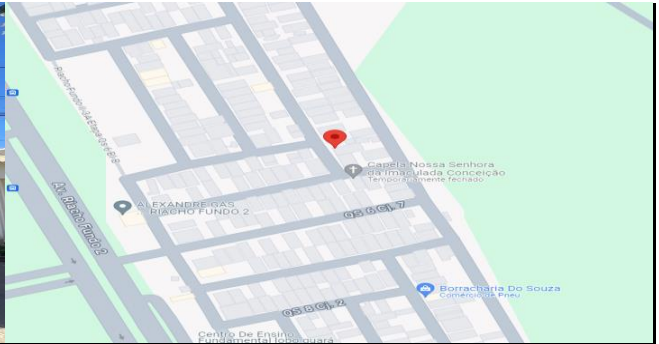


Código de Identificação: UA2XH6L



Nome: Samuel Alves Rocha dos Santos
Logradouro: QS 06 Conjunto 05
Bairro: Riacho Fundo II
Município: Brasília

nº: s/nº
CEP: 71884-250

Coord. Geog.: -15.936044789, -48.03846945
Complemento: Lote nº 27 - Quadra "QS-06"
Condomínio: -
UF: DF

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial **Uso:** Residencial **Idade Aparente:** 10
Padrão construtivo: Casa padrão médio **Estado de conservação:** Entre novo e regular
Nº de matrícula: 98.683 **Nº do Cartório:** 4ºCRI de Brasília/DF

Dimensões Edificação (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In loco
Construída/Privativa	77,50	210,01	230,00
Comum			
Total			

Terreno (m²)

Matrícula	112,50
IPTU	150,00
In Loco	112,50
Fração Ideal (%)	100%

Valor de Mercado

R\$ 819.000,00

oitocentos e dezanove mil reais
R\$ 3.899,81

Observações de Análise do Imóvel

A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 77,50m² e 210,01m², respectivamente, porém, na data da vistoria constatamos a área construída de 230m². Todavia, não é possível identificar ao certo ou distinguir as áreas averbadas e não averbadas.

Para efeito de cálculo consideramos a área construída informada no IPTU.

Caso a área construída não averbada estivesse regularizada o imóvel seria avaliado em R\$ 880.000,00.

Adicionalmente, a matrícula informa a área de terreno de 112,50m², já o IPTU indica a área de 150,00m². Em medições realizadas, constatamos área similar ao informado na matrícula (7,50m por 15,00m).

O imóvel em estudo não possui identificação numérica exposta no local. Todavia, confirmamos através de identificação do imóvel vizinho.

Constatamos boa oferta e média procura na microrregião por imóveis no segmento de mercado, prazo normal de venda: entre 10 e 18 meses.

O imóvel em estudo aparentemente se trata de boa garantia.

Nome da Empresa

Galache Engenharia Ltda

Entrega: Santo André/SP - 23/07/2024

Realização da vistoria: 19/07/2024

Responsável técnico

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

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
Proximidade com transporte público, comércios, escola, hospital, farmácia e bancos.		

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	Massa	Gesso	1
Cozinha	Cerâmica	Gesso	1
Área de serviço	Cerâmica	Telheiro	2
Banheiro social	Cerâmica	Gesso	1
Dormitório	Massa	Gesso	2
Suíte	Massa	Gesso	1
Banheiro suíte	Cerâmica	Gesso	1
Lavabo	Cerâmica	Gesso	2

Quadro de Elementos Comparativos

N	VALOR (R\$)	ESTADO CONSERV.	PADRÃO ACABAM.	IDADE APAR. (ANOS)	ÁREA CONST (M ²)	ÁREA TERRENO (M ²)	UNITÁRIO (R\$)
AV							
1	980.000,00	2,5	1,37	15	240,00	150,00	4.083,33
2	1.300.000,00	2,5	1,50	10	280,00	200,00	4.642,86
3	550.000,00	3,0	1,07	15	120,00	150,00	4.583,33
4	760.000,00	3,0	1,07	20	300,00	120,00	2.533,33
5	270.000,00	0,0	0,00	0	0,00	144,00	

ENDEREÇO

	ENDEREÇO	No	LINK/CONTATO
AV			
1	Bairro Riacho Fundo	S/nº	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qn-5-conju
2	Bairro Riacho Fundo	S/nº	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qn-7-6857
3	Bairro Riacho Fundo	S/nº	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qs-14-conju
4	Bairro Riacho Fundo	S/nº	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qs-16-conju
5	Bairro Riacho Fundo	S/nº	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df

Fotos do Imóvel



FACHADA



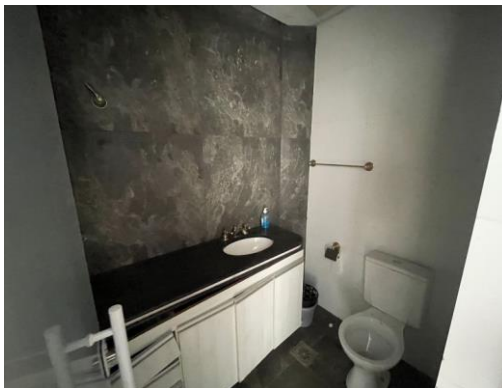
LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA DO IMÓVEL VIZINHO



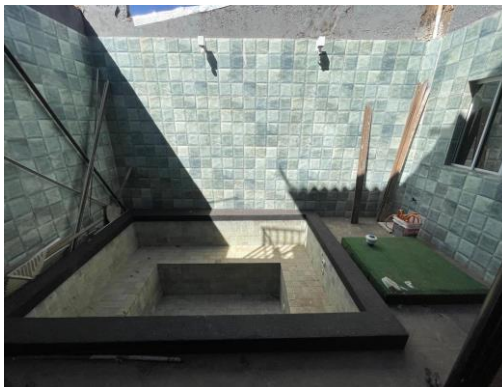
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



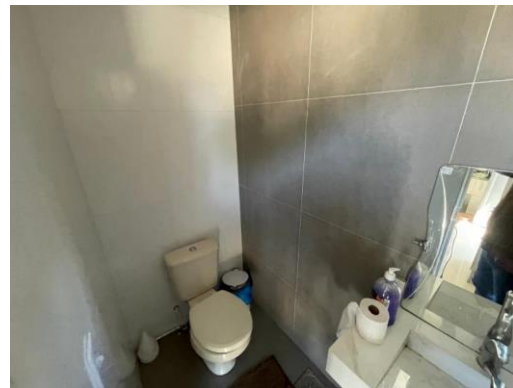
VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

Fotos do Imóvel



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL



VISTA PARCIAL DO IMÓVEL

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

N	ENDEREÇO DO IMÓVEL		INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	CONSTRUÇÃO					TERRENO		DATA	
	BAIRRO	No	FONTE	FONE			IDADE APAR.	VIDA	Conserv	RESIDUAL	PADRÃO	ÁREA (M²)	FRENTE (M)		ÁREA (M²)
1	Bairro Riacho Fundo	S/nº	Corretor	(61) 98158 - 4026	980.000,00	1,00	15	70	2,50	20%	1,374	240,00	7,00	150,00	23/07/24
2	Bairro Riacho Fundo	S/nº	Corretor	(61) 3251 - 6600	1.300.000,00	1,00	10	70	2,50	20%	1,497	280,00	7,00	200,00	23/07/24
3	Bairro Riacho Fundo	S/nº	Corretor	(61) 3031 - 2200	550.000,00	1,00	15	70	3,00	20%	1,070	120,00	7,00	150,00	23/07/24
4	Bairro Riacho Fundo	S/nº	Corretor	(61) 99819 - 5029	760.000,00	1,00	20	70	3,00	20%	1,070	300,00	7,00	120,00	23/07/24
5	Bairro Riacho Fundo	S/nº	Corretor	(61) 98656 - 1612	270.000,00	1,00	0	0	0,00	0%	0,000	0,00	6,00	144,00	23/07/24

LINKS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

1	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qn-5-conjunto-9-957836
2	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qn-7-685779
3	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-3-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-gs-14-conjunto-2a-885326
4	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/casa-4-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-gs-16-conjunto-8-495518
5	https://www.dfimoveis.com.br/imovel/lote-terreno-rea-0-quartos-venda-riacho-fundo-riacho-fundo-df-qn-9-958972

Cálculo do Valor do Imóvel

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	RBN	2071,12
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	210,01	Ac	19,99	Ac	
Quadra	idade	10	idade	10	idade	
Índice fiscal	vida útil	70	vida útil	70	vida útil	
Frete	7,50	Conserv.	2,00	Conserv.	2,00	Conserv.
At	112,50	residual	20%	residual	20%	residual
At	15,00	padrão	1,60	padrão	1,62	padrão

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor		Frente	Prof.	Área	VU	Homogeneização do índice fiscal				Homogeneização do fator topografia				Homogeneização da frente						
	Oferta	F Fonte					INDICE FISCAL	FI	(Vu x Fj)-Vu	Vu homog.	Topo Amostra	Ft	(Vu x Fj)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator	Frente	(Vu x Fj)-Vu	Vu homog.		
1	980.000,00	0,90	573.436,42	308.563,58	7,00	21,43	150,00	2.057,09	1,00	1,00	0,00	2.057,09	1,0000	1,0000	0,00	2.057,09	0,93114992	1,0139	28,58	2.085,67	
2	1.300.000,00	0,90	759.837,56	410.162,44	7,00	28,57	200,00	2.050,81	1,00	1,00	0,00	2.050,81	1,0000	1,0000	0,00	2.050,81	0,93114992	1,0139	28,49	2.079,31	
3	550.000,00	0,90	204.756,10	290.243,90	7,00	21,43	150,00	1.934,96	1,00	1,00	0,00	1.934,96	1,0000	1,0000	0,00	1.934,96	0,93114992	1,0139	26,88	1.961,84	
4	760.000,00	0,90	488.554,72	195.445,28	7,00	17,14	120,00	1.628,71	1,00	1,00	0,00	1.628,71	1,0000	1,0000	0,00	1.628,71	0,93114992	1,0139	22,63	1.651,34	
5	270.000,00	0,90	0,00	243.000,00	6,00	24,00	144,00	1.687,50	1,00	1,00	0,00	1.687,50	1,0000	1,0000	0,00	1.687,50	0,90288045	1,0456	77,02	1.764,52	
							Média	1.871,81				Média	1.871,81			Média	1.871,81			Média	1.908,54
							L. Inf.	1.310,27				L. Inf.	1.310,27			L. Inf.	1.310,27			L. Inf.	1.335,98
							L. Sup.	2.433,36				L. Sup.	2.433,36			L. Sup.	2.433,36			L. Sup.	2.481,10
							Desvio	202,13				Desvio	202,13			Desvio	202,13			Desvio	193,83
							CV	0,108				CV	0,108			CV	0,108			CV	0,102

SIM

SIM

SIM

Homogeneização da profundidade				Homogeneização do fator área				SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
Cp	Fator	Profund.	(Vu x Fj)-Vu	Vu homog.	Área amostra	fg	(Vu x Fj)-Vu		Vu homog.	Vu total	Saneamento	Saneamento
0,92582010	0,8367	-336,01	1.721,09	150,00	1,04	75,32	2.132,41	0,85	1.749,67	1.749,67	1.749,67	1.749,67
1,00000000	0,7746	-462,26	1.588,55	200,00	1,07	152,93	2.203,74	0,79	1.617,05	1.617,05	1.617,05	1.617,05
0,92582010	0,8367	-316,06	1.618,90	150,00	1,04	70,85	2.005,81	0,85	1.645,79	1.645,79	1.645,79	1.645,79
0,82807867	0,9354	-105,19	1.523,52	120,00	1,02	26,49	1.655,20	0,95	1.546,15	1.546,15	1.546,15	1.546,15
0,97979990	0,7906	-353,41	1.334,09	144,00	1,06	107,42	1.794,92	0,84	1.411,10	1.411,10	1.411,10	1.411,10
			Média	1.557,23			Média	1.958,42				
			L. Inf.	1.090,06			L. Inf.	1.370,89				
			L. Sup.	2.024,40			L. Sup.	2.545,94				
			Desvio	143,67			Desvio	229,88				
			CV	0,092			CV	0,117				

SIM

NÃO

Averbado		Não Averbado		Área construída	
Área construída	210,01	Área construída	19,99	Área construída	0,00
Vu construção	3.322,08	Vu construção	3.363,50	Vu construção	0,00
Depreciação	91,62%	Depreciação	91,62%	Depreciação	#DIV/0!
Vu depreciado	3.043,62	Vu depreciado	3.081,57	Vu depreciado	#DIV/0!
Valor total	639.190,36	Valor total	61.600,56	Valor total	0,00

Terreno		VALOR TOTAL DO IMÓVEL	
Área de terreno	112,50	Valor Terreno	179.319,45
Vu terreno	1.593,95	Valor Construção	700.790,92
Valor total	179.319,45	Valor total	880.110,37

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 reparações 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	2.071,12						
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)	
Averbado	10	70	2,00	20%	210,01	1,60	3.322,08	697.669,28	91,6%	639.190,36	
Não Averbado	10	70	2,00	20%	19,99	1,62	3.363,50	67.236,34	91,6%	61.600,56	
0	0	0	0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	
Comparativo 1	15	70	2,5	20%	240,00	1,37	2.845,72	682.972,53	84,0%	573.436,42	
Comparativo 2	10	70	2,5	20%	280,00	1,50	3.100,47	868.130,66	87,5%	759.837,56	
Comparativo 3	15	70	3,0	20%	120,00	1,07	2.216,10	265.931,81	77,0%	204.756,10	
Comparativo 4	20	70	3,0	20%	300,00	1,07	2.216,10	664.829,52	73,5%	488.554,72	
Comparativo 5	0	0	0,0	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	#DIV/0!	0,00	