

Laudo de Avaliação de Imóvel



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 anosPadrão construtivo:MédioEstado de conservação:BomOcupação atual do imóvel:Ocupado

№ de matrícula: 11.583 № 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				
Comum								
Vagas de garagem					100%			
Depósito					•			
Área descoberta								

		Vagas de Gara	gem		
Qtde Vaga Vinculada:	0	Qtde Vaga Autônoma:	0	№ da Matrícula:	-

Terreno	387,00 m ²	Valor o	le Mercado					
Testada	0,00 m	R\$ 495.000,00						
Lat. Dire.	0,00 m	(QUATROCENTOS E NO	OVENTA E CINCO MIL REAIS)					
Lat. Esq.	0,00 m	R\$ 3.8	31,27 / m ²					
Fração Ideal %	100%	Informar o valor das vagas autonômas:	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 matricula.

Método Potencial Engenharia

São Paulo, 04/04/2022

Responsável técnico

Engª Ana Paula Ruic

Engª Ana Paula Ruic 5062119507

ana Pana Pric



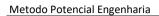
Em caso de resposta positiva, explicar:

Laudo de Avaliação de Imóvel



		Dados da	Região							
Infra-estrutura habitacio	nal e serviços púl		- 0							
☑ Tratamento de água	ᄓ	Pavimentação asfáltica	[7]	lluminação pública						
☑ Esgoto sanitário	_	Rede telefônica	<u>.</u> ☑							
☑ Energia elétrica	_	Gás encanado	_	Arborização						
Energia elettica	2 Energia elettica Gas encanado Gas Arbonização									
Caracterização da região										
cupação principal: Residencial Padrão construtivo: Médio										
Bairro: Expansão	irro: Expansão Tráfego local: Moderado									
Fatores positivos	<500m	<1000m	>1000m	1						
Comércio	1300111	X	7 100011	·						
Jniversidade			x							
Escola		Х								
Hospital			х							
Bancos			х							
Supermercado		Х								
Farmácia		Х								
Praia	х									
Outros										
Se outros, quais:			•							
Comentário da Região: O imóv	vel está localizado er	n uma região com ader	samento baixo, ocupa	cão predominantemente	residencial horizontal.					
dispõe de infraestrutura urban										
um número variado de empree	ndimentos, hoteis, po	ousadas, por se tratar de	e uma região bastante t	urística.						
		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					
	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura/ azulejo					
Suíte (Quarto + Banheiro)	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo					
Banheiro de serviço Quarto serviço	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura					
Depósito	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura					
Varanda	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha aparente	Pintura					
varanua	1	Alvendia	Ceramico	теша арагенте	Fillura					
☐ Salão de festas ☐ Salão de jogos ☐ Área gourmet ☐ Playground										
☐ Salão de festas ☐ Academia	☐ Piscina	Qua		☐ Elevador						
Academila	<u> </u>		u.u							
•										
		Diagnóstico a	mbiental							
) O : : : 4 - : ! ! ! ! ! !										
) O imóvel está localizado e		•	eresa Civil	☐ Sim ☑ Não						
i) O imóvel possui alguma s	uspeita de contami	naçao ambiental ?		☐ Sim ☑ Não						







Relatório Fotográfico



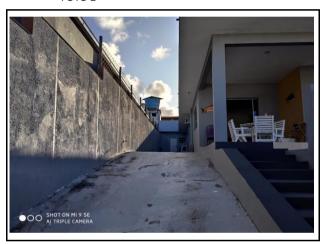
VISTA DO LOGRADOURO

VISTA DA FACHADA

N° Laudo: LEAD NTDAF7H

FOTO 2





VISTA DA IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA

VISTA DA GARAGEM

FOTO 4



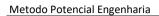


VISTA DA FACHADA INTERNA

VISTA DA VARANDA

FOTO 5 FOTO 6







Relatório Fotográfico





N° Laudo: LEAD NTDAF7H

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





N° Laudo: LEAD NTDAF7H

Metodo Potencial Engenharia

Relatório Fotográfico



VISTA DO QUARTO SERVIÇO

VISTA DO QUARTO SERVIÇO

FOTO 13







VISTA DO BANHEIRO DE SERVIÇO

VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 15



FOTO 16



VISTA DA SUÍTE

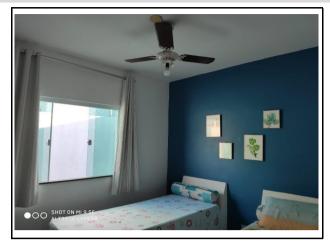
VISTA DA SUÍTE

FOTO 17 FOTO 18



Metodo Potencial Engenharia N° Laudo: LEAD NTDAF7H

Relatório Fotográfico





VISTA DO DORMITÓRIO

VISTA DO DORMITÓRIO

FOTO 20

FOTO 19





VISTA DA SUÍTE

V131

FOTO 21 FOTO 22

FOTO 23

FOTO 24



METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA N° Laudo **LEAD NTDAF7H**

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda													
		Pesquis	a de Elementos	Comparativos \	/enda								
			AVALIA	NDO									
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		-4						
Área do Terreno:	387,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Casa residencial	Padrão de Acabamento:	Médio	Superficie:	Seco		-						
Idade Aparente:	10	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regu	a Zoneamento :			3164						
Qtde. Dorm.:	6 Qrts (2 Suítes)	Vagas:	3	Andar:									
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Necessário								
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não	OO SHOT ON MI 9 SE AI TRIPLE CAMERA	1000						
Observações:		•			AI TRIPLE CAMERA								
Link:													
Amostra 1 Endereco: Rod. Estrada Una-Ilheus, km 24													
Endereço:		ilieus, KIII 24	Cidado: Ilhé			Fate day	RΛ						
Bairro	Águas de Olivença	0070 4074	Cidade: Ilhéus		0.00	Estado:	BA						
Informante:	Marta Silva: (31) 9 9		100.00	Testada:	0,00		day 1						
Área Priv./Constr.	180,00	Área Equivalente:	180,00	Profundidade:	0,00								
Área do Terreno:	769,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não								
Tipo:	Casa condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio alto	Superfície:	Seco	m m							
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 Não								
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	04/04/2022	Mobiliado:	L'AR	MAX							
Observações:				Águas de Olivença									
Link:	https://www	v.remax.com.br/agenc	ia/imovel/casas	-comprar-vende	r-aguas-de-oliv	venca-ilheus-bahia/482508/	<u>larnobre</u>						
Amostra 2													
Endereço:	Estrada Una-Ilheus	, 13											
Bairro	Olivença		Cidade: Ilhéus			Estado:							
Informante:	NS Imobiliária: (73)		ciaaac.				BA						
Área Priv./Constr.		9 9187-5654	ciadae.	Testada:	15,00		ВА						
	128,00	9 9187-5654 Área Equivalente:	128,00		15,00 30,00		BA						
Área do Terreno:	128,00 450,00			Testada:	-		BA						
Área do Terreno: Tipo:		Área Equivalente:	128,00	Testada: Profundidade:	30,00	I A A A A A A A A A A A A A A A A A A A	ВА						
	450,00	Área Equivalente: Topografia:	128,00 Plano	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie:	30,00 Não		ВА						
Тіро:	450,00 Casa condomínio	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação:	128,00 Plano Médio alto	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie:	30,00 Não	No.	ВА						
Tipo: Idade Aparente:	450,00 Casa condomínio 3	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento:	30,00 Não Seco		ВА						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor:	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte)	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.:	30,00 Não Seco		BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.:	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte) R\$ 800.000,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar:	30,00 Não Seco Necessário Não		BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação:	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte) R\$ 800.000,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: unio Reserva Brisas	30,00 Não Seco Necessário Não	3-NSAB?from=sale	BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link:	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte) R\$ 800.000,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: unio Reserva Brisas	30,00 Não Seco Necessário Não	3-NSAB?from=sale	BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3	450,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: unio Reserva Brisas	30,00 Não Seco Necessário Não	3-NSAB?from=sale	BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço:	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condom	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas	30,00 Não Seco Necessário Não		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro	450,00 Casa condomínio 3 3 Orts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com-	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001.	3-NSAB?from=sale Estado:	BA						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante:	450,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon heus.com.br/im	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: únio Reserva Brisas ovel/casa-com-	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr.	450,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 á33-4830 Área Equivalente:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon Theus.com.br/im	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com-	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 Área Equivalente: Topografia:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condom heus.com.br/im Cidade: Ilhéus	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: al Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com-	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon theus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com-	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo: Idade Aparente:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio 16	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 á33-4830 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon theus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto Regular	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com- Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento:	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio 16 5 Qrts (2 Suítes)	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 á33-4830 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon theus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto Regular 4	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: unio Reserva Brisas ovel/casa-com- Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento: Andar:	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio 16 5 Qrts (2 Suítes) R\$ 550.000,00	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon heus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto Regular 4 R\$ 2.750,00	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com- Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento: Andar: Ser. Cond.:	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001: 12,00 36,00 Não Seco		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-II Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio 16 5 Qrts (2 Suítes)	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 á33-4830 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condon heus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto Regular 4 R\$ 2.750,00 04/04/2022	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com- Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado:	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001: 12,00 36,00 Não Seco Necessário Não		edge l						
Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor: Oferta/ Transação: Observações: Link: Amostra 3 Endereço: Bairro Informante: Área Priv./Constr. Área do Terreno: Tipo: Idade Aparente: Qtde. Dorm.: Valor:	A50,00 Casa condomínio 3 3 Qrts (1 Suíte) R\$ 800.000,00 Oferta Rod. Estrada Una-Il Águas de Olivença IBS Imóveis: (73) 36 180,00 432,00 Casa condomínio 16 5 Qrts (2 Suítes) R\$ 550.000,00 Oferta	Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa: https://www.nsi heus, km 24 533-4830 Área Equivalente: Topografia: Padrão de Acabamento: Estado de Conservação: Vagas: Unitario: Data Pesquisa:	128,00 Plano Médio alto Entre Novo e Regu 2 R\$ 5.625,00 04/04/2022 Condor heus.com.br/im Cidade: Ilhéus 180,00 Plano Médio alto Regular 4 R\$ 2.750,00 04/04/2022 Condor	Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: a Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: inio Reserva Brisas ovel/casa-com- Testada: Profundidade: Mult. Frentes: Superficie: Zoneamento: Andar: Ser. Cond.: Mobiliado: omínio Águas de Oli	30,00 Não Seco Necessário Não do Mar piscina/CA001: 12,00 36,00 Não Seco Necessário Não vença		BA						



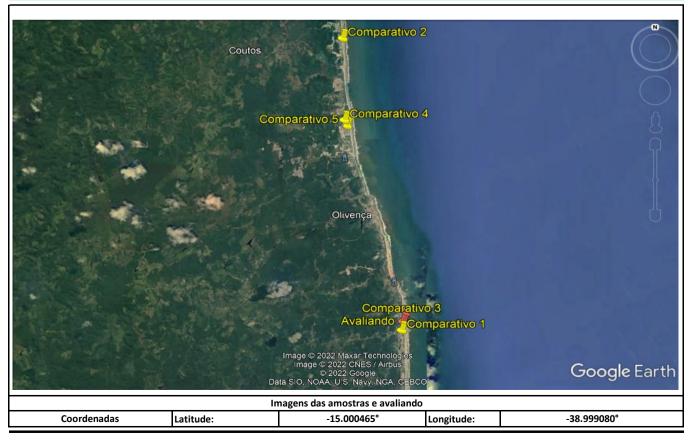
N° Laudo LEAD NTDAF7H

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda Amostra 4 Endereço: BA-001, Km 10,4 Bairro Olivença Cidade: Ilhéus Estado: ВА Informante: IBS Imóveis: (73) 3633-4830 Testada: 0,00 150,00 150,00 0,00 Área Priv./Constr. Área Equivalente: Profundidade: 450,00 Plano Mult. Frentes: Não Área do Terreno: Topografia: Casa condomínio Médio alto :oqiT Superficie: Padrão de Acabamento: Seco Entre novo e regula Idade Aparente: Estado de Conservação: Zoneamento: 3 Qrts (1 Suíte) Qtde. Dorm.: Vagas: Andar: R\$ 700.000,00 R\$ 4.200,00 Valor: Unitario: Ser. Cond.: Necessário 04/04/2022 Oferta/ Transação: Oferta Data Pesquisa: Mobiliado: Não Condomínio Mar de Ilhéus II Observações: https://imoveisbahiasul.com/imovel/venda/4647-casa-no-condominio-mar-de-ilheus-ii Link: Amostra 5 Endereço: BA-001, Km 10,4 Bairro Olivença Cidade: Ilhéus Estado: ВА IBS Imóveis: (73) 3633-4830 Testada: 0,00 Informante: Área Priv./Constr. 100,00 Área Equivalente: 100,00 Profundidade: 0,00 Área do Terreno: 450,00 Plano Mult. Frentes: Não Topografia: Casa condomínio Médio Tipo: Padrão de Acabamento: Superficie: Seco Idade Aparente: 10 Estado de Conservação: Entre novo e regular Zoneamento: 3 Qrts (1 Suíte) Vagas: Qtde. Dorm.: Andar: R\$ 350.000,00 R\$ 3.150,00 Valor: Unitario: Necessário Ser. Cond.: Oferta 04/04/2022 Oferta/ Transação: Mobiliado: Data Pesquisa: Não Condomínio Mar de Ilhéus II - Qd B - Lote 16 Observações: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vendo-otima-casa-no-mar-de-ilheus-2962039625.html Link:

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda





METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

N° Laudo **LEAD NTDAF7H**

	Tratamento dos Elementos Comparativos									ıpa	arativos					
12		Oferta: 1,000 Padrão	2,154	Iſ		4. Ár	ea Equiv	alente			2.3. Fator Trai	nsposição (D	ера	artamento	de Desa	oropriações)
		Transporte	0,960	lf			Peso	Área	Á. Equi.	П	Zona	Central	Fat	or Comérc	io	Médio
		Zoneamento	1,000	I	Subsolo		0,30		-	П	Trafegabilidade	Sim	Nív	el Econôm	nico	Classe média
		Vaga	1,000	II	Térreo		1,00	129,20	129,20	П	Pavimentação	asfalto	De	nsidade De	Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.	2,995	Iľ	Mezanin	10	0,50		-	П	Transporte Col.	até 100m	De	snível Do 1	erreno	Plano
8	ces	Topografia	1,000	Iľ	Pavs. Su	periores	0,50		-		Luz Domiciliar	Sim	Ind	lice Adota	do	0,960
ž	Fatores	Mult. Frentes	1,000	II	Área Tot	tal Equivale	nte:		129,20		Água Encanada	Sim				
AVALIANDO	2. F	Superfície	1,000	П	Vida Útil	I			70,00	П	Luz Pública	Sim		96	Total In	fraestrutura
¥		Andar	1,000	Ш		C	onstruç	ão		Ш	Largura Da Rua	10 a 20m		1,000	Fator C	omércio
		Ser. Condominiais	1,020	Ш	Valor da	Construção	י	R\$ 18	86.822,73	Ш	Guias E Sarjetas	Sim		1,000	Nível E	conômico
		Mobiliado	1,000	Ц	Unitário,	/m² Const.		R\$	1.446,00	Ш	Esgoto	Sim		1,000	Densida	de De Lotes
		Testada	-	II	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Ш	Telefone	Sim		1,000	Desníve	el Do Terreno
		Profundidade	1,000		М	Profund.:	25	40	0,50		Gás	Não		0,960	Índice A	Adotado
1		Oferta: 0,900 Padrão	1,903	Iſ		4. Ár	ea Equiv	alente		П	2.3. Fator Trai	nsposição (D	ера	artamento	de Desa	propriações)
		Transporte	0,960	Iľ			Peso	Área	Á. Equi.		Zona	Central	Fat	or Comérc	io	Médio
		Zoneamento	1,000	П	SubSolo		0,30		-	П	Trafegabilidade	Sim	Nív	el Econôn	nico	Classe média
		Vaga	1,000	Ш	Térreo		1,00	180,00	180,00	Ш	Pavimentação	asfalto	Dei	nsidade De	e Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.	4,272	Ш	Mezanin	10	0,50		-	Ш	Transporte Coleti	até 100m	De	snível Do 1	erreno	Plano
	res	Topografia	1,000	Ц	Pavs. Su	periores	0,50		-	Ш	Luz Domiciliar	Sim	ĺnd	lice Adota	do	0,960
	Fator	Mult. Frentes	1,000	H	Área Tot	tal Equivale	nte:		180,00	Ш	Água Encanada	Sim				
7	2.	Superfície	1,000	Ш	Vida Útil	l			70,00	Ш	Luz Pública	Sim		96	Total In	fraestrutura
Amostra		Andar	1,000	IL		C	onstruç	ão		Ш	Largura Da Rua	10 a 20m		1,000	Fator C	omércio
٤		Ser. Condominiais	1,020	Ш	Valor da	Construção)	R\$ 2	28.486,96	Ц	Guias E Sarjetas	Sim		1,000	Nível E	conômico
۷		Mobiliado	1,000	Ц	Unitário,	/m² Const.		R\$	1.269,37	Ц	Esgoto	Sim		1,000		de De Lotes
		Testada	1,000	II		Testada:	10		0,20	П	Telefone	Sim		1,000		el Do Terreno
L		Profundidade	1,000	١Ļ	М	Profund.:	25	40	0,50		Gás	Não		0,960	Indice A	Adotado
2		Oferta: 0,900 Padrão	2,355	Ц		4. Ár	ea Equiv	alente			2.3. Fator Trai	nsposição (D	ера	artamento	de Desa	propriações)
		Transporte	0,960	IL			Peso	Área	Á. Equi.	Ш	Zona	Central	Fat	or Comérc	io	Médio
		Zoneamento	1,000	Ш	Subsolo		0,30		-	П	Trafegabilidade	Sim	Nív	el Econôn	nico	Classe média
		Vaga	1,000	ľ	Térreo		1,00	128,00	128,00	III	Pavimentação	asfalto		nsidade De		100 a 70%
		Área Terreno / Constr.	3,516	Iŀ	Mezanin		0,50		-	Н	Transporte Coleti		_	snível Do T		Plano
	ores	Topografia	1,000	Iŀ		periores	0,50		-	Н	Luz Domiciliar	Sim	Ind	lice Adota	do	0,960
	. Fator	Mult. Frentes	1,000	Iŀ		tal Equivale	nte:		128,00	H	Agua Encanada	Sim		0.0	T. 1 - 1 1 .	
.a 2	2	Superfície	1,000	H	Vida Útil		`	~ _	70,00	III	Luz Pública	Sim				fraestrutura
ostra		Andar San Candaminiaia	1,000	H	Valor da	Construção	Construç		94.421,81		Largura Da Rua	10 a 20m				omércio conômico
Am		Ser. Condominiais Mobiliado	1,020 1,000	ı٠		/m² Const.	,	R\$	1.518,92	III	Guias E Sarjetas	Sim Sim				ade De Lotes
Ì		Testada	1,000	Iŀ		Testada:	10	Щ	0,20	III	Esgoto Telefone	Sim		1,000		el Do Terreno
		Profundidade	1,000	II		Profund.:	25	40	0,50	H	Gás	Não				Adotado
a f				IL Il					0,00	I L I f				•		
3		Oferta: 0,900 Padrão	1,903	H		4. Ar	ea Equiv	,	Á Faud	Н	2.3. Fator Trai		÷	or Comérc		
		Transporte Zoneamento	0,960 1,000	H	SubSolo		Peso 0,30	Area	Á. Equi.	H	Zona Trafegabilidade			el Econôm		Médio Classe média
		Vaga	1,000	Iŀ	Térreo		1,00	180,00	180,00	H	Pavimentação	Sim	_	nsidade De		100 a 70%
		Área Terreno / Constr.	2,400	Iŀ	Mezanin	10	0,50	100,00	-	H	Transporte Coleti			snível Do 1		Plano
	es	Topografia	1,000	ı٠		periores	0,50		-	H	Luz Domiciliar	Sim	_	lice Adota		0,960
	Fator	Mult. Frentes	1,000	Iŀ		tal Equivale	•		180,00	H	Água Encanada	Sim				3,000
m	2. F	Superfície	1,000	ı٠	Vida Útil				70,00	Н	Luz Pública	Sim		96	Total In	fraestrutura
		Andar	1,000	lŀ		C	onstruç	ão	-	H	Largura Da Rua	10 a 20m		1,000		omércio
Amostra		Ser. Condominiais	1,020	I	Valor da	Construção)	R\$ 24	43.393,12		Guias E Sarjetas	Sim		1,000	Nível E	conômico
A		Mobiliado	1,000	II	Unitário,	/m² Const.		R\$	1.352,18	ľ	Esgoto	Sim		1,000	Densida	ade De Lotes
		Testada	1,000		2ª Res.	Testada:	10		0,20		Telefone	Sim		1,000	Desníve	el Do Terreno
		Profundidade	1,000		М	Profund.:	25	40	0,50		Gás	Não		0,960	Índice A	Adotado



METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

N° Laudo **LEAD NTDAF7H**

	Tratamento dos Elementos Comparativos																
4		Oferta: 0,90	0 Padrão	2,356	I		4. Ár	ea Equiv	/alente		I	2.3. Fator Trai	nsposição (E)epa	artamento	de Desa	oropriações)
		Transporte		0,960	ı			Peso	Área	Á. Equi.		Zona Central		Fat	or Comérc	io	Médio
		Zoneamento		1,000	ı	SubSolo	ubSolo 0,30			-	Ш	Trafegabilidade	Sim	Nív	el Econôm	ico	Classe média
		Vaga		1,000	ı	Térreo		1,00	150,00	150,00		Pavimentação	asfalto	Dei	nsidade De	Lotes	100 a 70%
		Área Terreno /	Constr.	3,000	ı	Mezanir	10	0,50		-		Transporte Coleti	até 100m	Desnivel Do Terreno			Plano
	res	Topografia		1,000	ı	Pavs. Su	periores	0,50		-	Ш	Luz Domiciliar	Sim	Ind	lice Adota	do	0,960
	Fator	Mult. Frentes		1,000	ı	Área To	tal Equivale	nte:		150,00		Água Encanada	Sim				
4	2. F	Superfície		1,000	ı	Vida Úti	I			70,00		Luz Pública	Sim		96	Total In	fraestrutura
štra		Andar		1,000	ı		(Construç	ão		Ш	Largura Da Rua	10 a 20m		1,000	Fator C	omércio
Amostra		Ser. Condominia	ais	1,020	ı	Valor da	Construção	0	R\$ 2	24.741,88	Ш	Guias E Sarjetas	Sim		1,000	Nível E	conômico
٩		Mobiliado		1,000	ı	Unitário	/m² Const.		R\$	1.498,28	Ш	Esgoto	Sim		1,000	Densida	de De Lotes
		Testada		1,000	ı	2ª Res.	Testada:	10		0,20		Telefone Sim		1,000 Desnive		el Do Terreno	
		Profundidade		1,000	ı	М	Profund.:	25	40	0,50		Gás	Não		0,960	Índice A	Adotado
5		Oferta: 0,90	0 Padrão	1,903	I		4. Ár	ea Equiv	ivalente			2.3. Fator Trai	nsposição (D)epa	rtamento	de Desa	propriações)
		Transporte		0,960	ı			Peso	Área	Á. Equi.		Zona Central		Fator Comércio			Médio
		Zoneamento		1,000	ı	SubSolo		0,30		-		Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico		Classe média	
		Vaga		1,000	ı	Térreo		1,00	100,00	100,00		Pavimentação	asfalto	Dei	nsidade De	Lotes	100 a 70%
		Área Terreno /	Constr.	4,500	ı	Mezanir	10	0,50		-		Transporte Coleti	até 100m	Des	snível Do 1	erreno	Plano
	res	Topografia		1,000	ı	Pavs. Su	periores	0,50		-	Ш	Luz Domiciliar	Sim	ĺnd	lice Adota	do	0,960
	Fator	Mult. Frentes		1,000	ı	Área To	tal Equivale	nte:		100,00	Ш	Água Encanada	Sim	_			
2	2. F	Superfície		1,000	ı	Vida Úti	I			70,00	Ш	Luz Pública	Sim		96	Total In	fraestrutura
Amostra		Andar		1,000	ı		(Construç	ão		Ш	Largura Da Rua	10 a 20m		1,000	Fator C	omércio
ĕ		Ser. Condominia	ais	1,020	ı	Valor da	Construção	0	R\$ 1	44.599,64	Ш	Guias E Sarjetas	Sim		1,000	Nível E	conômico
٩		Mobiliado		1,000	ı	Unitário	/m² Const.		R\$	1.446,00		Esgoto	Sim		1,000	Densida	ade De Lotes
		Testada		1,000	I	2ª Res.	Testada:	10		0,20		Telefone	Sim		1,000	Desníve	el Do Terreno
		Profundidade		1,000		M	Profund.:	25	40	0,50		Gás	Não		0,960	Índice A	Adotado



LEAD NTDAF7H

N° Laudo:

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

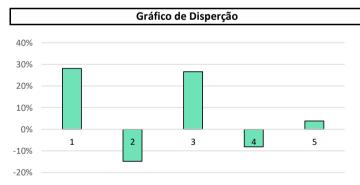
	Homogeneização de Dados										
Α	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescênci a(id. x Con.)	Padrão	Área Terreno / Constr.	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 580.000,00	180,00	0,90	R\$ 2.900,00	1,000	1,139	1,132	0,970	1,040	1,281	R\$ 3.715,34
2	R\$ 800.000,00	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	х	Média Saneada	х	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
129,20		R\$ 3.824,10		1,00	=	R\$ 494.100,00
			Valor de l	Mercado Calculado	=	R\$ 494.100,00
			Fator Comercialização			1,00
			Valor de	Mercado Adotado	=	R\$ 495.000,00

Tratamento Estátistico

	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				
Coeficiente de Variação:	0,15				

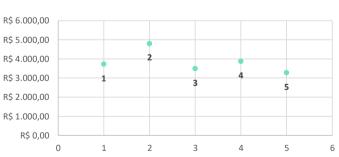


П

Ш

Fundamentação:

Precisão:



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.