

Código de Identificação: **LEAD NJ3T2QX**



Data da Vistoria: **02/06/2021**

Endereço: Avenida Elias Maluf n°: 2695 Compl: Casa 242 (Modelo B2) Quadra F
 Bairro: Wanel Ville Condomínio: Terra Nova Sorocaba
 Município: Sorocaba UF: SP CEP: 18055-215

Características do Imóvel

Tipologia: Casa Condomínio Uso: Residencial
 Idade aparente: 5 anos Padrão construtivo: Médio Baixo
 Estado de conservação: Médio Ocupação atual do imóvel: Desocupado
 Nº de matrícula: 81.467 Nº do Cartório: 2º Oficial de Registro de Imóveis

Dimensões (m²)

Área	Matrícula	IPTU	In Loco	Considerado	Fração Ideal (%)
Construída / Apartamento	58,38 m²	94,22 m²	94,22 m²	94,22 m²	0%
Comum	1,04 m²	-	-	-	
Vagas de garagem	-	-	-	-	
Depósito	-	-	-	-	
Área descoberta	-	-	-	-	

Vagas de Garagem

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

Terreno	143,00 m²
Testada	0,00 m
Lat. Dire.	0,00 m
Lat. Esq.	0,00 m
Fração Ideal %	0%

Valor de Mercado	
R\$ 360.000,00	
(TREZENTOS E SESENTA MIL REAIS)	
R\$ 3.820,84 / m²	
Informar o valor das vagas autônomas:	

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: Devido à divergência de área edificada encontrada na documentação fornecida, para fins de cálculos será adotada a área informada pelo IPTU por ser condizente com a situação atual do imóvel.

Obs. 3: O imóvel encontra-se em reforma. Estima-se que a obra possua cerca de 99% de conclusão, faltante apenas parcial dos acabamentos.

Método Potencial Engenharia
 São Paulo, 02/06/2021

Responsável técnico

 Engª 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: Antigo 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			X
Se outros, quais:			

Comentário da Região: O bairro Wanel Ville encontra-se localizado a cerca de 7,5 km do centro da cidade de Sorocaba/SP. A região é de predominância residencial, densidade demográfica média-baixa e padrão construtivo médio-baixo, dispendo de infraestrutura pública de tratamento de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação asfáltica, rede telefônica, iluminação pública, coleta de lixo, arborização, guias e sarjetas, comércios de âmbito local, escolas, igrejas e etc.

Dados do Imóvel

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

Divisão Interna	Quantidade	Paredes	Piso	Teto	Pintura
Sala	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Acrílica
Cozinha/Copa	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Dormitórios	2	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Acrílica
Banheiros	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Área de Serviço Coberta	1	Alvenaria	Cerâmico	Laje	Azulejo
Churrasqueira	1	Alvenaria	Contrapiso	Laje	Reboco

- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-------------------------------------|
| <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 |

Se imóvel dentro de condomínio informar a admistradora(nome/telefone): Consifra (15) 3346-6993

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 NJ3T2QX

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO LOGRADOURO

FOTO 1



FACHADA DO EMPREENDIMENTO

FOTO 2



IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

FOTO 3



LOGRADOURO

FOTO 4



LOGRADOURO

FOTO 5



FACHADA DO AVALIANDO

FOTO 6

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

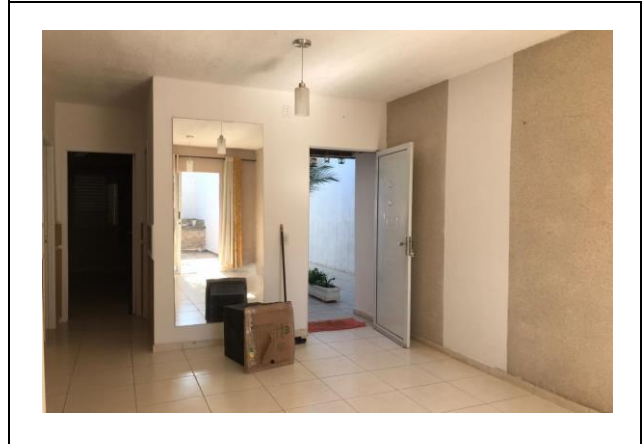
Nº Laudo: LEAD NJ3T2QX

Relatório Fotográfico



IDENTIFICAÇÃO DO AVALIANDO

FOTO 7



SALA DE ESTAR / VISITAS

FOTO 8



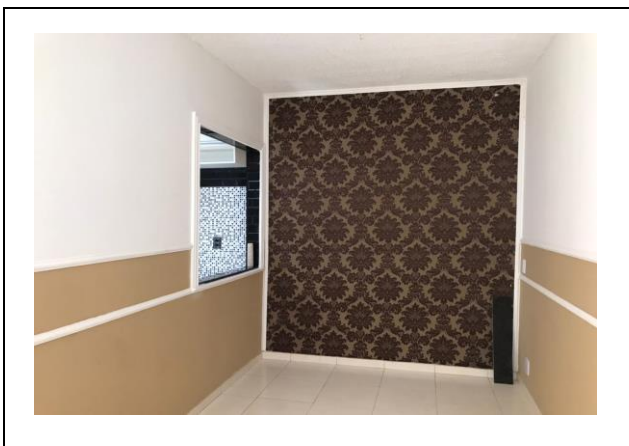
COZINHA

FOTO 9



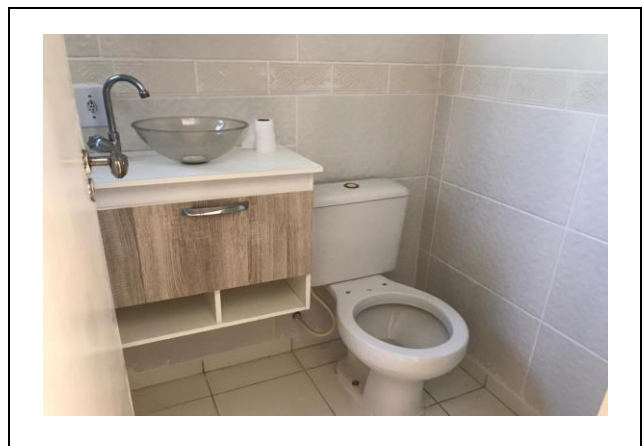
CHURRASQUEIRA

FOTO 10



DORMITÓRIO

FOTO 11



BANHEIRO

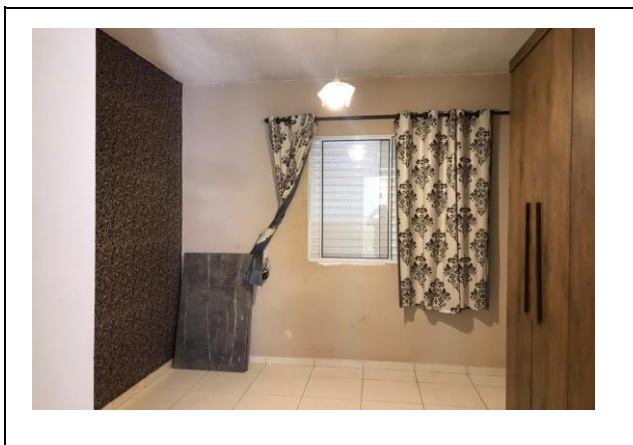
FOTO 12

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

Metodo Potencial Engenharia

Nº Laudo: LEAD NJ3T2QX

Relatório Fotográfico



DORMITÓRIO

FOTO 13



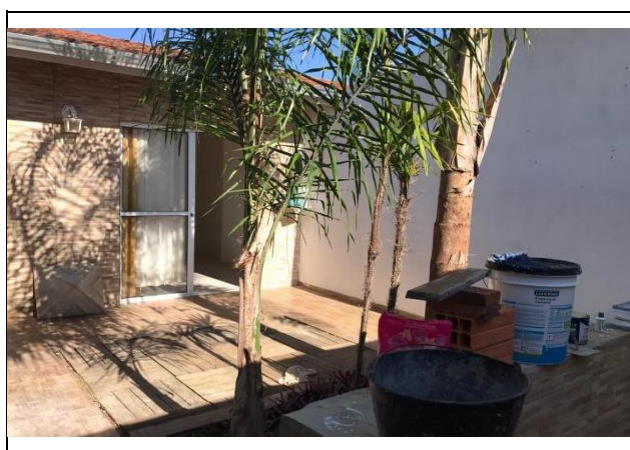
DORMITÓRIO

FOTO 14



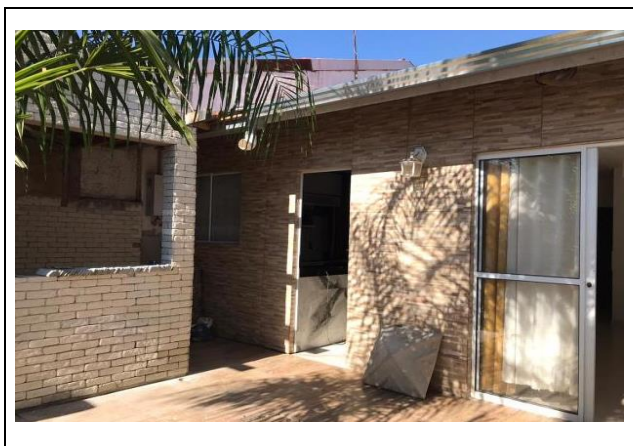
ÁREA DE SERVIÇO COBERTA

FOTO 15



ÁREA EXTERNA

FOTO 16



ÁREA EXTERNA

FOTO 17



FOTO 18

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NJ3T2QX

Pesquisa de Elementos Comparativos Venda


AVALIANDO						
Endereço:	Avenida Elias Maluf, 2695 (Casa 242 (Modelo B2) Quadra F)					
Bairro:	Wanel Ville	Cidade:	Sorocaba	Estado:	SP	
Informante:	NA			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	94,22	Área Equivalente:	94,22	Profundidade:	0,00	
Área do Terreno:	143,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio Baixo	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	5	Estado de Conservação:	Regular	Zoneamento:	ZR3	
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2	Andar:	-	
Valor:	NA	Unitario:	NA	Ser. Cond.:	Necessário	
Oferta/ Transação:	NA	Data Pesquisa:	NA	Mobiliado:	Não	
Observações:						
Link:						



Amostra 1						
Endereço:	Avenida Elias Maluf 2695, 2695					
Bairro:	Wanel Ville	Cidade:	Sorocaba	Estado:	SP	
Informante:	Maria De Fatima - (15) 3212-8080			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	59,00	Área Equivalente:	59,00	Profundidade:	-	
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio Baixo	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	5	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:	ZR3	
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2	Andar:	-	
Valor:	295.000,00	Unitario:	R\$ 4.500,00	Ser. Cond.:	Necessário	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	02/06/2021	Mobiliado:	Não	
Observações:	-23.487546, -47.511943 PORTARIA					
Link:	AMOSTRA COLETADA ATRAVÉS DE AGENTES IMOBILIÁRIOS LOCAIS					



Amostra 2						
Endereço:	Avenida Elias Maluf 2695, S/N					
Bairro:	Wanel Ville	Cidade:	Sorocaba	Estado:	SP	
Informante:	Corretor - José Renato Peres Marins - (15) 99778-4962			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	68,00	Área Equivalente:	68,00	Profundidade:	-	
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio Baixo	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	5	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:	ZR3	
Qtde. Dorm.:	3	Vagas:	2	Andar:	-	
Valor:	320.000,00	Unitario:	R\$ 4.235,29	Ser. Cond.:	Necessário	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	02/06/2021	Mobiliado:	Não	
Observações:	-23.487546, -47.511943 PORTARIA					
Link:	.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-3-quartos-wanel-ville-bairros-sorocaba-com-garagem-68m2-venda-RS320000-id-					



Amostra 3						
Endereço:	Avenida Elias Maluf 2695, 2695					
Bairro:	Wanel Ville	Cidade:	Sorocaba	Estado:	SP	
Informante:	Emaximóvel Vendas - Adnilson Moura - (015) 2101-0900			Testada:	0,00	
Área Priv./Constr.	66,00	Área Equivalente:	66,00	Profundidade:	-	
Área do Terreno:	0,00	Topografia:	Plano	Mult. Frentes:	Não	
Tipo:	Casa Condomínio	Padrão de Acabamento:	Médio Baixo	Superfície:	Seco	
Idade Aparente:	5	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular	Zoneamento:	ZR3	
Qtde. Dorm.:	2	Vagas:	2	Andar:	-	
Valor:	330.000,00	Unitario:	R\$ 4.500,00	Ser. Cond.:	Necessário	
Oferta/ Transação:	Oferta	Data Pesquisa:	02/06/2021	Mobiliado:	Não	
Observações:	-23.487546, -47.511943 PORTARIA					
Link:	AMOSTRA COLETADA ATRAVÉS DE AGENTES IMOBILIÁRIOS LOCAIS					



Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo LEAD NJ3T2QX

Tratamento dos Elementos Comparativos

4		Oferta: 0,900 Padrão 1,903		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
Amostra 4	2. Fatores	Transporte	0,643	SubSolo	Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Periférica	Fator Comércio	Médio/baixo			
		Zoneamento	1,000	Térreo	0,30	1,00	77,00	77,00	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	lasse média baix		
		Vaga	1,000	Mezanino	0,50				Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%		
		Área Terreno / Constr.	-	Pavs. Superiores	0,50				Transporte Coletiv	200 a 500m	Desnível Do Terreno	Plano		
		Topografia	1,000	Área Total Equivalente:				77,00	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,643		
		Mult. Frentes	1,000	Vida Útil				70,00	Água Encanada	Sim			89	Total Infraestrutura
		Superfície	1,000	Construção					Luz Pública	Sim			0,850	Fator Comércio
		Andar	1,000	Valor da Construção		R\$	219.544,35		Largura Da Rua	até 10m			0,850	Nível Econômico
		Ser. Condominiais	1,020	Unitário/m² Const.		R\$	2.851,23		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			0,643	Índice Adotado
		Profundidade	1,000						Gás	Não				
5		Oferta: 0,900 Padrão 1,903		4. Área Equivalente				2.3. Fator Transposição (Departamento de Desapropriações)						
Amostra 5	2. Fatores	Transporte	0,643	SubSolo	Peso	Área	Á. Equi.	Zona	Periférica	Fator Comércio	Médio/baixo			
		Zoneamento	1,000	Térreo	0,30	1,00	70,26	70,26	Trafegabilidade	Sim	Nível Econômico	lasse média baix		
		Vaga	1,000	Mezanino	0,50				Pavimentação	asfalto	Densidade De Lotes	100 a 70%		
		Área Terreno / Constr.	-	Pavs. Superiores	0,50				Transporte Coletiv	200 a 500m	Desnível Do Terreno	Plano		
		Topografia	1,000	Área Total Equivalente:				70,26	Luz Domiciliar	Sim	Índice Adotado	0,643		
		Mult. Frentes	1,000	Vida Útil				70,00	Água Encanada	Sim			89	Total Infraestrutura
		Superfície	1,000	Construção					Luz Pública	Sim			0,850	Fator Comércio
		Andar	1,000	Valor da Construção		R\$	200.327,09		Largura Da Rua	até 10m			0,850	Nível Econômico
		Ser. Condominiais	1,020	Unitário/m² Const.		R\$	2.851,23		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			0,643	Índice Adotado
		Profundidade	1,000						Gás	Não				

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano

METODO POTENCIAL ENGENHARIA LTDA

Nº Laudo: LEAD NJ3T2QX

Homogeneização de Dados

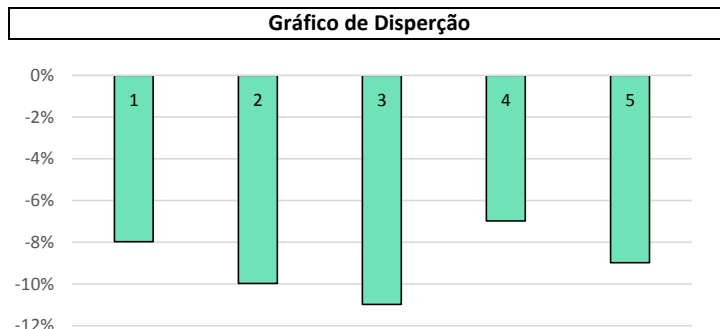
A	Valor de Mercado	Área Priv./Constr.	Fator Fonte	Unit/m²	Transporte	Obsolescência (id. x Con.)	Padrão	N/A	Grand. Área C	Soma Fatores	Unit/m² Homog.
1	295.000,00	59,00	0,90	R\$ 4.500,00	1,000	0,980	1,000	1,000	0,940	0,920	R\$ 4.141,09
2	320.000,00	68,00	0,90	R\$ 4.235,29	1,000	0,980	1,000	1,000	0,920	0,900	R\$ 3.812,79
3	330.000,00	66,00	0,90	R\$ 4.500,00	1,000	0,980	1,000	1,000	0,910	0,890	R\$ 4.006,09
4	320.000,00	77,00	0,90	R\$ 3.740,26	1,000	0,980	1,000	1,000	0,950	0,930	R\$ 3.479,35
5	320.000,00	70,26	0,90	R\$ 4.099,06	1,000	0,980	1,000	1,000	0,930	0,910	R\$ 3.731,14
Avaliando		94,22									

Média	4.214,92	Média	3.834,09
Desvio Padrão	316,89	Desvio Padrão	255,31
Coef. de Variação	0,08	Coef. de Variação	0,07
Média Aritmética	3.834,09		
Média Saneada	3.834,09		
Lim. Mín.	2.683,86		
Lim. Máx.	4.984,32		
Amostras Descartadas	-		

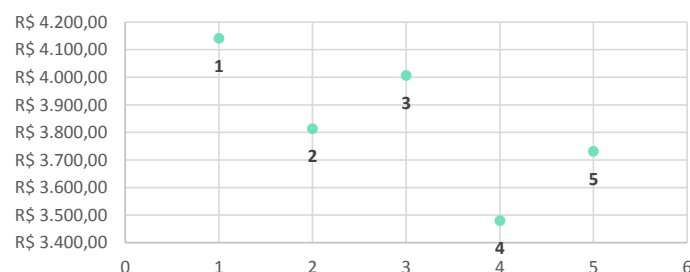
Área Privativa	x	Média Saneada	x	Fator Ajuste	=	Valor de Mercado
94,22		R\$ 3.834,09		1,00	=	R\$ 361.200,00
Valor de Mercado Calculado					=	R\$ 361.200,00
Fator Comercialização					=	1,00
Valor de Mercado Adotado					=	R\$ 360.000,00

Tratamento Estatístico

Dados	
N. de Elementos Coletados:	5
N. de Elementos Saneados:	5
Limite Inferior (p/m²):	R\$ 2.683,86
Média Aritmética (p/m²):	R\$ 3.834,09
Limite Superior (p/m²):	R\$ 4.984,32
Média Saneada (p/m²):	R\$ 3.834,09
T. de Student:	1,476
Desvio Padrão:	255,31
Coefficiente de Variação:	0,07



Intervalo de Confiabilidade		
Resultado (p/m²):	R\$ 168,51	
Inferior (p/m²):	R\$ 3.665,58	-4%
Superior (p/m²):	R\$ 4.002,60	4%
Amplitude total:	8%	



Especificação da Avaliação	
Fundamentação:	II
Precisão:	III

Diagnóstico de Mercado e Considerações Finais

Trata-se de uma região de adensamento médio, predominantemente de imóveis horizontais residenciais isolados e em condomínios, com padrões entre médio e médio/baixo. Apesar de predominância residencial nos logradouros secundários, os logradouros principais apresentam comércio variado, de porte entre pequeno e médio de âmbito local. Identificamos uma número médio de ofertas similares ao avaliando e uma demanda de procura também média, sendo assim, estimamos que o imóvel apresente condições regulares de comercialização.