

Código de Identificação: 7P2N7DT



Identificação

Nome:	Luiz Carlos Corrêa de Carvalho	Coord. geog.:	-20.445739. -54.608203
Logradouro:	Rua Luís Braille	Complemento:	Lote 18 Quadra 06
Bairro:	Monte Castelo	Condomínio:	
Município:	Campo Grande	UF:	MS
	nº 197		
	CEP: 79010-080		

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa	Uso:	Residencial	Idade aparente:	25 anos
Padrão construtivo:	Casa Padrão Médio	Estado de conservação:	Reparos importantes		
Nº de matrícula:	92.240	Nº do Cartório:	1		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	157,95	253,65	253,65
Comum			
Total	157,95	253,65	253,65

Terreno (m²)

Matrícula:	360,00
IPTU:	360,00
In Loco:	360,00
Fração ideal (%):	100,00

Valor total de Mercado

R\$ 382.000,00
Trezentos e Oitenta e Dois Mil
R\$ 1.505,09

Observações de Análise do Imóvel

O imóvel objeto desta avaliação situa-se no Monte Castelo, bairro da cidade de Campo Grande no estado de Mato Grosso do Sul. Localizado em meio de quadra com frente para a Rua Luís Braille, está próximo a diversos tipos de comércios e serviços. Ressaltamos que o imóvel ora avaliado, dista aproximadamente 670,00 m da Avenida Rachid Neder, 920,00 m da Avenida Mato Grosso e 1,08 km da Avenida Mascarenhas de Moraes. Destacamos sua proximidade com o Caixa (411,00 m), Unigran Capital (867,00 m), Hiper Center Comper Ypê (1,14 km) e Shopping Campo Grande (2,50 km). • Matrícula nº 92.240 do Cartório do 1º Oficial de Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Campo Grande – MS, Lote 18 Quadra 06 com área de terreno de 360,00 m² e área construída de 157,95 m²; • IPTU inscrição nº 05050100180 indicando área de terreno de 360,00 m² e área construída de 253,65 m². Vistoria: Imóvel residencial edificado sob terreno estimado em 360,00 m² com 03 dormitórios, sendo 03 suítes, 01 cozinha e 01 sala, estimado em 253,65 m² totais, composto de 253,65 m² da edificação principal. Durante o ato da vistoria identificamos que o objeto ora avaliado se encontra em estágio intermediário de obra com revisão significativa das instalações elétricas e hidráulicas, alteração de elementos estruturais e paredes além da substituição dos acabamentos ao longo de todo o imóvel. Para contemplar a desvalorização ocasionada pelas etapas construtivas faltantes do imóvel avaliado, foi adotado o estado de conservação em "G - Necessitando de Reparos Importantes". Obs complementares: Para fins meramente informativos, atribui-se à parcela de terreno o valor de R\$ 214.000,00.

Validar Engenharia de Avaliações LTDA

São Paulo
20/07/2022

Responsável Técnico

Marcos Mansour Chebib Awad
Engenheiro Civil - Crea: 5062265096

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? ☒ Sim Não
 Comércio (<500m); Universidade (<1000m); Escola (>1000m); Hospital (>1000m); Bancos (<500m); Supermercado (>1000m); Farmácia (>1000m); Praia (>1000m);

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim ☒ Não

Diagnóstico ambiental

I) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil? Sim ☒ Não
 II) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental? Sim ☒ Não

Dados do Imóvel

Divisão interna	Quantidade	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar / Visitas	1	Contrapiso	Pintura / Reboco	Gesso
Cozinha	1	Contrapiso	Cerâmica	Gesso
Suíte	1	Cerâmica	Pintura / Reboco	Gesso
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Gesso
Suíte	1	Cerâmica	Pintura / Reboco	Gesso
Banheiro Suíte	1	Contrapiso	Cerâmica	Gesso
Suíte	1	Cerâmica	Pintura / Reboco	Gesso
Banheiro Suíte	1	Contrapiso	Reboco	Gesso

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST. (m²)	ÁREA TERRENO (m²)	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	680.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	225,00	300,00	1.677,79
2	588.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	215,00	363,48	1.307,58
3	650.000,00	C	Casa Padrão Médio	25	240,00	480,00	1.296,92
4	690.000,00	C	Casa Padrão Médio (-)	15	176,00	395,00	1.789,92
5	650.000,00	C	Casa Padrão Médio	20	213,80	360,00	1.453,23

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
1	Rua Treze de Junho - Monte Castelo - Campo Grande (MS)	2034	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=wN5UTN5MzM - Caio Diniz Fioreze - (67) 9814-75262
2	Rua Vinte e Cinco de Dezembro - Monte Castelo - Campo Grande (MS)	2034	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=A05UTN5MzM - Loana Oliveira da Costa - (67) 9812-45111
3	Rua Anita Garibaldi - Monte Castelo - Campo Grande (MS)	570	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=Q05UTN5MzM - Claudinei Simioli de Brito - (67) 9985-40000
4	Rua Padre João Crippa - Centro - Campo Grande (MS)	2392	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=AMwYTN5MzM - Fabio Barros - (67) 9928-27188
5	Rua Treze de Junho - Monte Castelo - Campo Grande (MS)	2435	www.sistema.validar.eng.br/link.php?l=QMwYTN5MzM - Luciano Rodrigues - (67) 9920-50221

Fotos do Imóvel



Fachada



Vista Rua Direita



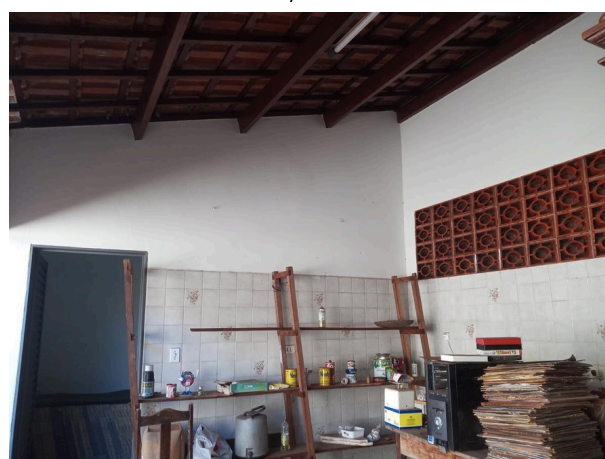
Vista Rua Esquerda



Identificação Numérica



área gourmet



área gourmet



banheiro varanda fundos



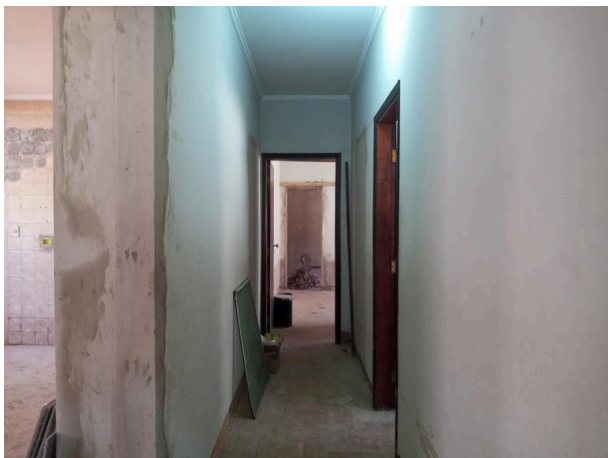
banheiro varanda fundos lavanderia



banheiro varanda fundos lavanderia



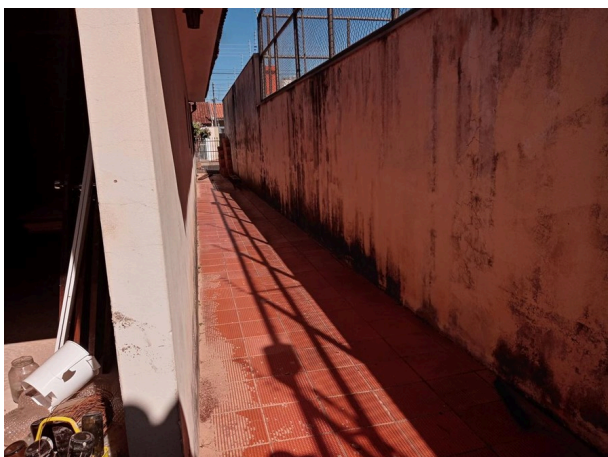
banheiro varanda fundos



Corredor Circulação



Corredor lateral direita



Corredor lateral esquerda



Lavanderia



Lavanderia



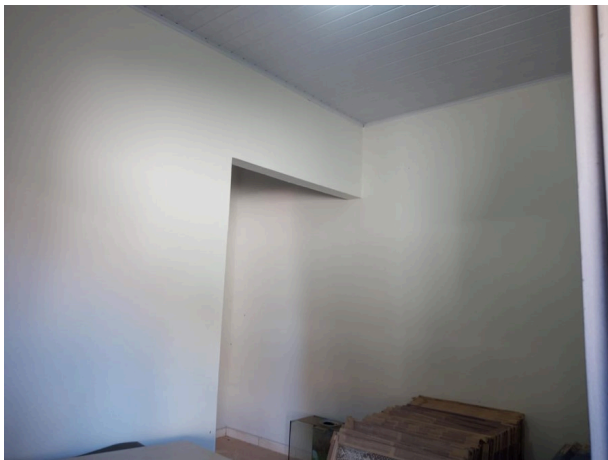
Medidor água



Medidor Luz



Quarto depósito fundos



Quarto depósito fundos



Quarto depósito 2 fundos



Quarto depósito 2 fundos



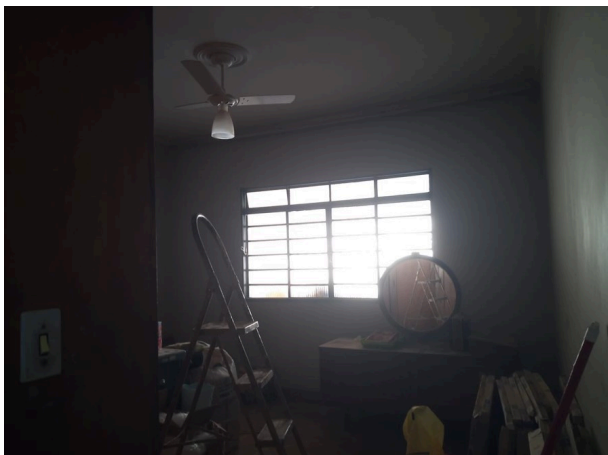
Sala - Cozinha



Sala - Cozinha



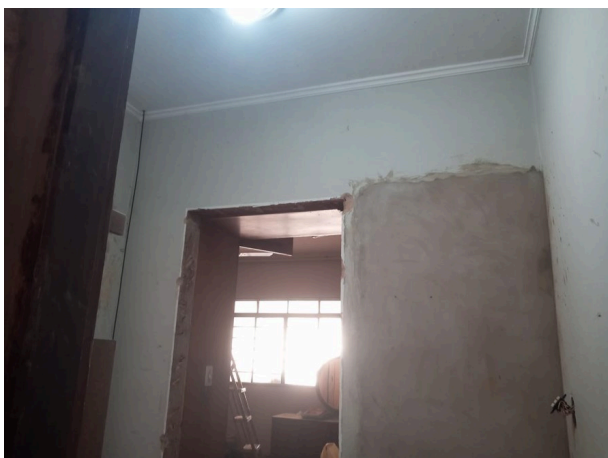
Sala - Cozinha



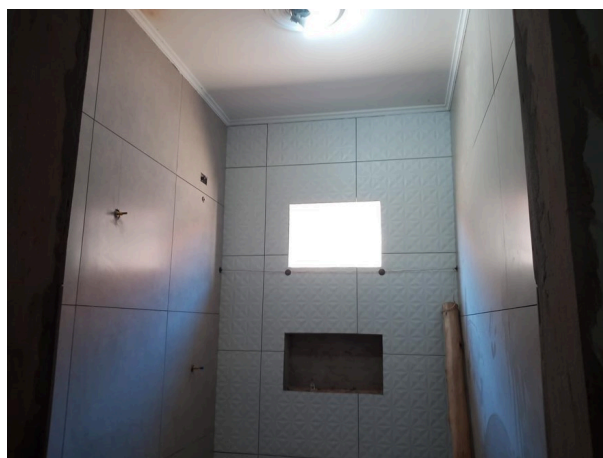
Suíte 1



Suíte 1



Suíte 1



banheiro suíte 1



banheiro suíte 1



Suíte 2



Suíte 2



Suíte 2



banheiro suíte 2



banheiro suíte 2



banheiro suíte 2



Suíte 3



Suíte 3



banheiro suíte 3



banheiro suíte 3



Varanda frente garagem



Varanda frente garagem

Cálculo do Valor do Imóvel															
Item	Preço	Área Con- struída (m²)	Fator Oferta	Valor unitário descon- tado fator oferta (R\$/m²)	Parcela das Ben- feitorias (%)	Fator de Adequação ao Obsoletismo e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Constru- tivo	Fator Área	Fator Área de terreno / Área construída	Fator esquina	Fator trans- posição	Variação Monetária Final (R\$/m²)	Valor Homo- geneizado (R\$/m²)	Fator Acumu- lado	Valor Saneado (R\$/m²)
1	680.000,00	225,00	0,9	2.720,00	70	0,5825	0,8835	0,9705	1,0202	1,0000	1,0000	-1.042,21	1.677,79	0,6168	1.677,79
2	588.000,00	215,00	0,9	2.461,40	70	0,5825	0,8835	0,9595	0,9456	1,0000	1,0000	-1.153,82	1.307,58	0,5312	1.307,58
3	650.000,00	240,00	0,9	2.437,50	70	0,6162	0,8835	0,9863	0,8960	1,0000	1,0000	-1.140,58	1.296,92	0,5321	1.296,92
4	690.000,00	176,00	0,9	3.528,41	70	0,5548	1,0000	0,9553	0,8636	1,0000	1,0000	-1.738,49	1.789,92	0,5073	1.789,92
5	650.000,00	213,80	0,9	2.736,20	70	0,5825	0,8835	0,9582	0,9468	1,0000	1,0000	-1.282,97	1.453,23	0,5311	1.453,23
AV		253,65													1.505,09

Resumo dos Resultados						
Valor Unitário Saneado (R\$/m²)	Desvio Padrão (R\$/m²)	Saneamento +30% (R\$/m²)	Saneamento -30% (R\$/m²)	Coeficiente de variação (%)	Amplitude do intervalo de confiança (%)	Valor de mercado (R\$)
1.505,09	221,26	1.956,62	1.053,56	14,70	20,16	381.765,81

Resultado da Avaliação
Valor de Mercado
R\$ 382.000,00

Croqui de Localização



Gráfico de valores unitários (Avaliando x Elementos comparativos)



Gráfico de valores totais (Avaliando x Elementos comparativos)

