

Código de Identificação: **Lead AYNWRCY**



<b>Nome:</b>				<b>Coordenadas:</b>	-19.508924; -42.578452
<b>Endereço:</b>	Rua Imbúia	nº: 592	<b>Complemento:</b>	Apto. 402	
<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Andar:</b>	4º	<b>Condomínio:</b>	Res. Amorino Marques
<b>Município:</b>	Ipatinga	<b>UF:</b>	MG	<b>CEP:</b>	35160-302

**Características do Imóvel**

<b>Tipologia:</b>	Apartamento Padrão	<b>Uso:</b>	Residencial	<b>Idade Aparente:</b>	8 anos
<b>Padrão construtivo:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Est. de Conservação:</b>	b - entre nova e regular	<b>Dormitórios:</b>	-
<b>Nº de matrícula:</b>	45.926	<b>Nº do Cartório:</b>	Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG		

Dimensões (m <sup>2</sup> )		
Área	Matrícula	IPTU
Útil / Privativa	85,25 m <sup>2</sup>	112,10 m <sup>2</sup>
Comum	25,03 m <sup>2</sup>	
Vaga de Garagem	20,70 m <sup>2</sup>	
Fração Ideal	0,043316%	

Vagas de Garagem	
<b>Sem Documentação:</b>	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
<b>Nº de Vagas Vinculadas:</b>	2,00
<b>Nº de Vagas Autônomas:</b>	
<b>Nº de Matrícula:</b>	
<b>Outros:</b>	(armários / escaninho / etc)

Valor do Apartamento
R\$ 340.000,00

Valor da Vaga Autônoma e Outros
R\$ 0,00

Valor de Mercado
R\$ 340.000,00
( TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS )
R\$ 3.988,27 / m <sup>2</sup>

**Informações Gerais**

**Obs. 1:** O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Método Potencial Engenharia  
  
São Paulo, 16/05/2022

Responsável técnico  
*Ana Paula Ruic*  
Eng<sup>a</sup> Ana Paula Ruic | CREA nº 5062119507

# Laudo de Avaliação de Imóvel

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: Lead AYNWRCY

## Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

	<b>Amostra 1</b>	<b>Endereço:</b>	Rua Imbúia, 592			<b>UF:</b>	MG
	<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Cidade:</b>	Ipatinga			
	<b>Área Priv/Constr:</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Tipo:</b>	Apartamento Padrão	<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	
	<b>Área Equivalente:</b>	90,00 m <sup>2</sup>	<b>Padr. de Acabamento:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Vagas:</b>	1	
	<b>Valor:</b>	R\$ 350.000,00	<b>Est. de Conservação:</b>	Entre Novo e Regular	<b>Andar:</b>	Médio	
	<b>Oferta/Transação:</b>	Oferta	<b>Unitario:</b>	R\$ 3.500,00 /m <sup>2</sup>	<b>Idade Aparente:</b>	8	
	<b>Observação:</b>						
	<b>Link:</b>	<a href="https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-2005661068-apartamento-de-luxo-bairro-horto- JM#re">https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-2005661068-apartamento-de-luxo-bairro-horto- JM#re</a>					

	<b>Amostra 2</b>	<b>Endereço:</b>	Rua Jequitibá, 491			<b>UF:</b>	MG
	<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Cidade:</b>	Ipatinga			
	<b>Área Priv/Constr:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Tipo:</b>	Apartamento Padrão	<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	
	<b>Área Equivalente:</b>	120,00 m <sup>2</sup>	<b>Padr. de Acabamento:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Vagas:</b>	2	
	<b>Valor:</b>	R\$ 580.000,00	<b>Est. de Conservação:</b>	Entre Novo e Regular	<b>Andar:</b>	Alto	
	<b>Oferta/Transação:</b>	Oferta	<b>Unitario:</b>	R\$ 4.350,00 /m <sup>2</sup>	<b>Idade Aparente:</b>	8	
	<b>Observação:</b>						
	<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-bairros-ipatinga-com-garagem-120n">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-bairros-ipatinga-com-garagem-120n</a>					

	<b>Amostra 3</b>	<b>Endereço:</b>	Avenida Fernando de Noronha, 1130			<b>UF:</b>	MG
	<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Cidade:</b>	Ipatinga			
	<b>Área Priv/Constr:</b>	56,00 m <sup>2</sup>	<b>Tipo:</b>	Apartamento Padrão	<b>Qtde. Dorm.:</b>	2	
	<b>Área Equivalente:</b>	56,00 m <sup>2</sup>	<b>Padr. de Acabamento:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Vagas:</b>	1	
	<b>Valor:</b>	R\$ 300.000,00	<b>Est. de Conservação:</b>	Novo	<b>Andar:</b>	Médio	
	<b>Oferta/Transação:</b>	Oferta	<b>Unitario:</b>	R\$ 4.821,43 /m <sup>2</sup>	<b>Idade Aparente:</b>	1	
	<b>Observação:</b>						
	<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-bairros-ipatinga-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-bom-retiro-bairros-ipatinga-com-garagem</a>					

	<b>Amostra 4</b>	<b>Endereço:</b>	Rua Jequitibá, 538			<b>UF:</b>	MG
	<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Cidade:</b>	Ipatinga			
	<b>Área Priv/Constr:</b>	112,00 m <sup>2</sup>	<b>Tipo:</b>	Apartamento Padrão	<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	
	<b>Área Equivalente:</b>	112,00 m <sup>2</sup>	<b>Padr. de Acabamento:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Vagas:</b>	2	
	<b>Valor:</b>	R\$ 500.000,00	<b>Est. de Conservação:</b>	Entre Novo e Regular	<b>Andar:</b>	Médio	
	<b>Oferta/Transação:</b>	Oferta	<b>Unitario:</b>	R\$ 4.017,86 /m <sup>2</sup>	<b>Idade Aparente:</b>	10	
	<b>Observação:</b>						
	<b>Link:</b>	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-horto-ipatinga-m">https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-elevador-horto-ipatinga-m</a>					

	<b>Amostra 5</b>	<b>Endereço:</b>	Avenida Fernando de Noronha, 1130			<b>UF:</b>	MG
	<b>Bairro:</b>	Horto	<b>Cidade:</b>	Ipatinga			
	<b>Área Priv/Constr:</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Tipo:</b>	Apartamento Padrão	<b>Qtde. Dorm.:</b>	3	
	<b>Área Equivalente:</b>	70,00 m <sup>2</sup>	<b>Padr. de Acabamento:</b>	Apto médio c/ elevador	<b>Vagas:</b>	2	
	<b>Valor:</b>	R\$ 349.000,00	<b>Est. de Conservação:</b>	Novo	<b>Andar:</b>	Médio	
	<b>Oferta/Transação:</b>	Oferta	<b>Unitario:</b>	R\$ 4.487,14 /m <sup>2</sup>	<b>Idade Aparente:</b>	1	
	<b>Observação:</b>						
	<b>Link:</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-bairros-ipatinga-com-garagem">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-bom-retiro-bairros-ipatinga-com-garagem</a>					



Identificação Numérica / Condomínio



Logradouro

### Diagnóstico ambiental

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil  
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?

- Sim  Não  
 Sim  Não

Em caso de resposta positiva, explicar:

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.

# Laudo de Avaliação de Imóvel

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: **Lead AYNWRCY**

## Homogeneização de Dados

A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Vaga	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 350.000,00	90,00	0,90	R\$ 3.500,00	1,000	0,986	1,000	1,053	1,010	1,049	R\$ 3.671,22
2	R\$ 580.000,00	120,00	0,90	R\$ 4.350,00	1,000	0,986	1,000	1,029	1,040	1,055	R\$ 4.590,30
3	R\$ 300.000,00	56,00	0,90	R\$ 4.821,43	1,000	0,948	0,909	1,024	0,950	0,831	R\$ 4.008,07
4	R\$ 500.000,00	112,00	0,90	R\$ 4.017,86	1,000	0,998	1,000	1,024	1,030	1,052	R\$ 4.225,24
5	R\$ 349.000,00	70,00	0,90	R\$ 4.487,14	1,000	0,948	0,909	0,978	0,950	0,786	R\$ 3.525,25

Avaliando	85,25
-----------	-------

Média	4.235,29	Média	4.004,01
Desvio Padrão	502,01	Desvio Padrão	427,97
Coef. de Variação	0,12	Coef. de Variação	0,11

Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
85,25		R\$ 4.004,01		1,00	=	R\$ 341.300,00
Valor de Mercado Calculado					=	R\$ 341.300,00
Fator Comercialização					=	1,00
Valor de Mercado Adotado					=	R\$ 340.000,00

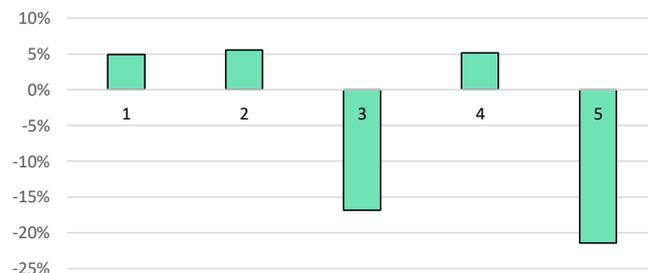
Média Aritmética	4.004,01
Média Saneada	4.004,01
Lim. Mín.	2.802,81
Lim. Máx.	5.205,22
Amostras Descartadas	-

## Tratamento Estatístico

### Dados

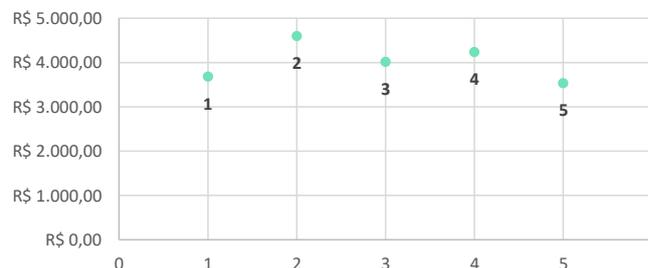
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.802,81
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 4.004,01
Limite Superior (p/m²):	R\$ 5.205,22
Média Saneada (p/m²):	R\$ 4.004,01
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	427,97
Coefficiente de Variação:	0,11

### Gráfico de Dispersão



### Intervalo de Confiabilidade

Resultado (p/m²):	R\$ 282,48	
Inferior (p/m²):	R\$ 3.721,54	-7%
Superior (p/m²):	R\$ 4.286,49	7%
Amplitude total:	13%	



### Especificação da Avaliação

Fundamentação:	II
Precisão:	III

Código de Identificação:	Lead HQBNPDM
--------------------------	--------------



Data da Vistoria:	LAUDO REMOTO
-------------------	--------------

Nome:	JOAO CARLOS DE OLIVEIRA		
Endereço:	Rua Imbúia	nº: 592	Compl: Apto. 402
Bairro:	Horto	Condomínio:	Res. Amorino Marques
Município:	Ipatinga	UF: MG	CEP: 35160-302

**Características do Imóvel**

Tipologia:	Apartamento	Uso:	Residencial
Idade aparente:	7 anos	Padrão construtivo:	Médio
Estado de conservação:	Médio	Ocupação atual do imóvel:	-
Nº de matrícula:	45.926	Nº do Cartório:	Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG

**Dimensões (m<sup>2</sup>)**

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	85,25 m <sup>2</sup>	112,10 m <sup>2</sup>		85,25 m <sup>2</sup>	0,043316%
Comum	25,03 m <sup>2</sup>				
Vagas de garagem	20,70 m <sup>2</sup>				
Depósito					
Área descoberta					

**Vagas de Garagem**

Qtde Vaga Vinculada:	2	Qtde Vaga Autônoma:		Nº da Matrícula:	
----------------------	---	---------------------	--	------------------	--

Terreno	455,70 m <sup>2</sup>
Testada	14,70 m
Lat. Dire.	31,00 m
Lat. Esq.	31,00 m
Fração Ideal %	0,043%

Valor de Mercado	
R\$ 340.000,00	
( TREZENTOS E QUARENTA MIL REAIS )	
R\$ 3.988,27 / m <sup>2</sup>	
Informar o valor das vagas autônomas:	R\$ 0,00

**Informações Gerais**

**Obs. 1:** O imóvel objeto deste estudo foi avaliado considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado.

Método Potencial Engenharia	Responsável técnico
São Paulo, 04/08/2021	 Eng <sup>a</sup> Ana Paula Ruic 5062119507

**Dados da Região**

**Infra-estrutura habitacional e serviços públicos**

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tratamento de água | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação asfáltica | <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública |
| <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário   | <input checked="" type="checkbox"/> Rede telefônica        | <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica   | <input type="checkbox"/> Gás encanado                      | <input checked="" type="checkbox"/> Arborização        |

**Caracterização da região**

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio  
 Bairro: Expansão 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:

**Comentário da Região:**

Horto é um bairro do município brasileiro de Ipatinga, no interior do estado de Minas Gerais. Localiza-se no distrito-sede, estando situado na Regional II. De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sua população no ano de 2010 era de 2 092 habitantes, cujo valor representava 0,8% do total do município e estava distribuído em uma área de 2,3 km<sup>2</sup>, o que inclui a extensão conhecida como Santa Mônica. A região é de predominância residencial, densidade demográfica baixa por tratar-se de um bairro em expansão, os imóveis apresenta padrão construtivo médio. O bairro contempla de toda infraestrutura como guias, sarjetas, calçadas, pavimentação asfáltica e iluminação pública.

**Dados do Imóvel**

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

**Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel, se houver:**

- |  |   |                                       |  |
|--|---|---------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Salão de festas | <input type="checkbox"/> Salão de jogos | <input type="checkbox"/> Área gourmet | <input type="checkbox"/> Playground          |
| <input type="checkbox"/> Academia        | <input type="checkbox"/> Piscina        | <input type="checkbox"/> Quadra       | <input checked="" type="checkbox"/> Elevador |

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone):

**Informações cedidas pela contratante**

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI

**Diagnóstico ambiental**

- i) O imóvel está localizado em área classificada como de risco pela Defesa Civil  Sim  Não  
 ii) O imóvel possui alguma suspeita de contaminação ambiental ?  Sim  Não

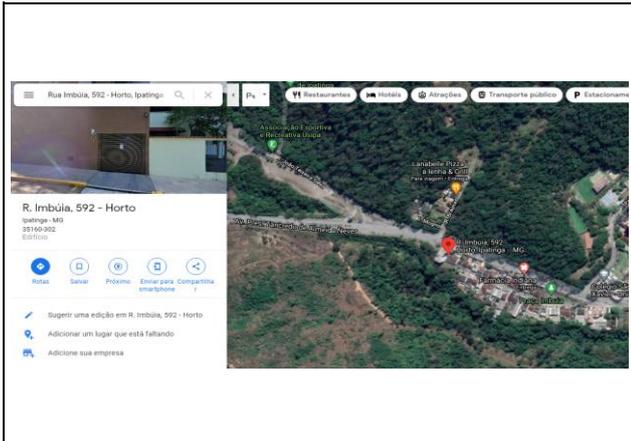
Em caso de resposta positiva, explicar:

# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: Lead HQBNPDM

## Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead HQBNPDM

## Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO							
Endereço:	Rua Imbúia, 592 (Apto. 402)						
Bairro	Horto	Cidade:	Ipatinga	Estado:	MG		
Informante:	NA			Testada:	14,70		
Área Priv./Constr.	85,25	Área Equivalente:	85,25	Profundidade:	31,00		
Área do Terreno:	455,70	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	7	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	-	Vagas:	2	Andar:	Médio		
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:			
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:			
Observações:	Residencial Amorino Marques						
Link:							

Amostra 1							
Endereço:	Rua Imbúia, 592						
Bairro	Horto	Cidade:	Ipatinga	Estado:	MG		
Informante:	J Claudio - (31) 98870-5408			Testada:			
Área Priv./Constr.	90,00	Área Equivalente:	90,00	Profundidade:			
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	7	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	1	Andar:	Médio		
Valor:	R\$ 350.000,00	Unitario:	R\$ 3.500,00	Ser. Cond.:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/08/2021	Mobiliado:			
Observações:	Residencial Amorino Marques						
Link:	<a href="https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-1067576139-apartamento-de-luxo-bairro-horto- JM">https://apartamento.mercadolivre.com.br/MLB-1067576139-apartamento-de-luxo-bairro-horto- JM</a>						

Amostra 2							
Endereço:	Rua Jequitibá, 491						
Bairro	Horto	Cidade:	Ipatinga	Estado:	MG		
Informante:	BH Imóveis - (31) 3643-8275 (31) 98408-2272			Testada:			
Área Priv./Constr.	120,00	Área Equivalente:	120,00	Profundidade:			
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	8	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:	Alto		
Valor:	R\$ 520.000,00	Unitario:	R\$ 3.900,00	Ser. Cond.:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/08/2021	Mobiliado:			
Observações:	Residencial Jequitibá						
Link:	<a href="http://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-bairros-ipatinga-com-garagem-120m2-venda-RS520000-id-25191">/www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-horto-bairros-ipatinga-com-garagem-120m2-venda-RS520000-id-25191</a>						

Amostra 3							
Endereço:	Rua Caviúna, 462						
Bairro	Horto	Cidade:	Ipatinga	Estado:	MG		
Informante:	Ipatinga Imóveis - (31) 98723-1020			Testada:			
Área Priv./Constr.	90,00	Área Equivalente:	90,00	Profundidade:			
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Apartamento	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:	Médio		
Valor:	R\$ 400.000,00	Unitario:	R\$ 4.000,00	Ser. Cond.:			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/08/2021	Mobiliado:			
Observações:	Residencial Franklin						
Link:	<a href="https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-horto-ipatinga-mg/4429500">https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-3-quartos-a-venda-no-horto-ipatinga-mg/4429500</a>						



# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead HQBNPDM

## Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO		Oferta:		Padrão		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
							Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
Amostra 1	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	5,075					Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Transporte			0,970					Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Zoneamento			1,000					Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Vaga			42,625					Transporte Col.	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Área Terreno / Constr.			5,345					Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Topografia			1,000					Água Encanada	Sim		
		Mult. Frentes			1,000					Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura
		Superfície			1,000					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Andar			1,000					Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Ser. Condominiais			1,000					Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes
		Mobiliado			1,000					Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
		Testada			1,000					Gás	Sim	0,970	Índice Adotado
		Profundidade			1,000								
Amostra 2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	5,075					Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Transporte			0,970					Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Zoneamento			1,000					Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Vaga			90,000					Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Área Terreno / Constr.			1,000					Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Topografia			1,000					Água Encanada	Sim		
		Mult. Frentes			1,000					Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura
		Superfície			1,000					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Andar			1,000					Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Ser. Condominiais			1,000					Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes
		Mobiliado			1,000					Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
		Testada			1,000					Gás	Sim	0,970	Índice Adotado
		Profundidade			1,000								
Amostra 3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	5,075					Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Transporte			0,970					Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Zoneamento			1,000					Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Vaga			45,000					Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Área Terreno / Constr.			1,000					Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Topografia			1,000					Água Encanada	Sim		
		Mult. Frentes			1,000					Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura
		Superfície			1,000					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Andar			1,000					Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Ser. Condominiais			1,000					Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes
		Mobiliado			1,000					Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
		Testada			1,000					Gás	Sim	0,970	Índice Adotado
		Profundidade			1,000								

# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Lead HQBNPDM

## Tratamento dos Elementos Comparativos

4		Oferta: 0,900 Padrão 5,075		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)							
Amostra 4	2. Fatores	Transporte						Zona	Central	Fator Comércio	Médio/alto				
		Zoneamento		1,213	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
		Vaga		56,000	Térreo	1,00	112,00	112,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
		Área Terreno / Constr.		1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
		Topografia		1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	1,213			
		Mult. Frentes		1,000	Área Total Equivalente:			112,00	Água Encanada	Sim					
		Superfície		1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim			97	Total Infraestrutura	
		Andar		1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m			1,250	Fator Comércio
		Ser. Condominiais		1,000	Valor da Construção		R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim			1,000	Nível Econômico	
		Mobiliado		1,000	Unitário/m² Const.		R\$	-	Esgoto	Sim			1,000	Densidade De Lotes	
		Testada		1,000	2ª Res. M	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim		1,000	Desnível Do Terreno	
		Profundidade		1,000		Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim		1,213	Índice Adotado	
5		Oferta: 0,900 Padrão 5,075		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)							
Amostra 5	2. Fatores	Transporte						Zona	Central	Fator Comércio	Médio				
		Zoneamento		1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média			
		Vaga		89,000	Térreo	1,00	89,00	89,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
		Área Terreno / Constr.		1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
		Topografia		1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970			
		Mult. Frentes		1,000	Área Total Equivalente:			89,00	Água Encanada	Sim					
		Superfície		1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim			97	Total Infraestrutura	
		Andar		1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m			1,000	Fator Comércio
		Ser. Condominiais		1,000	Valor da Construção		R\$	673.553,12	Guias E Sarjetas	Sim			1,000	Nível Econômico	
		Mobiliado		1,000	Unitário/m² Const.		R\$	7.568,01	Esgoto	Sim			1,000	Densidade De Lotes	
		Testada		1,000	2ª Res. M	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim		1,000	Desnível Do Terreno	
		Profundidade		1,000		Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim		0,970	Índice Adotado	

# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo:

Lead HQBNPDM

Homogeneização de Dados																																																
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m <sup>2</sup>	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Andar	Vaga	N/A	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m <sup>2</sup> Homog.																																			
1	R\$ 350.000,00	90,00	0,90	R\$ 3.500,00	1,000	0,980	1,000	1,000	1,053	1,000	1,010	1,043	R\$ 3.650,48																																			
2	R\$ 520.000,00	120,00	0,90	R\$ 3.900,00	1,000	0,991	1,000	0,936	1,029	1,000	1,040	0,996	R\$ 3.884,45																																			
3	R\$ 400.000,00	90,00	0,90	R\$ 4.000,00	1,000	0,966	1,000	1,000	1,005	1,000	1,010	0,981	R\$ 3.924,35																																			
4	R\$ 550.000,00	112,00	0,90	R\$ 4.419,64	0,940	1,007	1,000	1,000	1,024	1,000	1,030	1,001	R\$ 4.424,51																																			
5	R\$ 379.000,00	89,00	0,90	R\$ 3.832,58	1,000	0,966	1,000	1,000	1,052	1,000	1,010	1,028	R\$ 3.939,58																																			
Avaliando		85,25																																														
Média				3.930,45					Média				3.964,67																																			
Desvio Padrão				331,64					Desvio Padrão				282,34																																			
Coef. de Variação				0,08					Coef. de Variação				0,07																																			
												Intervalo de Confiabilidade																																				
												Resultado (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 186,35																																		
												Inferior (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 3.778,32 -4%																																		
												Superior (p/m <sup>2</sup> ):		R\$ 4.151,03 4%																																		
												Amplitude total:		9%																																		
Especificação da Avaliação																																																
Fundamentação: II																																																
Precisão: III																																																
<table border="1"> <tr> <td>Área Privativa</td> <td>x</td> <td>Média Saneada</td> <td>x</td> <td>Fator Ajuste</td> <td>=</td> <td>Valor de Mercado</td> </tr> <tr> <td>85,25</td> <td></td> <td>R\$ 3.964,67</td> <td></td> <td>1,00</td> <td>=</td> <td>R\$ 338.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Valor de Mercado Calculado</td> <td>= R\$ 338.000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Fator Comercialização</td> <td>= 1,00</td> </tr> <tr> <td colspan="5"></td> <td>Valor de Mercado Adotado</td> <td>= R\$ 340.000,00</td> </tr> </table>														Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado	85,25		R\$ 3.964,67		1,00	=	R\$ 338.000,00						Valor de Mercado Calculado	= R\$ 338.000,00						Fator Comercialização	= 1,00						Valor de Mercado Adotado	= R\$ 340.000,00
Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado																																										
85,25		R\$ 3.964,67		1,00	=	R\$ 338.000,00																																										
					Valor de Mercado Calculado	= R\$ 338.000,00																																										
					Fator Comercialização	= 1,00																																										
					Valor de Mercado Adotado	= R\$ 340.000,00																																										

Média Aritmética	3.964,67
Média Saneada	3.964,67
Lim. Mín.	2.775,27
Lim. Máx.	5.154,08
Amostras Descartadas	-



**Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais**

O bairro encontra-se em expansão e o entorno do imóvel apresenta um número baixo de ofertas similares ao avaliando, sendo assim, entendemos que o imóvel apresente uma boa liquidez.