

Código de Identificação: 782011



Data da Vistoria: 03/05/2019

Nome: Luciano Mattos Nogueira da Gama
 Endereço: Av. do Contorno - Área Especial nº4 Lts. I e J nº: S/nº Compl: Ap.2004-Tr.1 (Cond. Sports Club)
 Bairro: Guará II CEP: 71070-625
 Município: Brasília UF: DF

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
 Idade aparente: 10 Padrão construtivo: Médio
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Residencial
 Nº de matrícula: 48.005 Nº do Cartório: 4º CRI de Brasília/DF Valor do Laudo: R\$ 480,00

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	90,50	168,53	90,50	0,002008%
Comum	54,03			
Vagas de garagem	24,00			
Depósito				
Área descoberta				

Terreno (m²)	-
Testada (m²)	-
Lat. Dire. (m²)	-
Lat. Esq. (m²)	-
Fração Ideal %	0,00201

Valor de Mercado

R\$690.000,00
Seiscentos e noventa mil reais
Valor do metro quadrado: 7.625,46
Informar o valor das vagas autônomas:

DEMAIS INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda.
 Crea: 1009877
 Santo André/SP
 03/06/2019

Responsável técnico


 Tales R. S. Galache
 Engenheiro Civil - Crea: 5060563873/D

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- ☒ Tratamento de água
- ☒ Pavimentação asfáltica
- ☒ Iluminação pública
- ☒ Esgoto sanitário
- ☒ Rede telefônica
- ☒ Coleta de lixo
- ☒ Energia elétrica
- ☒ Gás encanado
- ☒ Arborização

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	X		
Universidade			X
Escola			X
Hospital			X
Bancos			X
Supermercado		X	
Farmácia		X	
Praia			X
Outros			
Se outros, quais:			

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos imóveis residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 à 20 anos. Nas vias principais do bairro constatamos variado comércio e prestadores de serviços. Os principais acessos à região são: Av. do Contorno e SRIA II Qi29 . Atestamos para os devidos fins que o imóvel em estudo é uma boa garantia.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 26
Unidades por andar (se apto): 6

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Massas	Porcelanato	Gesso	Látex
Cozinha	1	Azulejos	Porcelanato	Gesso	Revestimento
Área de serviço	1	Azulejos	Porcelanato	Gesso	Revestimento
Banheiro	1	Azulejos	Porcelanato	Gesso	Revestimento
Banheiro de serviço	1	Azulejos	Porcelanato	Gesso	Revestimento
Dormitório	2	Massas	Porcelanato	Gesso	Látex
Suíte	1	Massas	Porcelanato	Gesso	Látex
Banheiro suíte	1	Azulejos	Porcelanato	Gesso	Revestimento

- ☒ Salão de festas
- ☒ Salão de jogos
- ☒ Área gourmet
- ☒ Playground
- ☒ Academia
- ☒ Piscina
- ☒ Quadra

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



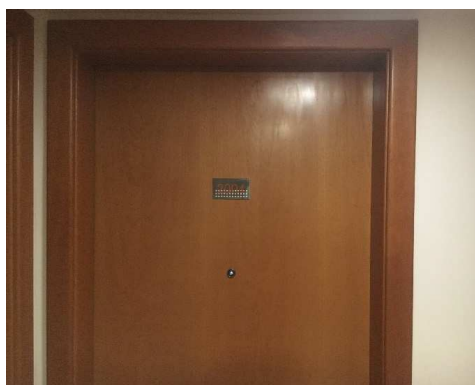
FACHADA DO IMÓVEL



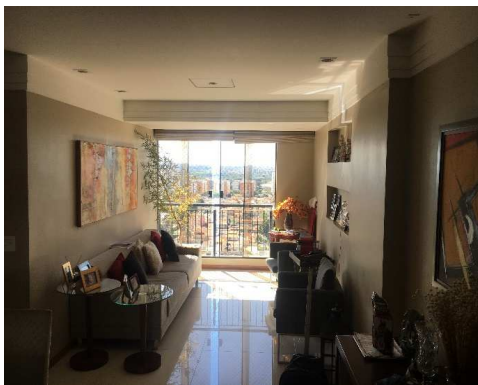
FACHADA DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



SALA DE ESTAR / JANTAR



SALA DE ESTAR / JANTAR



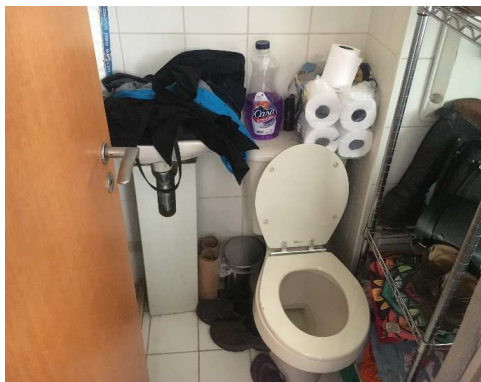
COZINHA



ÁREA DE SERVIÇO

Laudo de Avaliação de Imóvel

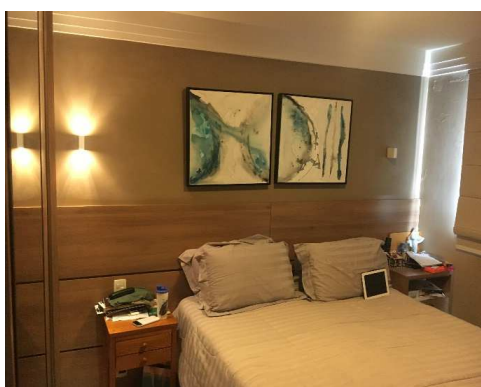
Fotos do Imóvel



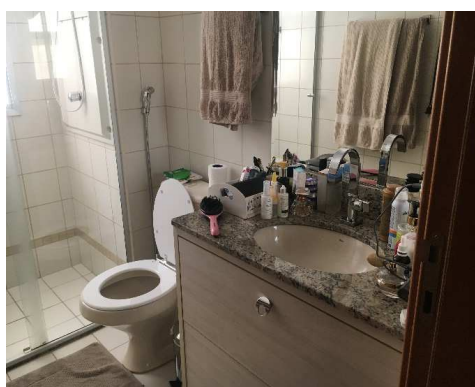
BANHEIRO DE SERVIÇO



DORMITÓRIO



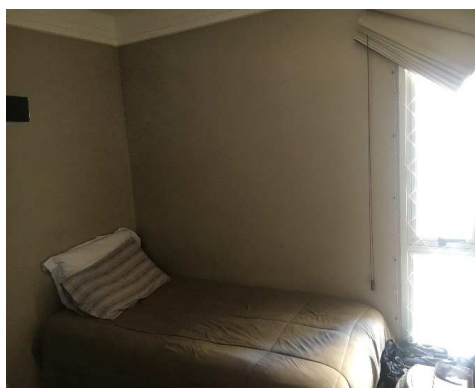
SUÍTE



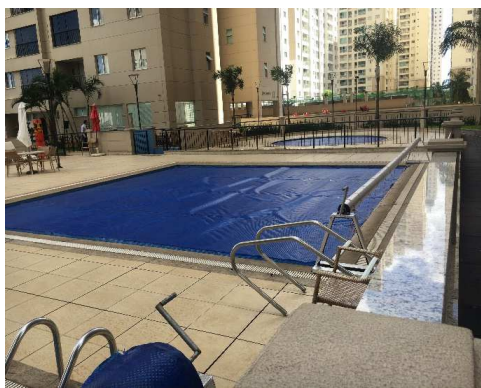
BANHEIRO SUÍTE



BANHEIRO SOCIAL



OUTRO DORMITÓRIO



PISCINA - ÁREA DE LAZER



ACADEMIA - ÁREA DE LAZER

Laudo de Avaliação de Imóvel

Fotos do Imóvel



QUADRA - ÁREA DE LAZER



SALÃO DE FESTAS - ÁREA DE LAZER



LAN HOUSE - ÁREA DE LAZER



PLAY GROUND - ÁREA DE LAZER

Cálculo do Valor do Imóvel										
Resumo da Homogeneização para o avaliando										
Dados	Endereço	Unitário	Fonte	Idade	Local	Andar	Vaga	Padrão	Somatória dos Fatores	Unitário Homog.
1	Especial 4, Lote I/J, Guará II	R\$6.902,87	0,90	1,00	1,00	1,18	-	1,00	1,18	R\$8.111,58
2	Especial 4, Lote I/J, Guará II	R\$7.367,68	0,90	1,00	1,00	1,13	-	1,00	1,13	R\$8.327,08
3	ial 4, Lote I/J, Guará II (ven	R\$8.300,83	1,00	1,00	1,00	1,09	-	1,00	1,09	R\$9.036,51
4	special 4, Lote G/H, Guará	R\$6.702,33	0,90	1,00	1,00	1,07	-	0,89	0,96	R\$6.440,68
5	special 4, Lote G/H, Guará	R\$6.763,35	0,90	1,00	1,00	1,09	-	0,89	0,98	R\$6.632,36
6	special 4, Lote G/H, Guará	R\$7.271,88	0,90	1,00	1,00	1,10	-	0,89	0,99	R\$7.204,54
Média:										R\$7.625,46
Limite max:										R\$9.913,10
Limite Min:										R\$5.337,82

Área Útil:

90,50

Valor do m²:

7.625,46

Valor da Const. (Averbado):

R\$ 690.104,15

Valor Total:

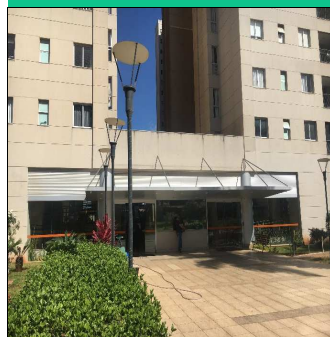
R\$690.104,15

Valor Final de Avaliação:

R\$690.000,00

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Cálculo do Valor do Imóvel



Amostra n.º 1		Código:		Empreendimento:				
Endereço:		Área Especial 4, Lote I/J, Guará II, 2º Andar			Nº	S/nº	UF:	DF
Bairro:		Guará II		Cidade: Brasília			CEP:	
Tipo:		Apartamento		Padrão de Construção:		1,926		
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:		10
Nº Dormitórios:		4		Nº Suítes:		Nº Vagas:		2
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		90,50		Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 698.000,00		R\$/m² constr:		7712,707182		R\$/m² terreno:
FONTE:		Corretora - Sra. Magda - (61) 98407-1617						



Amostra n.º 2		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Área Especial 4, Lote I/J, Guará II, 6º Andar			Nº	S/nº	UF:	DF
Bairro:	Guará II		Cidade:	Brasília		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926		
Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		10
Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:			Nº Vagas:	2	
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		90,50	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 745.000,00		R\$/m² constr:	8232,044199	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Andre - (61) 99858-4999						



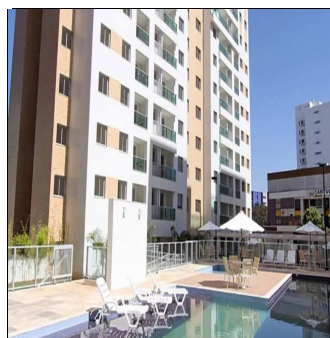
Amostra n.º 3		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Área Especial 4, Lote I/J, Guará II (vendido), 10º Andar			Nº	S/nº	UF:	DF
Bairro:	Guará II		Cidade:	Brasília		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		1,926		
Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		10
Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:			Nº Vagas:	2	
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		90,50	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 755.000,00		R\$/m² constr:	8342,541436	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Andre - (61) 99858-4999						



Amostra n.º 4		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Área Especial 4, Lote G/H, Guará II, 12º Andar			Nº	S/nº	UF:	DF
Bairro:	Guará II		Cidade:	Brasília		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		2,16		
Estado de Conservação:		BOM			Idade aparente:		10
Nº Dormitórios:	3	Nº Suítes:			Nº Vagas:	2	
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		88,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:	R\$ 659.000,00		R\$/m² constr:	7488,636364	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Rafael - (61) 99858-2002						



Amostra n.º		5	Código:		Empreendimento:				
Endereço:		Área Especial 4, Lote G/H, Guará II, 10º Andar				Nº	S/nº	UF:	DF
Bairro:		Guará II		Cidade:	Brasília			CEP:	
Tipo:		Apartamento		Padrão de Construção:		2,16			
Estado de Conservação:			BOM			Idade aparente:		10	
Nº Dormitórios:		3		Nº Suítes:		Nº Vagas:		2	
Área Total do Terreno(m²):					Área de uso comum(m²):				
Área privativa(m²):		88,00		Área Total Construída (m²):					
Preço de venda:		R\$ 665.000,00		R\$/m² constr:		7556,818182		R\$/m² terreno:	
FONTE:		Corretor - Sr. Rafael - (61) 99858-2002							



Amostra n.º 6		Código:		Empreendimento:			
Endereço:	Área Especial 4, Lote G/H, Guará II,			Nº	0	UF:	DF
Bairro:	Guará II		Cidade:	Brasília		CEP:	
Tipo:	Apartamento		Padrão de Construção:		2,16		
Estado de Conservação:			BOM		Idade aparente:		10
Nº Dormitórios:		3	Nº Suítes:		Nº Vagas:	1	
Área Total do Terreno(m²):				Área de uso comum(m²):			
Área privativa(m²):		72,00	Área Total Construída (m²):				
Preço de venda:		R\$ 585.000,00	R\$/m² constr:	8125	R\$/m² terreno:		
FONTE:	Corretor - Sr. Felipe - (61) 99669-7661						

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO					
Setor		padrão	1,92		
Quadra		idade	10	0,776	
índice fiscal	1,00	AU	90,50		
		vagas	2		
		andar	20	1,190	

r	2,50
índice vagas	0,07
índice fiscal	
considerado	1
fixo	0

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal				Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator idade															
N	Valor Oferta	F Fonte	andar	Área útil	VU	ÍNDICE 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	698.000,00	0,90	2	90,50	6.902,87	1,00	1,00	0,00	6.902,87	2	1,0000	0,00	6.902,87	10	0,776	1,0000	0,00	6.902,87											
2	745.000,00	0,90	6	90,50	7.367,68	1,00	1,00	0,00	7.367,68	2	1,0000	0,00	7.367,68	10	0,776	1,0000	0,00	7.367,68											
3	755.000,00	1,00	10	90,50	8.300,83	1,00	1,00	0,00	8.300,83	2	1,0000	0,00	8.300,83	10	0,776	1,0000	0,00	8.300,83											
4	659.000,00	0,90	12	88,00	6.702,33	1,00	1,00	0,00	6.702,33	2	1,0000	0,00	6.702,33	10	0,776	1,0000	0,00	6.702,33											
5	665.000,00	0,90	10	88,00	6.763,35	1,00	1,00	0,00	6.763,35	2	1,0000	0,00	6.763,35	10	0,776	1,0000	0,00	6.763,35											
6	585.000,00	0,90	9	72,00	7.271,88	1,00	1,00	0,00	7.271,88	1	1,0700	509,03	7.780,91	10	0,776	1,0000	0,00	7.271,88											
				Média	7.218,16					Média	7.218,16					Média	7.218,16												
				L. Inf.	5.052,71					L. Inf.	5.052,71					L. Inf.	5.052,71												
				L. Sup.	9.383,60					L. Sup.	9.383,60					L. Sup.	9.383,60												
				Desvio	594,94					Desvio	594,94					Desvio	594,94												
				CV	0,082					CV	0,082					CV	0,082												
SIM										NÃO										SIM									

Homogeneização do fator padrão				Homogeneização do fator andar					SOMATORIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
padrão	Cp	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.	andar	coef. andar	Ca	(Vu x Fi)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1,93	0,9969	-21,50	6.881,37	2	1,010	1,1782	1.230,21	8.133,09	1,18	8.111,58	8.111,58	8.111,58	8.111,58	
1,93	0,9969	-22,95	7.344,73	6	1,050	1,1333	982,36	8.350,04	1,13	8.327,08	8.327,08	8.327,08	8.327,08	
1,93	0,9969	-25,86	8.274,97	10	1,090	1,0917	761,54	9.062,37	1,09	9.036,51	9.036,51	9.036,51	9.036,51	
2,16	0,8889	-744,70	5.957,63	12	1,110	1,0721	483,05	7.185,38	0,96	6.440,68	6.440,68	6.440,68	6.440,68	
2,16	0,8889	-751,48	6.011,87	10	1,090	1,0917	620,49	7.383,84	0,98	6.632,36	6.632,36	6.632,36	6.632,36	
2,16	0,8889	-807,99	6.463,89	9	1,080	1,1019	740,65	8.012,53	0,99	7.204,54	7.204,54	7.204,54	7.204,54	
		Média	6.822,41					Média	8.021,21					
		L. Inf.	4.775,69					L. Inf.	5.614,85					
		L. Sup.	8.869,13					L. Sup.	10.427,57					
		Desvio	885,39					Desvio	679,64					
		CV	0,130					CV	0,085					
SIM				SIM										

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL		
Apartamento		
AU		90,50
Vu		7.625,46
Valor total		690.000,00

Croqui de localização do imóvel e elementos comparativos

