

Código de Identificação: **LEAD 8J72BAV**



Data da Vistoria: **09/05/2022**

Nome: Sônia Ribas Coordenadas: -31.750906°,-52.324277°
 Endereço: Rua David Canabarro nº: 821 Compl: Lote 03 - Quadra 12
 Bairro: Vila São José Condomínio: -
 Município: Pelotas UF: RS CEP: 96080-050

Características do Imóvel

Tipologia: Casa residencial Uso: Residencial Idade aparente: 15 anos
 Padrão construtivo: Casa padrão médio Estado de conservação: Regular
 Nº de matrícula: 32.177 Nº do Cartório: Registro de Imóveis - 1ª Zona de Pelotas/ RS

Edificação (m ²)			
Área	Matrícula	IPTU	In Loco
Construída / Privativa	96,75 m ²	151,42 m ²	151,42 m ²
Comum	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Total	96,75 m ²	151,42 m ²	151,42 m ²

Terreno (m ²)	
Matrícula	354,00 m ²
IPTU	395,01 m ²
In Loco	395,01 m ²
Fração Ideal	100%

Valor de Mercado

R\$ 387.000,00
 (TREZENTOS E OITENTA E SETE MIL REAIS)
 R\$ 2.555,81 / m²

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.

Obs. 2: Constatou-se que o imóvel avaliando possuía uma área construída de 151,42 m², estando de acordo com o IPTU fornecido.

Obs. 3: Identificamos ausência da área total de terreno descrita em Matrícula, apenas é citado os limites e confrontações, e trata-se de um polígono irregular, utilizando ferramenta de cálculo de área irregular, estimamos uma metragem aproximada de 354,00m² de terreno, divergente da informação constante no IPTU. Para efeito de cálculo, utilizamos as áreas indicadas no IPTU, visto estar próximo a verificada in loco.

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais:

O imóvel avaliando possui uma boa localização, em uma região predominantemente ocupada por imóveis residenciais de médio padrão. Identificamos um número médio de ofertas e uma demanda regular pra esta tipologia, podendo o avaliando apresentar um bom desempenho em mercado.

Método Potencial Engenharia
 São Paulo, 09/05/2022

Responsável técnico

 Eng^a Ana Paula Ruic
 5062119507

Dados e Serviços da Região

Existe algum serviço, comércio ou atividade de lazer que valorize a garantia? Sim Não

Proximidade de serviços públicos, transportes, comércios locais e etc.

Infraestrutura Habitacional da Região

Existe alguma característica incomum que comprometa a qualidade da garantia? Sim Não

Localidade servida por completa infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos tais como esgoto sanitário, tratamento de água, iluminação pavimentação asfáltica e etc.

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: _____

Dados do Imóvel

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de estar/ jantar	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Cozinha	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Área de serviço/ Lazer	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Pintura/ azulejo
Banheiro social	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Dormitório	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Varanda	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Garagem	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Pintura

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD 8J72BAV

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



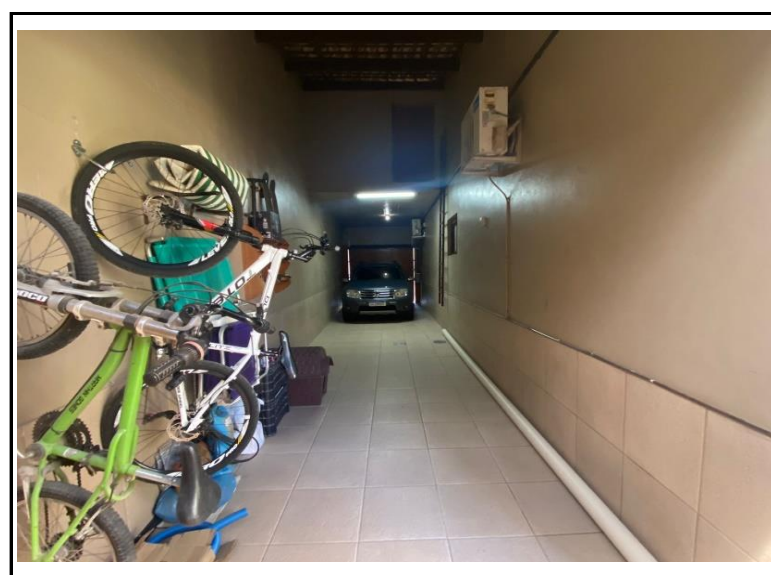
VISTA DA FACHADA

FOTO 2



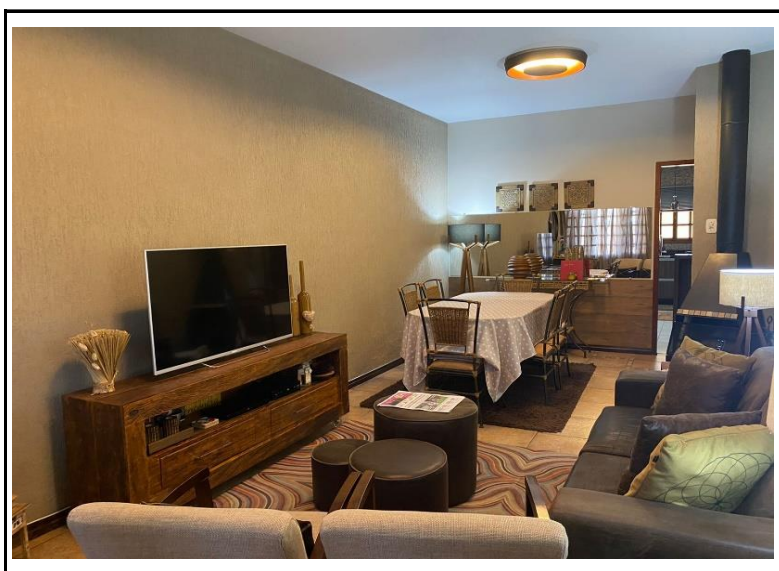
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA/ FACHADA

FOTO 3



VISTA DA GARAGEM

FOTO 4



VISTA DA SALA DE ESTAR/ JANTAR

FOTO 5



VISTA DA COZINHA

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

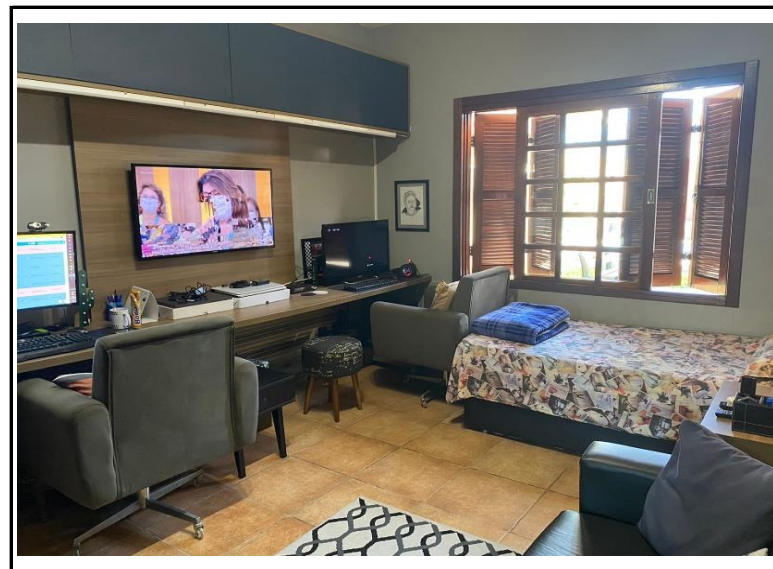
Nº Laudo: LEAD 8J72BAV

Relatório Fotográfico



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 7



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 8



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 9



VISTA DA VARANDA

FOTO 10



VISTA DA ÁREA DE LAZER

FOTO 11





VISTA DA PISCINA/ FUNDOS

FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 8J72BAV

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda										
AVALIANDO										
Endereço:	Rua David Canabarro, 821 (Lote 03 - Quadra 12)									
Bairro	Vila São José	Cidade:	Pelotas				Estado:	RS		
Informante:	NA					Testada:	10,10			
Área Priv./Constr.	151,42	Área Equivalente:	151,42		Profundidade:	38,20				
Área do Terreno:	395,01	Topografia:	Plano		Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa residencial	Padrão de Acabamento:	Médio		Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	15	Estado de Conservação:	Regular		Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	2 Quartos	Vagas:	3		Andar:					
Valor:	NA	Unitario:	NA		Ser. Cond.:	Inexistente				
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	09/05/2022		Mobiliado:	Não				
Observações:										
Link:										
Endereço:	Rua David Canabarro, 547									
Bairro	Areal	Cidade:	Pelotas				Estado:	RS		
Informante:	UP Realiza: (53) 9 9110-2828					Testada:	5,00			
Área Priv./Constr.	110,00	Área Equivalente:	110,00		Profundidade:	35,00				
Área do Terreno:	175,00	Topografia:	Plano		Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Casa residencial	Padr. de Acabamento:	Médio baixo		Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	30	Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	3 Quartos	Vagas:	1		Andar:					
Valor:	R\$ 250.000,00	Unitario:	R\$ 450,38		Ser. Cond.:	Inexistente				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	09/05/2022		Mobiliado:	Não				
Observações:										
Link:	ps://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-175m2-venda-RS250000-id-25220189/									
Endereço:	Rua Laudelino Gonçalves Ribeiro, 820									
Bairro	Areal	Cidade:	Pelotas				Estado:	RS		
Informante:	Casarão Imóveis - Vendas Pelotas - (53) 98117-1800					Testada:	12,50			
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00		Profundidade:	14,00				
Área do Terreno:	175,00	Topografia:	Plano		Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:			Superfície:	Seco				
Idade Aparente:		Estado de Conservação:			Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:		Vagas:			Andar:					
Valor:	R\$ 89.000,00	Unitario:	R\$ 457,71		Ser. Cond.:	Inexistente				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	09/05/2022		Mobiliado:	Não				
Observações:										
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-areal-bairros-pelotas-175m2-venda-RS89000-id-2503470909/									
Endereço:	Rua Um, s/n									
Bairro	Areal	Cidade:	Pelotas				Estado:	RS		
Informante:	Ventura Imóveis - (53) 99168-2738					Testada:	5,00			
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00		Profundidade:	30,00				
Área do Terreno:	250,00	Topografia:	Plano		Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:			Superfície:	Seco				
Idade Aparente:		Estado de Conservação:			Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:		Vagas:			Andar:					
Valor:	R\$ 120.000,00	Unitario:	R\$ 432,00		Ser. Cond.:	Inexistente				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	09/05/2022		Mobiliado:	Não				
Observações:										
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-areal-bairros-pelotas-250m2-venda-RS120000-id-2558681206/									

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 8J72BAV

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

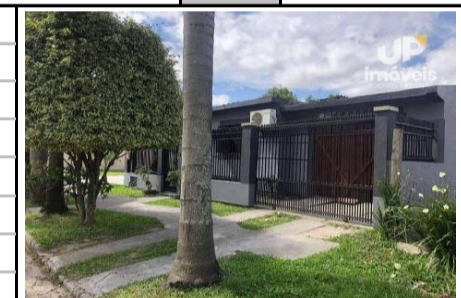
Amostra 4

Endereço:	Rua Projetada, s/n				
Bairro	Areal	Cidade:	Pelotas	Estado:	RS
Informante:	Imobiliária Dias Gomes - (53) 9801-5895			Testada:	10,00
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	40,00
Área do Terreno:	175,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:		Superfície:	Seco
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Zoneamento:	
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:	
Valor:	R\$ 90.000,00	Unitario:	R\$ 462,86	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	09/05/2022	Mobiliado:	Não
Observações:					
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-areal-bairros-pelotas-175m2-venda-RS90000-id-2545701997/				



Amostra 5

Endereço:	Rua Doutor Cláudio Manoel da Costa, 1010				
Bairro	Areal	Cidade:	Pelotas	Estado:	RS
Informante:	UP Realiza: (53) 9 9110-2828			Testada:	10,00
Área Priv./Constr.	155,80	Área Equivalente:	155,80	Profundidade:	24,50
Área do Terreno:	245,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Sim
Tipo:	Casa residencial	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco
Idade Aparente:	15	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:	
Qtde. Dorm.:	4 Quartos	Vagas:	1	Andar:	
Valor:	R\$ 375.000,00	Unitario:	R\$ 433,79	Ser. Cond.:	Inexistente
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	09/05/2022	Mobiliado:	Não
Observações:					
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-areal-bairros-pelotas-com-garagem-156m2-venda-RS375000-id-25576520/				



Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-31.750906°	Longitude:	-52.324277°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 8J72BAV

Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Valor da Construção	Fator Fonte	Unit/m ²	Transporte	Topografia	Superfície	Grand. Área E	Soma Fatores	Unit/m ² Homog.
1	R\$ 250.000,00	175,00	R\$ 146.182,75	0,90	R\$ 450,38	1,000	1,000	1,000	0,900	0,900	R\$ 405,35
2	R\$ 89.000,00	175,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 457,71	1,000	1,000	1,000	0,900	0,900	R\$ 411,94
3	R\$ 120.000,00	250,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 432,00	1,000	1,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 406,08
4	R\$ 90.000,00	175,00	R\$ 0,00	0,90	R\$ 462,86	1,000	1,000	1,000	0,900	0,900	R\$ 416,57
5	R\$ 375.000,00	245,00	R\$ 231.222,57	0,90	R\$ 433,79	1,000	1,000	1,000	0,940	0,940	R\$ 407,76
Avaliando		395,01									

Média	R\$ 447,35	Média	R\$ 409,54
Desvio Padrão	R\$ 13,93	Desvio Padrão	R\$ 4,69
Coef. de Variação	0,03	Coef. de Variação	0,01
Média Aritmética	409,54	Média Saneada	409,54
Lim. Mín.	286,68	Lim. Máx.	532,40
Amostras Descartadas	0		

Área de Terreno	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor do Terreno
395,01		R\$ 409,54		1,00	=	R\$ 162.000,00
Área Construída Total	x	Unitário Médio /m ²	x	FAM	=	Valor da Construção
151,42		R\$ 1.485,93		1,00	=	R\$ 225.000,00
Valor de Mercado Calculado					=	R\$ 387.000,00
Fator Comercialização					=	1,00
Valor de Mercado Adotado					=	R\$ 387.000,00

Tratamento Estatístico

Dados

N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 286,68
Média Aritmética (p/m ²):	R\$ 409,54
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 532,40
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 409,54
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	4,69
Coeficiente de Variação:	0,01

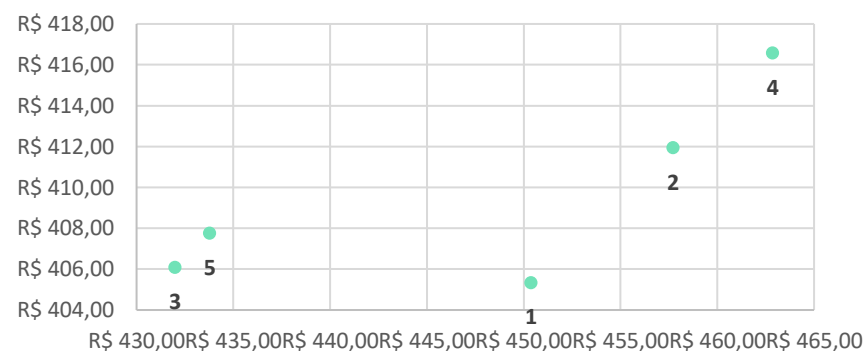
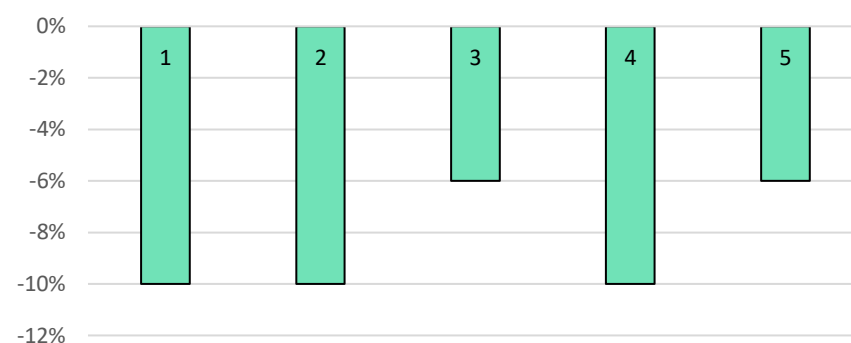
Intervalo de Confiabilidade

Resultado (p/m ²):	R\$ 3,09	
Inferior (p/m ²):	R\$ 406,44	-1%
Superior (p/m ²):	R\$ 412,63	1%
Amplitude total:	2%	

Especificação da Avaliação

Fundamentação:	II
Precisão:	III

Gráfico de Dispersão



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 8J72BAV

CUPE (Pini) R\$ 1.684,94

Cálculo do Valor das Construções/Benfeitorias Averbadas

Q	Descrição	Área (m²)	Idade	Est. de Conservação	Vida Útil	I/V	Residual	Dep	Valor/m²	Valor da Benfeitoria
1	Casa residencial	151,42	15	c	70	21	0,20	0,881	R\$ 1.484,10	R\$ 224.722,22
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
Total		151,42							R\$ 1.485,93	R\$ 225.000,00

Cálculo do Valor das Construções/Benfeitorias Sem Averbação

Q	Descrição	Área (m²)	Idade	Est. de Conservação	Vida Útil	I/V	Residual	Dep	Valor/m²	Valor da Benfeitoria
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
Total		-							R\$ 0,00	R\$ 0,00

Valor Total Construído

Valor Total da Área Construída Averbadas	R\$ 225.000,00
Valor Total da Área Construída Sem Averbação	R\$ 0,00
Fator de Ajuste ao Mercado (FAM)	1,00
Valor Total Construído	R\$ 225.000,00