





## Laudo de Avaliação

**Amostras:**

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

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

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

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

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

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

<b>cálculo terreno (R\$)</b>	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

<b>Cálculo comp. direto</b>	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".

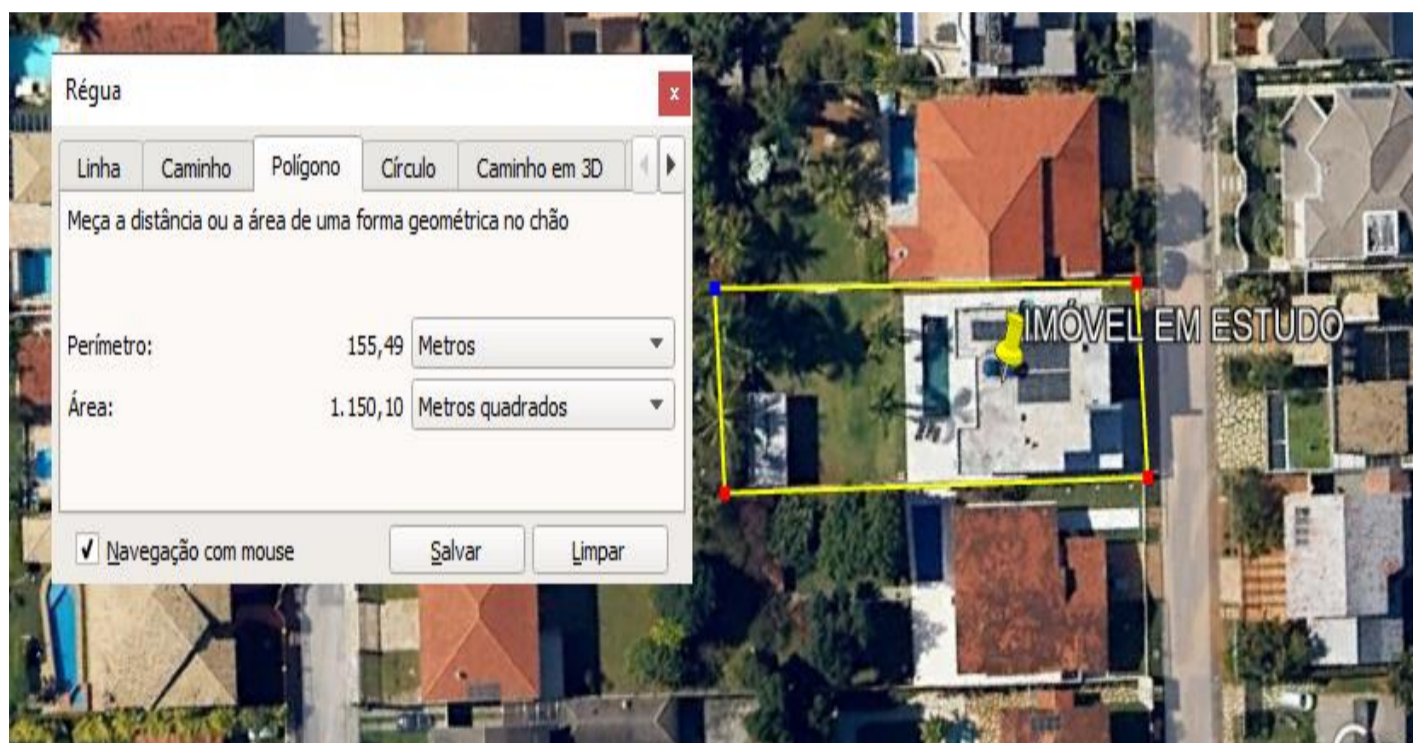
- Sim  
 Não

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

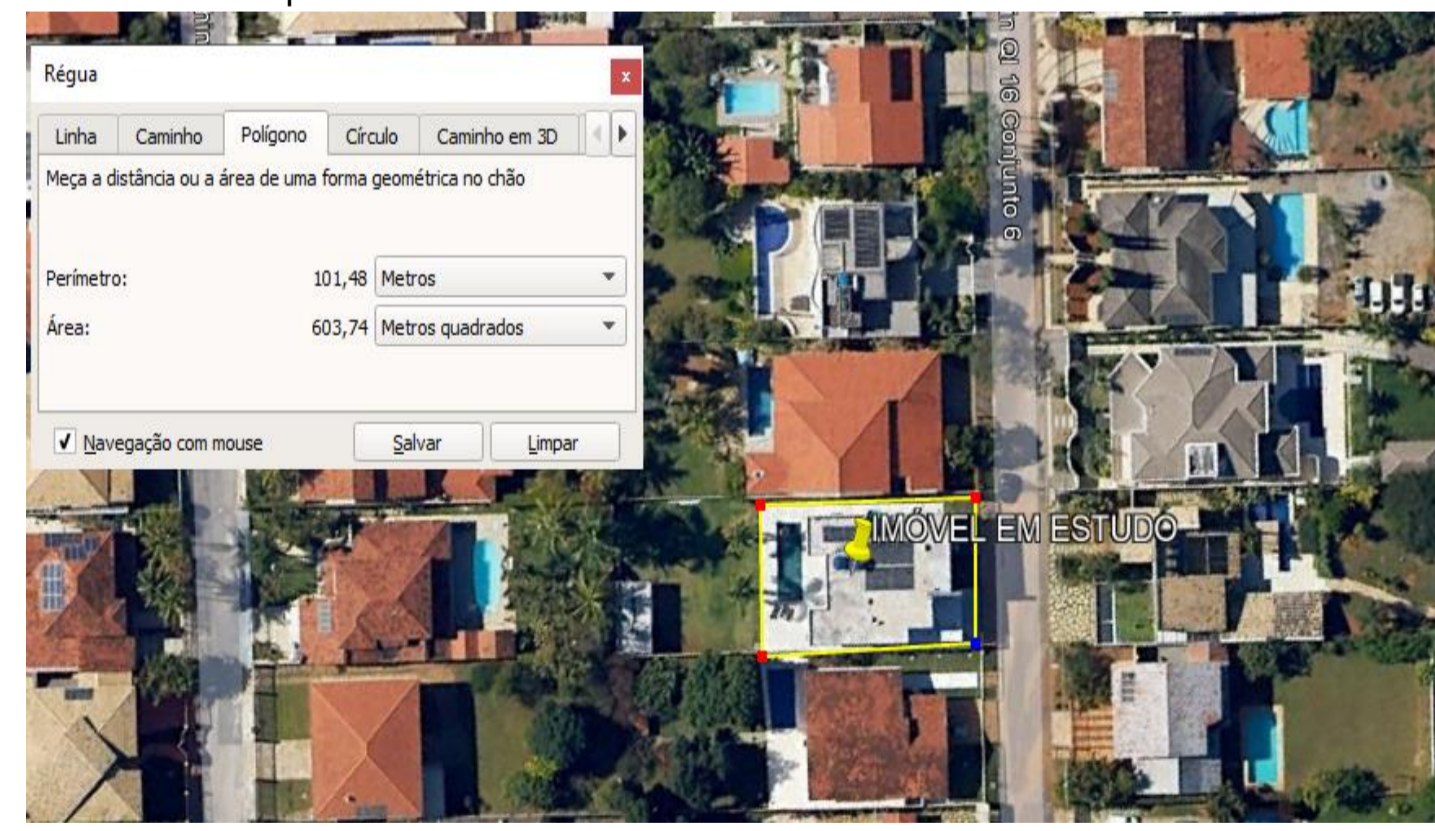
### Observação complementar

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

Matrícula: 600,00m<sup>2</sup>  
No local: 1.150,00m<sup>2</sup>



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

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
					<b>Média</b>	<b>5.315,48</b>			<b>Média</b>	<b>5.315,48</b>			<b>Média</b>	<b>0,00</b>			<b>Média</b>	<b>7.838,50</b>
					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	
			<b>Média</b>	<b>6.828,22</b>		<b>Média</b>	<b>5.234,68</b>				<b>Média</b>	<b>5.168,22</b>		<b>7.919,38</b>	<b>7.919,38</b>	<b>7.919,38</b>	<b>7.919,38</b>
			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	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-15-conjunto-1-456808">https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-15-conjunto-1-456808</a>
2	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-733-m-sup2--por-r\$1.600.000-lago-2964605961.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/terreno-a-venda-733-m-sup2--por-r\$1.600.000-lago-2964605961.html</a>
3	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qi-12-com-800-m-sup2--area-verde-abaxou-so-2929779234.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/qi-12-com-800-m-sup2--area-verde-abaxou-so-2929779234.html</a>
4	<a href="#">Via corretor - ligação</a>
5	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-370204">https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-370204</a>
6	<a href="https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-474101">https://www.62imoveis.com.br/imovel/lote-terreno-0-quartos-venda-lago-norte-brasilia-df-shin-qi-13-474101</a>

**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