

Código de identificação: Lead ID: GFYDVSY - LUIS RICARDO SOUZA DE OLIVEIRA



Identificação

Nome: Luis Ricardo Souza de Oliveira	CPF 016.512.830-52	Coord. geog.:	-15.83925,-48.04448
Logradouro: QS 1 RUA 210		Complemento: sala 1510	
Bairro: Sul (Águas Claras)	nº: LT 34 E 36	Condomínio: Condomínio Led - T3	
Município: Brasília	CEP: 71930750	UF: DF	

Características do Imóvel

Tipologia: Conjunto Comercial	Uso: Comercial	Idade aparente:	9
Padrão construtivo: Normal	Est. de conservação: Entre novo e regular	Nº de vagas:	1
Nº de matrícula: 327.076	Nº do Cartório: 3º CRI do Distrito Federal		

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída/Privativa	30,88	62,76	30,88
Comum	31,88	0,00	0,00
Total	62,76	62,76	30,88

Vagas

Matrícula	0
Autônoma	0
Vinculada	0
Fração Ideal (%)	0,00131

Valor total de mercado

R\$ 250.000,00
(DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)
R\$ 8.110,01

Sala comercial no 15º andar, com 30,88 m² de área privativa, sem vaga de garagem documentada. Pela informação do proprietário, todas as salas tem direito a 01 vaga indeterminada, porém não consta na documentação. São administradas pelo condomínio. Todos os anuncios de salas no condomínio informam 01 vaga. Não foi utilizado este fator na homogeneização dos valores. Oferta pequena de salas a venda no condomínio. Nesta metragem, não encontrei nenhuma oferta. Empreendimento multi uso, com 03 torres, e mall de lojas aberto embaixo. 05 elevadores por torre. Boa procura para compra e locação, liquidez média.

Nome da Empresa

Catia Maria Cury - EPP - CNPJ 27.784.631/0001-03

Curitiba, 10 de outubro de 2024

Responsável técnico

Catia Maria Cury

Engenheira Civil | CREA/CAU: 10.681/D PR | CRECI1: 12556 PR

Dados e Serviços da Região	
Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Próximo ao futuro Centro Administrativo do GDF. Fácil acesso atodos os bairros.	

Infraestrutura Habitacional da Região	
Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia?	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> 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);	<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	Alvenaria	Gesso	1
Banheiro	Alvenaria	Gesso	1
Observações (se necessário)			

Quadro de Elementos Comparativos								
N	VALOR DE MERCADO (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA (M²)	VAGAS	ANDAR	UNITÁRIO SANEADO (R\$)
1	297.000,00	Entre novo e regular	Normal	9,00	38,14	0,00	8	7.893,30
2	250.000,00	Regular	Normal	9,00	34,00	0,00	14	7.278,93
3	245.000,00	Regular	Normal	9,00	34,00	0,00	18	7.073,44
4	260.000,00	Regular	Normal	9,00	35,33	0,00	10	8.819,93
5	297.000,00	Entre novo e regular	Normal	9,00	38,14	0,00	5	9.484,47

ENDEREÇO	
AMOSTRA	
AV	QS 1 RUA 210, LT 34 E 36 - Sul (Águas Claras), Brasília-DF 30,88 m² - 0 Vagas - N/A - N/A /m² [Deduzido a Negociação]
1	QS 1 Rua 210 Led Office - Areal, Brasília-DF 38,14 m² - 0 Vagas - R\$ 297.000,00 - R\$ 7.008,39 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-areal-aguas-claras-df-qs-1-rua-210-850342
2	QS 1 Rua 210 Led Office - Areal, Brasilia-DF 34,00 m² - 0 Vagas - R\$ 250.000,00 - R\$ 6.617,65 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-areal-aguas-claras-df-qs-1-rua-210-1013366
3	QS 1 Rua 210 Led Office - Areal, Brasilia-DF 34,00 m² - 0 Vagas - R\$ 245.000,00 - R\$ 6.485,29 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-areal-aguas-claras-df-qs-1-rua-210-780639
4	Avenida Pau Brasil - Areal, Brasilia-DF 35,33 m² - 0 Vagas - R\$ 260.000,00 - R\$ 6.623,27 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-sul-aguas-claras-df-avenida-pau-brasil-1034605
5	Avenida Sibipiruna - Areal, Brasília-DF 38,14 m² - 0 Vagas - R\$ 297.000,00 - R\$ 7.008,39 /m² [Deduzido a Negociação]
Link	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/sala-0-quartos-venda-sul-aguas-claras-df-avenida-sibipiruna-925274

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Identificação do condomínio e do endereço



Fachada



Logradouro



Logradouro



Estacionamento



Logradouro

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Logradouro



Hall de entrada



Hall de entrada



Hall de entrada



Acesso as salas



Acesso as salas

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Acesso as salas



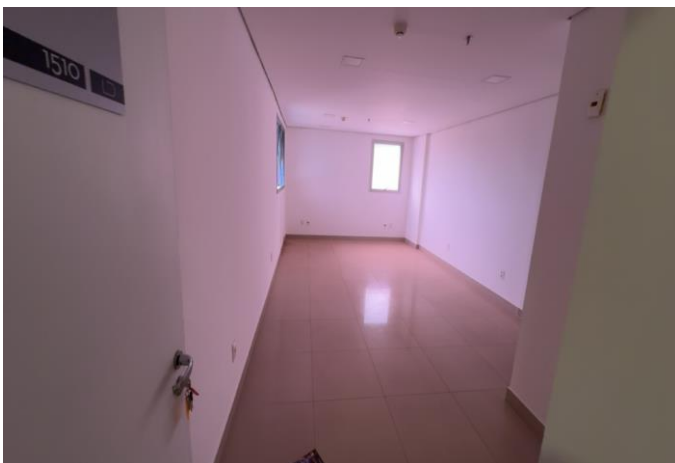
Corredor de acesso a sala 1510



Identificação do piso



Identificação numérica



Sala

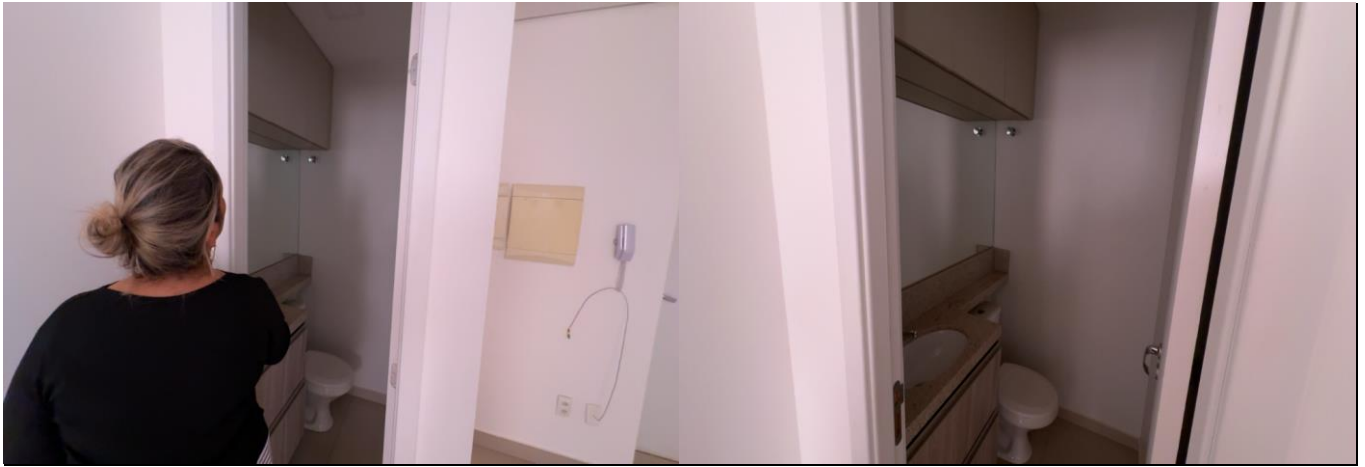


Sala

Laudo de Avaliação de Imóvel

Código de identificação: 502060

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



Banheiro

Banheiro

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Homogeneização de Dados

A	VALOR DE MERCADO (R\$)	Área Priv./Constr.	F. Oferta	Unit/m ²	F. Local.	F. Área	F. Padrão	F. Mult. F.	F. Obsol.	F. Andar	F. Top.	Soma Fatores	Unit-m ² Homo
1	R\$ 297.000,00	38,14	0,900	R\$ 7.008,39	1,035	1,054	1,020	1,000	1,000	1,017	1,000	1,126	R\$ 7.893,30
2	R\$ 250.000,00	34,00	0,900	R\$ 6.617,65	1,035	1,024	1,020	1,000	1,018	1,002	1,000	1,100	R\$ 7.278,93
3	R\$ 245.000,00	34,00	0,900	R\$ 6.485,29	1,035	1,024	1,020	1,000	1,018	0,993	1,000	1,091	R\$ 7.073,44
4	R\$ 260.000,00	35,33	0,900	R\$ 6.623,27	1,035	1,034	1,233	1,000	1,018	1,012	1,000	1,332	R\$ 8.819,93
5	R\$ 297.000,00	38,14	0,900	R\$ 7.008,39	1,035	1,054	1,233	1,000	1,000	1,031	1,000	1,353	R\$ 9.484,47

Média	R\$ 6.748,60	Média	R\$ 8.110,01
Desvio	243,500	Desvio	1.025,338
Coef. de variação	0,036	Coef. de variação	0,126

Média Saneada	R\$ 8.110,01
Limite Inferior	R\$ 5.677,01
Limite Superior	R\$ 10.543,02
Amostras Saneadas	5
Amostras Descartadas	0

Valor de Mercado	Área	x	Unit/m ²	x	Fator Ajuste	=	R\$ 250.400,00
	30,88		R\$8.110,01		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão
Número de Amostras Coletados: 5	
Número de Amostras Saneadas: 5	
Limite Inferior (p/m ²): R\$ 5.677,01	
Média Aritmética (p/m ²): R\$ 8.110,01	
Limite Superior (p/m ²): R\$ 10.543,02	
Média Saneada (p/m ²): R\$ 8.110,01	
T. de Student: 1,533	
Desvio Padrão: 1025,34	
Coeficiente de Variação: 0,126	
INTERVALO DE CONFIABILIDADE	
Resultado(p/m ²): R\$ 786,03	
Inferior (p/m ²): -9,69% R\$ 7.323,99	
Superior (p/m ²): 9,69% R\$ 8.896,04	
Amplitude Total 19,38%	

Comentários sobre o cálculo

Valor para sala comercial, andar alto em Condomínio multiuso. Fatores considerados: andar, área, local e condomínio.

Laudo de Avaliação de Imóvel

Catia Maria Cury - EPP

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Pontos
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Pontos

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 8 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 19,38%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III