

Nome:	<input type="text"/>	Condomínio:	<input type="text"/>
Endereço:	SHIN QL 16 Conjunto 6	12	Complemento:
Bairro:	Setor de Habitações Ind. Norte	Município:	Brasília
		UF:	DF
		CEP:	<input type="text"/>

Tipo do	Casa	No. da Matrícula:	28.957	No. do Cart.	2º CRI	Brasília/DF
Finalidade:	Residencial	Estado de Conservação:	Ótima			
Padrão:	Alto	Padrão Construtivo:	Alto	Idade Aparente:	2	

Valor de Mercado:	R\$ 4.050.000,00
--------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Quatro milhões e cinquenta mil reais
---------------------------	--------------------------------------

Valor de Venda Forçada:	R\$ 2.400.000,00
--------------------------------	-------------------------

Valor por Extenso:	Dois milhões e quatrocentos mil reais
---------------------------	---------------------------------------

Melhoramentos Públicos e Infra-estrutura da Região:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia Elétrica | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação | <input type="checkbox"/> Metrô | <input checked="" type="checkbox"/> Escola |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Água | <input checked="" type="checkbox"/> Guias e Sargetas | <input checked="" type="checkbox"/> Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> Rede de Esgoto | <input type="checkbox"/> Gás | <input checked="" type="checkbox"/> Correio | <input checked="" type="checkbox"/> Praças e Parques |
| <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação Pública | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de Lixo | <input checked="" type="checkbox"/> Bancos | <input type="checkbox"/> Entretenimento |
| <input checked="" type="checkbox"/> Telefonia | | <input checked="" type="checkbox"/> Hospital | |

a- O imóvel possui condições de Habitabilidade ?	Sim	Se não, por quê ?	Nenhum
b- Existe algum fator de depreciação na região do imóvel ?	Não	Se sim, por quê ?	Nenhum
c- Existe algum vício de construção aparente no imóvel ?	Não	Se sim, qual ?	Nenhum

Observações Complementares:

Para efeito de cálculo utilizamos área construída averbada em matrícula, que coincide com o existente no local.


Foto da Fachada do Imóvel
Diagnostico de Mercado:

No local constatamos imóveis residenciais de médio e alto padrão construtivo e idade aparente em torno de 05 / 20 anos.

Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.


Logradouro
Responsável Técnico:

Nome Diego Blanco Lima Gonzalez
Crea/CAU: A187065-3
Empresa: Ermoso Engenharia Ltda.



Data: 30 de maio de 2022

Laudo de Avaliação

Áreas e Vagas:

Terreno:	600,00	m ²
Testada:	20,07	m
Lat. Dir.:	29,17	m
Lat. Esq.:	30,83	m
Fração ideal	100,000000	%

Útil - Construção (Averbada):	513,05	m ²
Útil - Construção (Não Averbada):	0,00	m ²
Área Total:	513,05	m ²

Áreas Averbadas ? Sim Não

No. Vagas:

Cobertas
 Descobertas

No. Pav.:	2
Aptos/andar:	-
No. Elev.:	-

Total Unid.:

Infra-estrutura da Edificação:

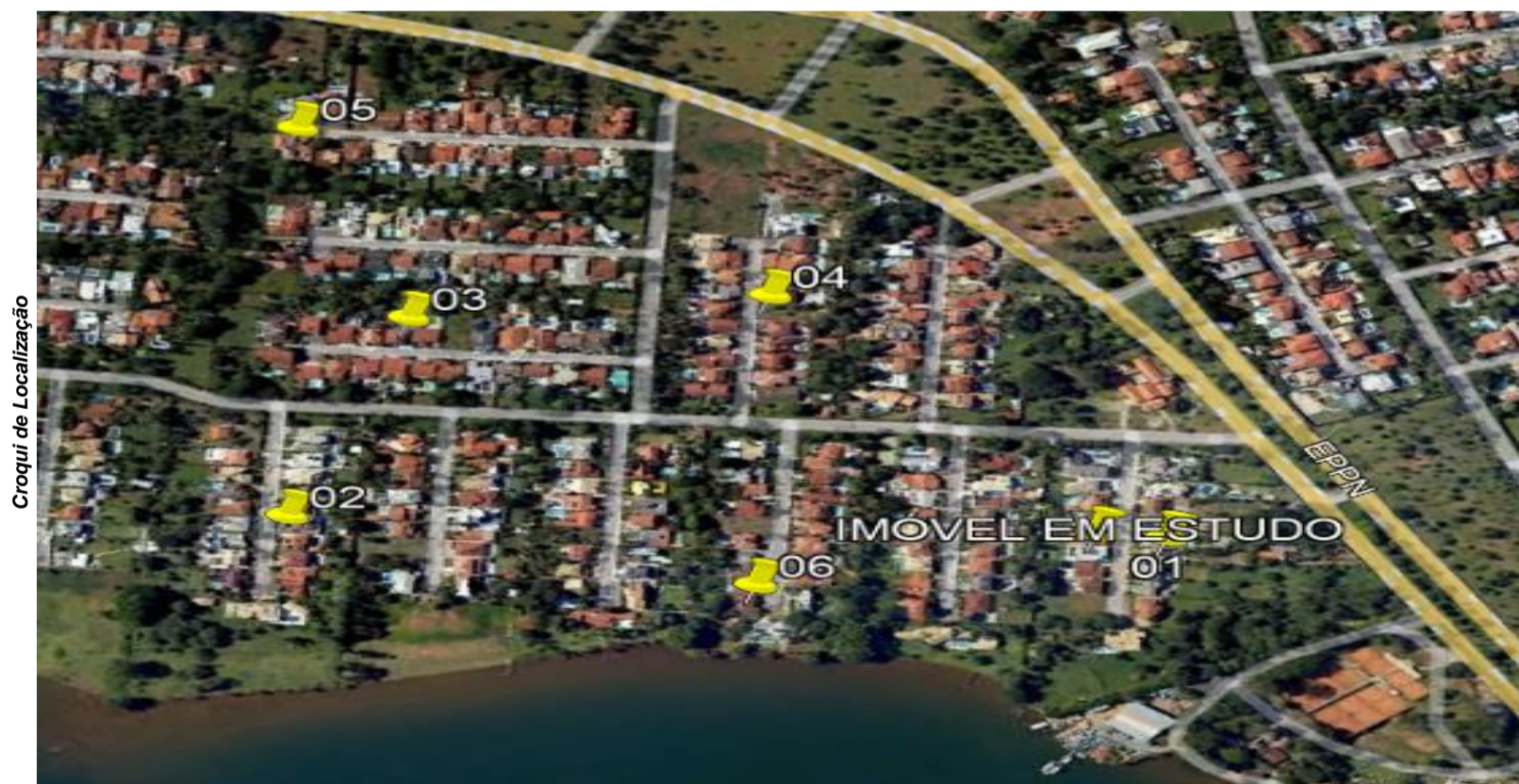
- | | | | |
|---|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Salão de Festas | <input checked="" type="checkbox"/> Play Ground | <input type="checkbox"/> Quadra Poliesportiva | <input checked="" type="checkbox"/> Espaço Gourmet |
| <input checked="" type="checkbox"/> Sala de Jogos | <input checked="" type="checkbox"/> Piscina | <input checked="" type="checkbox"/> TV a cabo | <input checked="" type="checkbox"/> Vigilância |
| <input type="checkbox"/> Sala de Ginástica | <input checked="" type="checkbox"/> Churrasqueira | <input checked="" type="checkbox"/> Sauna | <input type="checkbox"/> Lavanderia Coletiva |

Características da Unidade Avaliada:

<i>Divisão Interna</i>	<i>Quant.</i>	<i>Piso</i>	<i>Parede</i>	<i>Forro</i>	<i>Obs.:</i>
Térreo					
Sala de estar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Banheiro de serviço	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Sala de Jantar	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Lavabo	3	Porcelanato	Massas	Gesso	
Lavanderia	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Cozinha	2	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Despensa	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Dormitório de serviço	1	Porcelanato	Massas	Gesso	
Espaço Gourmet	1	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Supeior					
Suíte	4	Porcelanato	Massas	Gesso	
Closet	4	Porcelanato	Massas	Gesso	
Banheiro (suíte)	4	Porcelanato	Azulejos	Gesso	
Varanda	1	Porcelanato	Massas	----	

Obs.: Mercado e Região: Região com boa quantidade de imóveis em oferta e média velocidade de venda.

Obs.: Finais: Não há observações a serem feitas.



Laudo de Avaliação

Amostras:

1. Endereço:	SHIN QL 16 Conjunto 6, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Corretor	Telefone:	(61) 3328-4585		Contato	
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,200	Área Util (m²)	400,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	3.200.000,00	

2. Endereço:	SHIN QL 16 Conjunto 1, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Remax Imóveis	Telefone:	(61) 3532-2281		Contato	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,900	Área Util (m²)	496,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	2.750.000,00	

3. Endereço:	SHIN QL 16, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Maristela Imóveis	Telefone:	(61) 99981-3388		Contato	
Idade:	15 Anos	Padrão:	1,776	Área Util (m²)	390,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	3.200.000,00	

4. Endereço:	SHIN QL 16, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Macedo Imóveis	Telefone:	(61) 98246-3939		Contato	
Idade:	15 Anos	Padrão:	2,200	Área Util (m²)	650,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	3.650.000,00	

5. Endereço:	SHIN QL 15 Conjunto 1, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Corretor	Telefone:	(61) 98385-6969		Contato	
Idade:	20 Anos	Padrão:	1,800	Área Util (m²)	567,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	2.880.000,00	

6. Endereço:	SHIN QL 16 Conjunto 4, ,				Situação	Oferta
Fonte:	Corretor	Telefone:	(61) 99981-3388		Contato	
Idade:	20 Anos	Padrão:	2,100	Área Util (m²)	512,00	Vagas: 0
				Valor (R\$):	3.800.000,00	

Homogeneização para Apartamento e Casa em Condomínio:

Amostra	Valor R\$	Área Util m²	f-Fonte #	VU #	f - Local #	f-Grandeza #	f-Idade #	f-Padrão #	f-Terreno #	Somatória dos Fatores	Homogein. R\$/m²
1	R\$ 3.200.000,00	400,00	0,80	6.400,00	1,000	0,940	1,390	1,159	0,755	1,24	7.959,21
2	R\$ 2.750.000,00	496,00	0,80	4.435,48	1,000	0,992	1,577	1,342	0,824	1,74	7.695,71
3	R\$ 3.200.000,00	390,00	0,80	6.564,10	1,000	0,934	1,390	1,436	0,892	Elem. Discrepante	
4	R\$ 3.650.000,00	650,00	0,80	4.492,31	1,000	1,061	1,390	1,159	0,785	1,40	6.267,15
5	R\$ 2.880.000,00	567,00	0,80	4.063,49	1,000	1,025	1,577	1,417	0,864	1,88	7.652,51
6	R\$ 3.800.000,00	512,00	0,80	5.937,50	1,000	0,999	1,577	1,214	0,897	1,69	10.022,32
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM		Média: 7.919,38
								Saneamento			Min: 5.543,57
											Máx: 10.295,20

Cálculo do Valor do Imóvel:

cálculo terreno (R\$)	Área Terreno:	600,00	Valor do m²:	1.959,15	Valor do Terreno:	R\$ 1.175.489,57
			Valor do m²:		Valor da Construção:	
					Valor Total:	R\$ 1.175.489,57

Cálculo comp. direto	Área Construção:	513,05	Valor do m²:	7.919,38	Valor do imóvel :	R\$ 4.063.039,14
					Valor Total:	R\$ 4.063.039,14

Valor Final de Avaliação(PRONTO): R\$ 4.050.000,00

ANÁLISE AMBIENTAL:

Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".

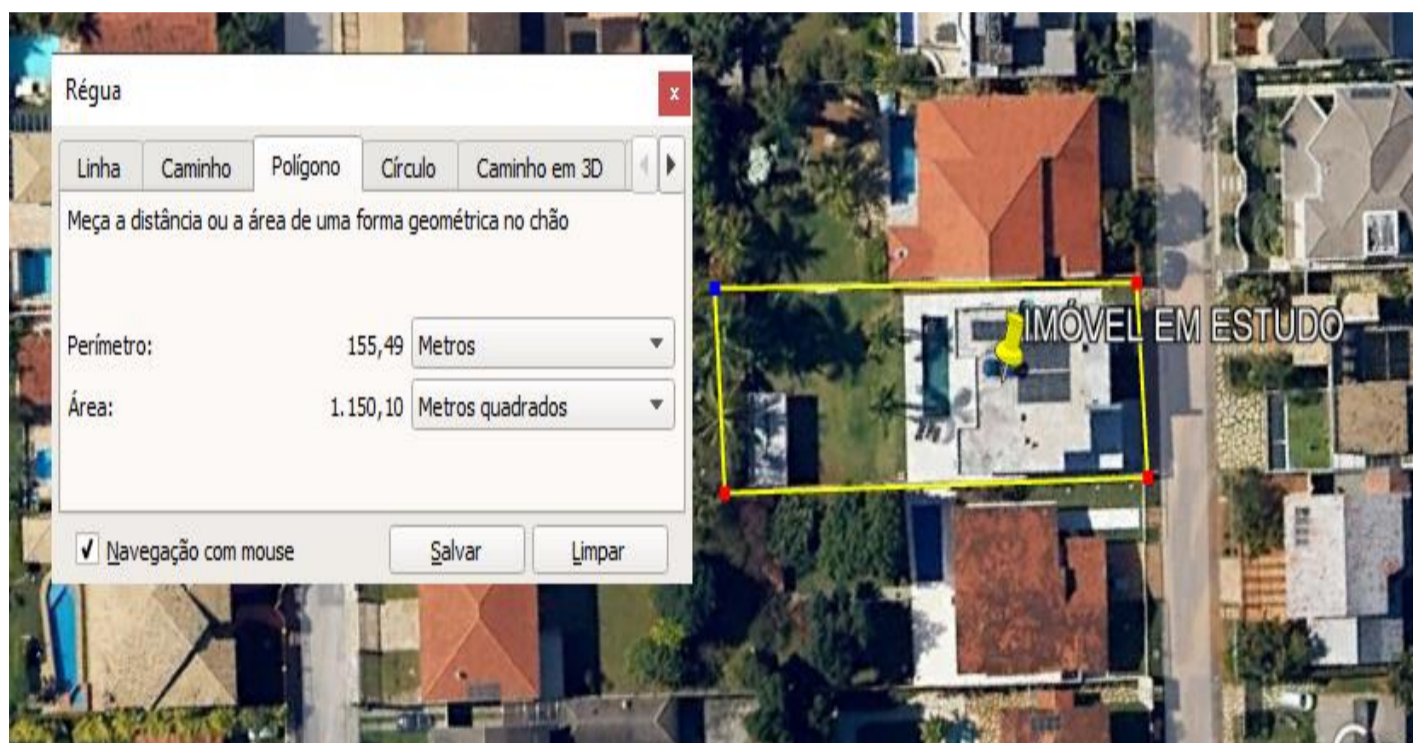
- Sim
 Não

LAUDO DE AVALIAÇÃO

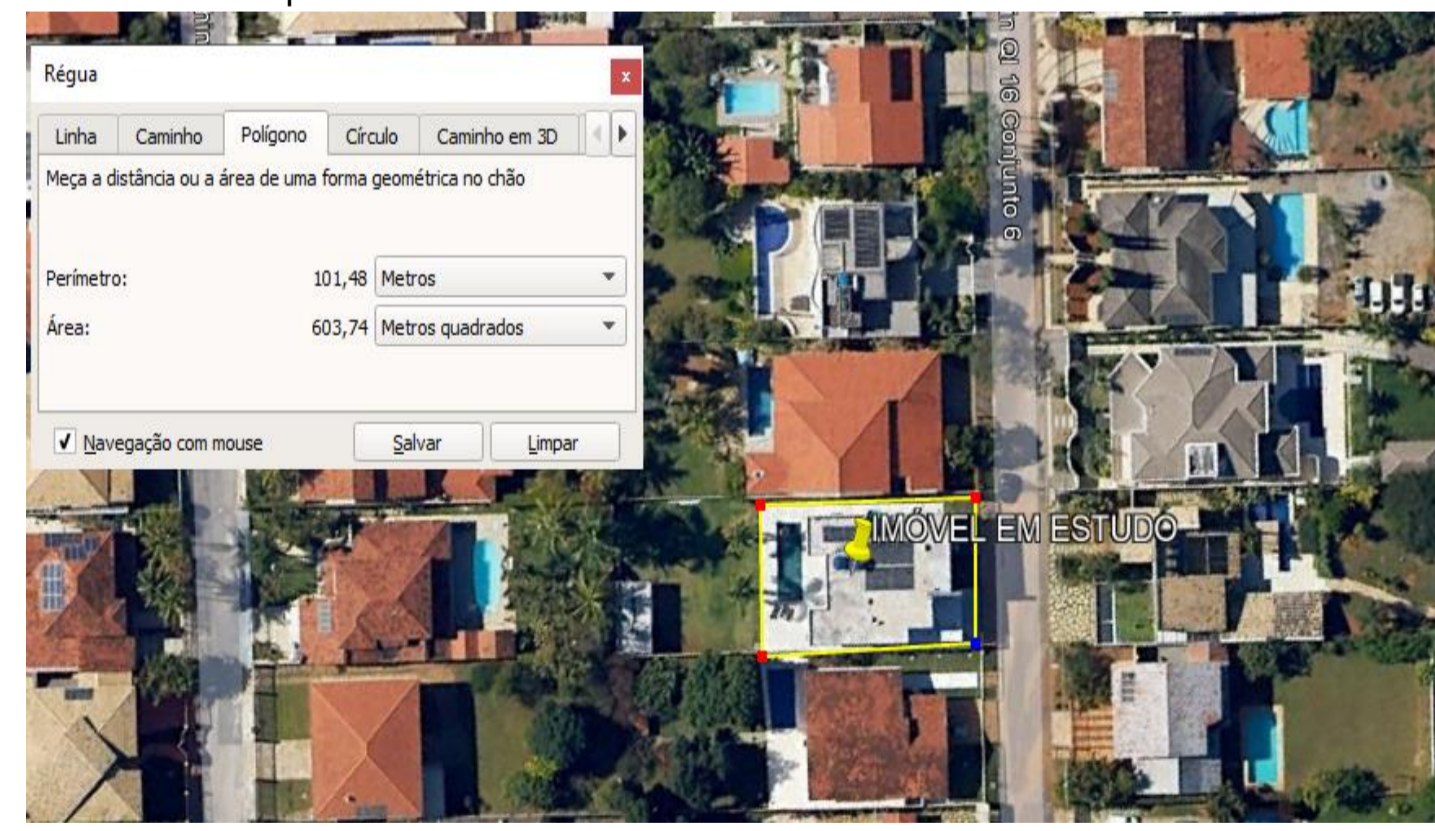
Observação complementar

Constatamos diferença de área de terreno constatada no local x documentada:

Matrícula: 600,00m²
No local: 1.150,00m²



Consideraremos para efeito de cálculo a área informada e indicada na matrícula.



QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL	INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TERRENO (M²)	DATA
	VIA	FONTE	FONE								
1	SHIN QL 16 Conjunto 6	Corretor	(61) 3328-4585	3.200.000,00	1,00	2,200	15	2,00	400,00	1.000,00	22/03/22
2	SHIN QL 16 Conjunto 1	Remax Imóveis	(61) 3532-2281	2.750.000,00	1,00	1,900	20	3,00	496,00	847,00	22/03/22
3	SHIN QL 16	Maristela Imóveis	(61) 3033-1500	3.200.000,00	1,00	1,776	15	2,50	390,00	776,00	22/03/22
4	SHIN QL 16	Macedo Imoveis	(61) 98246-3939	3.650.000,00	1,00	2,200	15	2,00	650,00	1.000,00	22/03/22
5	SHIN QL 15 Conjunto 1	Corretor	(61) 98385-6969	2.880.000,00	1,00	1,800	20	3,00	567,00	800,00	22/03/22
6	SHIN QL 16 Conjunto 4	Corretor	(61) 99981-3388	3.800.000,00	1,00	2,100	20	3,00	512,00	800,00	22/03/22

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-ql-16-conjunto-6-346811
2	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-ql-16-conjunto-1-475588
3	
4	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-ql-16-325177
5	https://www.62imoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-ql-16-392167
6	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-lago-sul-brasilia-df-shis-ql-16-conjunto-4-503547

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO			
Setor		padrão	2,55
Est. de Conservação	1,50	idade	2
índice fiscal	1,00	AU	513,05
		vagas	0
		AT	600,00

r	2,50
índice vagas	0,001
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Área terreno	Área útil	VU	Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade				
						INDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	idade	coef. idade	Fi	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	3.200.000,00	0,80	1000,00	400,00	6.400,00	1,00	1,00	0,00	6.400,00	0	0,0000	-6.400,00	0,00	15	0,684	1,3898	2.494,47	8.894,47
2	2.750.000,00	0,80	847,00	496,00	4.435,48	1,00	1,00	0,00	4.435,48	0	0,0000	-4.435,48	0,00	20	0,603	1,5773	2.560,65	6.996,13
3	3.200.000,00	0,80	776,00	390,00	6.564,10	1,00	1,00	0,00	6.564,10	0	0,0000	-6.564,10	0,00	15	0,684	1,3898	2.558,43	9.122,53
4	3.650.000,00	0,80	1000,00	650,00	4.492,31	1,00	1,00	0,00	4.492,31	0	0,0000	-4.492,31	0,00	15	0,684	1,3898	1.750,92	6.243,23
5	2.880.000,00	0,80	800,00	567,00	4.063,49	1,00	1,00	0,00	4.063,49	0	0,0000	-4.063,49	0,00	20	0,603	1,5773	2.345,89	6.409,38
6	3.800.000,00	0,80	800,00	512,00	5.937,50	1,00	1,00	0,00	5.937,50	0	0,0000	-5.937,50	0,00	20	0,603	1,5773	3.427,78	9.365,28
					Média	5.315,48			Média	5.315,48			Média	0,00			Média	7.838,50
					L. Inf.	3.720,84			L. Inf.	3.720,84			L. Inf.	0,00			L. Inf.	5.486,95
					L. Sup.	6.910,13			L. Sup.	6.910,13			L. Sup.	0,00			L. Sup.	10.190,05
					Desvio	1.108,30			Desvio	1.108,30			Desvio	0,00			Desvio	1.441,64
					CV	0,209			CV	0,209			CV	#DIV/0!			CV	0,184

SIM

NÃO

SIM

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator grandeza			Homogeneização do fator terreno perante a construção					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.	Terreno	coef. terreno	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
2,20	1,1591	1.018,18	7.418,18	0,9397	-386,12	6.013,88	0,600	0,7551	0,7551	-244,89	6.155,11	1,24	7.959,21	7.959,21	7.959,21	7.959,21
1,90	1,3421	1.517,40	5.952,89	0,9916	-37,32	4.398,16	0,708	0,8240	0,8240	-149,04	4.286,44	1,74	7.695,71	7.695,71	7.695,71	7.695,71
1,78	1,4358	2.860,71	9.424,81	0,9337	-434,93	6.129,17	0,773	0,8922	0,8922	-83,62	6.480,49		Elem discrep.			
2,20	1,1591	714,69	5.206,99	1,0609	273,73	4.766,04	0,600	0,7853	0,7853	-214,70	4.277,61	1,40	6.267,15	6.267,15	6.267,15	6.267,15
1,80	1,4167	1.693,12	5.756,61	1,0253	102,85	4.166,35	0,750	0,8639	0,8639	-108,84	3.954,65	1,88	7.652,51	7.652,51	7.652,51	7.652,51
2,10	1,2143	1.272,32	7.209,82	0,9995	-3,04	5.934,46	0,750	0,8969	0,8969	-82,49	5.855,01	1,69	10.022,32	10.022,32	10.022,32	10.022,32
			Média	6.828,22		Média	5.234,68				Média	5.168,22	7.919,38	7.919,38	7.919,38	7.919,38
			L. Inf.	4.779,75		L. Inf.	3.664,27				L. Inf.	3.617,75	5.543,57	5.543,57	5.543,57	5.543,57
			L. Sup.	8.876,68		L. Sup.	6.805,08				L. Sup.	6.718,68	10.295,20	10.295,20	10.295,20	10.295,20
			Desvio	1.534,85		Desvio	889,68				Desvio	1.114,55				
			CV	0,225		CV	0,170				CV	0,216				

SIM

SIM

SIM

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
Casa	
AU	513,05
Vu	7.919,38
Valor total	4.063.039,14

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES			PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	ÁREA TERRENO (M²)	DATA
	VIA	No	FONTE	FONE	CONTATO				
1	SHIN QL 15, Conj. 01		Al Aderbal Imoveis	(62) 99550-5423	Sr. Lucas	1.800.000,00	1,00	800,00	22/03/22
2	SHIN QL 12		Mude Neg. Imobiliários	(61) 99202-0012	Sr. Leandro	1.600.000,00	0,80	733,00	22/03/22
3	SHIN QL 12		Astro Empreendimentos Imobiliario	(61) 98214-8480	Sr. Fernando	1.550.000,00	1,00	800,00	22/03/22
4	SHIN QL 14, Conj. 01		Ever Imóveis	(61) 98300-2010	Sr. Ricardo	3.000.000,00	1,00	1.500,00	22/03/22
5	SHIN QL 13, Conj. 02		MC Consultor Imobiliário	(61) 98217-2000	Sr. Bruno	1.530.000,00	1,00	776,00	22/03/22
6	SHIN QL 13, Conj. 05		Ever Imóveis	(61) 98300-2010	Sr. Ricardo	1.530.000,00	1,00	776,00	22/03/22

LINKS DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-15-conjunto-1-456808
2	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-733-m-sup2--por-r\$1.600.000-lago-2964605961.html
3	https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qi-12-com-800-m-sup2--area-verde-abaxou-so-2929779234.html
4	Via corretor - ligação
5	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-370204
6	https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-474101

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

N	VALOR DO	A. Constr. (m²)	V. Unit.	VALOR	VALOR	PLANTA GENÉRICA		
	IMÓVEL (R\$)		BENF (R\$/m²)	BENF (R\$)	TERRENO (R\$)	IF	At	V. unit. Não homog. (R\$/²)
1	1.800.000,00	0,00	0,00	0,00	1.800.000,00	1,00	800,00	2.250,0000
2	1.600.000,00	0,00	0,00	0,00	1.600.000,00	0,80	733,00	2.182,8104
3	1.550.000,00	0,00	0,00	0,00	1.550.000,00	1,00	800,00	1.937,5000
4	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	1,00	1.500,00	2.000,0000
5	1.530.000,00	0,00	0,00	0,00	1.530.000,00	1,00	776,00	1.971,6495
6	1.530.000,00	0,00	0,00	0,00	1.530.000,00	1,00	776,00	1.971,6495

Fórmula Grandeza
1,04
1,05
1,04
1,12
1,07
1,07

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	FATORES								Vun (R\$)
	F. oferta	F. localização	F. frente	F. profundidade	F. Pavimentação do terreno	F. Grandeza	F. Topografia	F. Homog	
1	0,85	1,00	1,000	1,000	1,00	1,04	1,00	1,04	1.982,53
2	0,85	1,25	1,000	1,000	1,00	1,05	1,00	1,30	2.414,47
3	0,85	1,00	1,000	1,000	1,00	1,04	1,00	1,04	1.707,17
4	0,85	1,00	1,000	1,000	1,10	1,12	1,00	1,22	2.076,30
5	0,85	1,00	1,000	1,000	1,00	1,07	1,00	1,07	1.787,21
6	0,85	1,00	1,000	1,000	1,00	1,07	1,00	1,07	1.787,21

1.982,53	1.982,53
2.414,47	2.414,47
1.707,17	1.707,17
2.076,30	2.076,30
1.787,21	1.787,21
1.787,21	1.787,21

SANEAMENTO DA AMOSTRA

TESTE	ITERAÇÃO		
	I	II	III
MÉDIA	1.959,15	1.959,15	1.959,15
+30 %	2.546,89	2.546,89	2.546,89
-30%	1.371,40	1.371,40	1.371,40

MÉDIA ADOTADA = R\$ 1.959,15

QUADRO RESUMO			valor total (R\$) - TERRENO	valor total imóvel (R\$) - TERRENO
AT (m²)	600,00	Vu terr (R\$/m²)	1.959,15	1.175.489,57
AC (m²)		Vu constr (R\$/m²)		1.175.489,57