

Código de Identificação: **LEAD 7CF5KXF**



Data da Vistoria: **24/01/2022**

Nome: Lucson Mateus Classere
 Endereço: Rua Professora Norma Dresselt Dedini nº: 280 Compl: Lote 16 - Quadra A
 Bairro: Morro Grande Condomínio: Portal do Horto
 Município: Piracicaba UF: SP CEP: 13428-343

Características do Imóvel

Tipologia: Terreno Uso: Residencial
 Idade aparente: Padrão construtivo:
 Estado de conservação: Ocupação atual do imóvel: Desocupado
 Nº de matrícula: 106.556 Nº do Cartório: 2º Oficial de Registro de Imóveis de Piracicaba/ SP

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	-	-	-	-	100%
Comum	-	-	-	-	
Vagas de garagem	-	-	-	-	
Depósito	-	-	-	-	
Área descoberta	-	-	-	-	

Vagas de Garagem

Qtde Vaga Vinculada: 0 Qtde Vaga Autônoma: 0 Nº da Matrícula: -

Terreno	378,06 m ²
Testada	10,10 m
Lat. Dire.	38,50 m
Lat. Esq.	37,12 m
Fração Ideal %	100%

Valor de Mercado	
R\$ 150.000,00	
(CENTO E CINQUENTA MIL REAIS)	
R\$ 0,00 / m ²	
Informar o valor das vagas autônomas:	R\$ 0,00

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 foi identificado através da planta de loteamento e delimitações citada em matrícula.

Método Potencial Engenharia

São Paulo, 26/01/2022

Responsável técnico

 Eng^a 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: Baixo

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

Comentário da Região: O imóvel está situado em um empreendimento residencial horizontal de baixo adensamento que fica as margens da rodovia SP-304, no entorno nota-se uma ocupação de predominância residencial horizontal, bairro em expansão com completa infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1
 Unidades por andar (se apto): -

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <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 type="checkbox"/> Elevador |

-

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

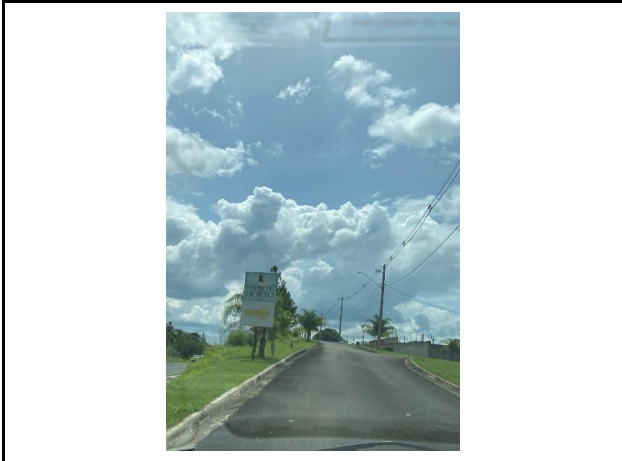
Em caso de resposta positiva, explicar: _____

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD 7CF5KXF

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 2



VISTA DA PORTARIA

FOTO 3



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

FOTO 4



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 5



VISTA DO TERRENO

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD 7CF5KXF

Relatório Fotográfico



VISTA DO TERRENO

FOTO 7



VISTA DO TERRENO

FOTO 8



VISTA DO TERRENO/ IDENTIFICAÇÃO

FOTO 9



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO TERRENO

FOTO 10



VISTA DO TERRENO/ ID VIZINHO

FOTO 11

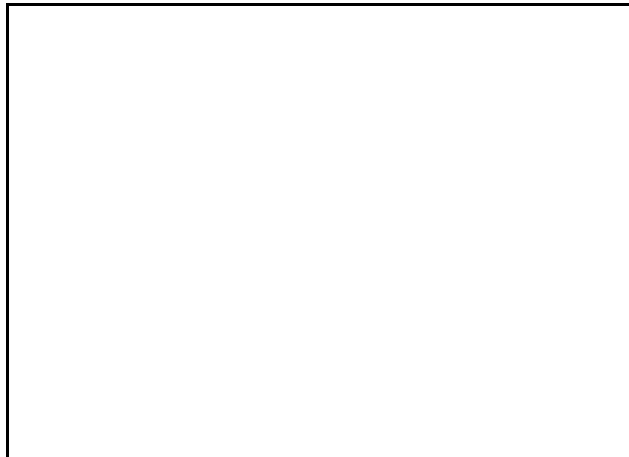


FOTO 12


Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA


Nº Laudo LEAD 7CF5KXF

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda


AVALIANDO

Endereço:	Rua Professora Norma Dresselt Dedini, 280 (Lote 16 - Quadra A)								
Bairro	Morro Grande	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP				
Informante:	NA			Testada:	10,10				
Área Priv./Constr.	-	Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	37,12				
Área do Terreno:	378,06	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não				
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:	R\$ 0,00	Superfície:	Seco				
Idade Aparente:	0	Estado de Conservação:		Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	0	Vagas:	0	Andar:					
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não				
Observações:	Portal do Horto								
Link:									


Amostra 1

Endereço:	Rod. Luiz De Queiroz (SP-304), Km 150								
Bairro	Morro Grande	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP				
Informante:	Imobiliária Fly: (19) 9 8246-5114			Testada:					
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:					
Área do Terreno:	303,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Sim				
Tipo:	Terreno	Padr. de Acabamento:		Superfície:	Seco				
Idade Aparente:		Est. de Conservação:		Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:					
Valor:	R\$ 103.000,00	Unitario:	R\$ 322,94	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	26/01/2022	Mobiliado:	Não				
Observações:	Portal do Horto								
Link:	https://www.imobiliariafly.com.br/imovel/terreno-196#								

Amostra 2

Endereço:	Rod. Luiz De Queiroz (SP-304), Km 150								
Bairro	Morro Grande	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP				
Informante:	Airton Foschine: (19) 9 9230-7350			Testada:	10,50				
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	20,00				
Área do Terreno:	210,00	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\$ 407,14	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	26/01/2022	Mobiliado:	Não				
Observações:	Portal do Horto								
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-tupi-bairros-piracicaba-210m2-venda-RS90000-id-2535745702/								

Amostra 3

Endereço:	Rod. Luiz De Queiroz (SP-304), Km 150								
Bairro	Morro Grande	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP				
Informante:	Szaidan Negócios: (19) 9 9362-4859			Testada:					
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:					
Área do Terreno:	379,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Sim				
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:		Superfície:	Seco				
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:					
Valor:	R\$ 160.000,00	Unitario:	R\$ 401,06	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	26/01/2022	Mobiliado:	Não				
Observações:	Portal do Horto								
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-horto-tupi-bairros-piracicaba-379m2-venda-RS160000-id-2488162479/								

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 7CF5KXF

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Rua Rosa Brunelli, S/n				
Bairro	Unileste	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP
Informante:	Flávio Fernandes: (19) 9 9104-8981			Testada:	20,00
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	50,00
Área do Terreno:	1000,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:		Superfície:	Seco
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Zoneamento:	
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:	
Valor:	R\$ 700.000,00	Unitario:	R\$ 665,00	Ser. Cond.:	Completo
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	26/01/2022	Mobiliado:	Não
Observações:	Residencial Jatobás				
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/ lote-terreno-unileste-bairros-piracicaba-1000m2-venda-RS700000-id-2518699592/				

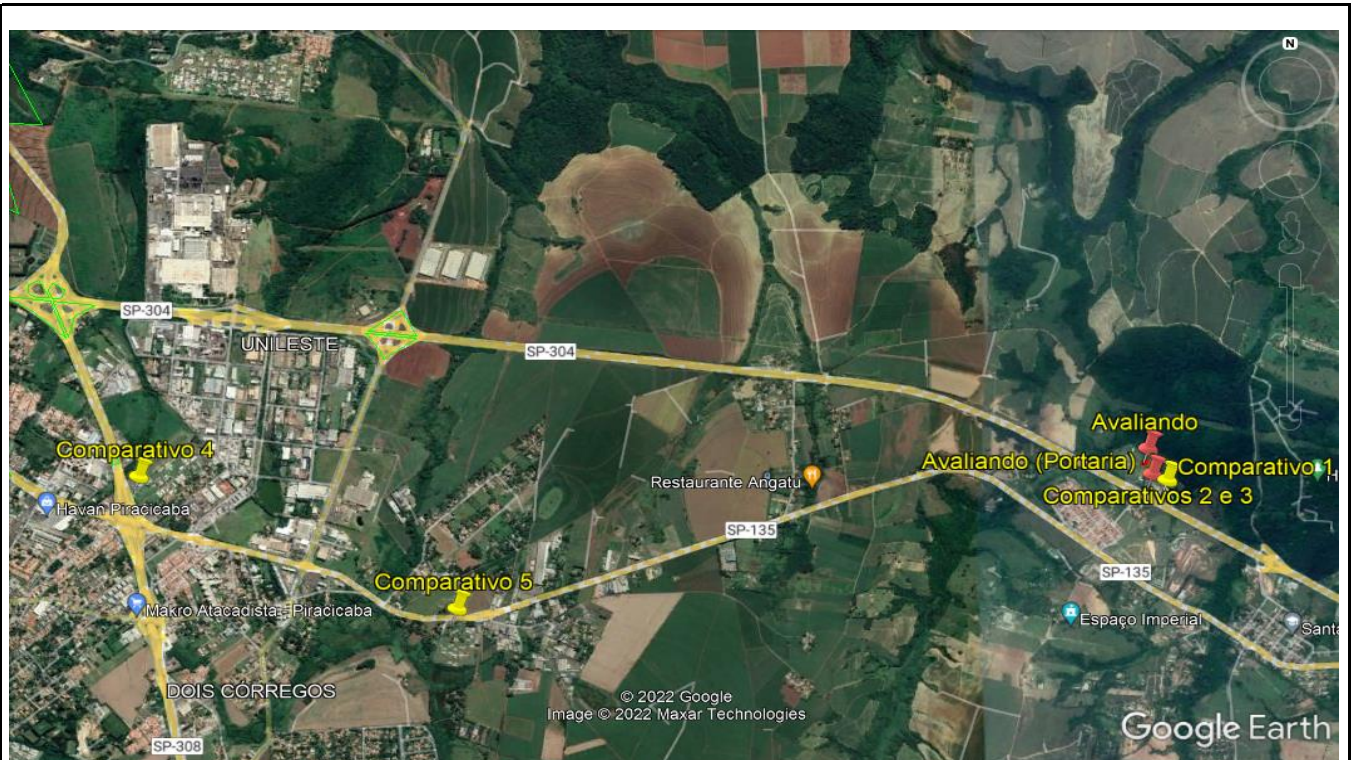


Amostra 5

Endereço:	Rod. Margarida da Graça Martins, S/n				
Bairro	Água Seca	Cidade:	Piracicaba	Estado:	SP
Informante:	Duo Imóveis: (19) 9 9648-7921			Testada:	14,00
Área Priv./Constr.		Área Equivalente:	0,00	Profundidade:	29,50
Área do Terreno:	413,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não
Tipo:	Terreno	Padrão de Acabamento:		Superfície:	Seco
Idade Aparente:		Estado de Conservação:		Zoneamento:	
Qtde. Dorm.:		Vagas:		Andar:	
Valor:	R\$ 269.000,00	Unitario:	R\$ 618,77	Ser. Cond.:	Básico
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	26/01/2022	Mobiliado:	Não
Observações:	Condomínio Moinho Vermelho				
Link:	www.duoimoveis.com.br/imovel/terreno-de-413-m-condominio-moinho-vermelho-piracicaba-a-venda-por-269000/TE1213-003				



Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-22.732278°	Longitude:	-47.535586°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 7CF5KXF

Tratamento dos Elementos Comparativos

12		2. Fatores		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)					
AVALIANDO	Oferta:	1,000	Padrão	2,154		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
	Transporte			0,865	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
	Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	-	-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	70 a 40%	
	Vaga			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Col.	100 a 300m	Desnível Do Terreno	Plano	
	Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,865	
	Topografia			1,000	Área Total Equivalente:				-	Água Encanada	Sim		
	Mult. Frentes			1,000	Vida Útil				70,00	Luz Pública	Sim	91	Total Infraestrutura
	Superfície			1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
	Andar			1,000	Valor da Construção				#VALOR!	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
	Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.				R\$ 1,00	Esgoto	Sim	0,950	Densidade De Lotes
	Mobiliado			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
	Testada			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não	0,865	Índice Adotado
	Profundidade			1,000									
1	Oferta:	0,950	Padrão	2,154		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
	Transporte			0,865	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
	Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	-	-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	70 a 40%	
	Vaga			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coleti	100 a 300m	Desnível Do Terreno	Plano	
	Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,865	
	Topografia			1,000	Área Total Equivalente:				-	Água Encanada	Sim		
	Mult. Frentes			1,100	Vida Útil				70,00	Luz Pública	Sim	91	Total Infraestrutura
	Superfície			1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
	Andar			1,000	Valor da Construção				R\$ -	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
	Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.				R\$ 1,00	Esgoto	Sim	0,950	Densidade De Lotes
	Mobiliado			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
	Testada			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não	0,865	Índice Adotado
	Profundidade			1,000									
2	Oferta:	0,950	Padrão	2,355		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
	Transporte			0,865	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
	Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	-	-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	70 a 40%	
	Vaga			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coleti	100 a 300m	Desnível Do Terreno	Plano	
	Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,865	
	Topografia			1,000	Área Total Equivalente:				-	Água Encanada	Sim		
	Mult. Frentes			1,000	Vida Útil				70,00	Luz Pública	Sim	91	Total Infraestrutura
	Superfície			1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
	Andar			1,000	Valor da Construção				R\$ -	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
	Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.				R\$ 1,00	Esgoto	Sim	0,950	Densidade De Lotes
	Mobiliado			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
	Testada			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não	0,865	Índice Adotado
	Profundidade			1,000									
3	Oferta:	0,950	Padrão	2,355		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio	
	Transporte			0,865	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média	
	Zoneamento			1,000	Térreo	1,00	-	-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	70 a 40%	
	Vaga			1,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coleti	100 a 300m	Desnível Do Terreno	Plano	
	Área Terreno / Constr.			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,865	
	Topografia			1,000	Área Total Equivalente:				-	Água Encanada	Sim		
	Mult. Frentes			1,100	Vida Útil				70,00	Luz Pública	Sim	91	Total Infraestrutura
	Superfície			1,000	Construção					Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
	Andar			1,000	Valor da Construção				R\$ -	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
	Ser. Condominiais			1,050	Unitário/m² Const.				R\$ 1,00	Esgoto	Sim	0,950	Densidade De Lotes
	Mobiliado			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
	Testada			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não	0,865	Índice Adotado
	Profundidade			1,000									

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

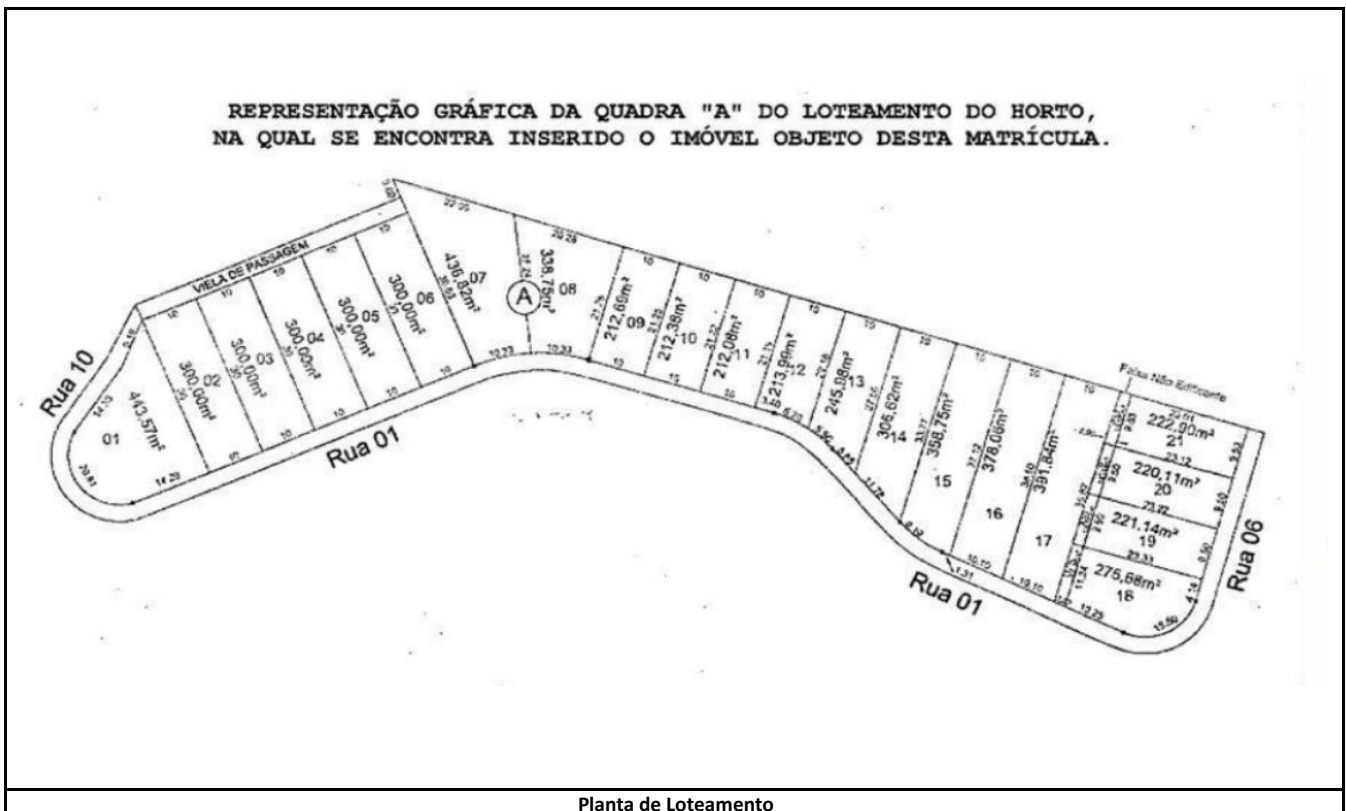
Nº Laudo LEAD 7CF5KXF

Tratamento dos Elementos Comparativos

Amostra 4		Oferta: 0,950 Padrão 1,903		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropiações)						
2. Fatores	Transporte		1,238	SubSolo	0,30		-	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
	Zoneamento		1,000	Térreo	1,00		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média alta			
	Vaga		1,000	Mezanino	0,50		-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
	Área Terreno / Constr.		1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
	Topografia		1,000	Área Total Equivalente:			-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	1,238			
	Mult. Frentes		1,000	Vida Útil			70,00	Água Encanada	Sim				99	Total Infraestrutura
	Superfície		1,000	Construção				Luz Pública	Sim				1,000	Fator Comércio
	Andar		1,000	Valor da Construção		R\$	-	Largura Da Rua	cima de 20m				1,250	Nível Econômico
	Ser. Condominiais		1,080	Unitário/m² Const.		R\$	1,00	Guias E Sarjetas	Sim				1,000	Densidade De Lotes
	Mobiliado		1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Esgoto	Sim				1,000	Desnível Do Terreno
	Testada		1,000	M Profund.:	25	40	0,50	Telefone	Sim				1,238	Índice Adotado
	Profundidade		1,000											

Amostra 5		Oferta: 0,950 Padrão 2,154		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropiações)						
2. Fatores	Transporte		1,200	SubSolo	0,30		-	Zona	Central	Fator Comércio	Médio			
	Zoneamento		1,000	Térreo	1,00		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média alta			
	Vaga		1,000	Mezanino	0,50		-	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%			
	Área Terreno / Constr.		1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano			
	Topografia		1,000	Área Total Equivalente:			-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	1,200			
	Mult. Frentes		1,000	Vida Útil			70,00	Água Encanada	Sim				96	Total Infraestrutura
	Superfície		1,000	Construção				Luz Pública	Sim				1,000	Fator Comércio
	Andar		1,000	Valor da Construção		R\$	-	Largura Da Rua	10 a 20m				1,250	Nível Econômico
	Ser. Condominiais		1,050	Unitário/m² Const.		R\$	1,00	Guias E Sarjetas	Sim				1,000	Densidade De Lotes
	Mobiliado		1,000	2ª Res. Testada:	10		0,20	Esgoto	Sim				1,000	Desnível Do Terreno
	Testada		1,000	M Profund.:	25	40	0,50	Telefone	Sim				1,200	Índice Adotado
	Profundidade		1,000											

Planta de Loteamento



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 7CF5KXF

Homogeneização de Dados

A	Valor de Mercado	Área de Terreno	Valor da Construção	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Topografia	Mult. Frentes	Grand. Área E	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 103.000,00	303,00	R\$ 0,00	0,95	R\$ 322,94	1,000	1,000	0,909	0,950	0,859	R\$ 277,43
2	R\$ 90.000,00	210,00	R\$ 0,00	0,95	R\$ 407,14	1,000	1,000	1,000	0,930	0,930	R\$ 378,64
3	R\$ 160.000,00	379,00	R\$ 0,00	0,95	R\$ 401,06	1,000	1,000	0,909	1,000	0,909	R\$ 364,60
4	R\$ 700.000,00	1000,00	R\$ 0,00	0,95	R\$ 665,00	0,699	1,000	1,000	1,130	0,829	R\$ 551,01
5	R\$ 269.000,00	413,00	R\$ 0,00	0,95	R\$ 618,77	0,720	1,000	1,000	1,020	0,740	R\$ 458,14

Avaliando	378,06
-----------	--------

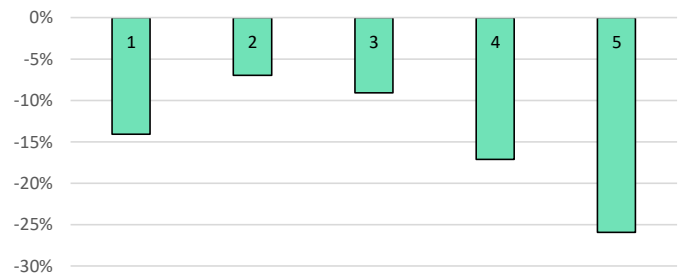
Média	R\$ 482,98	Média	R\$ 405,96
Desvio Padrão	R\$ 149,70	Desvio Padrão	R\$ 50,45
Coef. de Variação	0,31	Coef. de Variação	0,12
Média Aritmética	405,96		
Média Saneada	400,46		
Lim. Mín.	284,18		
Lim. Máx.	527,75		
Amostras Descartadas	2		

Área de Terreno	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor do Terreno
378,06		R\$ 400,46		1,00	=	R\$ 151.000,00
						Valor de Mercado Calculado = R\$ 151.000,00
						Fator Comercialização = 1,00
						Valor de Mercado Adotado = R\$ 150.000,00

Tratamento Estatístico

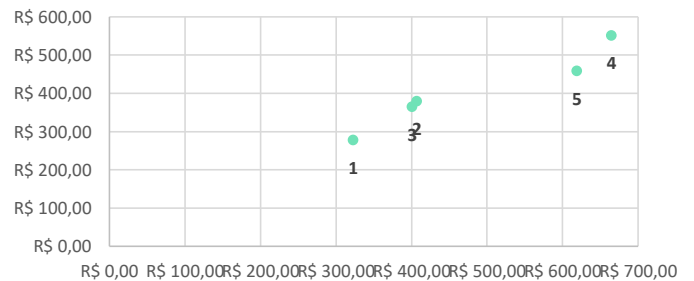
Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	3
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 284,18
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 405,96
Limite Superior (p/m²):	R\$ 527,75
Média Saneada (p/m²):	R\$ 400,46
T. de Student:	1,638
Desvio Padrão:	50,45
Coefficiente de Variação:	0,12

Gráfico de Dispersão



Intervalo de Confiabilidade

Resultado (p/m²):	R\$ 47,70	
Inferior (p/m²):	R\$ 352,76	-11%
Superior (p/m²):	R\$ 448,16	11%
Amplitude total:	21%	



Especificação da Avaliação

Fundamentação:	II
Precisão:	III

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Em pesquisa ao mercado local identificamos um número reduzido de empreendimentos semelhantes no entorno próximo, ampliando o raio é possível identificar mais condomínios com localizações melhores e um padrão mais alto. Observamos uma demanda média e um número de ofertas alto no próprio condomínio.