

Código de Identificação: 2PDP5GR


Logradouro:	RUA DA NOGUEIRA	Coord. Geog.:	20°28'02.5"S 54°34'18.4"W
Bairro:	Tiradentes	Complemento:	LT 21 QD 02
Município:	CAMPO GRANDE	Condomínio:	
	n°: 281	UF:	MS
	CEP: 79041020		

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial	Uso: Residencial	Idade Aparente: 20
Padrão construtivo: Casa padrão econômico	Estado de conservação: Entre reparos simple e importa	N° de Vagas: 2
N° de matrícula: 94552	N° do Cartório:	Dormitórios: 2 Banheiro: 2

Dimensões Edificação (m²) - Unidades Isoladas

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	89,4	161,62	161,62
Comum			
Total	89,4	161,62	161,62

Terreno (m²)

Matrícula	360
IPTU	360
In Loco	360
Fração Ideal (%)	100

Valor total de mercado
R\$ 420.000,00

Quatrocentos E Vinte Mil Reais

R\$ 2.598,69

Observações de Análise do Imóvel

Matrícula informa as confrontações do terreno de 360m² e a área de construída de 89,40m². O IPTU informa uma área de terreno de 360m² e uma área construída de 161,62m², o mesmo estimado no local. Durante a vistoria foi verificado que o imóvel está em Reforma e efetuando manutenção em algumas patologias: umidade, infiltrações, fissuras, sendo reparos importantes.

Cushman & Wakefield

02/12/2022 , SÃO PAULO, SP

Realização da vistoria: 02/12/2022

Responsável técnico

Marco Granata

5061528212/SP

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? (Proximidade de serviços públicos, transporte, praias, etc.)	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? (Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.) Observações (caso necessário).	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

Diagnóstico ambiental	
i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil);	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Observações (caso positivo).	

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Sala de estar e jantar	Pintura	Gesso	1
Cozinha/Copa	Pintura	Gesso	1
Dormitórios	Pintura	Gesso	1
Banheiros	Cerâmica	Gesso	2
Suíte	Pintura	Gesso	1
Banheiro suíte	Cerâmica	Gesso	1
Edícula	Pintura	Telha eternit	1
Jardim inverno	Pintura		1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R\$)
AV	420.000,00	reparos simple e import	padrão econômico	20,00	161,62	360,00	2.598,69
1	295.000,00	Novo	Médio-baixo	0,00	0	360,00	819,44
2	185.000,00	Novo	Médio-baixo	0,00	0	210,00	880,95
3	215.000,00	Novo	Médio-baixo	0,00	0	406,87	528,42
4	700.000,00	Entre novo e regular	Médio-baixo	9,00	179	516,00	3.910,61
5	650.000,00	Entre novo e regular	Médio-baixo	10,00	200	360,00	3.250,00
6	750.000,00	Entre novo e regular	Médio-baixo	13,00	210	420,00	3.571,43

ENDEREÇO			
	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV	RUA DA NOGUEIRA	281	-
1	R. Franklin Pael		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-tiradentes/170052
2	la Orquestra - LT 51 QD		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-tiradentes/121954
3	R. Abílio Soares, 500		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-tiradentes/454131
4	José Nogueira Viêira, 6		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-tiradentes/456417
5	R. Silvino Dote, 273		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-tiradentes/461246
6	s. Bráulio de Souza, 51		https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-tiradentes/481230

2 - FOTOS DO IMÓVEL



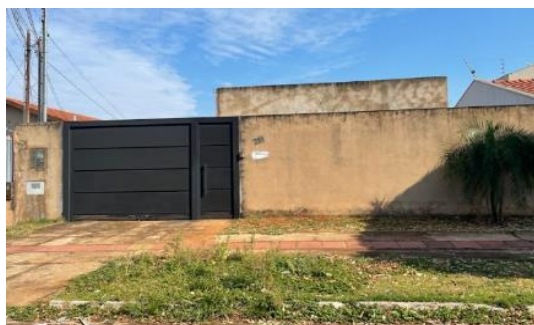
LOGRADOURO



LOGRADOURO



PLACA LOGRADOURO



FACHADA DO AVALIANDO



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO



VIZINHO LADO DIREITO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO LADO DIREITO



VIZINHO LADO ESQUERDO



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO LADO ESQUERDO



VIZINHO FRONTAL



IDENTIFICAÇÃO VIZINHO FRONTAL



HIDRÔMETRO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



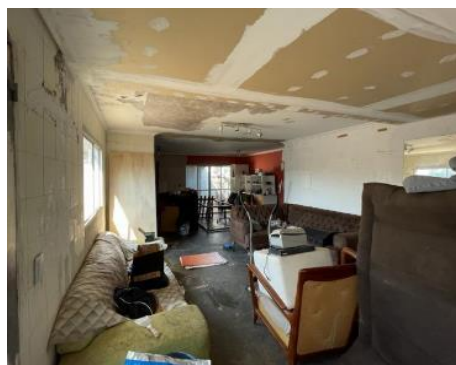
MEDIDOR DE ENERGIA



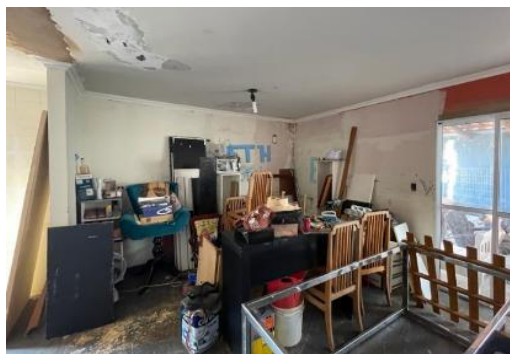
FACHADA INTERNA



GARAGEM



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



JARDIM INVERNO

2 - FOTOS DO IMÓVEL



COZINHA



COZINHA



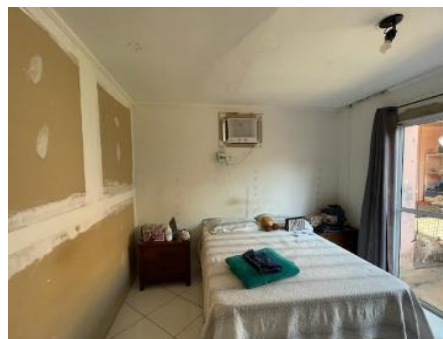
CORREDOR INTERNO



BANHEIRO SOCIAL 01



BANHEIRO SOCIAL 02

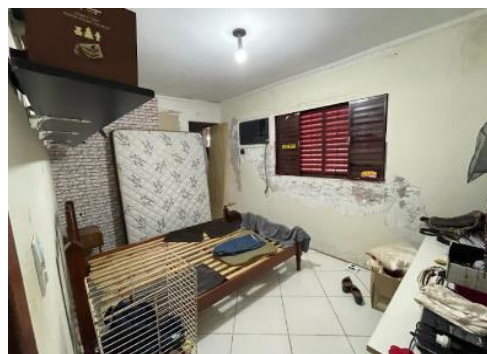


DORMITÓRIO

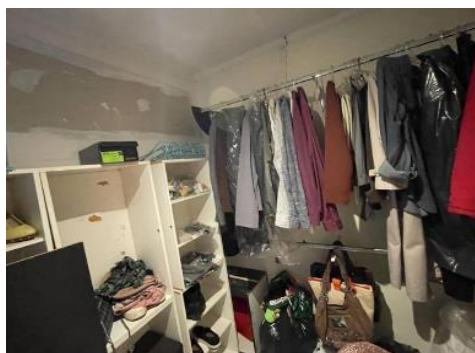
2 - FOTOS DO IMÓVEL



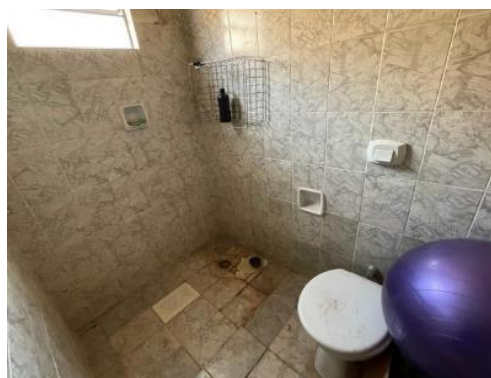
CLOSET



SUÍTE



CLOSET



BANHEIRO SUÍTE



EDÍCULA



EDÍCULA

2 - FOTOS DO IMÓVEL



DEPÓSITO



QUINTAL





CORREDOR LATERAL DIREITO





CORREDOR LATERAL ESQUERDO

3 - ELEMENTOS PESQUISADOS

Amostra nº. 1		Data	02/12/22
	Endereço: R. Franklin Pael		
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	CAMPO GRANDE UF: MS
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL Andar	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)		Idade Aparente (anos):	Vida útil 70,00
Área Terreno (m²)	360,00	Estado de conservação:	Novo
Nº de Banheiros		Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	295.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 819,44
Fonte / Telefone:	Adélia Guedes Martins - (67) 99941-0069	Evento	oferta
OBS: TERRENO SEM BENFEITORIAS. 20°28'42.1"S 54°34'38.3"W			

Amostra nº. 2		Data	02/12/22
	Endereço: R. da Orquestra - LT 51 QD 33		
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	CAMPO GRANDE UF: MS
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL Andar	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)		Idade Aparente (anos):	Vida útil 70,00
Área Terreno (m²)	210,00	Estado de conservação:	Novo
Nº de Banheiros		Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	185.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 880,95
Fonte / Telefone:	Luciano Diniz - (67) 99982-5400	Evento	oferta
OBS: TERRENO SEM BENFEITORIAS. 20°28'23.6"S 54°34'13.5"W			

Amostra nº. 3		Data	02/12/22
	Endereço: R. Abílio Soares, 500		
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	CAMPO GRANDE UF: MS
Imóvel:	ERRENO ATÉ 5MIL Andar	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)		Idade Aparente (anos):	Vida útil 70,00
Área Terreno (m²)	406,87	Estado de conservação:	Novo
Nº de Banheiros		Nº de Vagas	
Valor total (R\$)	215.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 528,42
Fonte / Telefone:	Márcia Fernandes de Oliveira - (67) 99603-4348	Evento	oferta
OBS: TERRENO SEM BENFEITORIAS. 20°29'05.3"S 54°34'23.9"W			

Amostra nº. 4		Data	02/12/22
	Endereço: Av. José Nogueira Viêira, 628		
Bairro:	Tiradentes	Cidade:	CAMPO GRANDE UF: MS
Imóvel:	CASA Andar	Padrão de Construção:	Médio-baixo
Área Privativa/Construída (m²)	179,00	Idade Aparente (anos):	9,00 Vida útil 80
Área Terreno (m²)	516,00	Estado de conservação:	Entre novo e regular
Nº de Banheiros	1	Nº de Vagas	9
Valor total (R\$)	700.000,00	Valor unitário (R\$/m²)	R\$ 3.910,61
Fonte / Telefone:	Itamar Godoy Rocha - (67) 99645-3448	Evento	oferta
OBS: Sala para 3 ambientes, 3 suítes, lavabo, copa/cozinha, área de serviço, varanda, despensa. 20°28'42.9"S 54°34'35.9"W			

ELEMENTOS PESQUISADOS

	Amostra nº. 5				Data		02/12/22					
	Endereço:		R. Silvino Dote, 273									
	Bairro:		Tiradentes		Cidade:		CAMPO GRANDE		UF:		MS	
	Imóvel:		CASA		Andar		Padrão de Construção:		Médio-baixo			
	Área Privativa/Construída (m²)		200,00		Idade Aparente (anos):		10,00		Vida útil		80	
	Área Terreno (m²)		360,00		Estado de conservação:		Entre novo e regular					
	Nº de Banheiros				Nº de Vagas		3					
	Valor total (R\$)		650.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.250,00					
	Fonte / Telefone:		Simonete e Escobar Imóveis - (67) 99283-2610				Evento		oferta			
	OBS:		Sala, cozinha, banheiro social, 1 suíte, 2 quartos, área de serviço, varanda. 20°28'34.9"S 54°34'37.2"W									

	Amostra nº. 6				Data		02/12/22					
	Endereço:		R. Bráulio de Souza, 517									
	Bairro:		Tiradentes		Cidade:		CAMPO GRANDE		UF:		MS	
	Imóvel:		CASA		Andar		Padrão de Construção:		Médio-baixo			
	Área Privativa/Construída (m²)		210,00		Idade Aparente (anos):		13,00		Vida útil		80	
	Área Terreno (m²)		420,00		Estado de conservação:		Entre novo e regular					
	Nº de Banheiros				Nº de Vagas		5					
	Valor total (R\$)		750.000,00		Valor unitário (R\$/m²)		R\$ 3.571,43					
	Fonte / Telefone:		Luisa Empreendimentos Imobiliários - (67) 99981-2866				Evento		oferta			
	OBS:		Sal de estar, sal de TV, sala de jantar, 2 quartos, 1 suíte, varanda, 2 banheiros sociais, área de serviço, lavanderia, varanda gourmet. 20°28'48.7"S 54°34'39.2"W									

Localização dos comparativos


Mapa de Quadra



MODELO V16_10/10/2022

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO: Grau de Fundamentação: III, Grau de Precisão: III, Metodologia: Evolutivo OK

Metodologia: Comparativo Direto - Tratamento por Fatores, Método de Computação: Aditivo. Table with columns for Amostra, Área Construída, Valor, Dados Iniciais, and various FT factors.

MÉDIAS DAS AMOSTRAS: Sanamento das Amostras (+30%), Valor Mínimo, Valor Máximo

Metodologia: Evolutivo

CÁLCULO FATOR DE DEPRECIAÇÃO (FOC) DAS CONSTRUÇÕES EXISTENTES NAS AMOSTRAS. Table with columns: Vida Útil, Idade Aparente, % Vida, Conservação, Tabela Ross-Heidecke, k, Residual %, Coef. Deprec.

ESTIMATIVA DO VALOR DE TERRENO PURO (SEM CONSTRUÇÕES). Table with columns: N, Valor Venda/Oferta, Área da Edificação, CUB, Índices-Padrão, Coef. Deprec., Custo (R\$/m²), Valor Edificação (R\$), Fator Oferta, Valor Terreno PURO (R\$), UNIF/AG.

HOMOGENEIZAÇÃO DO TERRENO PURO. Table with columns: N, Área de TERRENO (m²), Dados Iniciais (R\$/m²), F.Fronte, F.Esquina, F.Localização, F.Profundidade, F.Topografia, F.ÁREA, FT (7), Homogeneização (R\$/m²), ANÁLISE ESTATÍSTICA AMOSTRAGEM EVOLUTIVO, N° AMOSTRAS, GRAUS DE LIBERDADE, T-STUDENT, Intervalo Confiança (RS), Intervalo Confiança (%), Amplitude Intervalo Confiança (RS).

ESTIMATIVA DO VALOR DO TERRENO PURO. Table with columns: Zona, Área (m²), Unif (R\$/m²), Fator Frente, Fator Profundidade, Fator Área, Fator Esquina, Fator Topog., Fator Consist., Homogeneização (R\$/m²), Valor (R\$).

ESTIMATIVA DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS. Table with columns: Vida Útil, Idade Aparente, % Vida, Conservação, Tabela Ross-Heidecke, k, Residual, Coef. Deprec., Área Privativa, CUB (R\$/m²), Índices-Padrão, Coef. Deprec., Custo (R\$/m²), Valor (R\$).

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL (TERRENO + CONSTRUÇÃO). Table with columns: Valor Terreno, Valor Edificação, F.Com, Adotado, UNIF/AG.

CÁLCULO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL E VALOR DE LIQUIDEZ:

Summary calculation table showing: Área do terreno (360.00 m²), Valor m² (R\$ 619.44), Coef. Deprec.: 1,00, Fator Comercialização: 0,9500, Valor Terreno (R\$ 223.000,00), Área da Edificação (161.62 m²), Valor m² (R\$ 1.219,96), Coef. Deprec.: 0,75, Fator Comercialização: 0,9500, Valor Edificação (R\$ 197.096,34), Valor Final da Avaliação conforme o mercado (R\$ 420.000,00).

AVALIAÇÃO PARA GARANTIA DE FINANCIAMENTO:

Table detailing the breakdown of market value for financing: Valor Terreno (R\$ 223.000,00), Valor Edificação (R\$ 197.000,00), Valor do(s) Anexo(s), Adicional outro valor agregado ao Imóvel, VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (R\$ 420.000,00).

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é médio, o nível de demanda é alto, possuindo média liquidez para venda. De acordo com a pesquisa imobiliária realizada na região e através de contatos realizados com corretores imobiliários e profissionais especializados no mercado local, as casas para venda possuem preços unitários variando entre R\$ 3.250,00/m² a R\$ 3.910,61/m² e áreas variando de 178m² a 210m². Acreditamos que o imóvel possui boa liquidez, em torno de 12 a 24 meses.