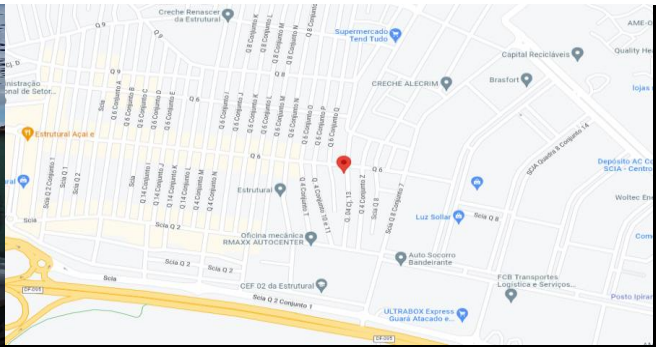
creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Galache Engenharia

Código de Identificação: 9ZC9BXS



Nome:	Maria Zelia da Silva Guerra	**Coord. Geog.:**	15°47'00.9"S 47°59'22.3"W
Logradouro:	Setor Leste, Quadra 4 - Conjunto 13	**Complemento:**	Lote nº 49
Bairro:	Vila Estrutural **nº:** S/nº	**Condomínio:**	-
Município:	Brasília **CEP:** 71261-520	**UF:**	DF

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa residencial	**Uso:**	Residencial	**Idade Aparente:**	30
Padrão construtivo:	Casa padrão médio	**Estado de conservação:**	Reparos importantes		
Nº de matrícula:	77.746	**Nº do Cartório:**	4º CRI De Brasília/DF		

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	110,00	98,43	98,43
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	104,08
IPTU	104,08
In Loco	104,08
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R$ 202.000,00

duzentos e dois mil reais

R$ 2.052,22

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula do imóvel em estudo menciona área construída de 110,00m², porém, em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de aproximadamente o informado no IPTU de 98,43m².
Para efeito de cálculo e fins de avaliação, utilizamos a área construída averbada em matrícula (conforme orientação do contratante).

Como pode ser observado nas ilustrações fotográficas, há manchas de umidade, bem como infiltrações ativas. Atualmente em nosso entendimento não há risco iminente de ruína, sendo que se as referidas anomalias não forem reparadas, não pode ser descartada a hipótese de que estruturas e ferragens venham a ser expostas à umidade e venham a sofrer indesejáveis oxidações e perda de resistência.

Nas vias secundárias constatamos prédios de apartamentos residenciais, residências térreas ou assobradadas, em geral com idade aparente entre 20 e 25 anos, de médio padrão construtivo.
Nas vias principais da região constatamos prestadores de serviço e comércio em geral.
Constatamos boa oferta e média procura na microrregião, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.
O imóvel em estudo aparentemente se tratar de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 16/11/2022

Realização da vistoria: 09/11/2022

Responsável técnico

Tales R. S. Galache

Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

creditas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Galache Engenharia

Dados e Serviços da Região		
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	☑ Sim	☐ Não
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.		

Infraestrutura Habitacional da Região		
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	☐ Sim	☑ Não
(Ausência de serviços como: esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica, favela, etc.)		
Observações (caso necessário).		

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
Observações (caso positivo).		

Dados do Imóvel			
Divisão Interna	Paredes	Teto	Quantidade
Garagem	Massas	Laje	1
Sala de Estar	Massas	Laje	1
Cozinha	Azulejos	Laje	1
Área de Serviço	Azulejos	Laje	1
Dormitório	Massas	Laje	2
Banheiro Social	Azulejos	Laje	2

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	UNITÁRIO (R$)
AV							
1	145.000,00	3,5	0,74	30	96,00	98,00	1.510,42
2	250.000,00	3,5	0,84	30	120,00	200,00	2.083,33
3	180.000,00	3,5	0,84	30	95,00	100,00	1.894,74
4	309.000,00	3,0	0,92	30	150,00	100,00	2.060,00
5	120.000,00	0,0	0,00	0	0,00	100,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Quadra 6 Conjunto 4	0	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-6-co
2	Quadra 6 Conjunto 3	0	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-6-co
3	Quadra 3 Conjunto 20	0	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-3-co
4	Quadra 2 Conjunto 2	0	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-setor-especial-vila-estrutural-df-quadra-2
5	Quadra 02 Conjunto 08	0	wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-para-investidor-lote-na-cidade-2964611002.html

Fotos do Imóvel

LOGRADOURO

FACHADA DO AVALIANDO

IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

HIDRÔMETRO

MEDIDOR DE ENERGIA

GARAGEM

SALA DE ESTAR

COZINHA

Fotos do Imóvel

ÁREA DE SERVIÇO

QUINTAL

DORMITÓRIO 01

BANHEIRO SOCIAL 01

DORMITÓRIO 02

BANHEIRO SOCIAL 02

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO	ÍNDICE	CONSTRUÇÃO						TERRENO		DATA
	BAIRRO	No	COMPL.	FONTE	FONE	(R$)	FISCAL	IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)	ÁREA (M²)	
1	Quadra 6 Conjunto 4			RE/MAX Prime	(61) 3051 - 1111	145.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,743	96,00	5,00	98,00	16/11/22
2	Quadra 6 Conjunto 3			Thaís Imobiliaria	(61) 3031 - 2200	250.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,843	120,00	8,00	200,00	16/11/22
3	Quadra 3 Conjunto 20			Cleber Dantas	(61) 98239 - 7350	180.000,00	1,00	30	70	3,50	20%	0,843	95,00	5,00	100,00	16/11/22
4	Quadra 2 Conjunto 2			RE/MAX Virtus	(61) 3361 - 5248	309.000,00	1,00	30	70	3,00	20%	0,919	150,00	8,00	100,00	16/11/22
5	Quadra 02 Conjunto 08			Alphaville Imóveis	(61) 99808 - 2145	120.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	8,00	100,00	16/11/22

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-6-conjunto-4-560855
2	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-6-conjunto-3-363959
3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-2-quartos-venda-setor-leste-vila-estrutural-df-quadra-3-conjunto-20-569155
4	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-setor-especial-vila-estrutural-df-quadra-2-conjunto-2-652837
5	wimoveis.com.br/propriedades/oportunidade-para-investidor-lote-na-cidade-2964611002.html

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1881,91
Fr	10,00	f	0,20
Pmi	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO									
		Averbado		Não Averbado					
Setor		Ac	110,00	Ac		Ac		Coef. Frente	0,95666311
Quadra		idade	30	idade		idade		Coef. Profund.	0,72080214
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil		vida útil		Coef. Área	1,000
Frente	8,01	Conserv.	3,00	Conserv.		Conserv.		Coef. Esquina	1
At	104,08	residual	20%	residual		residual		topogr.	1,00
At	12,99	padrão	0,84	padrão		padrão			

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	Homogeneização do índice fiscal: INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator topografia: Topo Amostra	Ft	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	Homogeneização da frente: Cf	Fator Frente	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	145.000,00	0,90	76.621,22	53.878,78	5,00	19,60	98,00	549,78	1,00	1,00	0,00	549,78	1,0000	1,0000	0,00	549,78	0,87055056	1,0989	54,38	604,17
2	250.000,00	0,90	108.667,04	116.332,96	8,00	25,00	200,00	581,66	1,00	1,00	0,00	581,66	1,0000	1,0000	0,00	581,66	0,95635250	1,0003	0,19	581,85
3	180.000,00	0,90	86.028,08	75.971,92	5,00	20,00	100,00	759,72	1,00	1,00	0,00	759,72	1,0000	1,0000	0,00	759,72	0,87055056	1,0989	75,15	834,87
4	309.000,00	0,90	169.824,59	108.275,41	8,00	12,50	100,00	1.082,75	1,00	1,00	0,00	1.082,75	1,0000	1,0000	0,00	1.082,75	0,95635250	1,0003	0,35	1.083,11
5	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	8,00	12,50	100,00	1.080,00	1,00	1,00	0,00	1.080,00	1,0000	1,0000	0,00	1.080,00	0,95635250	1,0003	0,35	1.080,35
							Média	810,78			Média	810,78			Média	810,78			Média	836,87
							L. Inf.	567,55			L. Inf.	567,55			L. Inf.	567,55			L. Inf.	585,81
							L. Sup.	1.054,02			L. Sup.	1.054,02			L. Sup.	1.054,02			L. Sup.	1.087,93
							Desvio	259,65			Desvio	259,65			Desvio	259,65			Desvio	244,49
							CV	0,320			CV	0,320			CV	0,320			CV	0,292
												SIM				SIM				SIM

Homogeneização da profundidade: Cp	Fator Profund.	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do fator área: Área amostra	fg	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA: Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
0,88543774	0,8141	-102,23	447,56	98,00	0,99	-8,21	541,57	1,08	595,96	595,96	595,96	595,96
1,00000000	0,7208	-162,40	419,27	200,00	1,09	49,48	631,15	1,09	631,34	631,34	631,34	631,34
0,89442719	0,8059	-147,48	612,24	100,00	0,99	-7,56	752,16	1,09	827,31	827,31	827,31	827,31
0,70710678	1,0194	20,97	1.103,73	100,00	0,99	-10,77	1.071,98	0,99	1.072,33	1.072,33	1.072,33	1.072,33
0,70710678	1,0194	20,92	1.100,92	100,00	0,99	-10,74	1.069,26	0,99	1.069,61	1.069,61	1.069,61	1.069,61
		Média	736,74			Média	813,22		839,31	839,31	839,31	839,31
		L. Inf.	515,72			L. Inf.	569,26		587,52	587,52	587,52	587,52
		L. Sup.	957,76			L. Sup.	1.057,19		1091,10	1091,10	1091,10	1091,10
		Desvio	341,77			Desvio	246,57					
		CV	0,464			CV	0,303					
			NÃO				SIM					

Averbado	
Área construída	110,00
Vu construção	1.586,45
Depreciação	65,46%
Vu depreciado	1.038,54
Valor total	**114.238,91**

Não Averbado	
Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Área construída	0,00
Vu construção	0,00
Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	**0,00**

Terreno	
Área de terreno	104,08
Vu terreno	839,31
Valor total	**87.355,28**

VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Valor Terreno	87.355,28
Valor Construção	114.238,91
Valor total	**201.594,19**

Cálculo do Valor do Imóvel

Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%
	MUITO BOM	1,5	0,032%
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%
Requer reparacões simples	REGULAR	3	18,100%
	DEFICIENTE	3,5	33,200%
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%
	MUITO MAU	4,5	75,200%
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%

R8N	1.881,91

Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R$)	Valor Novo (R$)	Depreciação	Valor Depreciado (R$)
Averbado	**30**	**70**	**3,00**	**20%**	**110,00**	**0,84**	**1.586,45**	**174.509,51**	**65,5%**	**114.238,91**
Não Averbado	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
0	**0**	**0**	**0,00**	**0%**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**#DIV/0!**	**0,00**
Comparativo 1	30	70	3,5	20%	96,00	0,74	1.398,26	134.232,88	57,1%	**76.621,22**
Comparativo 2	30	70	3,5	20%	120,00	0,84	1.586,45	190.374,02	57,1%	**108.667,04**
Comparativo 3	30	70	3,5	20%	95,00	0,84	1.586,45	150.712,76	57,1%	**86.028,08**
Comparativo 4	30	70	3,0	20%	150,00	0,92	1.729,48	259.421,29	65,5%	**169.824,59**
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	**0,00**