



Nº do Laudo:	43783	Data do Laudo:	14/11/2019	Data da Vistoria:	14/11/2019
1. SOLICITAÇÃO:					
Prefixo/Dep.Solicit.:	9112	Ordem Serviço nº:		Data da O.S.:	
Proponente:	JOSMAR EURICO PINTO	CPF:	811.902.201-72		
Finalidade:	AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE TERRENO	Objetivo:	VALOR DE MERCADO		

2. IDENTIFICAÇÃO:					
Endereço do imóvel:	QUADRA 01 CONJUNTO 03	nº: LT 34	Complemento:	SETOR LESTE	
Nome Condom./Empreend.:	VILA ESTRUTURAL		Bairro:	ESTRUTURAL	
Cidade:	BRASILIA	UF:	DF	CEP:	71261-025
Cartório:	4º OFICIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DO DF	Matrícula nº:	75787	Data Emissão:	06/12/2012

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:					
Uso predominante:	RESID.MULTIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	NORMAL/MÉDIO	Acesso:	BOM
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável	☒ rede elétrica	☒ telefonia	☒ iluminação pública (na via do lote)	
	☒ rede de água pluvial	☒ rede de esgoto	☒ pavimentação	☐ gás canalizado	
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio	☒ rede bancária	☒ saúde	☒ lazer	
	☒ transporte coletivo	☒ segurança pública	☒ coleta de lixo	☒ escolas	

4. DADOS DO TERRENO:					
Área Total (m²):	93,46	Nº de frentes:	1	Testada (m):	7,63
Situação:	MEIO DE QUADRA	Fração Ideal:	1	Topografia:	PLANO
Superfície:	SECO	Cota do Greide:	MESMO NÍVEL	Formato:	REGULAR

5. DADOS DA UNIDADE AVALIANDA:					
Objeto da Avaliação:	TERRENO	Ocupação:	DESOCUPADO	Localização:	ÓTIMA
Situado em condomínio:	NÃO				
Solução de abastec. de Água:	REDE DE ÁGUA POTÁVEL	Solução de esgotamento sanitário:	REDE DE ESGOTO		

Áreas:	Averbadas			Coordenadas:		
	Privativa	Comum	Total	Latitude (S):		
	93,46	0	93,46	Longitude (W):		
				000° 00' 00,0 "	000° 00' 00,0 "	

6. CONDIÇÕES GERAIS:

6.1 - As informações apresentadas na documentação correspondem às verificadas na vistoria? Em caso negativo, justifique.

SIM	
-----	--

6.4 - O imóvel é afetado significativamente por fatores ambientais, climáticos, localização, etc.?

Valorizantes:	☐ nenhum	☐ vista p/ o mar	☐ vista p/ parques	☐ vista permanente	☒ outros: O setor apresenta imóveis residenciais com mais de 10 anos
Depreciação:	☒ nenhum	☐ córregos	☐ rede alta tensão	☐ presídio	☐ feira-livre
				☐ favelas	☐ outros:

7. AVALIAÇÃO:

Metodologia:	MCDMM - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO		Especificação da avaliação:	
Nº de dados utilizados:	10	Tratamento de dados:	ESTATÍSTICA INFERENCIAL	Fundamentação:
				Precisão:
				SEM CLASSIFICAÇÃO SEM CLASSIFICAÇÃO

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Desemp. do mercado:	NORMAL	Nº de ofertas:	MÉDIO	Liquidez e prazo provável de venda:	MÉDIA (ENTRE 12 E 18 MESES)
---------------------	--------	----------------	-------	-------------------------------------	-----------------------------

Consultoria Imobiliária Haag -
Brasília, 14/11/2019

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Laudo Nº: 43783

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME José Antônio da Cunha Haag

CPF 184.994.901-82

Representante Legal da Empresa

NOME / CREA José Antônio da Cunha Haag / 5101 CRECI CNAI 199

CPF 184.994.901-82

Responsável Técnico

9. MANIFESTAÇÃO SOBRE A GARANTIA:

#interna

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local/liquidez do avaliando, o mesmo pode ser aceito em garantia? Em caso negativo, justifique no item "11. Observações".

SIM

10. RESULTADO:

Valor de mercado (R\$): 158.922,00 (cento e cinquenta e oito mil, novecentos e vinte e dois reais)
Área de referência (m²): 90,00 Valor unitário (R\$/m²): 1.765,80

11. OBSERVAÇÕES:**Conclusão de Venda**

É do entender do perito avaliador que os valores estimados para venda do imóvel avaliado são:

Limite Inferior: R\$150.945,00

Limite Superior: R\$166.860,00

Valor Sugerido: R\$158.917,00

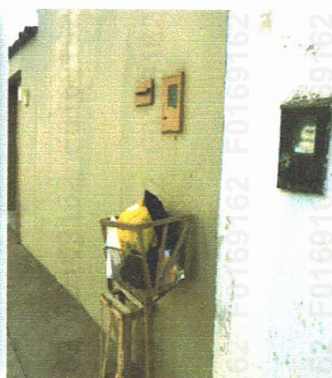
12. ANEXOS:

- ☐ Documentação da unidade avaliada fornecida pelo BB
☒ Outros documentos que fundamentam o trabalho

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Logradouro

Fachada



Consultoria Imobiliária Haag -
Brasília, 14/11/2019
Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 43783
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME José Antônio da Cunha Haag
CPF 184.994.901-82
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA José Antônio da Cunha Haag / 5101 CREA CNAI 199
CPF 184.994.901-82
Responsável Técnico

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Nº	Bairro	Área	R\$ Total	R\$/m²	Fonte
1	Vila Estrutural	90m²	220.000,00	2.444,00	Wimóveis
2	Vila Estrutural	91m²	180.000,00	1.978,00	Wimóveis
3	Vila Estrutural	100m²	160.000,00	1.600,00	Wimóveis
4	Vila Estrutural	95m²	160.000,00	1.684,00	Wimóveis
5	Vila Estrutural	96m²	180.000,00	1.875,00	Wimóveis
6	Vila Estrutural	90m²	150.000,00	1.666,00	Zap Imóveis
7	Vila Estrutural	98m²	200.000,00	2.040,00	Zap Imóveis
8	Vila Estrutural	95m²	180.000,00	1.894,00	Zap Imóveis
9	Vila Estrutural	60m²	200.000,00	3.333,00	Faixa
10	Vila Estrutural	90m²	150.000,00	1.666,00	Faixa
11	Vila Estrutural	90m²	145.000,00	1.611,00	Faixa
12	Vila Estrutural	90m²	148.000,00	1.644,00	Faixa

MÉDIA ARITMÉTICA DO VALOR (R\$)/M² **1.952,00**

Homogeneização para venda

Para homogeneizar as amostras utilizamos o cálculo da média ponderada com intervalo de 20% para mais e 20% para menos em relação à média aritmética.

Média aritmética	+20%	-20%
R\$ 1.952,00	R\$ 2.342,00	R\$ 1.561,00

Consideramos somente o intervalo amostral entre R\$ 1.561,00 até R\$ 2.342,00. Excluímos as amostras de nº 1 e 9

Média Ponderada = Soma das 10 amostras/10 = R\$17.658,00/10 = R\$1.765,00

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL PARA VENDA

Para cálculo do valor do imóvel para venda utilizamos:

Valor do Imóvel = Área do Imóvel x valor médio m² encontrado (média ponderada).

Valor do Imóvel para Venda = 90,0m² x R\$ 1.765,00 = R\$ 158.922,00

Conforme informado na descrição do imóvel no que tange a acabamento, localização, padrão construtivo, idade de construção e em condições normais de comercialização e ofertas de mercado atual, podemos trabalhar com valor de venda e subtrair 5%.

Valor do Imóvel para Venda:

R\$ 158.922,00 x -5% = 150.975,00

R\$ 158.922,00 x +5% = 166.860,00

Conclusão de Venda

É do entender do perito avaliador que os valores estimados para venda do imóvel avaliado são:

Limite Inferior: R\$150.975,00

Limite Superior: R\$166.860,00

Valor sugerido : R\$ 158.917,00

Consultoria Imobiliária Haag -
Brasília, 14/11/2019

Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.

Lauda Nº: 43783

Identificação do contratante e nº do laudo

NOME José Antônio da Cunha Haag
CPF 184.994.901-82
Representante Legal da Empresa

NOME / CREA José Antônio da Cunha Haag / 5101 CRECI CNAI 199
CPF 184.994.901-82
Responsável Técnico

Data do relatório:	14/11/2019		
1. SOLICITAÇÃO:			
Prefixo/Dep.Solicit.:	9112	Ordem Serviço nº:	Data da O.S.:
Proponente:	Josmar Eurico Pinto	CPF: 811.902.201-72	

2. IDENTIFICAÇÃO:			
Endereço do imóvel:	Quadra 01 Conjunto 03	nº: Lt 34	Complemento: Setor Leste
Nome Condom./Empreend.:	Vila Estrutural	Bairro: Estrutural	
Cidade:	Brasília	UF: DF	CEP: 71261-025
Cartório:	4º Ofício de Registro de Imóveis do DF	Matrícula nº: 75787	Data Emissão: 06/12/2012

3. MICRORREGIÃO DO AVALIANDO:			
Uso predominante:	RESID.MULTIFAMILIAR	Padrão construt. predominante:	NORMAL/MÉDIO
Acesso:	BOM		
Infraestrutura urbana:	☒ rede água potável ☒ rede de água pluvial	☒ rede elétrica ☒ rede de esgoto	☒ telefonia ☒ pavimentação ☒ iluminação pública ☒ gás canalizado
Serviços e equipamentos comunitários:	☒ comércio ☒ transporte coletivo	☒ rede bancária ☒ segurança pública	☒ saúde ☒ coleta de lixo ☒ lazer ☒ escolas

4. INFORMAÇÕES SOBRE O AGENDAMENTO DA VISTORIA:			
Nome de contato do agend.:	Carla Angela	Telefone: 61998354554	Data do contato: 13/11/2019
Data Agendada:	14/11/2019	Hora Agendada: 8:40	

5. INFORMAÇÕES SOBRE A VISTORIA:			
Data da Vistoria:	14/11/2019	Hora de chegada: 8:30	Hora de saída: 9:22
Nome e telefone de pessoa que possa atestar o fato, se possível:	Carla Angela		

6. HISTÓRICO DA VISTORIA INFRUTÍFERA:
 Vistoria realizada com a proprietária da residência, avaliação realizada do terreno conforme solicitação.

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Logradouro

Fachada

Consultoria Imobiliária Haag -
 Brasília, 14/11/2019
 Local e data

BANCO DO BRASIL S.A.
 Laudo Nº: 43783
 Identificação do contratante e nº do laudo

NOME José Antônio da Cunha Haag
 CPF 184.994.901-82
 Representante Legal da Empresa

NOME / CREA José Antônio da Cunha Haag / 5101 CRECI/CAI 199
 CPF 184.994.901-82
 Responsável Técnico

DADOS DA EMPRESA (utilize letras maiúsculas)	
CIDADE:	Brasília
NOME DA EMPRESA:	Consultoria Imobiliária Haag
CNPJ:	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA:	José Antônio da Cunha Haag
CPF:	184.994.901-82
NOME DO REPRESENTANTE TÉCNICO DA EMPRESA:	José Antônio da Cunha Haag
CPF:	184.994.901-82
CREA:	5101 CRECI CNAI 199
CAU:	

BANCO DO BRASIL S.A.
Laudo Nº: 43783
Identificação do contratante e nº do laudo

NOME José Antônio da Cunha Haag
CPF 184.994.901-82
Representante Legal da Empresa

NOME CREA José Antônio da Cunha Haag / 5101 CRECI CNAI 199
CPF 184.994.901-82
Responsável Técnico