

LAUDO DE AVALIAÇÃO - UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N°

PAN-0352-CG-R1 / 2013

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



Nome do Interessado:	Rosana Saldivar Cristaldo
SICON:	157312
Endereço do imóvel:	Rua São Vicente, 492
CEP:	79.004-640
Bairro:	Jardim Guarujá
Cidade:	Campo Grande
Estado:	Mato Grosso do Sul

FOTOGRAFIA DE FACHADA DO IMÓVEL



VALOR DE AVALIAÇÃO - (R\$) Área Averbada	VALOR DE AVALIAÇÃO - (R\$) Área Averbada + NÃO Averbada	VALOR DO LAUDO R\$	VALOR DO DESLOCAMENTO R\$
R\$ 798.000,00		R\$ 400,00	

Espaço reservado para informar "em destaque":

LAUDO DE AVALIAÇÃO - UNIDADES ISOLADAS - LAUDO N°

AN-0352-CG-R1 / 201

1 - NOME DO INTERESSADO:		Rosana Saldivar Cristaldo					
2 - NOME DO PROPRIETÁRIO:		Rosana Saldivar Cristaldo					
3 - SICON:		157312					
4 - DADOS DO IMÓVEL:							
4.1 - Endereço:			4.2 - Quadra	4.3 - Lote	4.4 - CEP:		
Rua São Vicente, 492				462	79.004-640		
4.5 - Bairro:		4.6 - Cidade:		4.7 - Estado:			
Jardim Guarujá		Campo Grande		Mato Grosso do Sul			
4.8 - Número do Contribuinte (Número de Inscrição do IPTU):							
0577008016-0							
4.9 - Logradouro da documentação confere com in loco? Caso NÃO, Esclarecer:							
<input checked="" type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não					
5 - LOCAL DA SITUAÇÃO:							
5.1 - Dimensões		5.2 - Forma		5.3 - Topografia	5.4 - Superfície	5.5 - Tráfego no Trecho	
Área	360,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Seco	<input type="checkbox"/> Intenso		
Frente	12,000 m	<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input type="checkbox"/> Alive/Declive	<input type="checkbox"/> Brejoso	<input checked="" type="checkbox"/> Periódico		
Fração ideal	0,99665014 %	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Alagável	<input type="checkbox"/> Normal		
6 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:							
6.1 - Padrão da Região:		6.2 - Acabamento:		6.3 - Demográfico:			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar		<input type="checkbox"/> Baixo		<input type="checkbox"/> Baixo			
<input type="checkbox"/> Residencial Multifamiliar		<input checked="" type="checkbox"/> Médio		<input checked="" type="checkbox"/> Médio			
<input type="checkbox"/> Comercial		<input type="checkbox"/> Alto		<input type="checkbox"/> Alto			
<input type="checkbox"/> Industrial							
7 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS:							
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Águas Pluviais	<input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública	<input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sarjetas				
<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Gás				
<input type="checkbox"/> Fossa Séptica	<input checked="" type="checkbox"/> Rede de Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Passeio					
8 - INFRAESTRUTURA URBANA E OUTROS (distâncias: A - até 500 m / B - de 500 a 1.000 m / C - superior a 1.000 m / D - não se aplica)							
<input type="checkbox"/> Metrô	<input type="checkbox"/> Hospital	<input type="checkbox"/> Indústrias	<input type="checkbox"/> Faculdade	<input type="checkbox"/> Terminal Ônibus			
<input type="checkbox"/> Ônibus	<input type="checkbox"/> Comércio	<input type="checkbox"/> Igrejas	<input type="checkbox"/> Coleta de Lixo				
<input type="checkbox"/> Correio	<input type="checkbox"/> Clubes	<input type="checkbox"/> Escola	<input type="checkbox"/> Bancos				
9 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO:							
Topografia:		Formato:		Consistência:			
<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input checked="" type="checkbox"/> Retangular	<input checked="" type="checkbox"/> Seco					
<input type="checkbox"/> Alive/Declive	<input type="checkbox"/> Trapezoidal	<input type="checkbox"/> Brejoso					
<input type="checkbox"/> Acidentado	<input type="checkbox"/> Irregular	<input type="checkbox"/> Alagável					
Frente: 12,00m	Fundos: 12,00m	Lateral Direita: 30,00m	Lateral Esquerda: 30,00m				
Área Total:	360,00 m ²						
10 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA EDIFICAÇÃO:							
Pavimentos:	Unidades/Pavimentos:	Subsolos:	Estrutura:	Cobertura:	Esquadrias da Fachada		
2	0	0	Concreto	Laje	Blindex		
11 - INFRAESTRUTURA:							
<input type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Play-Ground	<input type="checkbox"/> Quadra Poliest.	<input type="checkbox"/> Sauna	<input type="checkbox"/> Salão de Jogos			
<input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas	<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input checked="" type="checkbox"/> Jardins	<input type="checkbox"/> Antena Parabólica	<input type="checkbox"/> Sistema de Telef.			
<input type="checkbox"/> Home Cinema	<input type="checkbox"/> Segurança Eletrônica	<input type="checkbox"/> Gerador	<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Escaninho			
<input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva	<input type="checkbox"/> Hall Pé Direito Duplo	<input checked="" type="checkbox"/> Piscina	<input type="checkbox"/> Elevador	<input type="checkbox"/> TV a Cabo			
<input type="checkbox"/> Sala de Ginástica	<input type="checkbox"/> Aquecimento Solar	<input type="checkbox"/> Campo de Futebol	<input type="checkbox"/> Churrasqueira	<input type="checkbox"/> Antena Coletiva			
<input type="checkbox"/> Pista de Cooper	<input type="checkbox"/> Guarita	<input type="checkbox"/> Gás Canalizado	<input type="checkbox"/> Espaço Fitness	<input checked="" type="checkbox"/> Interfone			
<input type="checkbox"/> Academia	<input type="checkbox"/> Porteiro 24 horas	<input checked="" type="checkbox"/> Portão Eletrônico	<input type="checkbox"/> Espaço Goumert	<input type="checkbox"/> Brinquedoteca			

12 - ACABAMENTOS E OUTROS DETALHES:											
Fachada:	Pintura			Área Externa:	Área de Lazer						
Hall de Entrada Social:											
Hall de Entrada Social do Pavimento:											
Hall de Entrada Social do Pavimento:											
Hall de Serviço do Pavimento:											
Idade Aparente:	8 anos.										
13 - CARACTERÍSTICAS E OUTRAS OBSERVAÇÕES SOBRE A UNIDADE AVALIADA: DESCRIPÇÃO SUMÁRIA DO IMÓVEL (dependências/divisão interna/características gerais)											
<p>Edificação Residencial em alvenaria com laje, contendo: Para o Térreo garagem coberta, sala de estar, sala de jantar, lavabo, varanda, cozinha, despensa, lavanderia, quarto e banheiro de empregada. No Pav. Superior: Sala íntima com sacada, um dormitório, duas suítes com sacada.</p> <p>Portas serão em Madeira, Esquadrias em Blindexo, Casa com laje e telhado de barro.</p> <p>A Unidade não apresenta vícios construtivos e nem trincas aparentes que a comprometam.</p> <p>As ruas ao redor são asfaltadas e com calçadas, estacionamento para visitantes é em via pública na frente das casas residenciais, fato comum e relevante para esta região.</p>											
13.1 - Padrão de Construção:											
<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio Inferior	<input type="checkbox"/>	Médio Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio Superior	<input type="checkbox"/>	Alto	<input type="checkbox"/>	Luxo
13.2 - Uso:											
<input checked="" type="checkbox"/>	Residencial	<input type="checkbox"/>	Comercial	<input type="checkbox"/>	Misto	<input type="checkbox"/>	Industrial				
Caso de Imóvel misto residencial/comercial) esclarecer:											
13.3 - Situação em Condomínio:											
<input checked="" type="checkbox"/>	Sim	<input type="checkbox"/>	Não	Nome do Condomínio: Parque Res. Ouro Fino							
13.4 - Estado de Conservação:											
<input type="checkbox"/>	Ruim	<input type="checkbox"/>	Regular	<input checked="" type="checkbox"/>	Bom	<input type="checkbox"/>	Novo				
13.5 - Problemas Identificados:											
13.6 - OBSERVAÇÕES SOBRE ÁREA DE CONSTRUÇÃO (divergências/ampliações/outras)											
13.7 - REFORMA/CONSTRUÇÃO (serviços executados e a executar/percentual de execução/outras)											
13.8 - ÁREAS:											
Área	Útil (Privativa)	Comum	Total		Não averbadas		Somatório				
Unidade	361,21		361,21	m ²			361,21				
Área não proporcional				m ²							
Área proporcional				m ²							
Garagem n°											
Garagem n°				m ²							
Total			361,21	m ²			361,21	m ²			
Fração Ideal:	0,996650			Vagas de Garagem	2						
Área não Averbada											
Valor do Imóvel caso área NÃO averbada fosse averbada:											
14 - DESCRIÇÃO RESUMIDAS DE ACABAMENTOS:											
14.1	Salas:	Piso Porcelanato, Paredes Pintura, Teto Laje, Esquadria Blindex, Porta em Madeira.									
14.2	Dormitórios:	Piso Porcelanato, Paredes Pintura, Teto Laje, Esquadria Blindex, Porta em Madeira.									
14.3	Banheiros/Lavabo:	Piso e Parede Porcelanato/Granito, Teto Laje, Esquadria Blindex, Porta em Madeira.									
14.4	Cozinha/Área de Serviço:	Piso e Parede Porcelanato, Teto Laje, Esquadria Blindex, Porta em Madeira.									

15 - DESCRIÇÃO RESUMIDAS DE ACESSÓRIOS E OUTROS:	
15.1	Padrão Metais Sanitários: Deca.
15.2	Armários (área Social): Com Armário.
15.3	Armários e Gabinetes (banheiros e Lavabo): Com Armário.
15.4	Armários e Gabinetes (cozinha e área de serviço): Com Armário.
16 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:	
16.1 - Residências Isoladas ou Terrenos Vagos:	
Valor Unitário do Terreno (R\$/m² de área de terreno)	Valor Total do Terreno (R\$)
Valor Unit. de Construção (R\$/m² de Área Construída)	Valor Total da Construção (R\$)
Valor Unitário do Imóvel (R\$/m² de Área Construída)	Valor Total do Imóvel (R\$)
16.2 - Apartamentos:	
Valor Unitário do Imóvel (R\$/m² de Área Útil ou Total)	Valor Total do Imóvel (R\$)
R\$ 2.208,78	R\$ 798.000,00

17 - COMENTÁRIOS FINAIS:

17.1 - CARACTERÍSTICAS GERAIS DA REGIÃO:

O imóvel avaliado, localiza-se em região Nobre, dotada de todos os melhoramentos públicos como: água, energia, águas pluviais, esgoto, iluminação pública, asfalto, calçadas, aproximadamente a 100 metros da Av. Eduardo Elias Zahan, de fácil localização.

17.2 - PADRÃO CONSTRUTIVO PREDOMINANTE DOS IMÓVEIS RESIDÊNCIAIS:

Casas de Médio e Alto padrão.

17.3 - UTILIZAÇÃO DO FATOR DE LIQUIDEZ E JUSTIFICATIVA:

Adotamos fator de liquidez de 90%, pois o mercado imobiliário da região está bem movimentado e os imóveis à venda tem boa comercialização. Tempo médio de comercialização é de 90 a 180 dias, sendo colocado no valor da avaliação de mercado.

17.4 - CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL AVALIADO:

Normal.

17.5 - CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO MERCADO DA REGIÃO:

Normal.

17.6 - NÍVEL DE ATIVIDADE DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO:

Normal.

17.7 - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS EM DESENVOLVIMENTO:

Alguns empreendimentos sendo construídos ou reformados.

17.8 - PROJETOS/EMPREENDIMENTOS RELEVANTES NA REGIÃO:

A prefeitura está investindo em diversas obras de infraestrutura na região.

17.9 - OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES:

18 - CIDADE, LOJA E CONSULTOR(A)

População (IBGE):	786.797 habitantes
Dist. Loja a Cidade:	20 km
Loja:	Campo Grande
Telefone da Loja:	(67) 3383-9389 3382-3017 3384-8542
Consultor:	Tatiane Della Pace
E-mail do Consultor	tatiane.pace@pansolucoes.com

19 - INFORMAÇÕES DO ACOMPANHANTE DA VISTORIA

Nome Completo:	Sr. Evandro
Telefone	(67) 9202-9786
Data da vistoria	21/8/2013
Horário da Vistoria	09:00 horas

20 - INFORMAÇÕES SOBRE O RESIDENTE NA UNIDADE AVALIADA (MORADOR):

Moram 3 pessoas, Sr. Evandro Cristaldo, Sra. Isabeli e Rosana Cristaldo.

21 - DATA E ASSINATURA

Responsável:	Alexandre de Freitas
CREA:	DF-8578/D
Responsável:	Fabício Costa
CREA:	DF-9240/TD
Empresa:	União Brasil Infomática e Projetos para Construções Ltda.
CREA:	RF-7145
Data:	21/8/2013
Validade do Laudo:	180 dias.



22 - ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação objetivou a determinação do Valor de Mercado, para fins de Garantia do imóvel em questão.

A signatária, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA), declara por seus profissionais responsáveis, manter conduta ética profissional norteada pela regulamentação profissional, não possuindo qualquer tipo de interesse sobre o bem avaliado.

O trabalho foi desenvolvido atendendo-se aos dispositivos da Lei Federal 5194 e das resoluções no 205 e no 218 do CONFEA (respeitado o prescrito na Lei 8.666), que asseguram que todas as manifestações escritas vinculadas à Engenharia de Avaliações, são de responsabilidade e da competência exclusivas de profissionais legalmente habilitados pelo CREA, no livre exercício de suas atividades.

No presente trabalho foram atendidos os preceitos definidos na norma técnica NBR 14653-2, tendo sido observados, quando cabíveis, também:

- a) publicações, estudos técnicos e diretrizes do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE);
- b) normas, diretrizes e provimentos fixados por entidades governamentais e privadas, a nível nacional e de sociedades e institutos no âmbito das avaliações de bens e negócios;
- c) recomendações de Divisões de Avaliação dos Institutos de Engenharia locais.

Não foram objetos de análise ou de elaboração os seguintes serviços:

- a) aferição física de dimensões, medidas e áreas, assumindo-se aquelas obtidas nos documentos apresentados como merecedoras de fé;
- b) inventário, análise e valoração em separado de bens de conteúdo (móveis e utensílios), instalações e itens de decoração em geral;
- c) investigações a respeito de características geológicas do solo e subsolo, quer quanto à sua capacidade portante, quer quanto aos direitos sobre eventuais ocorrências de jazidas minerais ou de sua eventual exploração;
- d) investigações técnicas em caráter pericial, instrumentadas ou não, que envolvam questões relativas às fundações ou estrutura do imóvel;
- e) análise de projetos de engenharia (fundações, estrutural, instalações e outros), de qualidade de materiais e de execução de serviços construtivos.

Ressalva-se não se ter verificado a efetiva propriedade dos bens objeto do presente trabalho, pressupondo-se a boa fé das informações que foram prestadas pelo solicitante e por terceiros.

Concluindo, a propriedade dos bens foi considerada livre e desembaraçada, isenta de quaisquer ônus, vícios ou restrições de caráter legal para pleno uso, gozo e fruição.

23 - CONSIDERAÇÕES SOBRE RISCO AMBIENTAL - RESIDENCIAL OU COMERCIAL**23.1 - Uso do Imóvel:**

- Residencial Comercial
 Ocupado Desocupado

23.2 - Atividades desenvolvidas no imóvel:

- | Sim | Não | Não Disponível | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Há uma indústria instalada no imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Já existiu alguma indústria neste imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Existe ou existiu alguma indústria vizinha ao imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | * O imóvel ou alguma propriedade vizinha é ou já foi usada por atividades que contenha fontes de contaminação? |

Aspectos Relevantes -->

* Tais como posto de combustível oficina mecânica, galvanoplastia, gráfica, lavanderia/tinturaria, botafora, lixão, ferro-velho, recebimento e armazenamento de resíduos domésticos, industriais e de entulhos.

23.3 - Geração, deposição e armazenamento de substâncias potencialmente poluidoras:

- | Sim | Não | Não Disponível | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | São ou foram gerados efluentes líquidos no imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | São ou eram descartados efluentes líquidos diretamente no solo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | São ou eram descartados efluentes líquidos em sistemas de drenagem de águas pluviais ou em redes de esgoto? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | ** Existem atualmente ou existiram no imóvel tanques de armazenamento de combustíveis e/ou produtos químicos? |

Aspectos Relevantes -->

** Não incluindo efluentes sanitários e águas pluviais.

23.4 - Vestígios de Contaminação:

- | Sim | Não | Não Disponível | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Existem ou Existiram no interior do imóvel manchas (solo, drenos, telhados, pisos, paredes, etc)? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ocorreu alguma explosão ou incêndio no imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Existe ou existiu algum poço, nascente ou mina d'água para abastecimento na propriedade? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | O imóvel está situado em áreas suscetíveis a enchentes a enchentes, furacões, terremotos que comprometem o imóvel ou nas proximidades? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | A água foi considerada contaminada por algum órgão ambiental ou de saúde? |

Aspectos Relevantes -->**23.5 - Ações Governamentais no imóvel:**

- | Sim | Não | Não Disponível | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Existe qualquer pendência jurídica ou administrativa, ligada a um vazamento ou possibilidade de vazamento de substâncias tóxicas ou de petróleo, envolvendo os proprietários ou ocupantes do imóvel? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Já foi realizada qualquer avaliação ambiental no imóvel que tenha indicado a presença de substâncias tóxicas ou derivados de petróleo? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | O imóvel Está em áreas ambientais onde há existência de espécies ameaçadas ou em extinção? |
| <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Existe na vizinhança do imóvel qualquer empreendimento listado no cadastro de áreas contaminadas da região? |

Aspectos Relevantes -->**23.6 - Considerações para Financiamentos Comerciais:**

O imóvel comercial a ser financiado enquadra-se como primeira atividade de negócio:

- | Sim | Não | Não Disponível | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Aqueles que estão em desacordo com as leis nacionais ou regulamentações, acordos de convenções internacionais; incluindo as normas relacionadas a meio ambiente, saúde e segurança, e aspectos. |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Armas e Munições; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Venda Alcolica (excluindo cerveja e vinho); |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Tabaco; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Apostas, cassinos e empresas semelhantes; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Materiais radioativos; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Fibras soltas de asbestos (material incombustível e infusível); |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Produtos farmacêuticos submetidos a proibições ou boicotes internacionais; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Pesticidas ou herbicidas submetidos a proibições ou boicotes internacionais; |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Poluentes orgânicos permanentes (POPs); |

Aspectos Relevantes -->**23.7 - CONCLUSÃO:**

- Suspeito de Contaminação
 Isento de Contaminação
 Situação Inconclusiva

24 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

Sem Foto	Amostra n.º 1					Data	21/08/2013	
	Empreendimento:							
	Endereço: Rua São Vicente							
	Bairro: Jardim Guarujá				Cidade: Campo Grande		UF: MS	
	Fonte/ telefone: Nelson Pimentel Corretor – (67) 3042-6382 / 9954-5002				Idade aparente :		10	
	Tipo: Sobrado		Padrão de construção: Médio		Estado de conservação: BOM			
	Terreno (m2)		450,00		Testada		Área construída (m2)	
	Área útil (m2)		280,00		Área comum(m2)		Área total(m2)	
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1	
	Preço de venda		980.000,00		R\$/ m² construção		3.500,00	
	Obs.:							
	Amostra n.º 2					Data	21/08/2013	
	Empreendimento:							
	Endereço: Rua Antonio de Oliveira Lima, 146							
	Bairro: Itanhangá Park				Cidade: Campo Grande		UF: MS	
	Fonte/ telefone: Imobiliária 2001 – (67) 3321-2001				Idade aparente :		10	
	Tipo: Sobrado		Padrão de construção: Médio		Estado de conservação: BOM			
	Terreno (m2)		424,74		Testada		Área construída (m2)	
	Área útil (m2)		329,67		Área comum(m2)		Área total(m2)	
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1	
	Preço de venda		800.000,00		R\$/ m² construção		2.426,67	
	Obs.:							
	Amostra n.º 3					Data	21/08/2013	
	Empreendimento:							
	Endereço: Rua Nelsom Figueiredo Júnior, 140							
	Bairro: Itanhangá Park				Cidade: Campo Grande		UF: MS	
	Fonte/ telefone: Isaias Carnero Corretor – (67) 9200-0770 / 9630-0070				Idade aparente :		10	
	Tipo: Sobrado		Padrão de construção: Médio		Estado de conservação: BOM			
	Terreno (m2)		480,00		Testada		Área construída (m2)	
	Área útil (m2)		380,00		Área comum(m2)		Área total(m2)	
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1	
	Preço de venda		980.000,00		R\$/ m² construção		2.578,95	
	Obs.:							
	Amostra n.º 4					Data	21/08/2013	
	Empreendimento:							
	Endereço: Rua Sofia Melke							
	Bairro: Itanhangá Park				Cidade: Campo Grande		UF: MS	
	Fonte/ telefone: JRA Imobiliária – (67) 8121-5417				Idade aparente :		15	
	Tipo: Casa		Padrão de construção: Médio		Estado de conservação: BOM			
	Terreno (m2)		472,68		Testada		Área construída (m2)	
	Área útil (m2)		260,00		Área comum(m2)		Área total(m2)	
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1	
	Preço de venda		600.000,00		R\$/ m² construção		2.307,69	
	Obs.:							
	Amostra n.º 5					Data	17/08/2013	
	Empreendimento:							
	Endereço: Rua							
	Bairro: Vila Rosa Pires				Cidade: Campo Grande		UF: MS	
	Fonte/ telefone: Lélío Sodré Corretor – (67) 9635-3404 / 9219-6652				Idade aparente :		10	
	Tipo: Sprbrado		Padrão de construção: Médio		Estado de conservação: BOM			
	Terreno (m2)		400,00		Testada		Área construída (m2)	
	Área útil (m2)		276,00		Área comum(m2)		Área total(m2)	
	N.º dormitório		3		N.º suíte		1	
	Preço de venda		700.000,00		R\$/ m² construção		2.536,23	
	Obs.:							

25 - MEMÓRIA DE CÁLCULO - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

Método Comparativo direto de dados de Mercado
Homogeneização Imóvel

No.	OFERTA R\$/M2	ELAST. OFERTA	IDADE E CONSERV.	VAGAS GARAGEM	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	TOTAL
							VL. UNITÁRIO R\$ / M2
1	3500,00	0,90	1,000	1,00	1,00	1,00	3.150,00
2	2426,67	0,90	1,000	1,00	1,00	0,90	1.965,60
3	2578,95	0,90	1,000	1,00	1,00	0,90	2.088,95
4	2307,69	0,90	1,000	1,00	0,90	0,90	1.682,31
5	2536,23	0,90	1,000	1,05	1,00	0,90	2.157,06

CONSIDERAÇÕES:

Área útil: 361,21 m²

VI = Área Útil X Valor Unitário

VI = m² X / m²**R\$ 797.833,42**

	TOTAL
MÉDIA R\$:	2.208,78
LIMITE SUP. (10%)	2.429,66
LIMITE INF. (10%)	1.987,90

Valor do Imóvel = **R\$ 798.000,00****(Setecentos e noventa e oito mil reais.)**

26 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



FACHADA 1



FACHADA 2



FACHADA 3



VIZINHO DA ESQUERDA



VIZINHO DA DIREITA



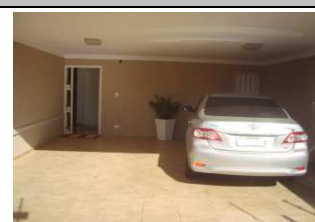
VIZINHO DE FRENTE



VISTA DA RUA



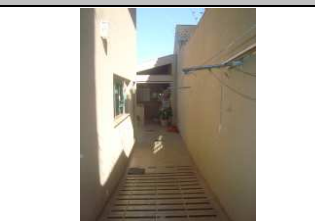
VISTA DA RUA



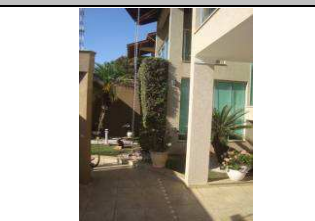
GARAGEM



GARAGEM



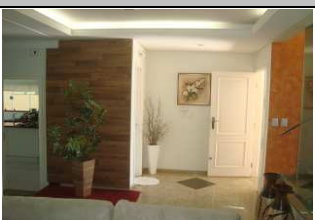
CORREDOR EXT. LADO DIREITO



JARDIM DA FRENTE



HALL DE ENTRADA



HALL DE ENTRADA



SALA DE ESTAR



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



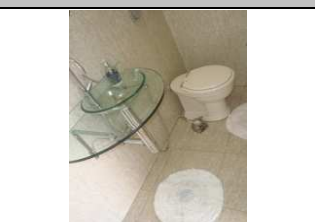
SALA DE JANTAR



SALA DE TV



SALA DE TV



LAVABO

27 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO



LAVABO

COPA/COZINHA

COPA/COZINHA



COPA/COZINHA

COPA/COZINHA

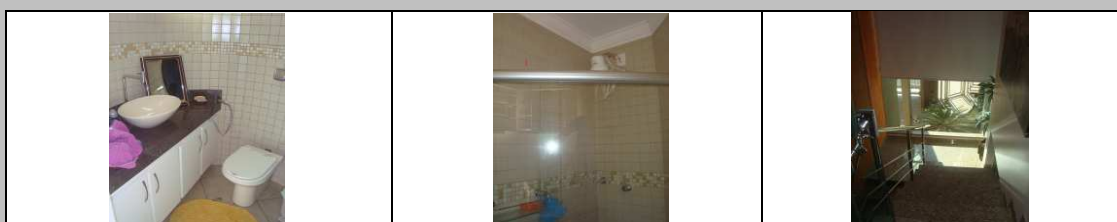
DESPENSA



LAVANDERIA

LAVANDERIA

WC EXTERNO



WC EXTERNO

WC EXTERNO

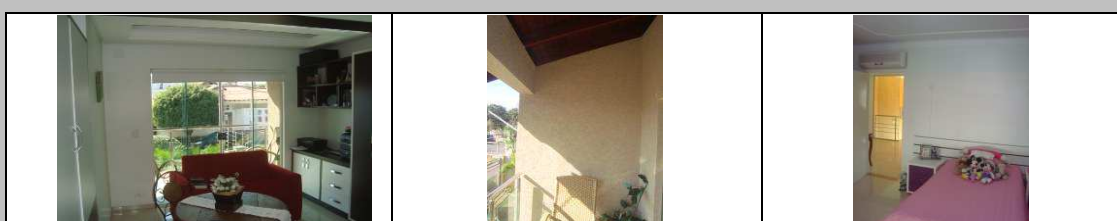
ESCADA



PAV. SUP. - SALA INTIMA

PAV. SUP. - SALA INTIMA

PAV. SUP. - ESCRITÓRIO



PAV. SUP. - ESCRITÓRIO

PAV. SUP. - SACADA ESCRITÓRIO

PAV. SUP. - DORMITÓRIO 1



PAV. SUP. - DORMITÓRIO 1

PAV. SUP. - SUITE 1

PAV. SUP. - SUITE 1

27 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO AVALIANDO

