

Código de Identificação:	Lead PYDL3E6
--------------------------	--------------



Data da Vistoria:	LAUDO REMOTO
-------------------	--------------

Nome:	SERGIO DA CONCEICAO SANTOS	nº: 150	Compl: Casa 80
Endereço:	Rua Ilha Bela	Condomínio:	Res. Vitória Régia
Bairro:	Alto do Papagaio	UF:	BA
Município:	Feira de Santana	CEP:	44059-230

Características do Imóvel

Tipologia:	Casa Condomínio	Uso:	Residencial
Idade aparente:	9 anos	Padrão construtivo:	Médio
Estado de conservação:	Bom	Ocupação atual do imóvel:	-
Nº de matrícula:	44.766	Nº do Cartório:	Ofício do Registro de Imóveis

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	56,17 m²	143,87 m²		143,87 m²	161,990%
Comum	3,75 m²				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Vagas de Garagem

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

Terreno	161,99 m²	Valor de Mercado R\$ 225.000,00 (DUZENTOS E VINTE E CINCO MIL REAIS) R\$ 1.563,91 / m² Informar o valor das vagas autônomas: R\$ 0,00			
Testada	9,00 m				
Lat. Dire.	18,00 m				
Lat. Esq.	18,00 m				
Fração Ideal %	161,990%				

Informações Gerais

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: Adotamos para efeito de cálculo a área do IPTU, aparentemente foi feita uma ampliação para a cozinha, se observado o espaço que é atualmente escritório, possui revestimento cerâmico nas paredes e o que seriam pontos para as instalações hidráulicas.

Obs. 2: As fotos internas inseridas no relatório fotográfico são referente ao LEAD 1003662, realizada na data de 29/01/2020.

Obs. 3: Houve atualização de valores sem vistoria anulando assim, o laudo datado de 19/05/2020 anexo.

Método Potencial Engenharia São Paulo, 20/07/2021	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:

Região de predominância residencial com construções de padrão médio, possui muitos empreendimentos multifamiliares horizontal na região, comum nível de adensamento médio, região com total infraestrutura urbana, situado a 6,7km do centro de Feira de Santana.

Dados do Imóvel

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

Diponibilizar informações da divisão interna do imóvel, se houver:

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

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone):
Informações cedidas pela contratante

Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI

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

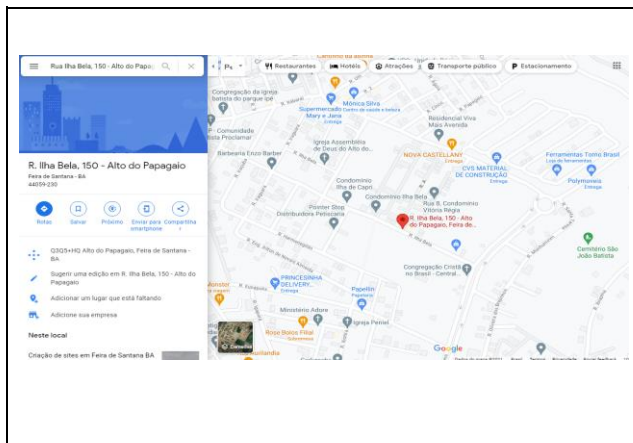
Em caso de resposta positiva, explicar:

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: Ead PYDL3E6

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD 1003662 / 2020

Relatório Fotográfico



VISTA DO LOGRADOURO

FOTO 1



VISTA DA PORTARIA | ACESSO

FOTO 2



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

FOTO 3



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO

FOTO 4



VISTA DA FACHADA

FOTO 5



VISTA DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD 1003662 / 2020

Relatório Fotográfico



VISTA DO ESTACIONAMENTO

FOTO 7



VISTA DO ESCRITÓRIO

FOTO 8



VISTA DA COZINHA

FOTO 9



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO

FOTO 10



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL

FOTO 11



VISTA DO QUARTO 01

FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

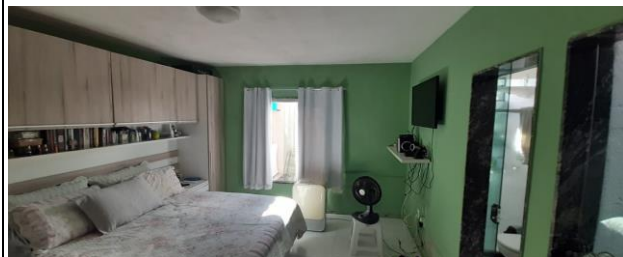
Nº Laudo: LEAD 1003662 / 2020

Relatório Fotográfico



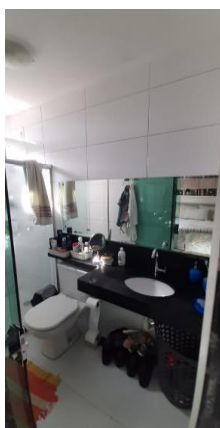
VISTA DO QUARTO 02

FOTO 13



VISTA DA SUÍTE

FOTO 14



VISTA DA SUÍTE

FOTO 15



VISTA DA SALA

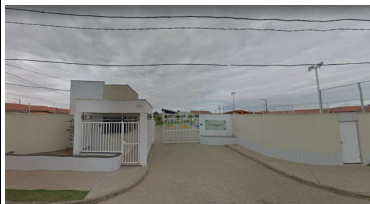
FOTO 16

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Ead PYDL3E6

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO										
Endereço:	Rua Ilha Bela, 150 (Casa 80)									
Bairro	Alto do Papagaio			Cidade:	Feira de Santana			Estado:	BA	
Informante:	NA				Testada:	9,00				
Área Priv./Constr.	143,87	Área Equivalente:	143,87	Profundidade:	18,00					
Área do Terreno:	161,99	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:						
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:						
Idade Aparente:	9	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:						
Qtde. Dorm.:	1	Vagas:	1	Andar:						
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Básico					
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:						
Observações:	Res. Vitória Régia									
Link:										

Amostra 1									
Endereço:	Rua Ilha Bela, 400								
Bairro	Alto do Papagaio			Cidade:	Feira de Santana			Estado:	BA
Informante:	MF Imóveis - (75) 9133-3265 (75) 99291-4490				Testada:				
Área Priv./Constr.	135,00	Área Equivalente:	135,00	Profundidade:					
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:					
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:					
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 280.000,00	Unitário:	R\$ 1.866,67	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	20/07/2021	Mobiliado:					
Observações:	Condomínio Residencial Ilha Di Capri								
Link:	real.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-papagaio-bairros-feira-de-santana-com-garagem-135m2-venda-RS280000								

Amostra 2									
Endereço:	Rua Ilha Bela, 150								
Bairro	Alto do Papagaio			Cidade:	Feira de Santana			Estado:	BA
Informante:	Buscar Imobiliária - (75) 3024-3880 (75) 98315-5046				Testada:				
Área Priv./Constr.	162,00	Área Equivalente:	162,00	Profundidade:					
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:					
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:					
Idade Aparente:	9	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 440.000,00	Unitario:	R\$ 2.444,44	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	20/07/2021	Mobiliado:					
Observações:	Res. Vitória Régia								
Link:	areal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-papagaio-bairros-feira-de-santana-com-garagem-162m2-venda-RS440000								

Amostra 3									
Endereço:	Rua Quinta do Sol, 123								
Bairro	Alto do Papagaio			Cidade:	Feira de Santana			Estado:	BA
Informante:	Edson Carvalho - (75) 99292-2122				Testada:				
Área Priv./Constr.	160,00	Área Equivalente:	160,00	Profundidade:					
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:					
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:					
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 290.000,00	Unitario:	R\$ 1.631,25	Ser. Cond.:	Básico				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	20/07/2021	Mobiliado:					
Observações:	Res. Quintas do Sol Ville I								
Link:	real.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-parque-ipe-bairros-feira-de-santana-com-garagem-160m2-venda-RS290000								

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Ead PYDL3E6

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

Amostra 4

Endereço:	Rua Ilha Bela, 200						
Bairro	Alto do Papagaio		Cidade:	Feira de Santana		Estado:	BA
Informante:	Lidera Imob - (71) 99179-2292 (75) 99953-8865			Testada:			
Área Priv./Constr.	132,00	Área Equivalente:	132,00	Profundidade:			
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	5	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2	Andar:			
Valor:	R\$ 210.000,00	Unitario:	R\$ 1.431,82	Ser. Cond.:	Básico		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	20/07/2021	Mobiliado:			
Observações:	Res. Ilha Bela						
Link:	areal.com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-papagaio-bairros-feira-de-santana-com-garagem-132m2-venda-RS210000						

Amostra 5

Endereço:	Rua Ilha Bela, 150						
Bairro	Alto do Papagaio		Cidade:	Feira de Santana		Estado:	BA
Informante:	Lidera Imob - (71) 99179-2292 (75) 99953-8865			Testada:			
Área Priv./Constr.	130,00	Área Equivalente:	130,00	Profundidade:			
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:			
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:			
Idade Aparente:	0	Est. de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:			
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:			
Valor:	R\$ 234.900,00	Unitario:	R\$ 1.626,23	Ser. Cond.:	Básico		
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	20/07/2021	Mobiliado:			
Observações:	Res. Vitória Régia						
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lidera-imob-casa-residencial-2-quartos-garagem-2954485666.html						

Mapa de Localização do Avaliando e Elementos Comparativos Venda



Imagens das amostras e avaliando

Coordenadas	Latitude:	-12.211092	Longitude:	-38.940586
-------------	-----------	------------	------------	------------

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo Read PYDL3E6

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	1,903	4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)			
		Transporte			0,970		Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Central	Fator Comércio	Médio
1	2. Fatores	Zoneamento		1,000		Subsolo	0,30		-	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	Classe média
		Vaga		143,870		Térreo	1,00	143,87	143,87	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%
		Área Terreno / Constr.		1,126		Mezanino	0,50		-	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:			143,87	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim		
		Andar		1,000		Construção				Largura Da Rua	10 a 20m		
		Ser. Condominiais		1,050		Valor da Construção	R\$	-		Guias E Sarjetas	Sim		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.	R\$	-		Esgoto	Sim		
		Testada		1,000		2ª Res. Testada:	10		0,20	Telefone	Sim		
		Profundidade		1,000		M Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim		
												0,970	Índice Adotado
2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	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		67,500		Térreo	1,00	135,00	135,00	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		Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes		1,000		Área Total Equivalente:			135,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim		
		Andar		1,000		Construção				Largura Da Rua	10 a 20m		
		Ser. Condominiais		1,050		Valor da Construção	R\$	-		Guias E Sarjetas	Sim		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.	R\$	-		Esgoto	Sim		
		Testada		1,000		2ª Res. Testada:	10		0,20	Telefone	Sim		
		Profundidade		1,000		M Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim		
												0,970	Índice Adotado
3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	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		80,000		Térreo	1,00	160,00	160,00	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		Pavs. Superiores	0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
		Mult. Frentes		1,000		Área Total Equivalente:			160,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura	
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim		
		Andar		1,000		Construção				Largura Da Rua	10 a 20m		
		Ser. Condominiais		1,050		Valor da Construção	R\$	450.581,57		Guias E Sarjetas	Sim		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.	R\$	2.781,37		Esgoto	Sim		
		Testada		1,000		2ª Res. Testada:	10		0,20	Telefone	Sim		
		Profundidade		1,000		M Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim		
												0,970	Índice Adotado

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo **Ead PYDL3E6**

Tratamento dos Elementos Comparativos

4	Amostra 4	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	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			66,000	Térreo		1,00	132,00	132,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
			Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino		0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
			Topografia			1,000	Pavs. Superiores		0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
			Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:				132,00	Água Encanada	Sim	97		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			1,050	Valor da Construção			R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Densidade De Lotes	
			Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.			R\$	-	Esgoto	Sim	1,000	Desnível Do Terreno	
			Testada			1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Índice Adotado	
			Profundidade			1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970		
			5	Amostra 5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,903	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						65,000	Térreo		1,00	130,00	130,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
Área Terreno / Constr.						1,000	Mezanino		0,50		-	Transporte Coletivo	até 100m	Desnível Do Terreno	Plano	
Topografia						1,000	Pavs. Superiores		0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970	
Mult. Frentes						1,000	Área Total Equivalente:				130,00	Água Encanada	Sim	97		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						1,050	Valor da Construção			R\$	382.217,55	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Densidade De Lotes	
Mobiliado						1,000	Unitário/m² Const.			R\$	2.940,14	Esgoto	Sim	1,000	Desnível Do Terreno	
Testada						1,000	2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim	1,000	Índice Adotado	
Profundidade						1,000	M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim	0,970		

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo:

Lead PYDL3E6

Homogeneização de Dados													
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência(id. x Con.)	Padrão	Ser. Condominiais	N/A	N/A	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	R\$ 280.000,00	135,00	0,90	R\$ 1.866,67	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	0,955	R\$ 1.783,60
2	R\$ 440.000,00	162,00	0,90	R\$ 2.444,44	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,030	R\$ 2.517,78
3	R\$ 290.000,00	160,00	0,90	R\$ 1.631,25	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	1,030	1,005	R\$ 1.640,22
4	R\$ 210.000,00	132,00	0,90	R\$ 1.431,82	1,000	0,975	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	0,955	R\$ 1.368,10
5	R\$ 234.900,00	130,00	0,90	R\$ 1.626,23	1,000	0,946	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,916	R\$ 1.489,63
Avaliando		143,87											
Média				1.800,08						Média		1.759,86	
Desvio Padrão				391,79						Desvio Padrão		180,53	
Coef. de Variação				0,22						Coef. de Variação		0,10	

Código de Identificação:	LEAD 1003662
--------------------------	--------------



Data da Vistoria:	LAUDO REMOTO
-------------------	--------------

Nome:	Sérgio da Conceição Santos	nº:	150	Compl:	Res. Vitória Régia Casa 80
Endereço:	Rua Ilha Bela	CEP:	44059-230		
Bairro:	Papagaio				
UF:	BA	Município:	Feira de Santana		

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Residencial		Uso: Residencial		
Idade aparente: 8 anos		Padrão construtivo: Médio		
Estado de conservação: Bom		Ocupação atual do imóvel: Ocupado		
Nº de matrícula:	44.766	Nº do Cartório:	1º Registro de Imóveis	Valor do Laudo:

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	56,17 m²	143,87 m²	143,87 m²	143,87 m²	161,99%
Comum	3,75 m²				
Vagas de garagem					
Depósito					
Área descoberta					

Terreno	161,99 m²
Testada	9,00 m
Lat. Dire.	18,00 m
Lat. Esq.	18,00 m
Fração Ideal %	161,990%

Valor de Mercado	
R\$ 215.000,00	
(DUZENTOS E QUINZE MIL REAIS)	
R\$ 1.494,40 / m²	
Informar o valor das vagas autônomas:	R\$ 0,00

Informações Gerais

- 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:** Este laudo foi elaborado sem vistoria do imóvel, conforme a política de vistoria estabelecida pelo contratante, não havendo ressalvas quanto ao seguro de danos físicos ao imóvel – DFI.
- Obs. 3:** Adotamos para efeito de cálculo a área do IPTU, aparentemente foi feita uma ampliação para a cozinha, se observado o espaço que é atualmente escritório, possui revestimento cerâmico nas paredes e o que seriam pontos para as instalações hidráulicas.
- Obs. 4:** O relatório fotografico é referente a vistoria interna realizada na data de 29/01/2020.

São Paulo, 19/05/2020	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			
Supermercado	x		
Farmácia			x
Praia			x
Outros	x		
Se outros, quais:			

Comentário da Região:

Região de predominância residencial com construções de padrão médio, possui muitos empreendimentos multifamiliares horizontal na região, comum nível de adensamento médio/alto, região com total infraestrutura urbana, situado a 6,7km do centro de Feira de Santana.

Dados do Imóvel

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

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala de Estar	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Cozinha	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha Cerâmica	Rev. Cerâmico
Área de Serviço	1	Alvenaria	Cerâmico	Telha Cerâmica	Rev. Cerâmico
Banheiro Social	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Rev. Cerâmico
Escritório	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Quarto	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura
Suíte	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Pintura / Ver. Cerâmico

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

Se imóvel dentro de condomínio informar a administradora(nome/telefone):

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 1003662

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO NUMÉRICA



FACHADA



FACHADA



LOGRADOURO



LOGRADOURO

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 1003662

Relatório Fotográfico



VISTA DA SALA



VISTA DO ESCRITÓRIO



VISTA DA COZINHA



VISTA DA ÁREA DE SERVIÇO



VISTA DO BANHEIRO SOCIAL



VISTA DO QUARTO 01

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 1003662

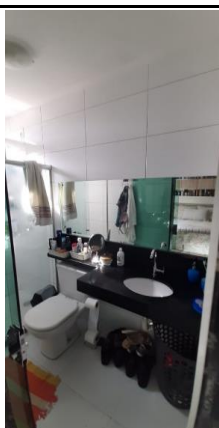
Relatório Fotográfico



VISTA DO QUARTO 02



VISTA DA SUÍTE



VISTA DA SUÍTE

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 1003662

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda

AVALIANDO									
Endereço:	Rua Ilha Bela, 150 (Res. Vitória Régia Casa 80)								
Bairro	Papagaio		Cidade:	Feira de Santana				Estado:	BA
Informante:	NA				Testada:	9,00			
Área Priv./Constr.	143,87	Área Equivalente:	143,87	Profundidade:	18,00				
Área do Terreno:	161,99	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:					
Tipo:	Casa Residencial	Padrão de Acabamento:	Médio	Superfície:					
Idade Aparente:	8	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	1	Vagas:	1	Andar:					
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:					
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:					
Observações:									
Link:									

Amostra 1									
Endereço:	Rua Rubens Francisco Dias, 1500								
Bairro	Papagaio		Cidade:	Feira de Santana				Estado:	BA
Informante:	Edson da Silva Carvalho - (75) 99292-2122				Testada:				
Área Priv./Constr.	144,00	Área Equivalente:	144,00	Profundidade:					
Área do Terreno:		Topografia:	Plano	Mult. Frentes:					
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio	Superfície:					
Idade Aparente:	20	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:					
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2	Andar:					
Valor:	R\$ 155.000,00	Unitario:	R\$ 968,75	Ser. Cond.:					
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/05/2020	Mobiliado:					
Observações:									
Link:	/imovel/venda-casa-de-condominio-2-quartos-com-piscina-papagaio-feira-de-santana-ba-144m2-id-2480160690/?_zt=rnk_g								

Amostra 2									
Endereço:	Rua Rubéns Francisco Dias, 2000								
Bairro	Papagaio		Cidade:	Feira de Santana				Estado:	BA
Informante:	Localiza Imóveis: (75) 9 9971-8681				Testada:				
Área Priv./Constr.	139,00	Área Equivalente:	139,00		Profundidade:				
Área do Terreno:		Topografia:	Plano		Mult. Frentes:				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio		Superfície:				
Idade Aparente:	15	Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	3 Qts (1 Suíte)	Vagas:	3		Andar:				
Valor:	R\$ 270.000,00	Unitario:	R\$ 1.748,20		Ser. Cond.:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/05/2020		Mobiliado:				
Observações:									
Link:	com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-papagaio-bairros-feira-de-santana-com-garagem-139m2-venda-RS270000-id-2								

Amostra 3									
Endereço:	Rua Ilha Bela, 150								
Bairro	Papagaio		Cidade:	Feira de Santana				Estado:	BA
Informante:	YES IMOBILIÁRIA - (75) 98155-5065 (71) 99299-0009				Testada:				
Área Priv./Constr.	130,00	Área Equivalente:	130,00		Profundidade:				
Área do Terreno:		Topografia:	Plano		Mult. Frentes:				
Tipo:	Casa Condomínio	Padr. de Acabamento:	Médio		Superfície:				
Idade Aparente:	10	Est. de Conservação:	Regular		Zoneamento:				
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2		Andar:				
Valor:	R\$ 235.000,00	Unitario:	R\$ 1.626,92		Ser. Cond.:				
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	19/05/2020		Mobiliado:				
Observações:									
Link:	com.br/imovel/casa-de-condominio-2-quartos-papagaio-bairros-feira-de-santana-com-garagem-130m2-venda-RS235000-id-2								

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 1003662

Tratamento dos Elementos Comparativos

AVALIANDO	2. Fatores	Oferta:	1,000	Padrão	1,497	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		143,870		Térreo		1,00	143,87	143,87	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%		
		Área Terreno / Constr.		1,126		Mezanino		0,50		-	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:				143,87	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura			
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	1,000 Nível Econômico			
		Andar		1,000		Construção						Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Densidade De Lotes	1,000 Desnível Do Terreno	
		Ser. Condominiais		1,000		Valor da Construção			R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Índice Adotado	0,970 Índice Adotado		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.			R\$	-	Esgoto	Sim				
		Testada		1,000		2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim				
		Profundidade		1,000		M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				
1	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,497	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		72,000		Térreo		1,00	144,00	144,00	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		Pavs. Superiores		0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970		
		Mult. Frentes		1,000		Área Total Equivalente:				144,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura			
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	1,000 Nível Econômico			
		Andar		1,000		Construção						Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Densidade De Lotes	1,000 Desnível Do Terreno	
		Ser. Condominiais		1,000		Valor da Construção			R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Índice Adotado	0,970 Índice Adotado		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.			R\$	-	Esgoto	Sim				
		Testada		1,000		2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim				
		Profundidade		1,000		M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				
2	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,497	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		46,333		Térreo		1,00	139,00	139,00	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		Pavs. Superiores		0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970		
		Mult. Frentes		1,000		Área Total Equivalente:				139,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura			
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	1,000 Nível Econômico			
		Andar		1,000		Construção						Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Densidade De Lotes	1,000 Desnível Do Terreno	
		Ser. Condominiais		1,000		Valor da Construção			R\$	283.166,84	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Índice Adotado	0,970 Índice Adotado		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.			R\$	2.037,17	Esgoto	Sim				
		Testada		1,000		2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim				
		Profundidade		1,000		M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				
3	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,497	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		65,000		Térreo		1,00	130,00	130,00	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		Pavs. Superiores		0,50		-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970		
		Mult. Frentes		1,000		Área Total Equivalente:				130,00	Água Encanada	Sim	97 Total Infraestrutura			
		Superfície		1,000		Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	1,000 Fator Comércio	1,000 Nível Econômico			
		Andar		1,000		Construção						Largura Da Rua	10 a 20m	1,000 Densidade De Lotes	1,000 Desnível Do Terreno	
		Ser. Condominiais		1,000		Valor da Construção			R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000 Índice Adotado	0,970 Índice Adotado		
		Mobiliado		1,000		Unitário/m² Const.			R\$	-	Esgoto	Sim				
		Testada		1,000		2ª Res.	Testada:	10		0,20	Telefone	Sim				
		Profundidade		1,000		M	Profund.:	25	40	0,50	Gás	Sim				

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD 1003662

Tratamento dos Elementos Comparativos

4	Amostra 4	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,497	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			66,000	Térreo	1,00	132,00	132,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
			Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50			-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano
			Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50			-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
			Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			132,00	Água Encanada	Sim			
			Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura	
			Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio	
			Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção		R\$	-	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico	
5	Amostra 5	2. Fatores	Oferta:	0,900	Padrão	1,497	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			68,000	Térreo	1,00	136,00	136,00	Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%	
			Área Terreno / Constr.			1,000	Mezanino	0,50			-	Transporte Coletivo até 100m		Desnível Do Terreno	Plano
			Topografia			1,000	Pavs. Superiores	0,50			-	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,970
			Mult. Frentes			1,000	Área Total Equivalente:			136,00	Água Encanada	Sim			
			Superfície			1,000	Vida Útil			70,00	Luz Pública	Sim	97	Total Infraestrutura	
			Andar			1,000	Construção				Largura Da Rua	10 a 20m	1,000	Fator Comércio	
			Ser. Condominiais			1,000	Valor da Construção		R\$	277.055,32	Guias E Sarjetas	Sim	1,000	Nível Econômico	
			Mobiliado			1,000	Unitário/m² Const.		R\$	2.037,17	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	0,50	Gás	Sim	0,970	Índice Adotado

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD 1003662

Homogeneização de Dados														
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência(id. x Con.)	Padrão	Padrão	Ser. Condominiais	N/A	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.	
1	R\$ 155.000,00	144,00	0,90	R\$ 968,75	1,000	1,110	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,110	R\$ 1.075,08	
2	R\$ 270.000,00	139,00	0,90	R\$ 1.748,20	1,000	1,058	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,048	R\$ 1.832,74	
3	R\$ 235.000,00	130,00	0,90	R\$ 1.626,92	1,000	1,016	1,000	1,000	1,000	1,000	0,970	0,986	R\$ 1.604,00	
4	R\$ 210.000,00	132,00	0,90	R\$ 1.431,82	1,000	1,172	1,000	1,000	1,000	1,000	0,980	1,152	R\$ 1.649,02	
5	R\$ 190.000,00	136,00	0,90	R\$ 1.257,35	1,000	1,058	1,000	1,000	1,000	1,000	0,990	1,048	R\$ 1.318,15	
Avaliando		143,87												
Média				1.406,61					Média				1.495,80	
Desvio Padrão				308,16					Desvio Padrão				298,86	
Coef. de Variação				0,22					Coef. de Variação				0,20	
												Média Aritmética	1.495,80	
												Média Saneada	1.495,80	
												Lim. Mín.	1.047,06	
												Lim. Máx.	1.944,54	
												Amostras Descartadas	-	
Área Privativa						x	Média Saneada				x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
143,87							R\$ 1.495,80					1,00	=	R\$ 215.200,00
										Valor de Mercado Calculado		=	R\$ 215.200,00	
										Fator Comercialização		=	1,00	
										Valor de Mercado Adotado		=	R\$ 215.000,00	

Tratamento Estatístico			
N. de Am. Coletados:	5		
N. de Am. Saneados:	5		
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 1.047,06		
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 1.495,80		
Limite Superior (p/m²):	R\$ 1.944,54		
Média Saneada (p/m²):	R\$ 1.495,80		
T. de Student:	1,476		
Desvio Padrão:	298,86		
Coeficiente de Variação:	0,20		
Intervalo de Confiabilidade			
Resultado (p/m²):	R\$ 197,26		
Inferior (p/m²):	R\$ 1.298,54	-12%	
Superior (p/m²):	R\$ 1.693,06	12%	
Amplitude total:	23%		
Especificação da Avaliação			
Fundamentação:	II		
Precisão:	III		
Intervalo de Confiabilidade			
Média Aritmética			1.495,80
Média Saneada			1.495,80
Lim. Mín.			1.047,06
Lim. Máx.			1.944,54
Amostras Descartadas			-
Especificação da Avaliação			
Fundamentação:	II		
Precisão:	III		
Intervalo de Confiabilidade			

Gráfico de Dispersão	

Gráfico de Resíduos	

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais	