

Código de Identificação: LEAD E55FXZV



Data da Vistoria: 14/10/2020

Nome:
Endereço: Rua Indiana nº: 659 Compl: Ap 303 | Edifício Carolina
Bairro: Jardim América MG CEP: 30421-379
UF: Município: Belo Horizonte

Características do Imóvel

Tipologia: Apartamento Uso: Residencial
Idade aparente: 20 anos Padrão construtivo: Médio
Estado de conservação: Bom Ocupação atual do imóvel: Ocupado
Nº de matrícula: 60.577 Nº do Cartório: 7º Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	174,90 m²	156,05 m²	174,90 m²	174,90 m²	0,10154%
Comum	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Vagas de garagem	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	
Área Descoberta	35,00 m²	0,00 m²	35,00 m²	35,00 m²	
Área Total	213,64 m²	0,00 m²	213,64 m²	213,64 m²	

Vagas de Garagem

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

Terreno	730,00 m²	Valor de Mercado R\$ 500.000,00 (QUINHENTOS MIL REAIS) R\$ 2.858,78 / m² Informar o valor das vagas autônomas: R\$ 0,00	
Testada	0,00 m		
Lat. Dire.	0,00 m		
Lat. Esq.	0,00 m		
Fração Ideal %	100%		

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: O imóvel possui uma área de terraço descoberta, estimada "in loco" de aproximadamente 35,00m², ponderamos esta área em 0,30, assim como nas amostras utilizadas.

Obs. 3: Utilizamos a área equivalente do imóvel, bem como das amostras também. Resumo de cálculo:

Desconsiderando a área descoberta: $174,90 \text{ m}^2 - 35,00 \text{ m}^2 = 139,90 \text{ m}^2$;

Ponderação área descoberta: $35,00 \text{ m}^2 \times 0,30 = 10,50 \text{ m}^2$;

Área equivalente: $139,90 \text{ m}^2 + 10,50 \text{ m}^2 = 150,40 \text{ m}^2$.

Método Potencial Engenharia
São Paulo, 14/10/2020
Responsável técnico
Ana Paula Ruic
Engª Ana Paula Ruic
5062119507

Dados da Região

Infra-estrutura habitacional e serviços públicos

- | | | |
|--|--|--|
| ☒ Tratamento de água | ☒ Pavimentação asfáltica | ☒ Iluminação pública |
| ☒ Esgoto sanitário | ☒ Rede telefônica | ☒ Coleta de lixo |
| ☒ Energia elétrica | ☒ Gás encanado | ☒ Arborização |

Caracterização da região

Ocupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio
 Bairro: Antigo Tráfego local: Moderado

Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m
Comércio	x		
Universidade			x
Escola	x		
Hospital			x
Bancos		x	
Supermercado	x		
Farmácia	x		
Praia			
Outros	x		
Se outros, quais: Transporte coletivo			

Comentário da Região: Região de predominância residencial horizontal com alguns empreendimentos residencial vertical e comercial na região, o local dispõe de completa infraestrutura urbana e um nível de adensamento médio alto, fica situado próximo á Avenida Barão Homem de Melo.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 2
 Unidades por andar (se apto): 4

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de estar e jantar	1	Alvenaria	Laminado	Gesso	Pintura
Cozinha	1	Alvenaria	Cerâmico	Gesso	Azulejo
Área de serviço	1	Alvenaria	Cerâmico	Gesso	Azulejo
Quarto	3	Alvenaria	Laminado	Gesso	Pintura
Suíte (Quarto + Banheiro)	2	Alvenaria	Laminado Cerâmico	Gesso	Pintura Azulejo
Banheiro social	1	Alvenaria	Cerâmico	Gesso	Azulejo
Área gourmet (terraço)	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha cerâmica	Pintura
Terraço descoberto	1	Alvenaria	Cerâmico	Descoberto	Pintura

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| ☐ Salão de festas | ☐ Salão de jogos | ☐ Área gourmet | ☐ Playground |
| ☐ Academia | ☐ Piscina | ☐ Quadra | ☐ Elevador |

Síndico Sr. Juliano - (31) 9 9164-9898

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD E55FXZV

Relatório Fotográfico



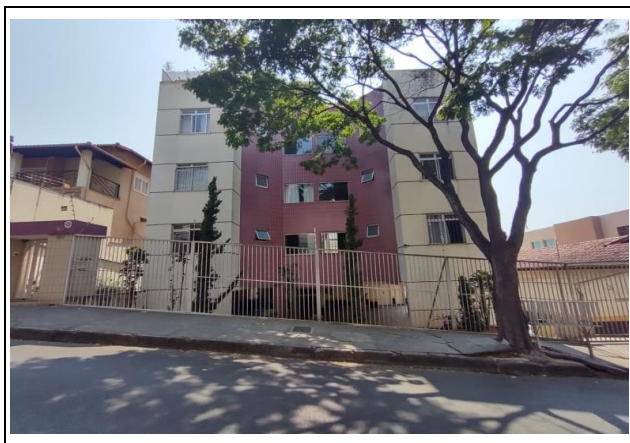
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 2



VISTA DA FACHADA

FOTO 3



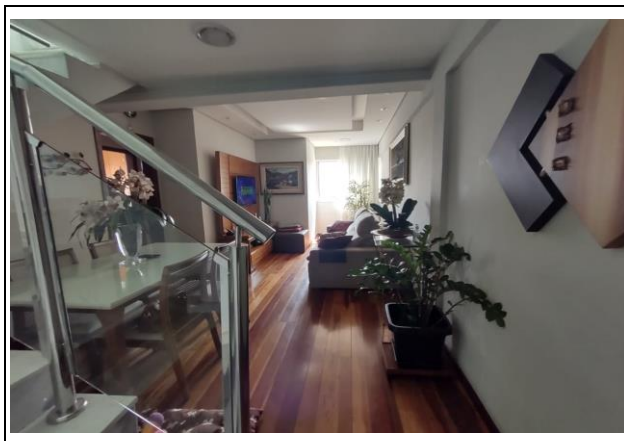
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

FOTO 4



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO APARTAMENTO

FOTO 5



VISTA DA SALA DE ESTAR E JANTAR

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD E55FXZV

Relatório Fotográfico



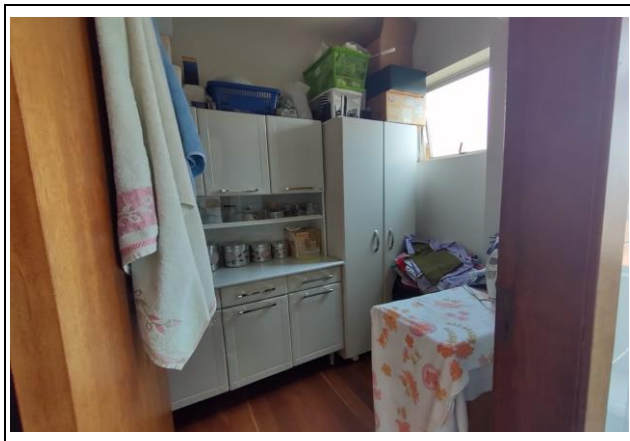
VISTA DA COZINHA

FOTO 7



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

FOTO 8



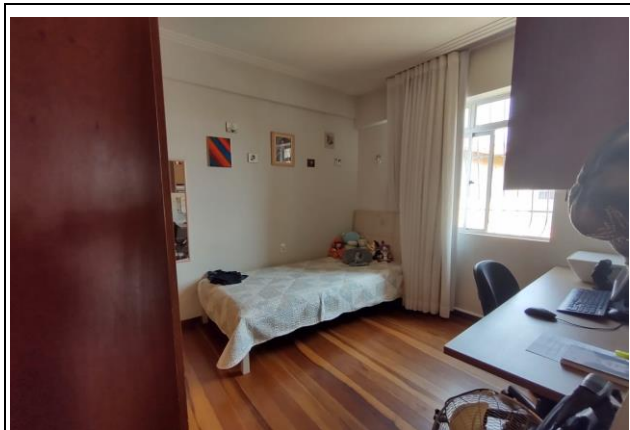
VISTA DO QUARTO DE SERVIÇO

FOTO 9



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 10



VISTA DO QUARTO

FOTO 11



VISTA DO QUARTO

FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

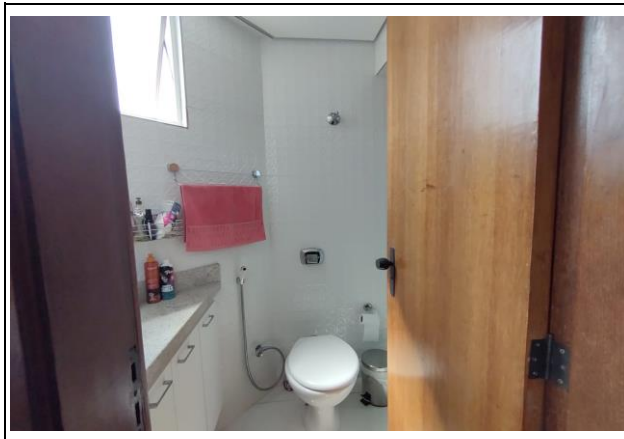
Nº Laudo: LEAD E55FXZV

Relatório Fotográfico



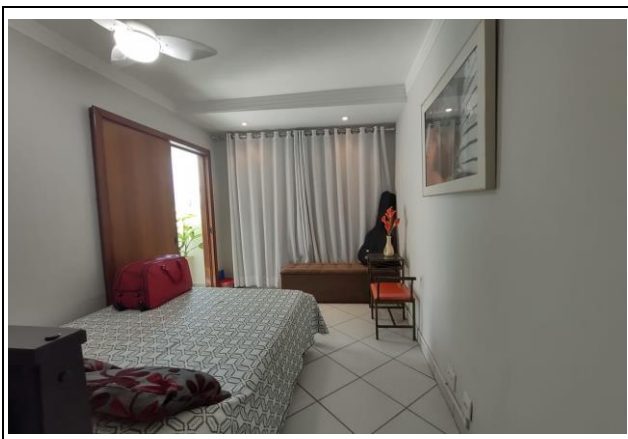
VISTA DA SUÍTE

FOTO 13



VISTA DA SUÍTE

FOTO 14



VISTA DA SUÍTE SUPERIOR

FOTO 15



VISTA DA SUÍTE SUPERIOR

FOTO 16



VISTA DO TERRAÇO

FOTO 17



VISTA DO TERRAÇO

FOTO 18

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD E55FXZV

Relatório Fotográfico



VISTA DA VAGA DE GARAGEM

FOTO 19

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD E55FXZV

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Rua Corcovado, 901						
Bairro	Jardim América	Cidade:	Belo Horizonte			Estado:	MG
Informante:	Álvaro Maia: (31) 9 9612-3577			Testada:	0,00		
Área Priv./Constr.	143,90	Área Equivalente:	101,97	Profundidade:	0,00		
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não		
Tipo:	Apartamento	Padrão de Acabamento:	Médio alto	Superfície:	Seco		
Idade Aparente:	1	Estado de Conservação:	Novo	Zoneamento:	-		
Qtde. Dorm.:	3 Qrts (1 Suíte)	Vagas:	2	Andar:	4		
Valor:	R\$ 559.183,00	Unitario:	R\$ 3.497,32	Ser. Cond.:	Inexistente		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/10/2020	Mobiliado:	Não		
Observações:							
Link:	.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-jardim-america-bairros-belo-horizonte-com-garagem-84m2-venda-RS559183-id-1						



Amostra 5

Endereço:	Rua Lindolfo de Azevedo, 1335						
Bairro	Jardim América	Cidade:	Belo Horizonte			Estado:	MG
Informante:	Inova: (31) 9 9434-4765			Testada:	0,00		
Área Priv./Constr.	130,00	Área Equivalente:	139,00	Profundidade:	0,00		
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não		
Tipo:	Apartamento	Padrão de Acabamento:	Médio alto	Superfície:	Seco		
Idade Aparente:	20	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:	-		
Qtde. Dorm.:	2 Qrts (1 Suíte)	Vagas:	3	Andar:	4		
Valor:	R\$ 630.000,00	Unitario:	R\$ 4.361,54	Ser. Cond.:	Inexistente		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	14/10/2020	Mobiliado:	Não		
Observações:	Edifício América						
Link:	vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-jardim-america-bairros-belo-horizonte-com-garagem-130m2-venda-RS630000-id-1						



Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-19.942213°	Longitude:	-43.973655°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD E55FXZV

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	4,640	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			87,450	Térreo	1,00	139,90	139,90	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			4,174	Terraço descoberto	0,30	35,00	10,50	Transporte Col.	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:			150,40	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção			R\$ 1.033.651,78	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 5.909,96	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
		Testada			-	2ª Res. M	Testada:	10	0,20	Telefone	Sim	0,970 Índice Adotado	
		Profundidade			1,000		Profund.:	25	40	Gás	Sim		
1	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	5,075	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			55,667	Térreo	1,00	137,00	137,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			-	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Terraço descoberto	0,30	30,00	9,00	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			146,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção			R\$ 1.145.485,97	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 6.859,20	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
		Testada			1,000	2ª Res. M	Testada:	10	0,20	Telefone	Sim	0,970 Índice Adotado	
		Profundidade			1,000		Profund.:	25	40	Gás	Sim		
2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,568	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			73,500	Térreo	1,00	147,00	147,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			-	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Terraço descoberto	0,30	25,00	7,50	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			154,50	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			0,920	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção			R\$ 782.245,84	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 5.321,40	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
		Testada			1,000	2ª Res. M	Testada:	10	0,20	Telefone	Sim	0,970 Índice Adotado	
		Profundidade			1,000		Profund.:	25	40	Gás	Sim		
3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	4,640	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			78,000	Térreo	1,00	151,00	151,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletiv	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Terraço descoberto	0,30	5,00	1,50	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			152,50	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			0,940	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção			R\$ 843.222,93	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 5.405,28	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno	
		Testada			1,000	2ª Res. M	Testada:	10	0,20	Telefone	Sim	0,970 Índice Adotado	
		Profundidade			1,000		Profund.:	25	40	Gás	Sim		

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD E55FXZV

Tratamento dos Elementos Comparativos

4	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	5,075	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			71,950	Térreo	1,00	84,00	84,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			-	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Terraço descoberto	0,30	59,90	17,97	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			101,97	Água Encanada	Sim		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura
		Andar			0,920	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção		R\$	1.123.698,44	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	7.808,88	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	Gás	Sim	0,970	Índice Adotado
5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	5,075	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			43,333	Térreo	1,00	130,00	130,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			-	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Terraço descoberto	0,30	30,00	9,00	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			139,00	Água Encanada	Sim		
		Superfície			1,000	Vida Útil			60,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura
		Andar			0,920	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção		R\$	840.322,26	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	6.464,02	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	Gás	Sim	0,970	Índice Adotado

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD E55FXZV

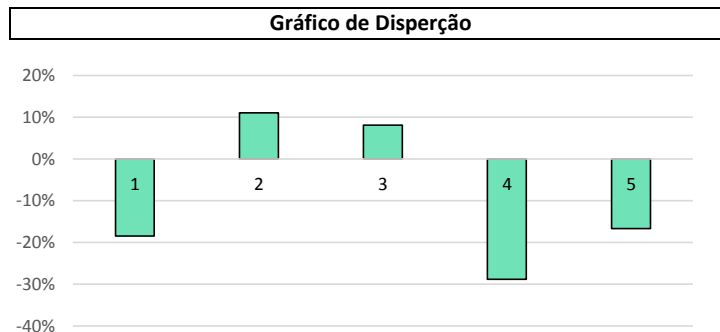
Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área Equivalente	Fator Fonte	Unit/m²	Vaga	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Andar	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 652.000,00	146,00	0,90	R\$ 4.019,18	0,943	0,942	0,940	1,000	0,990	0,815	R\$ 3.276,80
2	R\$ 470.000,00	154,50	0,90	R\$ 2.737,86	0,981	1,093	1,011	1,015	1,010	1,111	R\$ 3.040,78
3	R\$ 550.000,00	152,50	0,90	R\$ 3.245,90	0,988	1,093	1,000	1,000	1,000	1,081	R\$ 3.509,64
4	R\$ 559.183,00	101,97	0,90	R\$ 4.935,42	0,978	0,828	0,940	1,015	0,950	0,711	R\$ 3.511,31
5	R\$ 630.000,00	139,00	0,90	R\$ 4.079,14	0,898	1,000	0,940	1,015	0,980	0,833	R\$ 3.399,59
Avaliando		150,40									

Média	3.803,50	Média	3.347,63
Desvio Padrão	844,13	Desvio Padrão	196,80
Coef. de Variação	0,22	Coef. de Variação	0,06
Média Aritmética	3.347,63	Média Saneada	3.347,63
Lim. Mín.	2.343,34	Lim. Máx.	4.351,91
Amostras Descartadas	-		

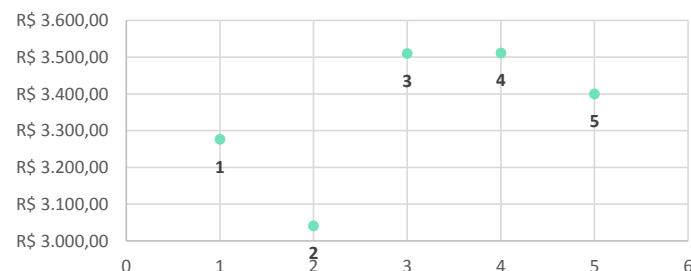
Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
150,40		R\$ 3.347,63		1,00	=	R\$ 503.500,00
Valor de Mercado Calculado						= R\$ 503.500,00
Fator Comercialização						= 1,00
Valor de Mercado Adotado						= R\$ 500.000,00

Tratamento Estatístico

Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.343,34
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 3.347,63
Limite Superior (p/m²):	R\$ 4.351,91
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.347,63
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	196,80
Coefficiente de Variação:	0,06



Intervalo de Confiabilidade	
Resultado (p/m²):	R\$ 129,89
Inferior (p/m²):	R\$ 3.217,73 -4%
Superior (p/m²):	R\$ 3.477,52 4%
Amplitude total:	7%



Especificação da Avaliação	
Fundamentação:	II
Precisão:	III

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

O fator transporte está sendo aplicado no cálculo, porém o mesmo não está sendo apresentado na homogeneização, pelo fato do mesmo não influenciar no valor do imóvel, visto que o avaliando e as amostras encontram-se nas mesmas condições de localização.

Verificamos um número médio/alto de amostras similares ao avaliando ao seu redor, sendo assim, entendemos que o mesmo possa levar um período médio até ser absorvido pelo mercado atual.