

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	9074
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	Avenida Joaquim Caroca	Nº:	253
Bairro:	Universitário	Município:	Campina Grande
		UF:	PB
		CEP:	58429-120
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	18

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	750,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	750,00

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	378,54
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	378,54



Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 378,54 m² e uma área de terreno de 750,00 m², de acordo com a matrícula nº 32.084 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 378,54 m². O avaliando encontra-se ocupado e não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 29 anos e está cadastrado pela inscrição nº 08.02.045.2.0196.001.929.

Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado: 659.000,00 Valor de Liq. Forçada: 331.000,00 % Desc: -49,77%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas


Valor Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 659.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 331.000,00	% Desc:	-49,77%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			36 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	19/09/2022	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	13/09/2022				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	
Telefone:	(11) 2614-0268	Email:	franz@m2g2patrimonial.com.br		



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Avenida Joaquim Caroca, nº 253

Universitário - Campina Grande / PB

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Avenida Joaquim Caroca nº 253

Bairro: Universitário **Cidade:** Campina Grande **UF:** PB

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: 32.084 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima

Área do Terreno: 750,000 m²

Área Construída: 378,54 m²

Data-Base: 19 de setembro de 2022

Data da Vistoria: 13 de setembro de 2022

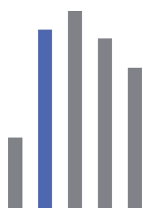
Valor de Mercado: R\$ 659.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 331.000,00



Fachada

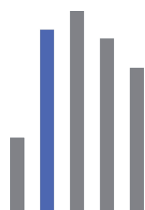


Foto Hora/Data



Sumário

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - Datas	4
4 - Sobre o Laudo	4
5 - Descrição Geral do Imóvel	5
6 - Documentação	5
7 - Resumo de Áreas	5
8 - Fotos do Local	6
9 - Localização	8
10 - Planejamento Urbano	9
11 - Diagnóstico de Mercado	10
12 - Avaliação	11
13 - Metodologia	11
14 - Pesquisa	12
15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	14
16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	16
17 - Graus de Fundamentação e Precisão	17
18 - Gráficos	19
19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	20



1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

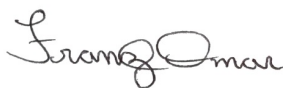
Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (casa), localizado na Avenida Joaquim Caroca nº 253, no bairro Universitário, Município de Campina Grande / PB, CEP 58429-120, de acordo com a matrícula nº 32.084 do 1º Serviço Notarial e Registral Ivandro Cunha Lima.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

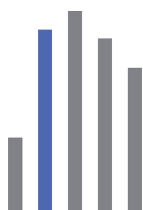
Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o valor de mercado e Liquidação forçada do imóvel em questão. Valor de mercado e Liquidação forçada é definido como a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

O valor de liquidação forçada, por sua vez, é o valor pelo qual o imóvel seria vendido "imediatamente", ou, num prazo bem inferior à média do mercado. São os valores apurados em leilões, por exemplo. A diferença entre o valor de liquidação forçada e o valor de mercado é influenciada por fatores como momento do mercado, atratividade e ocupação do imóvel.

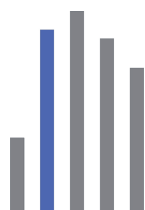
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 13 de setembro de 2022, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizada uma vistoria externa.

4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



5 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é uma casa. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. O imóvel possui 18 anos e está cadastrado pela inscrição nº 08.02.045.2.0196.001.929.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Médio	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	18	52

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
750,000	24,00	Irregular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana

Área Averbada (m²)	Área Não Averbada (m²)
378,54	0,00

6 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, o imóvel está registrado no Município com as seguintes características:

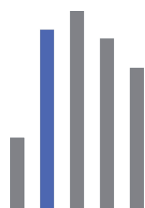
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Avenida Joaquim Caroca nº 253	08.02.045.2.0196.001.929	32.084

7 - Resumo de Áreas

Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Área Terreno (m²)	Construção Averbada (m²)	Construção Não Averbada (m²)
750,000	378,54	0,00

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 378,54 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



8 - Informações Complementares

- O imóvel está ocupado? Sim Não Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna? Sim Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? Sim Não Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade? Sim Não Sem vistoria interna
- O imóvel possui indícios de contaminação? Sim Não

9 - Região do Avaliando

A micro-região do avaliando possui as seguintes características e serviços públicos:

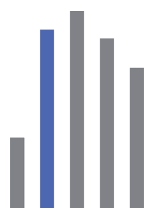
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

Caracterização da Região					
<input checked="" type="checkbox"/>	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input type="checkbox"/>	Cisterna / Poço Artesiano
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/>	Fossa

Serviços Públicos					
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input type="checkbox"/>	Shopping
<input type="checkbox"/>	Parque	<input type="checkbox"/>	Aeroporto		

Fatores Valorizantes			
<input type="checkbox"/>	Vista - Mar	<input type="checkbox"/>	Metrô / Trem
<input type="checkbox"/>	Vista - Parque	<input type="checkbox"/>	Parque
<input type="checkbox"/>	Vista Permanente	<input type="checkbox"/>	Outro:

Restritivos / Depreciativos	
<input type="checkbox"/>	Favela
<input type="checkbox"/>	Córregos / Rios
<input type="checkbox"/>	Risco Ambiental



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



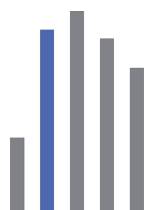
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Avenida Joaquim Caroca



Avenida Joaquim Caroca



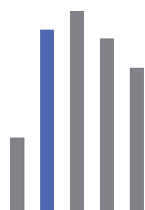
Avenida Joaquim Caroca



Fachada

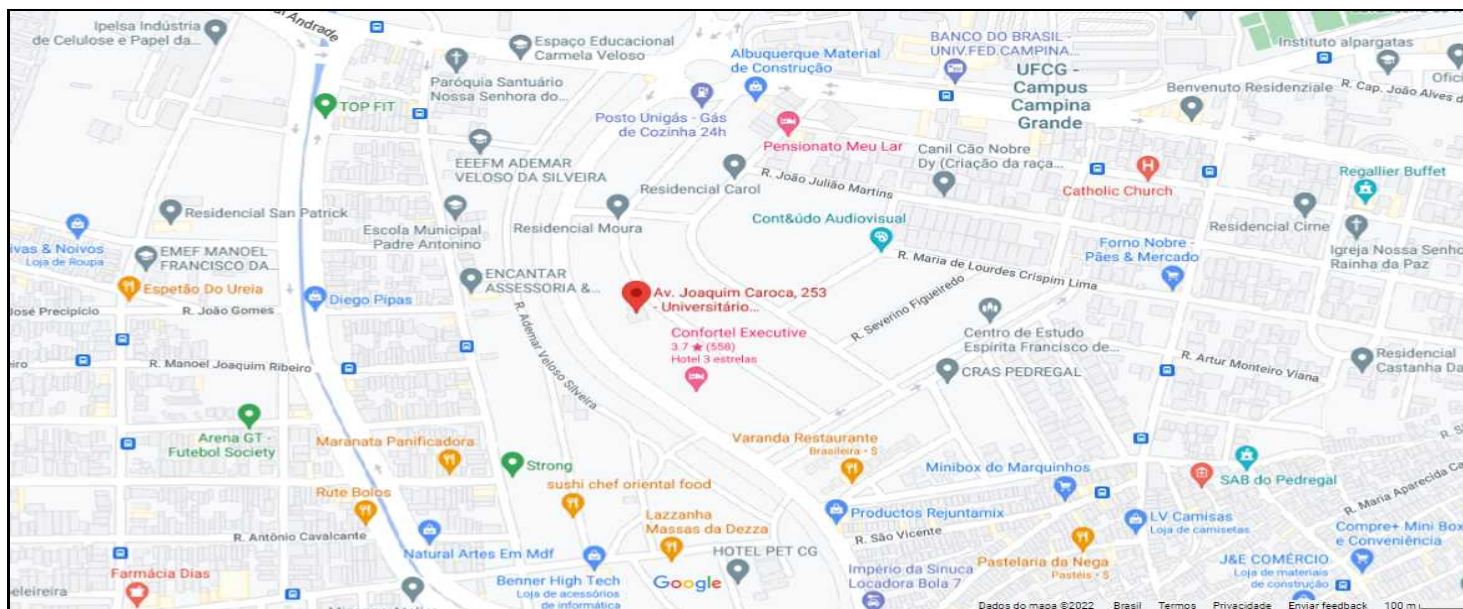


QRCode

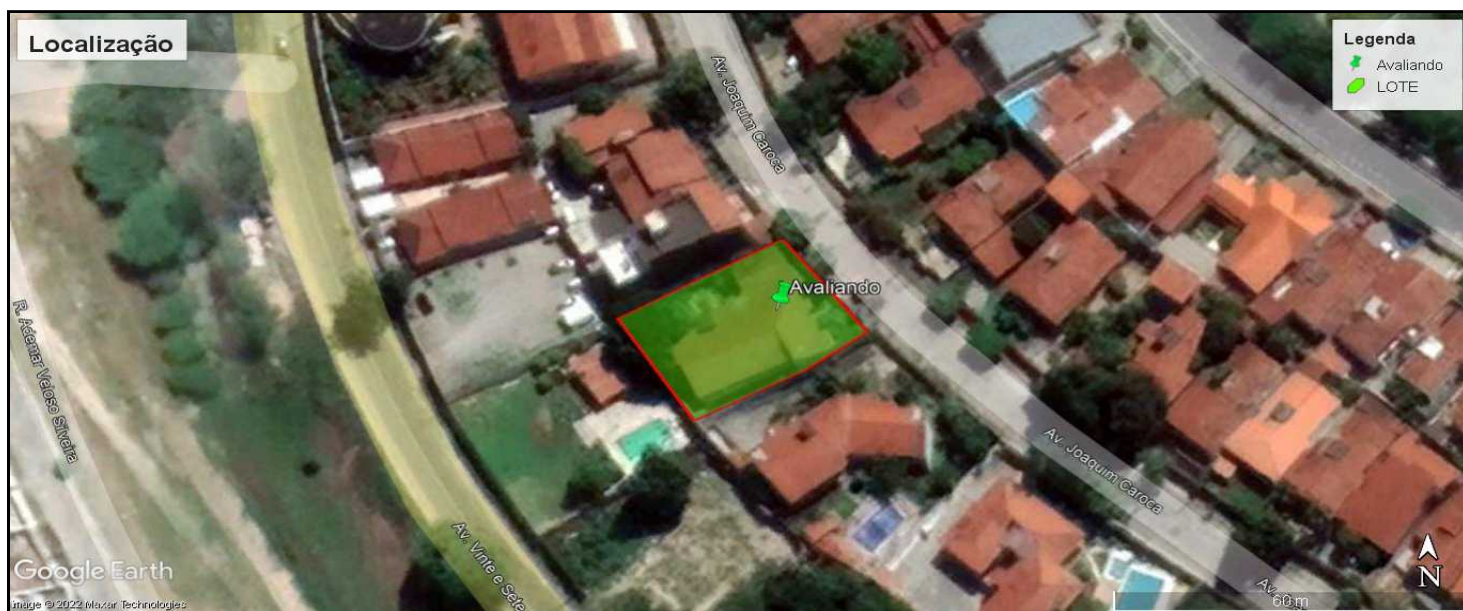


11 - Localização

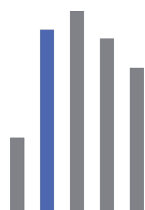
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 08.02.045.2.0196.001.929 . Fonte: Google Earth.

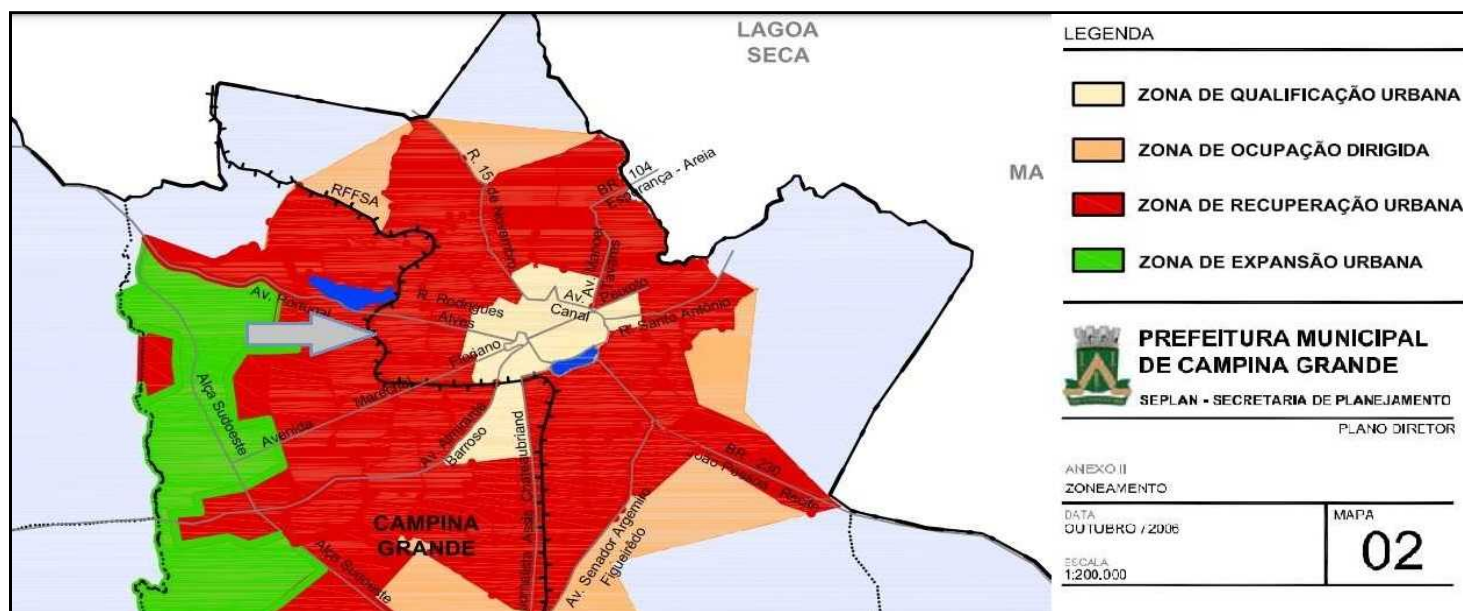


12 - Planejamento Urbano

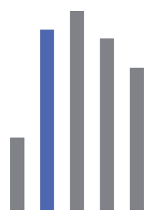
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona de Recuperação Urbana.

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,0
- C.A. máximo = 5,5
- Taxa de ocupação máxima = 60%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



13 - Diagnóstico de Mercado

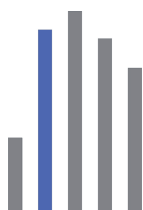
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Universitário é um bairro de classe média e média baixa, localizado a 4,30Km do centro de Campina Grande/PB. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é de densidade alta.

O imóvel está em uma via de trânsito local, em sua vizinhança a predominância também são vias locais e arteriais. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel, são: Avenida 27 de Julho (350 m aproximadamente) da Rua Aprígio Veloso (450 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há muitos equipamentos de educação, alguns equipamentos de saúde e poucos equipamentos de cultura em um raio aproximado de 1 km. O local está aproximadamente à 750 m do da UFCG e a 2,0 km da UEPB.

Foi verificado média quantidade de comércio e prestação de serviço no entorno do avaliando. A região também é atendida por transporte público através de linhas de ônibus. O imóvel analisado encontra-se aproximadamente 6,0 km do Terminal Rodoviário de Passageiros Argemiro de Figueiredo. Seu ponto positivo é a proximidade a campus universitários e clínicas de saúde.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



14 - Avaliação

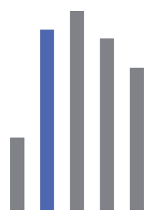
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

15 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.


Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.




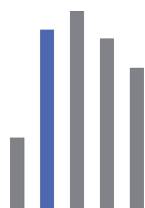
16 - Pesquisa

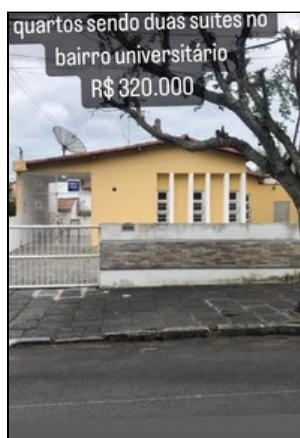
As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto

	Amostra	1				Data	Set - 2022		
	Endereço	Avenida Joaquim Caroca, 170			Cidade	Campina Grande			
	Bairro	Universitário				UF	PB		
	Fonte	Maria			Telefone				
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	28
		A. U. - m ²	231,00	Suítes	1	Dormitórios	5	Vagas	2
Valor - R\$		463.000,00				R\$ / m ²	2.004,33		
Observações:									

	Amostra	2				Data	Set - 2022		
	Endereço	Rua João Julião Martins, 730			Cidade	Campina Grande			
	Bairro	Universitário				UF	PB		
	Fonte	Mauricio Amorim			Telefone	(83) 98732-1009			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	26
		A. U. - m ²	250	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	3
Valor - R\$		480.000,00				R\$ / m ²	1.920,00		
Observações:									





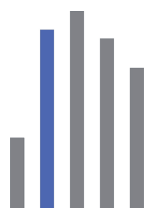
Amostra	3			Data	Set - 2022			
Endereço	Av. Ricardo Wagner da Silva Paz, 161		Cidade	Campina Grande				
Bairro	Universitário			UF	PB			
Fonte	Junior			Telefone	(83) 98853-7677			
Tipo	Casa		Status	Oferta				
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m ²	150,00	Suítes	2	Dormitórios	4	Vagas	1
	Valor - R\$	320.000,00			R\$ / m ²	2.133,33		
Observações:								



Amostra	4			Data	Set - 2022			
Endereço	Rua Edmundo Pereira de Assis, 97		Cidade	Campina Grande				
Bairro	Universitário			UF	PB			
Fonte	FA Negócios Imobiliários			Telefone	(83) 2154-0521			
Tipo	Casa		Status	Oferta				
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	26
	A. U. - m ²	198,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	4
	Valor - R\$	399.900,00			R\$ / m ²	2.019,70		
Observações:								



Amostra	5			Data	Set - 2022			
Endereço	Rua Edmundo Pereira de Assis, 75		Cidade	Campina Grande				
Bairro	Universitário			UF	PB			
Fonte	Facilita Imóveis			Telefone	(83) 99981-1212			
Tipo	Casa		Status	Oferta				
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	26
	A. U. - m ²	207,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R\$	375.000,00			R\$ / m ²	1.811,59		
Observações:								





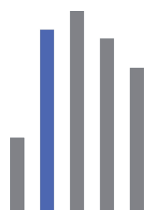
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Oferta

Representa o desconto referente à elasticidade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 15% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.



Fator Área

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$\left(\frac{\text{Área do elemento comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^n$$

Onde o expoente (n) será igual a 0,25, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30%, ou (n) será igual a 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Padrão

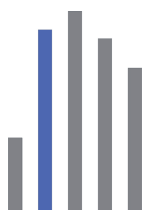
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

Fator Adequação

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsolescência, obedecendo à indicação do critério de Ross-Heidecke.

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que representa o local do imóvel avaliando.



18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²)
1	463.000,00	0,85	393.550,00	231,00	1.703,68	0,94	1,12	1,00	1,00	1,06	1.805,90	1.805,90
2	480.000,00	0,85	408.000,00	250,00	1.632,00	0,95	1,09	1,00	1,00	1,04	1.697,28	1.697,28
3	320.000,00	0,85	272.000,00	150,00	1.813,33	0,89	1,15	1,00	1,00	1,04	1.885,87	1.885,87
4	399.900,00	0,85	339.915,00	198,00	1.716,74	0,92	1,09	1,00	1,00	1,02	1.751,08	1.751,08
5	375.000,00	0,85	318.750,00	207,00	1.539,86	0,93	1,09	1,00	1,00	1,02	1.570,65	1.570,65
Média =											1.742,16	1.742,16

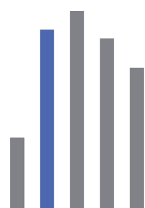
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.264,80
Limite inferior (-30%):	1.219,51
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	1.742,16

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.832,85
Limite inferior:	1.651,46
Amplitude do intervalo de confiança:	9,90%
Desvio Padrão:	118,56
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,81
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	1.742,16

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 1.742,16.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Construída (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
378,54	1.742,16	659.477,25	659.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 659.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações

Despesas fixas: (sobre o calc %)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.	15,25 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	1,25% ao mês	Inflação média ao ano	8,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	6,00% ao ano
Total 1	1,44% ao mês	Total 2	0,49% ao mês

Despesas totais Total 1 Total2 **1,93%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização **36 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 50,23% **R\$ 331.000,00**

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

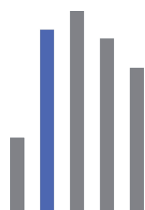
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 9,90%

Grau de precisão atingido: Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



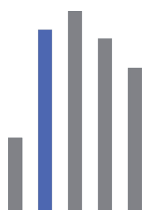
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
				Laudo enquadrado no Grau II	9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14.653-2:2011



20 - Gráficos

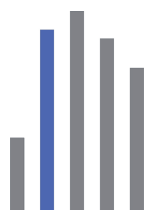
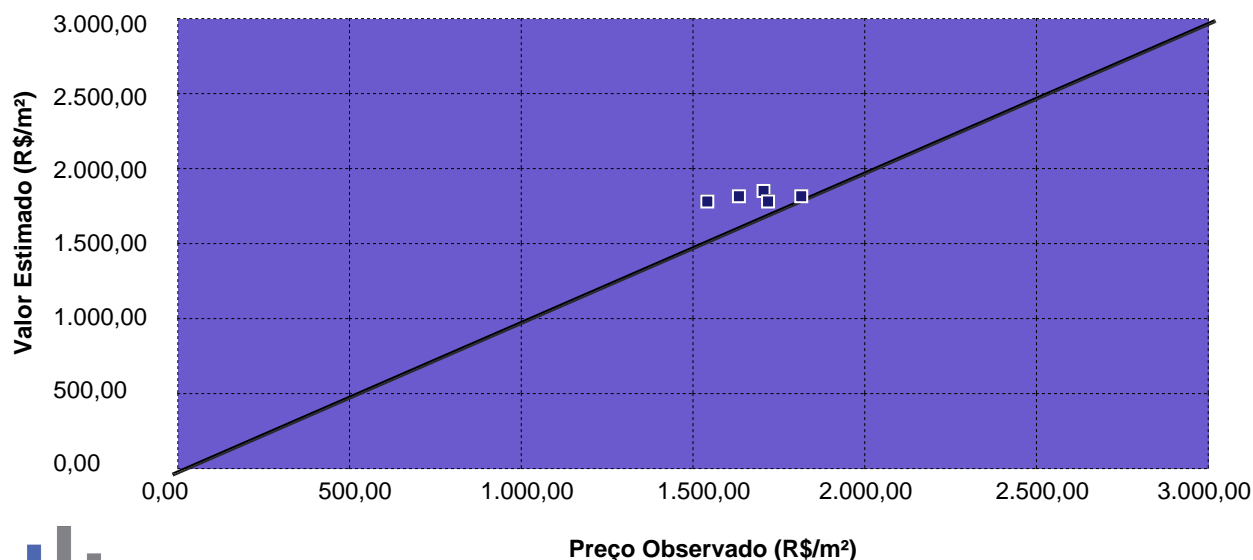
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m ²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.703,68	1.846,69	143,01	8%
2	1.632,00	1.811,85	179,85	11%
3	1.813,33	1.811,85	1,49	0%
4	1.716,74	1.777,00	60,26	4%
5	1.539,86	1.777,00	237,15	15%
Média de Resíduos Relativos				8%

Gráfico - Resíduos Relativos



Gráfico - Predição do Modelo



21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 19 de setembro de 2022.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 659.000,00 (**seiscentos e cinquenta e nove mil reais**)

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 331.000,00 (**trezentos e trinta e um mil reais**)

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

