

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	16407
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	Avenida Capuava nº 557 - Apto. 301 - Torre 2 - Cond. Spazio San Gotardo		Nº: 557
Bairro:	Vila Homero Thon	Município:	Santo André
		UF:	SP
		CEP:	09111-000
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	6

### Metragens

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

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	79,2836
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	45,6600



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 45,660 m² e 23,724 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 69,384 m², com direito a 1 vaga de garagem, de acordo com a matrícula nº 97.541 do 2º Registro de Imóveis de Santo André - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 45,660 m². Não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 6 anos e está cadastrado pela inscrição nº 07.159.089.

### Índice 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: 252.000,00 Valor de Liq. Forçada: 176.000,00 % Desc: -30,16%

#### -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\$ 252.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 176.000,00	% Desc:	-30,16%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			36 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	20/06/2022	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	13/06/2022				
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 Capuava, nº 557

Apto. 301 - Torre 2

Cond. Spazio San Gotardo

Vila Homero Thon - Santo André / SP

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

## Resumo da Avaliação

**Solicitante:** Banco Santander

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Avenida Capuava nº 557 - Apto. 301 - Torre 2 - Cond. Spazio San Gotardo

**Bairro:** Vila Homero Thon

**Cidade:** Santo André

**UF:** SP

**Tipo:** Apartamento

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 97.541 do 2º Registro de Imóveis de Santo André - SP

**Área Privativa:** 45,6600 m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 23,7236 m<sup>2</sup> + 9,90 m<sup>2</sup> (garagem) = 33,6236 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 79,2836 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 20 de junho de 2022

**Data da Vistoria:** 13 de junho de 2022

**Valor de Mercado:** R\$ 252.000,00

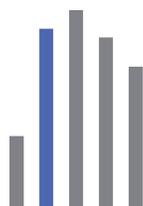
**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 176.000,00



Fachada

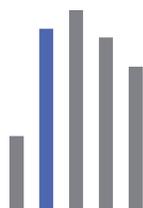


Fachada / Data e Hora



## Sumário

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



# 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 (apartamento), localizado na Avenida Capuava nº 557 - Apto. 301 - Torre 2 - Cond. Spazio San Gotardo, no bairro Vila Homero Thon, Município de Santo André / SP, CEP 09111-000, de acordo com a matrícula nº 97.541 do 2º Registro de Imóveis de Santo André - SP.

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,



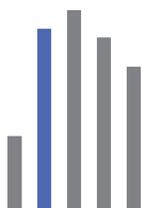
---

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 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.

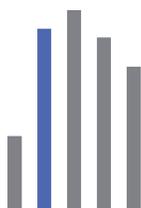
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 13 de junho 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 um apartamento. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. Verificamos a existência de playground, salão de festas, sala de ginástica, quadra poliesportiva, piscina, sauna, churrasqueira, brinquedoteca, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. De acordo com a matrícula 97.541 o apartamento possui direito a vaga de garagem descoberta nº 60. O imóvel possui 6 anos e está cadastrado pela inscrição nº 07.159.089.

## 6 - Documentação

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

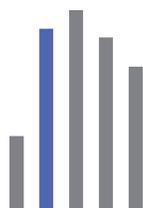
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Avenida Capuava nº 557	07.159.089	97.541

## 7 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Garagem (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal do Terreno
45,6600	9,90	23,7236	79,2836	0,002112

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 45,6600 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



## 8 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



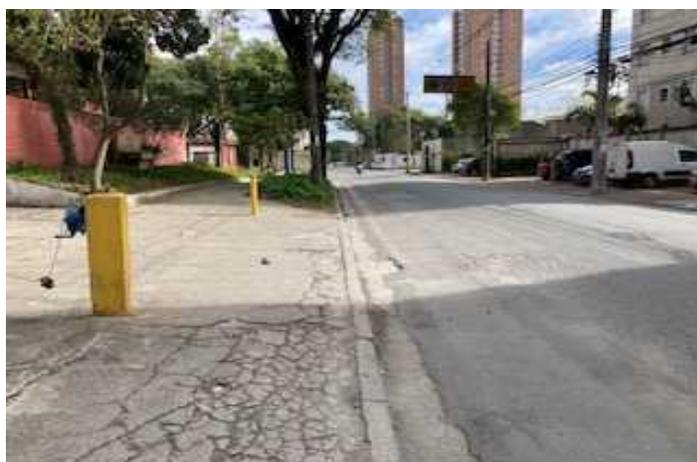
Rua Lado Esquerdo



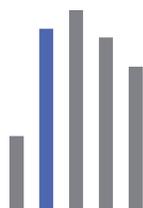
Rua Lado Direito



Número da Fachada



Avenida Capuava





Avenida Capuava



Avenida Capuava



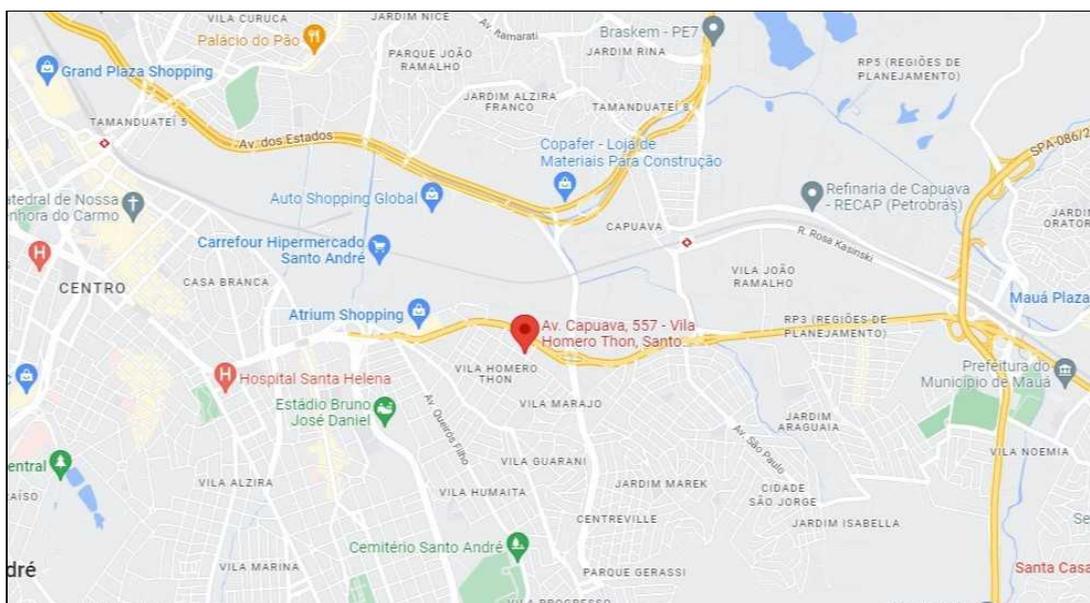
Fachada



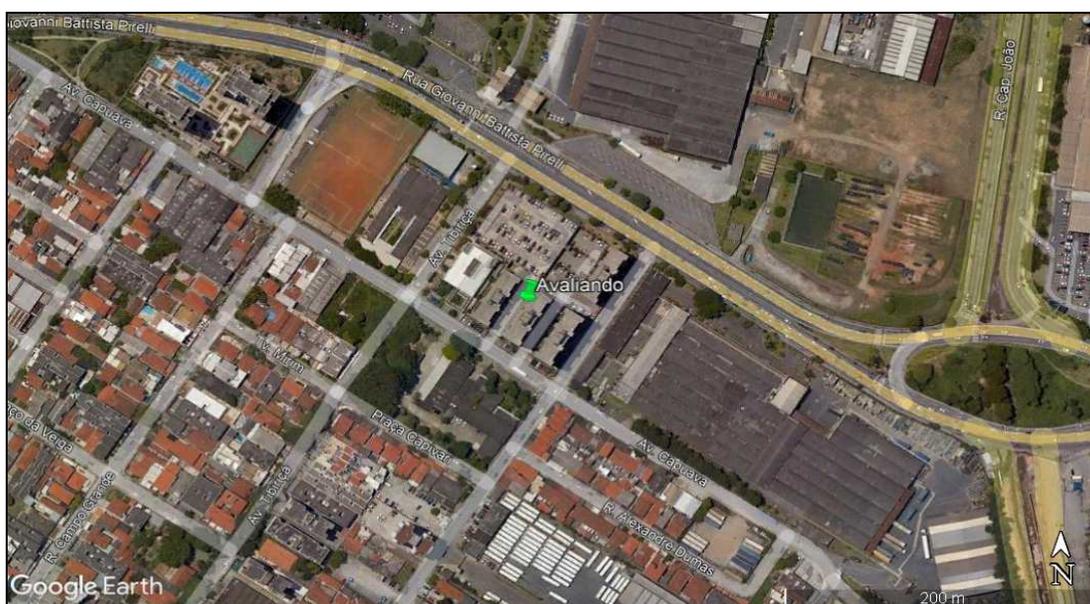
Vídeo da Rua e Fachada

## 9 - Localização

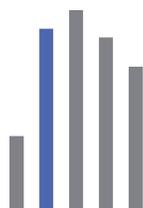
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 07.159.089. Fonte: Google Earth.



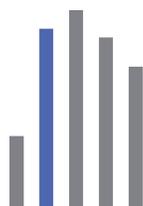
## 10 - Planejamento Urbano

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 Qualificação Urbana. Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 2,5
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 4,0
- Gabarito de altura = até 30 pavimentos



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



## 11 - Diagnóstico de Mercado

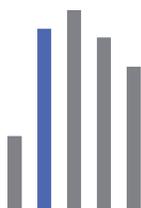
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Vila Homero Thon é um bairro de classe média da cidade de Santo André/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais e comerciais. O zoneamento é classificado como Zona de Qualificação Urbana.

Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 190 m da Rua Giovanni Battista Pirelli, à 600 m da Av. Pedro Américo e à 600 m da Av. Prof. Luiz Inácio de Anhaia Melo.

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há equipamentos de educação, de saúde e alguns equipamentos de cultura e lazer em um raio aproximado de 1 km.

O local está aproximadamente à 800 m do Atrium Shopping, à 1,5 km do Estádio Bruno José Daniel e à 3,2 km do centro da cidade. O imóvel analisado encontra-se aproximadamente à 2,4 km da estação de trem Capuava e há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando.

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



## 12 - Avaliação

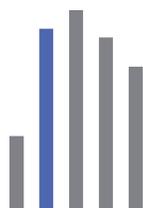
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

## 13 - 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.



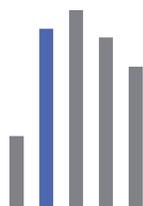
## 14 - Pesquisa

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	Jun - 2022			
	Endereço	Avenida Capuava, 557			Cidade	Santo André			
	Bairro	Vila Homero Thon			UF	SP			
	Fonte	Proativa Consultoria Imobiliária			Telefone	(11) 4435-5555			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	6
		A. U. - m <sup>2</sup>	46,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
Valor - R\$		270.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	5.869,57			
Observações:									

	Amostra	2			Data	Jun - 2022			
	Endereço	Avenida Capuava, 557			Cidade	Santo André			
	Bairro	Vila Homero Thon			UF	SP			
	Fonte	Donizete Imóveis - Jardim			Telefone	(11) 4994-3477			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	6
		A. U. - m <sup>2</sup>	46,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
Valor - R\$		260.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	5.652,17			
Observações:									





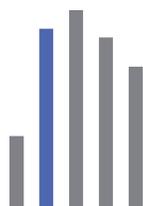
Amostra	3				Data	Jun - 2022		
Endereço	Rua Gravatá, 265			Cidade	Santo André			
Bairro	Parque Industriário				UF	SP		
Fonte	RR Martins Consultoria Imobiliária			Telefone	(11) 4437-1529			
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	8
	A. U. - m <sup>2</sup>	46,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	280.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	6.086,96		
Observações:								



Amostra	4				Data	Jun - 2022		
Endereço	Avenida Pedro Américo, 1115			Cidade	Santo André			
Bairro	Vila Homero Thon				UF	SP		
Fonte	Global Consultoria Imobiliária			Telefone	(11) 4432-3000			
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m <sup>2</sup>	52,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	300.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	5.769,23		
Observações:								



Amostra	5				Data	Jun - 2022		
Endereço	Avenida Guaianazes, 654			Cidade	Santo André			
Bairro	Vila Homero Thon				UF	SP		
Fonte	Fontoura Imóveis			Telefone	(11) 4341-7723			
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	8
	A. U. - m <sup>2</sup>	53,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	309.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	5.830,19		
Observações:								





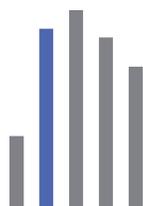
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 15 - 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 10% 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**

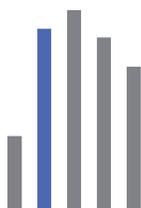
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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.



## 16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO (R\$/M <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M <sup>2</sup> )
1	270.000,00	0,90	243.000,00	46,00	5.282,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.282,61	5.282,61
2	260.000,00	0,90	234.000,00	46,00	5.086,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.086,96	5.086,96
3	280.000,00	0,90	252.000,00	46,00	5.478,26	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	5.752,17	5.752,17
4	300.000,00	0,90	270.000,00	52,00	5.192,31	1,03	1,07	1,00	1,00	1,10	5.711,54	5.711,54
5	309.000,00	0,90	278.100,00	53,00	5.247,17	1,04	1,05	1,00	1,00	1,09	5.719,42	5.719,42
<b>Média =</b>											<b>5.510,54</b>	<b>5.510,54</b>

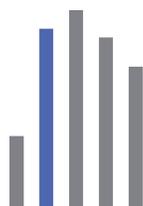
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	7.163,70
Limite inferior (-30%):	3.857,38
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	5.510,54

SANEAMENTO	
Limite superior:	5.744,39
Limite inferior:	5.276,68
Amplitude do intervalo de confiança:	8,14%
Desvio Padrão:	305,69
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	5,55
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	5.510,54

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 5.510,54.

Portanto, o resultado será:

Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Preço Médio Tratado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
45,66	5.510,54	251.611,26	252.000,00



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 252.000,00

### 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.	14,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,60% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	2,70% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,79% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,22% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total2 **1,01%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização **36 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,84% **R\$ 176.000,00**

## 17 - Graus de Fundamentação e Precisão

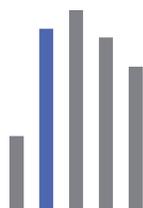
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 8,14%**

**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



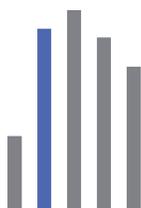
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	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	<b>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</b>	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



# 18 - Gráficos

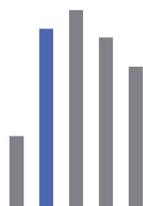
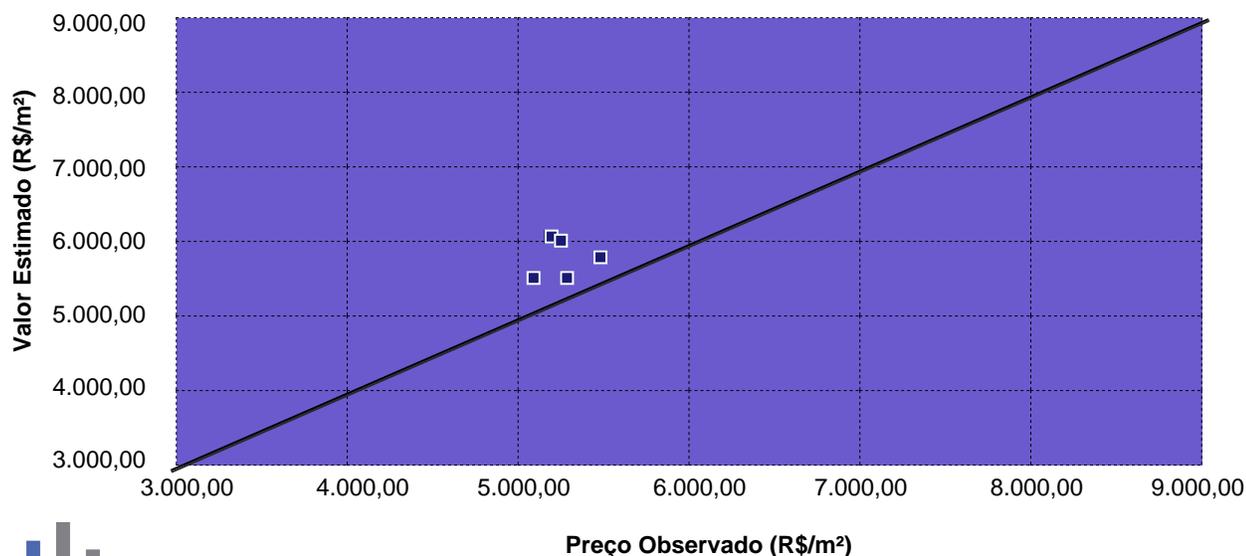
## Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	5.282,61	5.510,54	227,93	4%
2	5.086,96	5.510,54	423,58	8%
3	5.478,26	5.786,07	307,81	6%
4	5.192,31	6.061,59	869,29	17%
5	5.247,17	6.006,49	759,32	14%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>10%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos



Gráfico - Predição do Modelo



## 19 - 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 20 de junho de 2022.

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

R\$ 252.000,00 (**duzentos e cinquenta e dois mil reais**)

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

R\$ 176.000,00 (**cento e setenta e seis 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

