

Código de Identificação: **LEAD NTDAF7H**



Data da Vistoria: **31/03/2022**

Nome: **Thiago Bomfim Ribeiro**
 Endereço: **Avenida Ilhéus** nº: **19** Compl: **Lote 19 - Quadra L-02**
 Bairro: **Águas de Olivença** Condomínio: **Águas de Olivença**
 Município: **Ilhéus** UF: **BA** CEP: **45660-175**

Características do Imóvel

Tipologia: **Casa residencial** Uso: **Residencial**
 Idade aparente: **10 anos** Padrão construtivo: **Médio**
 Estado de conservação: **Bom** Ocupação atual do imóvel: **Ocupado**
 Nº de matrícula: **11.583** Nº do Cartório: **1º Ofício de Registro de Imóveis de Ilhéus/ BA**

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	129,20 m²	129,20 m²	129,20 m²	129,20 m²	100%
Comum					
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Vagas de Garagem

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

Terreno	387,00 m²
Testada	0,00 m
Lat. Dire.	0,00 m
Lat. Esq.	0,00 m
Fração Ideal %	100%

Valor de Mercado	
R\$ 495.000,00	
(QUATROCENTOS E NOVENTA E CINCO MIL REAIS)	
R\$ 3.831,27 / m²	
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: Observamos que o imóvel atualmente é identificado com o número 87, no entanto não conseguimos vincular tal numeração a nenhuma das documentações fornecidas, foi possível somente a confirmação de sua localização com base na planta obtida. Sugerimos a atualização dos dados em matrícula.

Método Potencial Engenharia São Paulo, 04/04/2022	Responsável técnico 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: 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: O imóvel está localizado em uma região com adensamento baixo, ocupação predominantemente residencial horizontal, dispõe de infraestrutura urbana e de melhoramentos públicos, com fácil acesso a praia e a rodovia Ilhéus-Una. No entorno é possível encontrar um número variado de empreendimentos, hotéis, pousadas, por se tratar de uma região bastante turística.

Dados do Imóvel

Nº de pavimentos: 1

Unidades por andar (se apto): -

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de estar e jantar	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Cozinha	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Área de serviço	1	Alvenaria	Cimentado	Telha aparente	Pintura/ azulejo
Banheiro social	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Dormitório	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Suíte (Quarto + Banheiro)	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura/ azulejo
Banheiro de serviço	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Quarto serviço	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Depósito	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Varanda	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Pintura

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

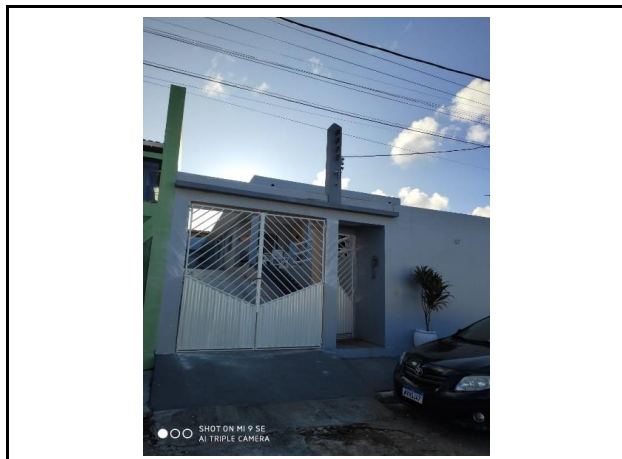
Nº Laudo: LEAD NTDAF7H

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DA FACHADA

FOTO 2



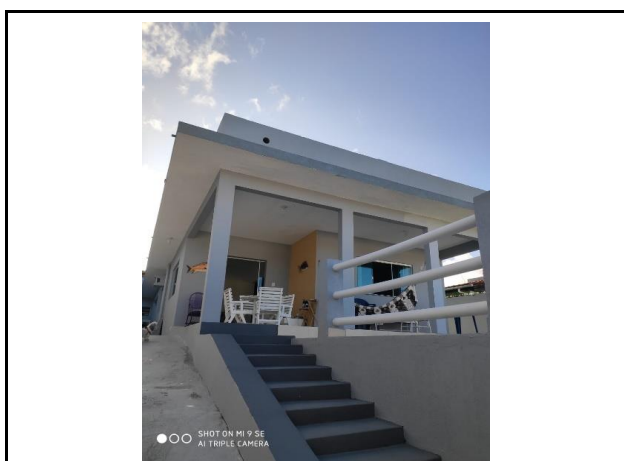
VISTA DA IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

FOTO 3



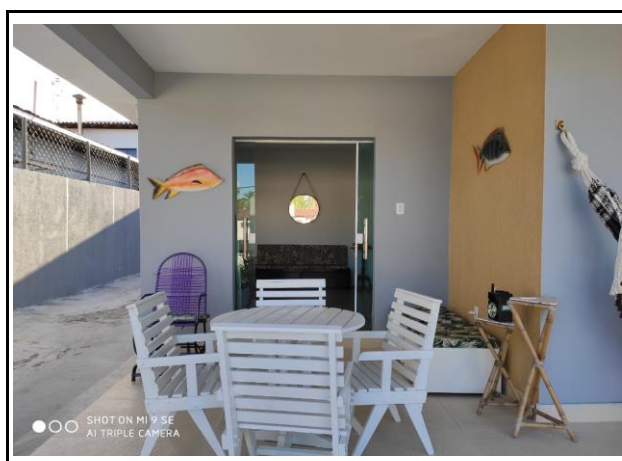
VISTA DA GARAGEM

FOTO 4



VISTA DA FACHADA INTERNA

FOTO 5



VISTA DA VARANDA

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

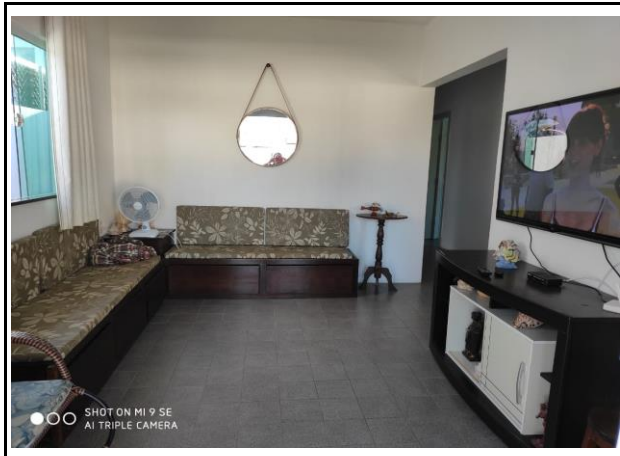
Nº Laudo: LEAD NTDAF7H

Relatório Fotográfico



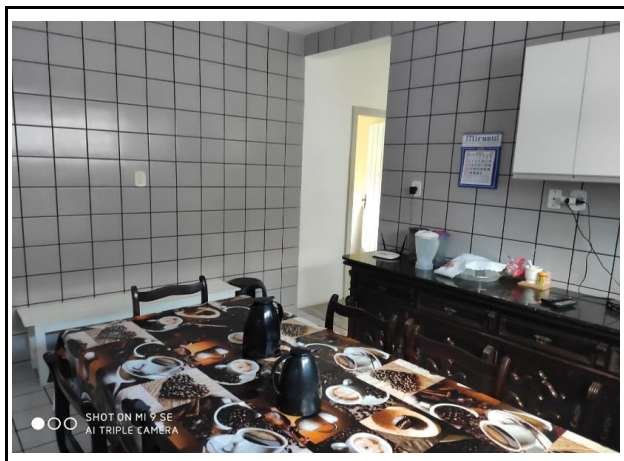
VISTA DA PISCINA

FOTO 7



VISTA DA SALA DE ESTAR

FOTO 8



VISTA DA SALA DE JANTAR

FOTO 9



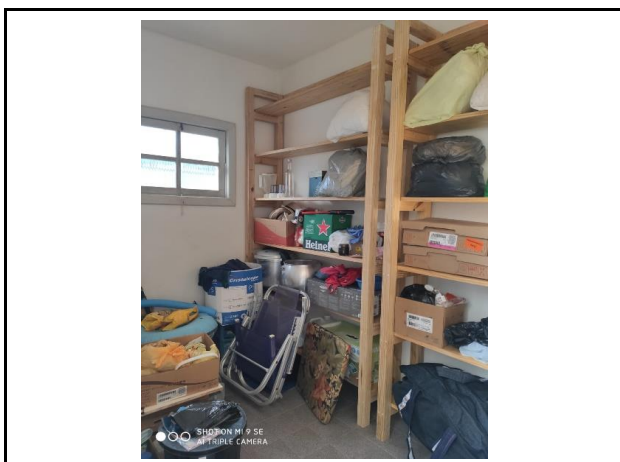
VISTA DA COZINHA

FOTO 10



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

FOTO 11



VISTA DO DEPÓSITO

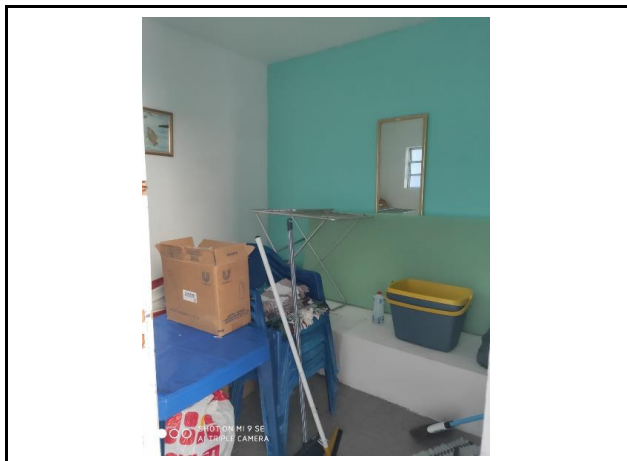
FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

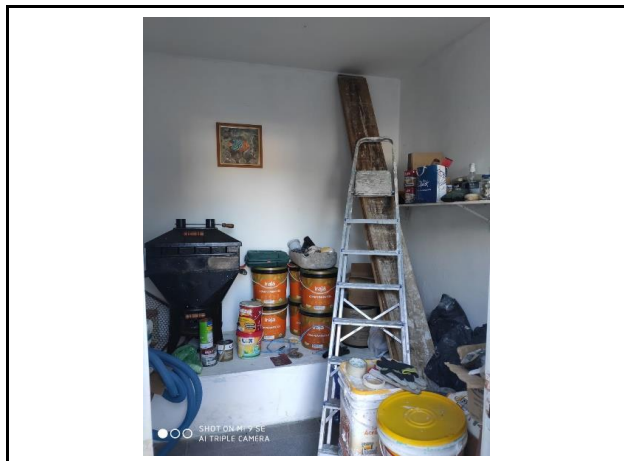
Nº Laudo: LEAD NTDAF7H

Relatório Fotográfico



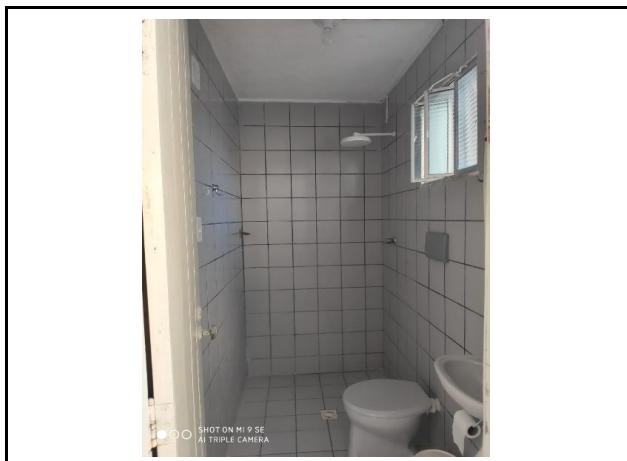
VISTA DO QUARTO SERVIÇO

FOTO 13



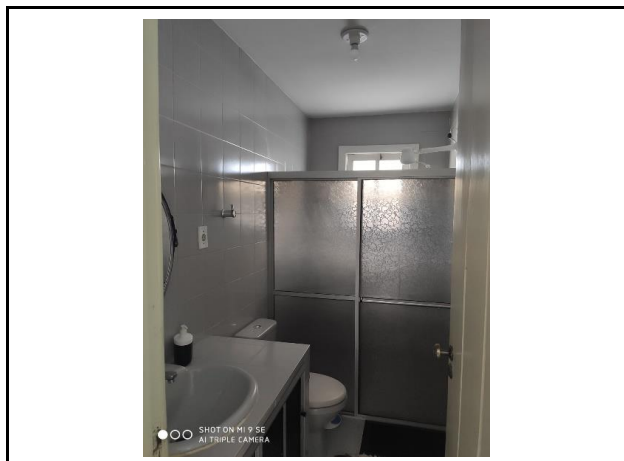
VISTA DO QUARTO SERVIÇO

FOTO 14



VISTA DO BANHEIRO DE SERVIÇO

FOTO 15



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 16



VISTA DA SUÍTE

FOTO 17



VISTA DA SUÍTE

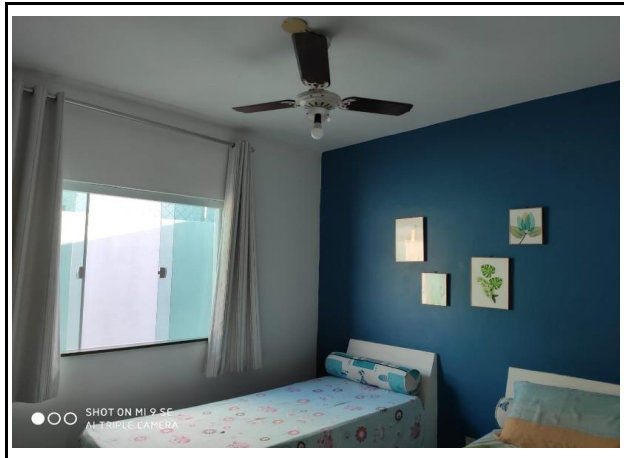
FOTO 18

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD NTDAF7H

Relatório Fotográfico



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 19



VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 20



VISTA DA SUÍTE

FOTO 21



VISTA DA SUÍTE

FOTO 22

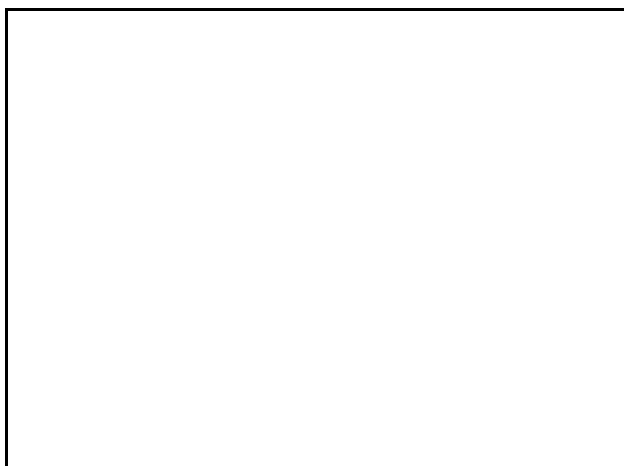


FOTO 23

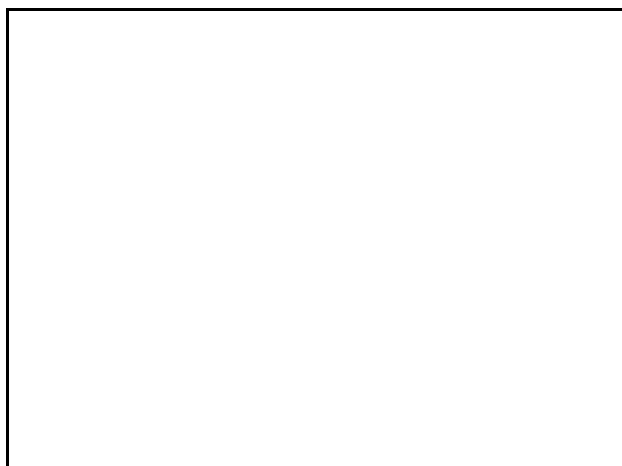


FOTO 24

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NTDAF7H

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO

Endereço:	Avenida Ilhéus, 19 (Lote 19 - Quadra L-02)						
Bairro	Águas de Olivença		Cidade:	Ilhéus		Estado:	BA
Informante:	NA			Testada:	0,00		
Área Priv./Constr.	129,20	Área Equivalente:	129,20	Profundidade:	0,00		
Área do Terreno:	387,00	Topografia:	Plano	Mult. Frontes:	Não		
Tipo:	Casa residencial	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco		
Idade Aparente:	10	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	6 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	3	Andar:			
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Necessário		
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não		
Observações:	Águas de Olivença						
Link:							

Amostra 1

Endereço:	Rod. Estrada Una-Ilheus, km 24									
Bairro	Águas de Olivença			Cidade:	Ilhéus			Estado:	BA	
Informante:	Marta Silva: (31) 9 9878-1074				Testada:	0,00				
Área Priv./Constr.	180,00		Área Equivalente:	180,00		Profundidade:	0,00			
Área do Terreno:	769,00		Topografia:	Plano		Mult. Frontes:	Não			
Tipo:	Casa condomínio		Padr. de Acabamento:	Médio alto		Superfície:	Seco			
Idade Aparente:	22		Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	11 Qrts (7 Suítes)		Vagas:	5		Andar:				
Valor:	R\$ 580.000,00		Unitario:	R\$ 2.900,00		Ser. Cond.:	Necessário			
Oferta/ Transação:	Oferta		Data Pesquisa:	04/04/2022		Mobiliado:	Não			
Observações:	Águas de Olivença									
Link:	https://www.remax.com.br/agencia/imovel/casas-comprar-vender-aguas-de-olivenca-ilheus-bahia/482508/larnobre									

Amostra 2

Endereço:	Estrada Una-Ilheus, 13									
Bairro	Olivença			Cidade:	Ilhéus			Estado:	BA	
Informante:	NS Imobiliária: (73) 9 9187-5654				Testada:	15,00				
Área Priv./Constr.	128,00		Área Equivalente:	128,00		Profundidade:	30,00			
Área do Terreno:	450,00		Topografia:	Plano		Mult. Frontes:	Não			
Tipo:	Casa condomínio		Padrão de Acabamento:	Médio alto		Superfície:	Seco			
Idade Aparente:	3		Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular		Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	3 Qrts (1 Suíte)		Vagas:	2		Andar:				
Valor:	R\$ 800.000,00		Unitario:	R\$ 5.625,00		Ser. Cond.:	Necessário			
Oferta/ Transação:	Oferta		Data Pesquisa:	04/04/2022		Mobiliado:	Não			
Observações:	Condomínio Reserva Brisas do Mar									
Link:	https://www.nsilheus.com.br/imovel/casa-com-piscina/CA0013-NSAB?from=sale									

Amostra 3

Endereço:	Rod. Estrada Una-Ilheus, km 24						
Bairro	Águas de Olivença		Cidade:	Ilhéus		Estado:	BA
Informante:	IBS Imóveis: (73) 3633-4830			Testada:	12,00		
Área Priv./Constr.	180,00	Área Equivalente:	180,00	Profundidade:	36,00		
Área do Terreno:	432,00	Topografia:	Plano	Mult. Frontes:	Não		
Tipo:	Casa condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio alto	Superfície:	Seco		
Idade Aparente:	16	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	5 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	4	Andar:			
Valor:	R\$ 550.000,00	Unitario:	R\$ 2.750,00	Ser. Cond.:	Necessário		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/04/2022	Mobiliado:	Não		
Observações:	Condomínio Águas de Olivença						
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-casa-com-5-4-no-condominio-aguas-de-olivenca-2963155299.html						

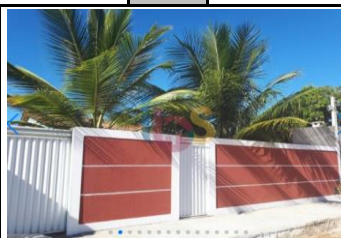
Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NTDAF7H

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

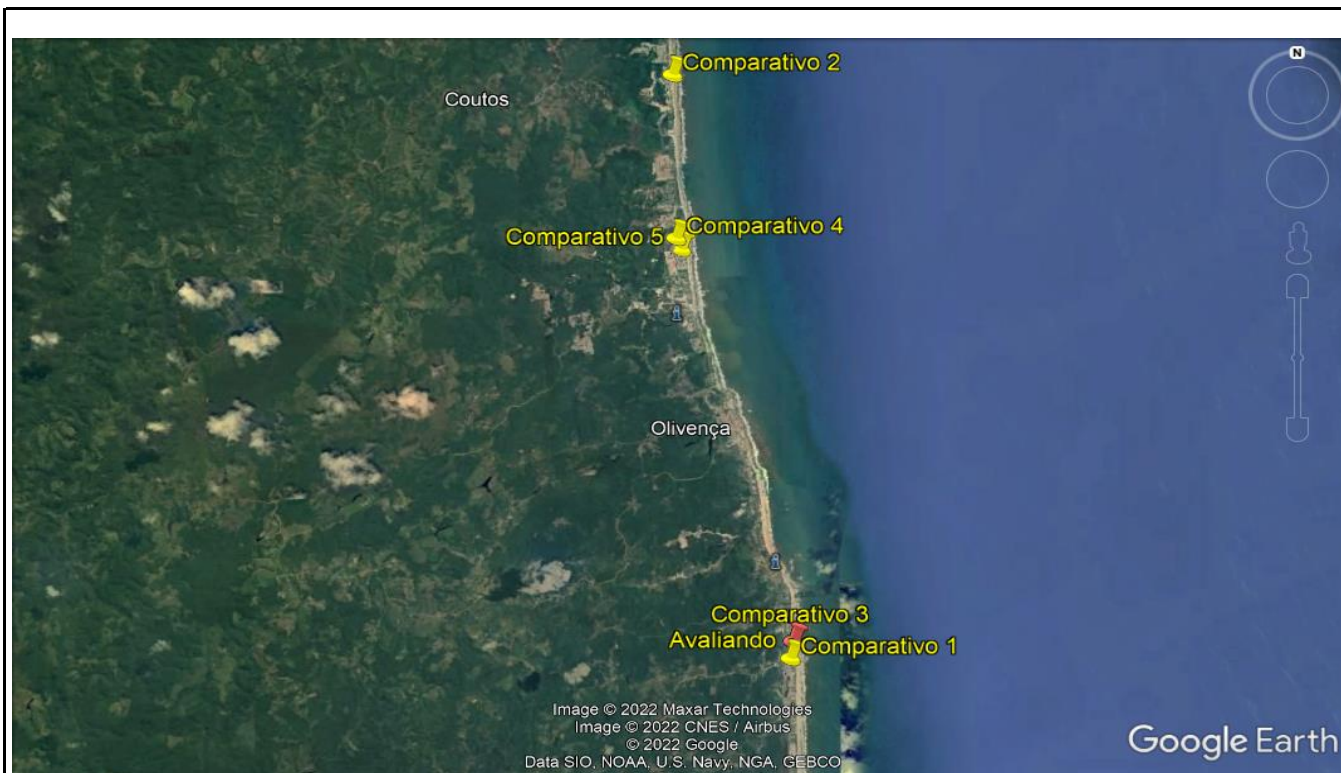
Amostra 4

Endereço:	BA-001, Km 10,4							
Bairro	Oliveira		Cidade:	Ilhéus			Estado:	BA
Informante:	IBS Imóveis: (73) 3633-4830			Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	150,00	Área Equivalente:	150,00	Profundidade:	0,00			
Área do Terreno:	450,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não			
Tipo:	Casa condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio alto	Superfície:	Seco			
Idade Aparente:	5	Estado de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	3 Qrts (1 Suíte)	Vagas:	2	Andar:				
Valor:	R\$ 700.000,00	Unitario:	R\$ 4.200,00	Ser. Cond.:	Necessário			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/04/2022	Mobiliado:	Não			
Observações:	Condomínio Mar de Ilhéus II							
Link:	https://imoveisbahiasul.com/imovel/venda/4647-casa-no-condominio-mar-de-ilheus-ii							

Amostra 5

Endereço:	BA-001, Km 10,4							
Bairro	Oliveira		Cidade:	Ilhéus			Estado:	BA
Informante:	IBS Imóveis: (73) 3633-4830			Testada:	0,00			
Área Priv./Constr.	100,00	Área Equivalente:	100,00	Profundidade:	0,00			
Área do Terreno:	450,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não			
Tipo:	Casa condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:	Seco			
Idade Aparente:	10	Estado de Conservação:	Entre novo e regular	Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	3 Qrts (1 Suíte)	Vagas:	2	Andar:				
Valor:	R\$ 350.000,00	Unitario:	R\$ 3.150,00	Ser. Cond.:	Necessário			
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/04/2022	Mobiliado:	Não			
Observações:	Condomínio Mar de Ilhéus II - Qd B - Lote 16							
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-otima-casa-no-mar-de-ilheus-2962039625.html							

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-15.000465°	Longitude:	-38.999080°
-------------	-----------	-------------	------------	-------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NTDAF7H

Tratamento dos Elementos Comparativos

12	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	2,154	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			1,000	Térreo	1,00	129,20	129,20	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			2,995	Mezanino	0,50		-	Transporte Col.	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			129,20	Água Encanada	Sim	96 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção			R\$ 186.822,73	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 1.446,00	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno			
Testada			-	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,960 Índice Adotado		
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não			
1	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			1,000	Térreo	1,00	180,00	180,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			4,272	Mezanino	0,50		-	Transporte Colet	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			180,00	Água Encanada	Sim	96 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção			R\$ 228.486,96	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 1.269,37	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno			
Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,960 Índice Adotado		
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não			
2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	2,355	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			1,000	Térreo	1,00	128,00	128,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			3,516	Mezanino	0,50		-	Transporte Colet	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			128,00	Água Encanada	Sim	96 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção			R\$ 194.421,81	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 1.518,92	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno			
Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,960 Índice Adotado		
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não			
3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			1,000	Térreo	1,00	180,00	180,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			2,400	Mezanino	0,50		-	Transporte Colet	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			180,00	Água Encanada	Sim	96 Total Infraestrutura	
		Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	
		Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Nível Econômico	
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção			R\$ 243.393,12	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Densidade De Lotes	
Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$ 1.352,18	Esgoto	Sim	1,000 Desnível Do Terreno			
Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	0,960 Índice Adotado		
Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não			

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NTDAF7H

Tratamento dos Elementos Comparativos

Amostra 4	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	2,356	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)																
		Transporte				0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio												
		Zoneamento				1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média												
		Vaga				1,000	Térreo	1,00	150,00	150,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%												
		Área Terreno / Constr.				3,000	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano												
		Topografia				1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960												
		Mult. Frentes				1,000	Área Total Equivalente:			150,00	Água Encanada	Sim	<table><tr><td>96</td><td>Total Infraestrutura</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Fator Comércio</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Nível Econômico</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Densidade De Lotes</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Desnível Do Terreno</td></tr><tr><td>0,960</td><td>Índice Adotado</td></tr></table>		96	Total Infraestrutura	1,000	Fator Comércio	1,000	Nível Econômico	1,000	Densidade De Lotes	1,000	Desnível Do Terreno	0,960	Índice Adotado
		96	Total Infraestrutura																							
		1,000	Fator Comércio																							
		1,000	Nível Econômico																							
1,000	Densidade De Lotes																									
1,000	Desnível Do Terreno																									
0,960	Índice Adotado																									
Superfície				1,000	Vida Útil		70,00		Luz Pública	Sim																
Andar				1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m																
Ser. Condominiais				1,020	Valor da Construção		R\$ 224.741,88		Guias E Sarjetas	Sim																
Mobiliado				1,000	Unitário/m² Const.		R\$ 1.498,28		Esgoto	Sim																
Testada				1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim															
Profundidade				1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não															

Amostra 5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)																
		Transporte				0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio												
		Zoneamento				1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média												
		Vaga				1,000	Térreo	1,00	100,00	100,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%												
		Área Terreno / Constr.				4,500	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano												
		Topografia				1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960												
		Mult. Frentes				1,000	Área Total Equivalente:			100,00	Água Encanada	Sim	<table><tr><td>96</td><td>Total Infraestrutura</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Fator Comércio</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Nível Econômico</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Densidade De Lotes</td></tr><tr><td>1,000</td><td>Desnível Do Terreno</td></tr><tr><td>0,960</td><td>Índice Adotado</td></tr></table>		96	Total Infraestrutura	1,000	Fator Comércio	1,000	Nível Econômico	1,000	Densidade De Lotes	1,000	Desnível Do Terreno	0,960	Índice Adotado
		96	Total Infraestrutura																							
		1,000	Fator Comércio																							
		1,000	Nível Econômico																							
1,000	Densidade De Lotes																									
1,000	Desnível Do Terreno																									
0,960	Índice Adotado																									
Superfície				1,000	Vida Útil		70,00		Luz Pública	Sim																
Andar				1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m																
Ser. Condominiais				1,020	Valor da Construção		R\$ 144.599,64		Guias E Sarjetas	Sim																
Mobiliado				1,000	Unitário/m² Const.		R\$ 1.446,00		Esgoto	Sim																
Testada				1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim															
Profundidade				1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Não															

5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,960		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
		Zoneamento			1,000	SubSolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga			1,000	Térreo	1,00	100,00	100,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.			4,500	Mezanino	0,50		-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano
		Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,960
		Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			100,00	Água Encanada	Sim		
		Superfície			1,000	Vida Útil		70,00		Luz Pública	Sim	96	Total Infraestrutura
		Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio
		Ser. Condominiais			1,020	Valor da Construção		R\$ 144.599,64		Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico
		Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$ 1.446,00		Esgoto	Sim	1,000	Densidade De Lotes
		Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10	0,20	Telefone	Sim	1,000	Desnível Do Terreno
		Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	Gás	Não	0,960	Índice Adotado

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD NTDAF7H

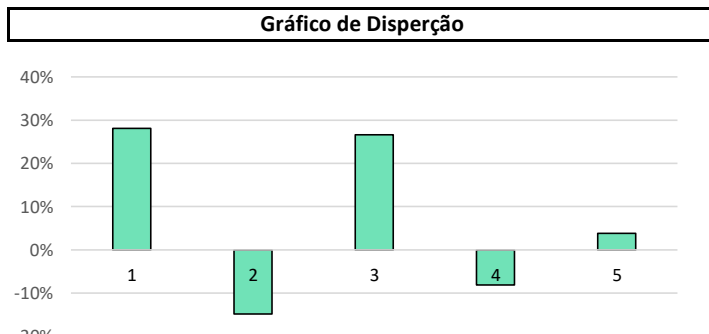
Homogeneização de Dados											
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	Área Terreno / Constr.	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 580.000,00	180,00	0,90	R\$ 2.900,00	1,000	1,139	1,132	0,970	1,040	1,281	R\$ 3.715,34
2	R\$ 800.000,00	128,00	0,90	R\$ 5.625,00	1,000	0,952	0,915	0,985	1,000	0,852	R\$ 4.791,60
3	R\$ 550.000,00	180,00	0,90	R\$ 2.750,00	1,000	1,069	1,132	1,025	1,040	1,266	R\$ 3.481,73
4	R\$ 700.000,00	150,00	0,90	R\$ 4.200,00	1,000	0,965	0,914	1,000	1,040	0,919	R\$ 3.860,69
5	R\$ 350.000,00	100,00	0,90	R\$ 3.150,00	1,000	1,000	1,132	0,967	0,940	1,038	R\$ 3.271,15
Avaliando		129,20									

Média	3.725,00	Média	3.824,10
Desvio Padrão	1.203,90	Desvio Padrão	585,71
Coef. de Variação	0,32	Coef. de Variação	0,15
		Média Aritmética	3.824,10
		Média Saneada	3.824,10
		Lim. Mín.	2.676,87
		Lim. Máx.	4.971,33
		Amostras Descartadas	-

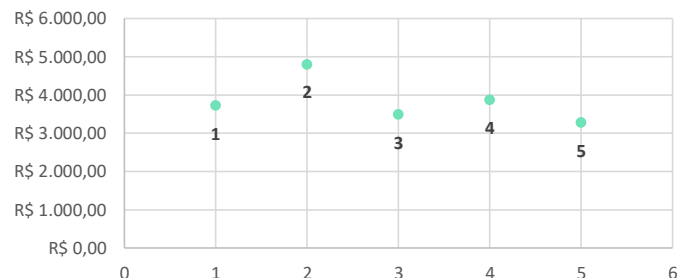
Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
129,20		R\$ 3.824,10		1,00	=	R\$ 494.100,00
					Valor de Mercado Calculado	= R\$ 494.100,00
					Fator Comercialização	= 1,00
					Valor de Mercado Adotado	= R\$ 495.000,00

Tratamento Estatístico

Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.676,87
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 3.824,10
Limite Superior (p/m²):	R\$ 4.971,33
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.824,10
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	585,71
Coefficiente de Variação:	0,15



Intervalo de Confiabilidade	
Resultado (p/m²):	R\$ 386,59
Inferior (p/m²):	R\$ 3.437,52 -9%
Superior (p/m²):	R\$ 4.210,69 9%
Amplitude total:	18%



Especificação da Avaliação	
Fundamentação:	II
Precisão:	III

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Em pesquisa ao mercado local identificamos um número médio baixo de ofertas e uma demanda média. A região é bastante procurada por turistas.