

ESTUDO DE MERCADO

COEMI
IMÓVEIS EM BRASÍLIA



MARIA HARLEY LUCENA FIERRO

SHIS QI 28 CHÁCARA 18 UNIDADE "D"
LAGO SUL, BRASÍLIA/DF



coemi.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado





SUMÁRIO

COEMI

coemi.com.br

- 3 INTRODUÇÃO
- 4 QUEM SOMOS
- 5 COEMI NAS REDES
- 6 REDE BRASÍLIA DE IMÓVEIS
- 7 O IMÓVEL
- 8 ANÁLISE DO BAIRRO
- 9 VALORIZAÇÃO
- 10 VALOR DO IMÓVEL
- 11 CONCLUSÃO

Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado





INTRODUÇÃO

COEMI

coemi.com.br

A finalidade deste laudo é determinar o valor de mercado para o seu imóvel.

Informações reais e verdadeiras

Na amostra, foram utilizados imóveis com características semelhantes, localizados na mesma região e que, portanto, tendem a homogeneizar os valores reais de forma coerente.

Ciência de dados

Trazemos para o mundo da avaliação de imóveis, ciência de dados de alto nível, com os dados de propriedade mais recentes e aprendizado de máquina avançado para produzir seus resultados. Essa inteligência ensina a si mesmo sobre as variações do mercado e os incorpora no modelo de previsão.

Aqui na Coemi auxiliamos em todos os processos!

Para obter mais informações e acessar nossos serviços, visite nosso site coemi.com.br ou entre em contato conosco pelo 3202-1500.

Estamos à disposição para esclarecer quaisquer dúvidas e auxiliá-lo em todo o processo de avaliação do seu imóvel.





QUEM SOMOS

COEMI

coemi.com.br

Desde 1985 no mercado imobiliário de Brasília, a Coemi conquistou uma relação de credibilidade e confiança com os seus clientes. Todo esse tempo trouxe experiência e um diferencial: qualidade no atendimento e em todos os serviços prestados.

Na Coemi, você conta com consultores credenciados e altamente qualificados, além de um sistema de administração de aluguel com opções diferenciadas. O que garante segurança e conforto no momento em que você decidir comprar, vender ou alugar o seu imóvel.

É com profissionalismo e com muita dedicação que a Coemi faz a diferença na relação com cada um de seus clientes. E o resultado não poderia ser outro: escolher a Coemi é fazer um bom negócio!

Nossos Serviços:

- Atendimento personalizado e exclusivo com especialistas;
- Consultoria, organização e planejamento de vendas de imóveis com acompanhamento dos processos de compra e venda até a escrituração definitiva;
- Banco de dados exclusivo e permanentemente atualizado e uma seleta carteira de locação com mais de 2.000 imóveis;
- Sistema de administração de aluguel de imóveis com opções diferenciadas;
- Filiada à Rede Brasília de Imóveis: as chances de negociação se multiplicam e você só precisa manter contato com um corretor;
- Correspondente Bancário: Credenciados para cuidar do financiamento do seu imóvel, proporcionando mais comodidade para você e agilidade na aquisição de imóveis com o financiamento.





**COEMI NAS
REDES**

COEMI

coemi.com.br



1

+ 3,6 mil seguidores
no Facebook

2

+ 3,8 mil seguidores
no Instagram

3

+ 8,8 mil acessos ao
site por semana

4

+ de 30 corretores
ativos

5

Filiada à Rede
Brasília de Imóveis





Unindo forças e recursos, a Rede Brasília de Imóveis garante um atendimento ágil, seguro e eficaz, oferecendo aos clientes acesso às melhores oportunidades no mercado imobiliário. São 17 Anos de atividades, mais de 21 imobiliárias credenciadas e mais de 5.000 imóveis disponíveis para comercialização.

- Compartilhamento de carteiras e ampla disponibilidade de imóveis: vasta carteira de imóveis, atualizada em tempo real, disponível para todos os profissionais das imobiliárias credenciadas. Isso significa que os clientes têm acesso imediato a uma ampla variedade de opções de imóveis e as chances de ligar compradores e vendedores se multiplicam;
- Atendimento personalizado e ágil: Cada cliente conta com a dedicação de um corretor exclusivo, que gerencia todo o processo de atendimento e negociação, garantindo maior controle, e ciência e uma experiência mais segura para o cliente.
- Filosofia de cooperação: todos os corretores trabalham em parceria e se ajudam mutuamente. Resultando em um serviço eficaz e com as melhores oportunidades para os clientes;
- Segurança e confiabilidade: padronização do atendimento, garantindo total transparência e integridade, da avaliação do imóvel até a finalização da transação;
- Profissionais qualificados: mais de 21 imobiliárias associadas e credenciadas e mais de 180 corretores qualificados, prontos para oferecer orientação e assistência em cada etapa do processo;
- Soluções inovadoras: tecnologias e estratégias de marketing para gerenciar e promover os imóveis de base. Isso inclui fotografias profissionais e publicidade segmentada, garantindo a melhor exposição possível.



O IMÓVEL

COEMI

coemi.com.br

SHIS QI 28 CHÁCARA 18 UNIDADE "D" - LAGO SUL, BRASILIA, sendo:

- CASA
- 3 QUARTO(S)
- 1 SUÍTE(S)
- 2 VAGA(S)
- 487 M²
- ORIGINAL, REQUER MUITOS REPAROS
- CASA COM 2 PAVIMENTOS: SALAS, ESCRITÓRIO, LAVABO, COZINHA, ÁREA E QUARTOS DE SERVIÇO, GARAGEM E DEPÓSITOS. NO 2º, SUÍTE, 2 QUARTOS E SALA COM VARANDA.



Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado





O BAIRRO

COEMI

coemi.com.br

ANÁLISE NO BAIRRO:

49.940

POPULAÇÃO

R\$21.600

RENDA MÉDIA

LAGO SUL,
BRASILIA

66 ANOS

OU +

15.488

RESIDÊNCIAS NO BAIRRO

R\$8.201

VALOR MÉDIO DO
M² NO BAIRRO

756

IMÓVEIS ANUNCIADOS
NOS ÚLTIMOS 12 MESES

54

IMÓVEIS VENDIDOS
NOS ÚLTIMOS 12 MESES

Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado





VALORIZAÇÃO

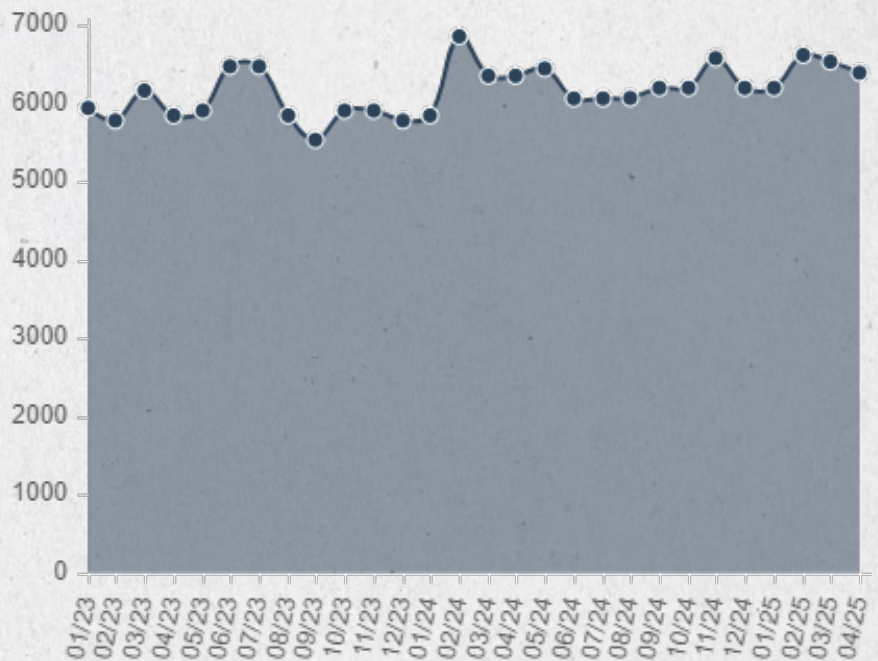
COEMI

coemi.com.br

VALORIZAÇÃO DO M² NO ENDEREÇO:

CASA - SHIS QI 28 - LAGO SUL, BRASÍLIA

O M² NO BAIRRO VALORIZOU 13,0% NOS ÚLTIMOS 12 MESES





**VALOR DO
IMÓVEL**

COEMI

coemi.com.br

Após uma análise detalhada das características do seu imóvel, nossa inteligência artificial concluiu que o valor de mercado é estimado em:

R\$ 2.803.532 (R\$ 5.757/m²)

Lembrando que esse valor é uma sugestão. Quanto mais distante do valor sugerido, maior deverá ser o tempo para negociar o seu imóvel.

Nossa IA avalia todos os imóveis negociados, e em negociação, com características similares ao seu, considerando o momento do mercado, localização e diferenciais do seu imóvel.



N.º	Endereço	Preço/R\$	Área	Valor/m²	Observação/link	Fotos
1	SHIS QI 28 CONJUNTO 2	R\$ 2.500.000	800	3.125	Casa à venda com 7 quartos no Lago Sul, Brasília - R\$ 2.500.000,00, 800,00 m² - ID: 1150651 - DFimoveis.com	
2	SHIS QL 28 CONJUNTO 2	R\$ 2.600.000	522	4.980	Casa à venda com 5 quartos ou + no Lago Sul, Brasília - R\$ 2.600.000,00, 522,00 m² - ID: 1143391 - DFimoveis.com	
3	SHIS QI 28	R\$ 2.700.000	500	5.400	Casa à venda com 4 quartos no Lago Sul, Brasília - R\$ 2.700.000,00, 500,00 m² - ID: 1119681 - DFimoveis.com	
4	SHIS QL 28	R\$ 2.800.000	630	4.444	Casa à venda com 4 quartos no Lago Sul, Brasília - R\$ 2.800.000,00, 630,00 m² - ID: 853605 - DFimoveis.com	
5	SHIS QL 28	R\$ 3.150.000	610	5.163	Casa à venda com 4 quartos no Lago Sul, Brasília - R\$ 3.150.000,00, 610,00 m² - ID: 979082 - DFimoveis.com	

Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado




ESTUDO DE MERCADO

COEMI
IMÓVEIS EM BRASÍLIA




MARIA HARLEY LUCENA FIERRO

SHIS QI 28 CHÁCARA 18 UNIDADE "D"
LAGO SUL, BRASÍLIA/DF

 (61) 3202-1500

 @coemiimoveis

 @coemiimoveis

 coemi.com.br

Este documento foi gerado pelo usuário 020.***-83 em 03/06/2026 09:35:48

Número do processo: 0738368-28.2024.8.07.0001

Número do documento: 2508292125050000000225398220 | Tipo de documento: Anexo

<https://pje21.tjdft.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2508292125050000000225398220>

Assinado eletronicamente por: ROMULO LOPES MARQUES - 29/08/2025 21:25:06

Perfil: Advogado

