



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO Nº 0021/2022

DATA: 04/02/2022

PROPRIETÁRIO / SOLICITANTE: HÉLIO ALBINO NUNES, brasileiro, Casado, inscrito no CPF: 285.373.861-20, residente e domiciliado na Rua Vilso Gabiatti Nº720, Jd. BNH IV Plano, Dourados – MS.

IMÓVEL: Residência Unifamiliar, localizada na Rua Vilso Gabiatti Nº720, Jd. BNH IV Plano, Dourados – MS. Com área total construída de A: 158,29m², Sendo: 45,38m² Averbada no CRI e 112,91m² sem averbação (Apto a ser averbado). Contendo: Na residência: 01 (um) Sala de Estar e tv; 01 (um) Hall com escritório; 01 (um) Cozinha; 03 (três) Quartos; 01 (um) Banheiro social; 01 (um) Varanda e 01 (um) Área de serviço. Na Edícula: 01 (um) sala de estar e tv; 01 (um) Cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (um) Quarto e 01 (um) área de serviço. Dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao NORTE 9,75m com a Rua Vilso Gabiatti; Ao Sul 9,75m com o Lote 24; Ao LESTE 30,00m com o Lote 09 e Ao OESTE 30,00m com o Lote 07. Com Área de A: 292,50m² (duzentos e noventa e dois virgula cinquenta metros quadrados). O referido imóvel encontra-se devidamente matriculado sob o Nº 36.694 do CRI da comarca de Dourados / MS.

OBJETIVO: Determinar o valor de mercado do imóvel.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.

SUMÁRIO EXECUTIVO:

DIEGO PINTO MARTINS, Arquiteto, Solteiro, Inscrito no CPF: 005.126.531-19, ARQUITETO e CORRETOR DE IMÓVEIS, devidamente inscrito no CAU: A69587-4 e devidamente inscrito no CRECI – MS 9967. Foi contratado para determinar, na data de 02/02/2022, o valor mercadológico do imóvel urbano acima descrito, devidamente matriculado no cartório de registro de imóveis da



comarca de Dourados / MS, sob o número 36.694, determinado por uma residência: 01 (um) Sala de Estar e tv; 01 (um) Hall com escritório; 01 (um) Cozinha; 03 (três) Quartos; 01 (um) Banheiro social; 01 (um) Varanda e 01 (um) Área de serviço. Na Edícula: 01 (um) sala de estar e tv; 01 (um) Cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (um) Quarto e 01 (um) área de serviço. Dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao NORTE 9,75m com a Rua Vilso Gabiatti; Ao Sul 9,75m com o Lote 24; Ao LESTE 30,00m com o Lote 09 e Ao OESTE 30,00m com o Lote 07. Com Área de A: 292,50m² (duzentos e noventa e dois virgula cinquenta metros quadrados). Sendo Avaliado neste ato em **R\$: 252.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)**. Conforme fotos e laudo em anexo.

Referido imóvel possui excelente localização, próximo a supermercado, escola, posto de saúde, possuindo asfalto, esgoto, energia elétrica, água encanada e coleta de lixo pela municipalidade.

Os procedimentos técnicos utilizados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas normas de avaliação da NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O imóvel retro mencionado foi avaliado em **R\$: 252.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)**, levando-se em consideração a avaliação mercadológica.

Assim sendo, conclui-se o seguinte valor:

Valor de mercado:

IMÓVEL	VALOR
Residência: 01 (um) Sala de Estar e tv; 01 (um) Hall com escritório; 01 (um) Cozinha; 03 (três) Quartos; 01 (um) Banheiro social; 01 (um) Varanda e 01 (um) Área de serviço. Na Edícula: 01 (um) sala de estar e tv; 01 (um) Cozinha; 01 (um) banheiro; 01 (um) Quarto e 01 (um) área de serviço. Dentro dos seguintes limites e confrontações: Ao NORTE 9,75m com a Rua Vilso Gabiatti; Ao Sul 9,75m com o Lote 24; Ao LESTE 30,00m com o Lote 09 e Ao OESTE 30,00m com o Lote 07. Com Área de A: 292,50m ² (duzentos e noventa e dois virgula cinquenta metros quadrados).	R\$: 252.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)



IMAGEM: FACHADA

INFORMAÇÕES ADICIONAIS:

O relatório para obtenção do valor acima descrito foi realizado em estrita observação aos atuais valores de mercado, com as seguintes considerações:

- ✓ O imóvel está totalmente livre e desembaraçado de quaisquer tipo de ônus reais ou de responsabilidade de qualquer natureza, tais como arrestos, sequestros, penhoras, foro ou pensão, conforme certidão de matrícula anexa.
- ✓ O imóvel está bem localizado, em região valorizada, cuja topografia é plana, sendo inexistem registro de inundações por chuvas ou enchente em reios.
- ✓ Antes as características retro, o imóvel garante boa capacidade negocial.
- ✓ O consultor e avaliador não tem qualquer inclinação pessoal em relação a matéria envolvida nem com a parte envolvida neste relatório, sendo que dela não auferir qualquer vantagem.

- ✓ Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos as conclusões deste relatório.
- ✓ No presente relatório assumem-se como verdadeiras e corretas as informações recebidas por terceiros no que tange ao valor de mercado do imóvel avaliado, sendo que as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseados em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.
- ✓ Para efeito de projeção partimos do pressuposto de inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.
- ✓ Pssrs elaboração deste relatório o Arquiteto e Corretor de imóveis Diego pinto Martins utilizou informações e dados históricos decorrentes das atuais transações imobiliárias, fazendo uso de sua prática negocial, bem como, através de dados fornecidos verbalmente por terceiros. Sendo assim, o Arquiteto e Corretor assumiu como verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.
- ✓ O trabalho realizado inclui medições "in loco", tendo sido desenvolvido para uso exclusivo do solicitante, visando ao objetivo já descrito.
- ✓ O arquiteto e Corretor não se responsabiliza por perdas ocasionais ao solicitante proprietário ou terceiros interessados, em decorrência da utilização dos dados e informações contidas neste relatório.
- ✓ As análises e conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas realizadas na presente data de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volume de venda, participações de mercado, receitas e impostos.



DIEGO PINTO MARTINS
Arquiteto e Corretor de imóveis
CPF: 005.126.531-19
CAU: A69587-4 / CRECI-MS: 9967

FORMULÁRIO PADRÃO

Título: LAUDO

DIEGO PINTO MARTINS

Empresa avaliadora:

Junção:

Nome Junção:

Protocolo:

Nº Laudo:

Grupo (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):

Cota (SOMENTE PARA OPERAÇÃO REF. A CONSÓRCIO):

Proponente:

Endereço:

Nº:

Compl.:

Bairro:

Cidade:

Cep.:

UF:

Data recebimento doc.:

Data Visita:

Preenchimento obrigatório.
Preenchimento obrigatório (Supra) ou Omissão Parcial no caso de preenchimento incompleto.

0021/2022	
EZIO ALBINO NUNES	
Rua	VILSO GABRIATI
	720
	1.08 CD 13
	BNH N PLANO
	DOURADOS
	79800000
	MS
	02/02/2022
	03/02/2022

Contador caract.: 14
Contador caract.: 3
Contador caract.: 9
Contador caract.: 12

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

NÃO

Matrícula imóvel:

Cartório do registro de imóveis de:

Tipo de operação

Qtde. vagas de garagem:

Cond. Possui vagas?

Áreas

Terreno:

Construída:

Comum:

Garagem comum:

Depósito comum:

Total:

Fração Ideal:

Vagas autônomas

Matrícula:

Nº Vaga:

Áreas vagas autônomas:

Matrícula

IPTU

Comercialização:

Localização:

Regime de Ocupação:

Comentário:

Data do laudo:

Nome Eng.:

CREA:

Local:

Imóvel Residencial com uso Comercial?

MAT. 94.694 - INSC. MUNICIPAL DO 04.03 23.080.000
COMARCA DE DOURADOS / MS
VALOR DE MERCADO
2
NÃO SE APLICA

Descobertas: 2 Cobertas: 0

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

	MATRÍCULA	ESTIMADA
Terreno:	292.500	292.500
Construída:	15.380	158.290
Comum:	0.000	
Garagem comum:	0.000	
Depósito comum:	0.000	
Total:	45.880	
Fração Ideal:		

Características da Região

	Até (M)	500	1000	>1000	Bairro
Coleta de lixo:		X			ANTIGO
Transporte coletivo:		X			Predominância
Comércio:		X			RESIDENCIAL
Rede Bancária:			X		Padrão das construções
Escola:		X			NORMAL
Saúde:		X			Tráfego
Segurança:				X	REDUZIDO
Lazer:		X			

Terreno**Infra-Estrutura Urbana**

		Área (m²)
Água	X	292.50
Esgoto sanitário	X	
Energia Elétrica	X	Zonamento
Telefone	X	RESIDENCIAL
Pavimentação	X	
Arborização	X	Topografia
Esgoto Pluvial	X	PLANO
Gás Canalizado		
Iluminação Pública	X	Formato
Fossa		REGULAR
Poço		
Dimensões (m)		
Frente:	9,75	
Fundos:	9,75	
L. Direito:	30,00	
L. Esquerdo:	30,00	

Coordenada Geográfica

22°15'13.5"S 54°48'57.6"W

Imóvel

Tipo do Imóvel	CASA	Estrutura	ALVENARIA CONCRETO
Tipo de Implantação	ISOLADA	Fechamento Paredes	ALVENARIA
Padrão de acabamento	NORMAL	Esquadrias	FERRO
Estado de Conservação do Imóvel	BOM	Uso do Imóvel	RESIDENCIAL
Idade Aparente	8	Nº de Pavimentos	1

Descrição do Imóvel

Compartimentos	Tipo	Ordem	Acabamentos			
			Paredes	Pisos	Tetos	Pintura
Quartos		1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Látex
Suites (Quarto + Banheiro)		0				
Banheiro		2	Cerâmico	Cerâmico	Tipo PVC	Látex
Sala		2	Pintura	Cerâmico	Madeira	Látex
Cozinha		2	Cerâmico	Cerâmico	Tipo PVC	Látex
Hall / escritório		1	Pintura	Cerâmico	Madeira	Látex
Área de serviço		2	Pintura	Cerâmico	Sem forro	Látex
Varanda		1	Pintura	Cerâmico	Sem forro	Látex
Ambiente ?						
Ambiente ?						
Ambiente ?						
Ambiente ?						

Valor Final de Avaliação:	R\$	360.000,00
Valor de Liquidez:	R\$	252.000,00
Valor de Locação:	R\$	-
*Valor de Operação:	R\$	252.000,00

**Valor de operação: Repetir o valor de liquidez para operações que necessitam desse valor. Demais operações (exceto operações de locação) repetir o valor final de avaliação.*

O avaliando possui condições de habitabilidade?

Fator Valorizante:

Fator desvalorizante:

***Outros:

Visualmente foi verificado risco ambiental?

Imóvel em construção?

Caso positivo:

% atual de obra:

Quais os serviços faltantes para término da obra:

SIM
Localização
Acabamentos
NÃO
NÃO
100,00
OBRA FINALIZADA

Características do prédio em que se encontra a unidade (NO CASO DE APARTAMENTO)

Uso do Prédio:

Qtde. Pavimentos:

Qtde. Subsolos:

Qtde. Unidades por andar:

Qtde. Elevadores:

Estado de conservação do prédio:

Piscina:

Playground:

Salão de Festas:

Quadra:

Churrasqueira:

Gerador:

Estado de conservação do Condomínio:



Laudo de Avaliação

Junção:	0	0	Protocolo:	0	Nº Laudo:	0021/2022
---------	---	---	------------	---	-----------	-----------

Situação Paradigma					
Informações Básicas					
Endereço:	Rua VILSO GABIATTI	Nº	720		
Área total:	292,50 m²	Testada:	9,75	Profundidade:	30,00
Topografia:	PLANO	Superfície:	Seca	Múltiplas Frentes:	01 frente

PESQUISAS

Pesquisa 1					
Endereço:	Rua Arapongas	Complemento:		Cidade:	DOURADOS
Bairro:	BNH IV Plano	UF:	MS		
Informante:	Sr(a): Corretor Fernando Walevein	Telefone:	(67) 9963-41283	Idade:	8 anos
Tipo:	Residencial	Padrão de Construção:	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Terreno (m²):	292,50	Testada:	9,75	Prof. Eq. (m):	30,00
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca		
Área Construída (m²):	107,01	Vu Const. (R\$/m²):		Valor Const. (R\$):	0,00
Valor (R\$):	225.000,00	R\$/m²:	769,23	Oferta/ Transação:	Oferta
Obs.:					

Pesquisa 2					
Endereço:	Rua Arapongas	Complemento:		Cidade:	DOURADOS
Bairro:	BNH IV Plano	UF:	MS		
Informante:	Sr(a): Imobiliária Kamimura	Telefone:	(67) 3422-1135	Idade:	8 anos
Tipo:	Residencial	Padrão de Construção:	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Terreno (m²):	292,50	Testada:	292,50	Prof. Eq. (m):	1,00
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca		
Área Construída (m²):	236,44	Vu Const. (R\$/m²):		Valor Const. (R\$):	0,00
Valor (R\$):	300.000,00	R\$/m²:	1.025,64	Oferta/ Transação:	Oferta
Obs.:					

Pesquisa 3					
Endereço:	Rua Gonçalo Nunes da Cunha, 955	Complemento:		Cidade:	DOURADOS
Bairro:	BNH IV Plano	UF:	MS		
Informante:	Sr(a): Imobiliária Colméia	Telefone:	(67) 2108-2121	Idade:	8 anos
Tipo:	Residencial	Padrão de Construção:	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Terreno (m²):	292,50	Testada:	292,50	Prof. Eq. (m):	1,00
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca		
Área Construída (m²):	156,00	Vu Const. (R\$/m²):		Valor Const. (R\$):	0,00
Valor (R\$):	270.000,00	R\$/m²:	923,08	Oferta/ Transação:	Oferta
Obs.:					

Pesquisa 4					
Endereço:	Rua Wilson Gabiatti	Complemento:		Cidade:	DOURADOS
Bairro:	BNH IV Plano	UF:	MS		
Informante:	Sr(a): Corretor Thiago Raphael Costa	Telefone:	(67) 9 9659-7444	Idade:	8 anos
Tipo:	Residencial	Padrão de Construção:	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Terreno (m²):	292,50	Testada:	9,75	Prof. Eq. (m):	30,00
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca		
Área Construída (m²):	232,00	Vu Const. (R\$/m²):		Valor Const. (R\$):	0,00
Valor (R\$):	300.000,00	R\$/m²:	1.025,64	Oferta/ Transação:	Oferta
Obs.:					

Pesquisa 5					
Endereço:	Rua Manoel Rasslem	Complemento:		Cidade:	DOURADOS
Bairro:	BNH IV Plano	UF:	MS		
Informante:	Sr(a): Corretor Anderson Camargo	Telefone:	(67) 9 9860-9500	Idade:	ano
Tipo:	Residencial	Padrão de Construção:	Normal	Estado de Conservação:	Bom
Terreno (m²):	292,50	Testada:	9,75	Prof. Eq. (m):	30,00
Topografia:	Plano	Superfície:	Seca		
Área Construída (m²):	186,66	Vu Const. (R\$/m²):		Valor Const. (R\$):	0,00
Valor (R\$):	220.000,00	R\$/m²:	752,14	Oferta/ Transação:	Oferta
Obs.:					

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Paradigma: Rua		VILSO GABIATTI		Nº 720						
Endereço	R\$/ m²	F.Oferta	F.Frente	F.Prof	F.Top.	F. Superfície	F. Local	F.Área	V.U. Final	
Rua Arapongas	769,23	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	692,31	
Rua Arapongas	1.025,64	0,900	0,840	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	775,36	
Rua Gonçalo Nunes da Cunha, 955	923,08	0,900	0,840	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	697,85	
Rua Wilson Gabiatti	1.025,64	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	923,08	
Rua Manoel Rasslem	752,14	0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	676,92	
								Média	753,11	

Limite superior = + 30%	979,043
Limite inferior = - 30%	527,177
Amostra fora da média	não há

Laudo de Avaliação

Junção:	0	0	Protocolo:	0	Nº Laudo:	0021/2022
---------	---	---	------------	---	-----------	-----------

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO

Área de Terreno (m²)	292,50
Valor unitário (R\$/m²)	753,11
Valor do Terreno (R\$)	220.284,68

DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO

CUB - Custo Unitário Básico	1.447,65
Padrão Construtivo	Casa simples mínimo
Fator Padrão Construtivo	0,76
Idade	8
Estado de Conservação	regular
Fator Estado de Conservação	0,80
Valor Unitário R\$/m²	880,17
Área adotada	158,29
Valor da Construção (R\$)	139.322,30

DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor do Terreno (R\$)	220.284,68
Valor da Construção (R\$)	139.322,30
TOTAL (R\$)	359.606,97

MERCADO (R\$)	359.606,97
MERCADO ARREDONDADO (R\$)	360.000,00
FATOR DE LIQUIDEZ	0,70
LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)	251.724,88
LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)	252.000,00

Laudo de avaliação

Junção: 0	0	Protocolo: 0	Nº Laudo: 0021/2022
-----------	---	--------------	---------------------

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PLANTA DE QUADRA



Laudo de avaliação

Junção: 0 0 Protocolo: 0 Nº Laudo: 0021/2022

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



FACHADA



LADO DIREITO



LADO ESQUERDO



FACHADA



FACHADA ÁREA FUNDOS



VARANDA / Á. SERVIÇO 01



Á. SERVIÇO 02

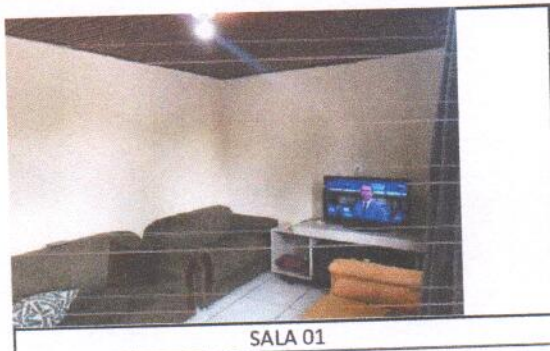


VARANDA

Laudo de avaliação

Junção: 0 0 Protocolo: 0 Nº Laudo: 0021/2022

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA 01



CIRCULAÇÃO



HALL ESCRITÓRIO



BANHEIRO 01



QUARTO 01



QUARTO 02



QUARTO 03

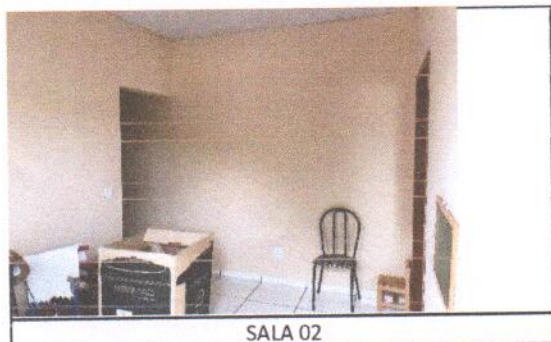


COZINHA 01

Laudo de avaliação

Junção: 0 0 Protocolo: 0 Nº Laudo: 0021/2022

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA 02



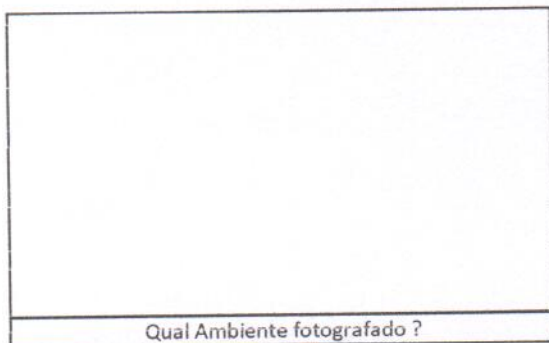
COZINHA 02



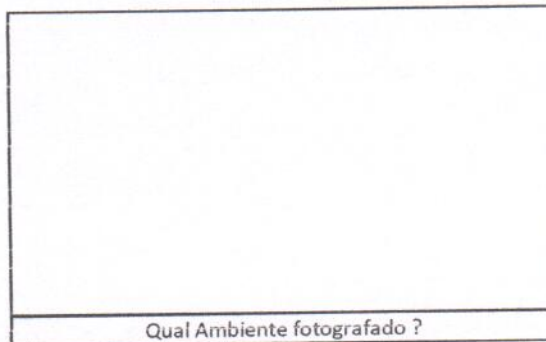
BANHEIRO 02



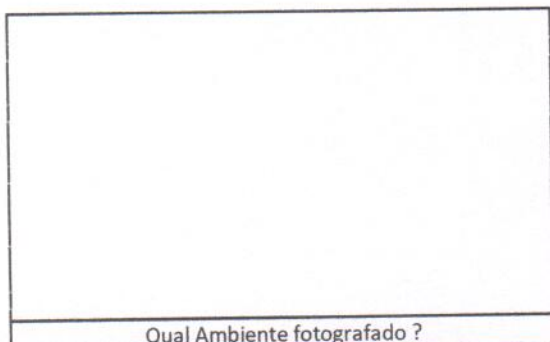
QUARTO 04



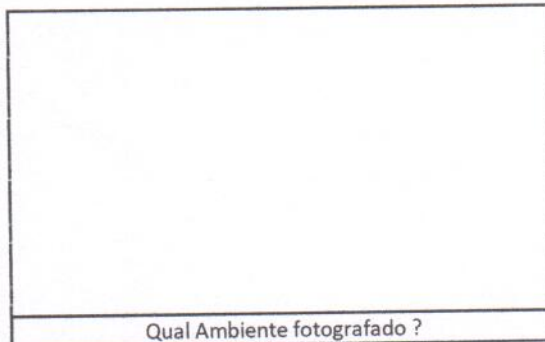
Qual Ambiente fotografado ?



Qual Ambiente fotografado ?



Qual Ambiente fotografado ?



Qual Ambiente fotografado ?