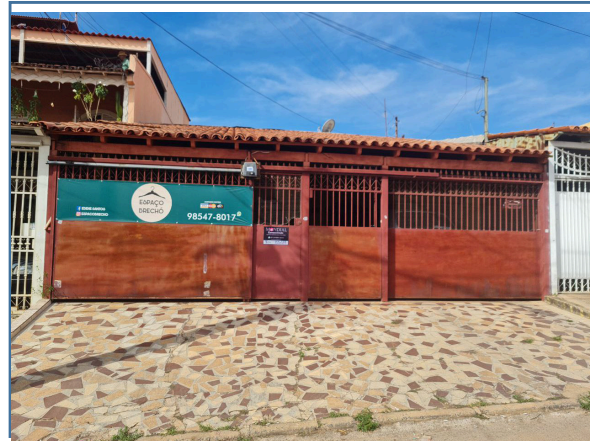


Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	10286
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	QNO 5 Conjunto L - Lote 49		Nº: s/nº
Bairro:	Ceilândia Norte	Município:	Brasília UF: DF CEP: 72251-012
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Evolutivo		Idade Imóvel: 15

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	144,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	144,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	30,54
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	30,54



Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa, com uma área de terreno de 144,00 m² e uma área construída de 30,54 m², de acordo com a matrícula nº 8.253 do Cartório do 6º Ofício de Registro - DF. A área utilizada para o cálculo foi a área de terreno de 144,00 m² e área construída de 30,54 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 avaliando possui 15 anos e está cadastrado pela inscrição nº 30330084.

Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	R\$ 122.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 90.000,00	% Desc:	-26,36%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado:	R\$ 117.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 86.000,00	% Desc:	-26,36%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de 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\$ 239.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 176.000,00	% Desc:	-26,36%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 MESES				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	18/08/2022	Assinatura Avaliador:			
Data da vistoria:	11/08/2022				
Nome 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

QNO 5 Conjunto L - Lote 49

Ceilândia Norte - Brasília / DF

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 Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: QNO 5 Conjunto L - Lote 49

Bairro: Ceilândia Norte

Cidade: Brasília

UF: DF

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: nº 8.253 do Cartório do 6º Ofício de Registro - DF

Área de Terreno: 144,00 m²

Área Construída: 30,54 m²

Data-Base: 18 de agosto de 2022

Data da Vistoria: 11 de agosto de 2022

Valor de Mercado: R\$ 239.000,00

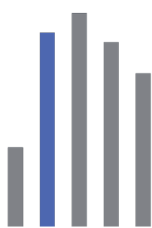
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 176.000,00



Fachada

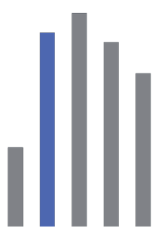


Fachada



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	18
19 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria	19
20 - Graus de Fundamentação da Edificação	20
21 - Resumo de Valores	21
22 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	22



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 QNO 5 Conjunto L - Lote 49, no bairro Ceilândia Norte, Município de Brasília / DF, CEP 72251-012, de acordo com a matrícula nº 8.253 do Cartório do 6º Ofício de Registro - DF.

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.

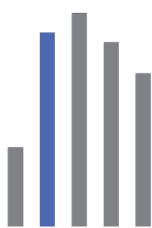
Cordialmente,



Eng.º 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 do imóvel em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria 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.

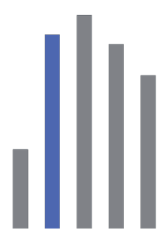
O valor de liquidação forçada, por sua vez, é o valor pelo qual o imóvel seria vendido “imediatamente”, ou, num prazo bem inferior à média do mercado. São os valores apurados em leilões, por exemplo. A diferença entre o valor de liquidação forçada e o valor de mercado é influenciada por fatores como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

3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 11 de agosto de 2022, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizado uma vistoria externa.

4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acordância 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 vistoria interna, o avaliando encontra-se ocupado. A casa possui idade de 15 anos. O imóvel avaliado está cadastrado pela inscrição nº 30330084.

6 - Documentação

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

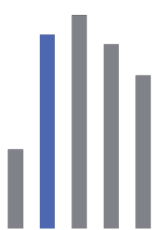
Endereço	Cadastro	Matrícula
QNO 5 Conjunto L - Lote 49	30330084	8.253

7 - Resumo de Áreas

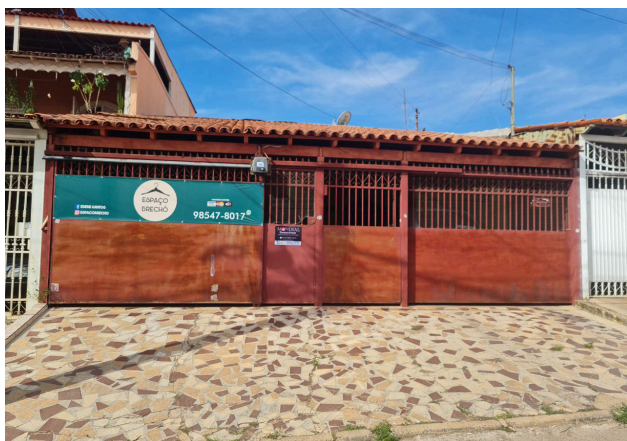
Com base nas informações da matrícula, o imóvel possui as seguintes áreas:

Área Terreno (m ²)	Área Averbada (m ²)
144,00	30,54

Obs.: para efeito de avaliação serão consideradas: as Área de Terreno de 144,00 m² e a Área Construída de 30,54 m², que são as unidades adotadas pelo mercado imobiliário.



8 - Fotos do Local



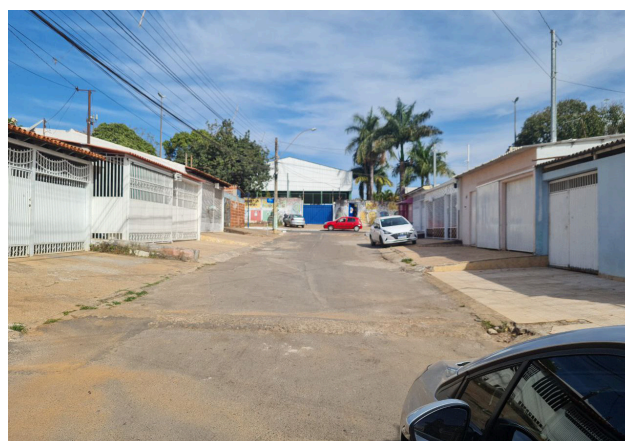
Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



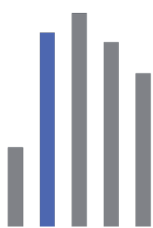
Rua Lado Direito



Logradouro - Vizinho da Esquerda



Número da Fachada





QNO 5 Conjunto L



QNO 5 Conjunto L



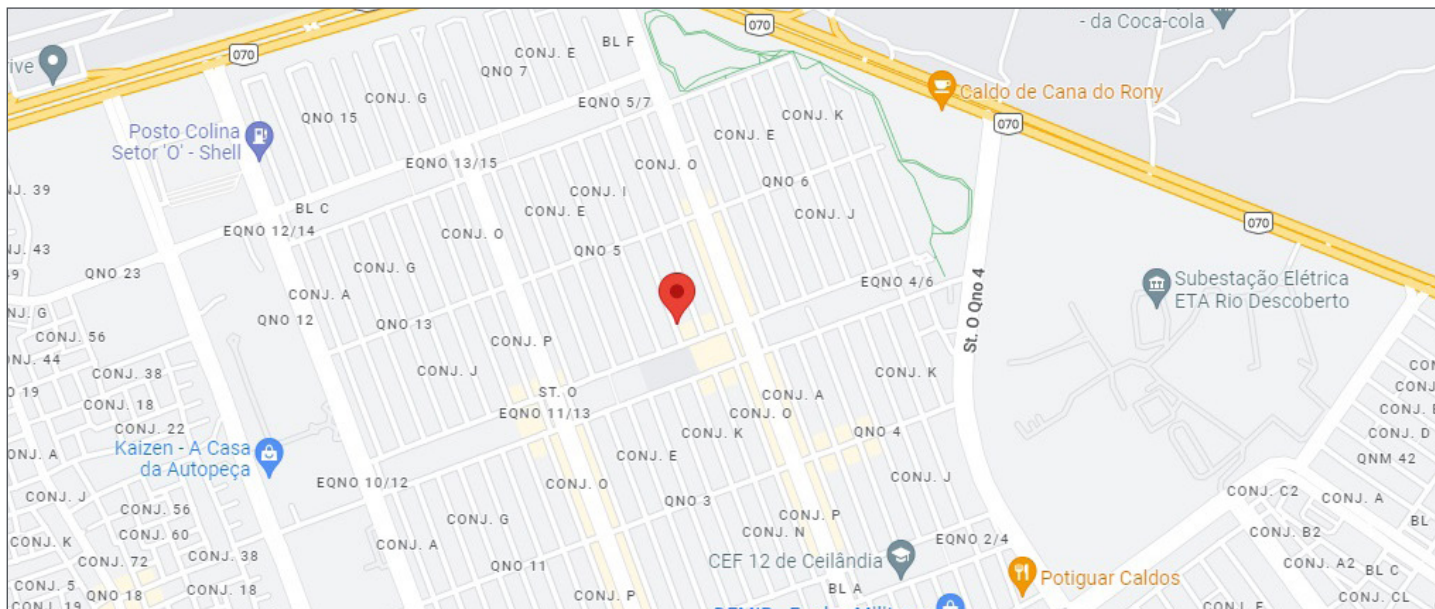
QNO 5 Conjunto L



Vídeo da Rua e Fachada

9 - Localização

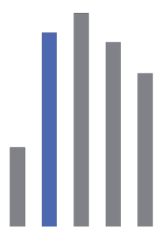
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição: 30330084. Fonte: Google Earth.



10 - Planejamento Urbano

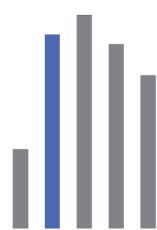
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são: a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona Urbana Consolidada 3 (ZUC-3).

Os parâmetros permitidos na são:

- C. A. básico = 2,0
- Gabarito = 10,50 metros
- Taxa de ocupação = 100%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



11 - Diagnóstico de Mercado

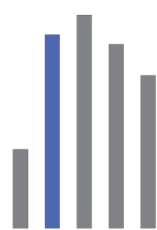
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Ceilândia é um bairro de classe média da cidade de Brasília/DF. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais e comerciais. O zoneamento é classificado como Zona Urbana Consolidada (ZUC-3).

Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 1,0 km da Via 1 Qno 6, à 1,6 km da BR-070 e à 2,1 km da St. 0 Qno 10.

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 1,0 km.

O local está aproximadamente à 2,0 km da Estação de Metrô Ceilândia, à 2,5 km da Subestação Elétrica ETA Rio Descoberto, à 2,7 km do Centro Universitário IESB e a 39,0 km do centro da cidade. 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.

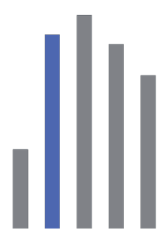
Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; 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 a definição dos valores de mercado, optou-se pela utilização do Método Evolutivo, que consiste na composição do valor total dos imóveis avaliados através da conjugação de dois métodos:

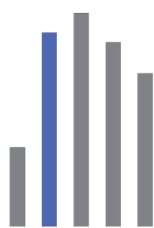
- I - O valor dos terrenos, determinados pelo método comparativo direto de dados de mercado;
- II - O valor das edificações e benfeitorias, pelo método da quantificação de custos.





14 - Pesquisa

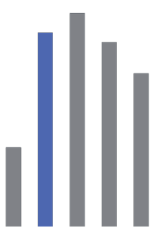
As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total de terreno do imóvel, conforme relação abaixo:

Metodologia: Evolutivo										
	Amostra	1						Data	ago - 2022	
	Endereço	QNN 5 Conjunto 17								
	Bairro	Ceilandia Norte			Cidade	Brasilia		UF	DF	
	Fonte	Enilda Batista						Telefone	(61) 98101 - 2634	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 140.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca		Uma			0	0	
A.T. - m ²		130,00				Estado Cons.		R\$ 0,00		
	R\$ / m ²	R\$ 1.076,92				A.C. - m ²	0,00			
Observações:										
	Amostra	2						Data	ago - 2022	
	Endereço	QNN 5 Conjunto J - LT 65								
	Bairro	Ceilandia Norte			Cidade	Brasilia		UF	DF	
	Fonte	RO Escritório Imobiliário						Telefone	(61) 98497-6843	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 205.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca		Uma			0	0	
A.T. - m ²		250,00				Estado Cons.		R\$ 0,00		
	R\$ / m ²	R\$ 820,00				A.C. - m ²	0,00			
Observações:										
	Amostra	3						Data	ago - 2022	
	Endereço	QNO 19 Conjunto 44								
	Bairro	Ceilandia Norte			Cidade	Brasilia		UF	DF	
	Fonte	RE/MAX Pater						Telefone	(61) 99112 - 3515	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$		R\$ 145.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície		Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca		Uma			0	0	
A.T. - m ²		162,00				Estado Cons.		R\$ 0,00		
	R\$ / m ²	R\$ 895,06				A.C. - m ²	0,00			
Observações:										



	Amostra	4				Data	ago - 2022			
	Endereço	CNR 1								
	Bairro	Ceilandia Norte		Cidade	Brasilia		UF	DF		
	Fonte	MC Imoveis				Telefone	(61) 3373 - 5265			
	Tipo	Lote/Terreno	Valor - R\$	R\$ 160.000,00		Status	A venda			
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Duas			0	0		
		A.T. - m ²	144,00				Estado Cons.	R\$ 0,00		
		R\$ / m ²	R\$ 1.111,11				A.C. - m ²	0,00		
	Observações:									

	Amostra	5				Data	ago - 2022			
	Endereço	QNM 26 Conjunto E								
	Bairro	Ceilandia Norte		Cidade	Brasilia		UF	DF		
	Fonte	S Randazzo Imóveis				Telefone	(61) 98201 - 0913			
	Tipo	Lote/Terreno	Valor - R\$	R\$ 195.000,00		Status	A venda			
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma			0	0		
		A.T. - m ²	250,00				Estado Cons.	R\$ 0,00		
		Valor - R\$	R\$ 780,00				A.C. - m ²	0,00		
	Observações:									





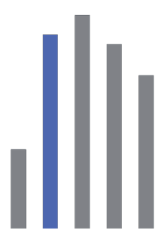
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

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 a 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 área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$(\text{Área do elemento comparativo}/\text{Área do avaliando})^n$$

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 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Frente

Este fator é utilizado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que os imóveis de maiores frente sejam mais valorizados.

Fator Topografia

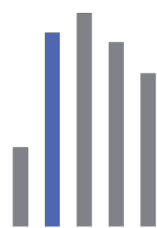
Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

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 represente o local do imóvel avaliando.

Fator Zoneamento

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função do seu zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação municipal.



16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	140.000,00	0,90	0,00	126.000,00	130,00	969,23	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	940,15	940,15
2	205.000,00	0,90	0,00	184.500,00	250,00	738,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	789,66	789,66
3	145.000,00	0,90	0,00	130.500,00	162,00	805,56	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	829,72	829,72
4	160.000,00	0,90	0,00	144.000,00	144,00	1.000,00	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,91	910,00	910,00
5	195.000,00	0,90	0,00	175.500,00	250,00	702,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	751,14	751,14
Média =													844,14	844,14

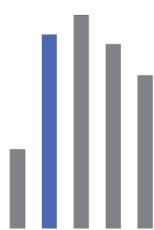
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.097,38
Limite Inferior (-30%):	590,89
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	844,14

SANEAMENTO	
Limite superior:	905,08
Limite inferior:	783,20
Amplitude do intervalo de confiança:	13,47%
Desvio Padrão:	79,66
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	9,44%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	844,14

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 844,14 / m².

Portanto, o resultado será:

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
144,00	844,14	121.556,16	122.000,00



17 - Graus de Fundamentação e Precisão

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

Intervalo de confiabilidade: 13,47%

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 %

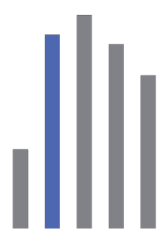
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

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 2,00	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.

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.



18 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	969,23	844,14	125,09	-13%
2	738,00	844,14	106,14	14%
3	805,56	844,14	38,58	5%
4	1.000,00	844,14	155,86	-16%
5	702,00	844,14	142,14	20%
Média de Resíduos Relativos				14%

Gráfico - Resíduos Relativos

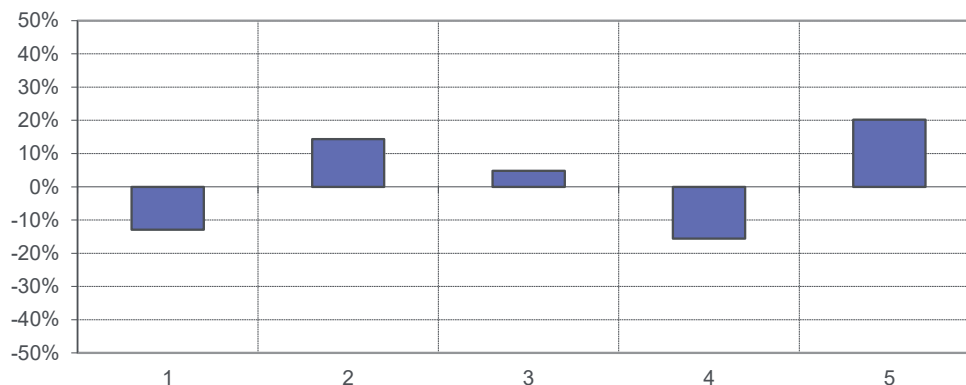
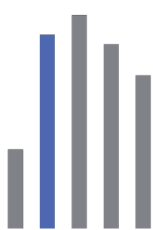
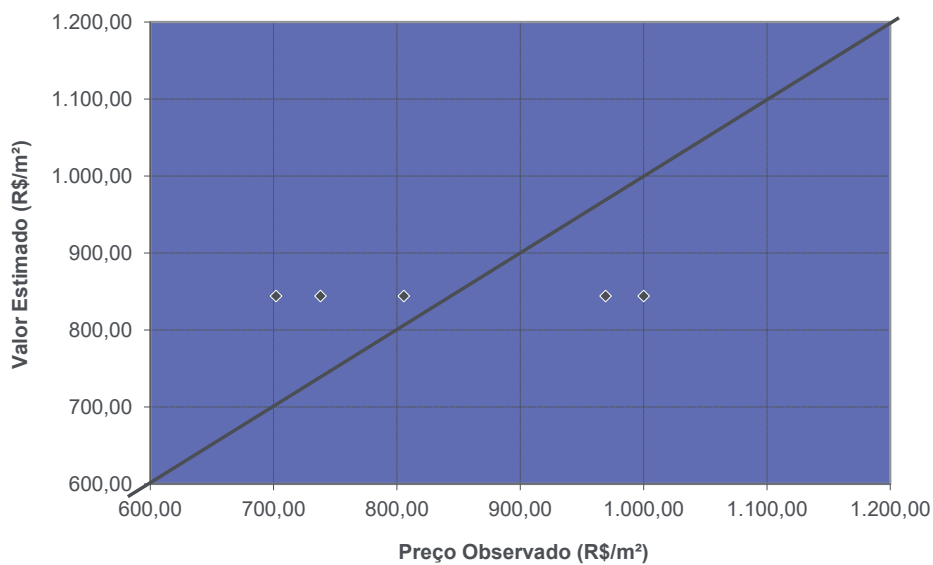


Gráfico - Predição do Modelo



19 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria

Os valores das edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais resultantes da multiplicação das quantidades de materiais empregados pelos seus respectivos preços unitários, obtidos em publicações especializadas.

Para a obtenção do valor atual, foram aplicados, sobre o valor de reposição, coeficientes de depreciação estabelecidos com base na idade aparente dos bens, seu estado de conservação e vida útil, calculado pelo método de Ross-Heidecke.

O valor da edificação e benfeitoria é expresso pela equação:

$$V_b = CUB \times P_c \times A_c \times Foc$$

Onde:

CUB

Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado - Sinduscon.

P_c

Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.

A_c

Área construída da edificação em apreço.

Foc

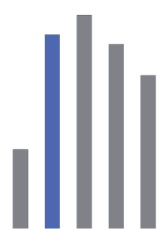
Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R - Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução.

K - Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto, o resultado do valor da edificação será:



Edificação	Avaliando
CUB (R\$)	1.857,90
Pc	2,355
Ac	30,54
Foc	0,8784
R	20%
K	0,8480
Idade Aparente	15
Est. De Cons.	(c) Regular

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$
$Foc = 0,2 + 0,848 \times (1 - 0,2)$
$Foc = 0,8784$

Fator de Comercialização
1,00

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$
$Vb = 1857,9 \times 2,355 \times 30,54 \times 0,8784$
$Vb = 117.372,22$
Valor da Edificação
R\$ 117.000,00

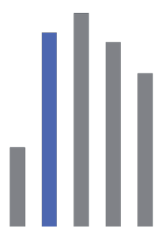
Valor de Mercado
R\$ 239.000,00

20 - Graus de Fundamentação da Edificação

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Laudo enquadrado no Grau II					6



Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

21 - Resumo de Valores

Após o estudo do valor dos terrenos e das edificações, obteve-se os seguintes resultados conclusivos:

Valor do Terreno (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Fator de Comercialização	Valor Total (R\$)
122.000,00	117.000,00	1,00	239.000,00

VALOR FINAL

R\$ 239.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)

IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/administração		0,60% ao mês
Comissão de venda		0,25% ao mês
Total 1		0,87% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

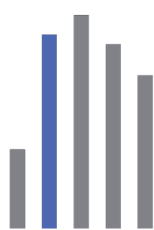
Taxa da aplicação financ.	15,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	10,07% IPCA 12 meses
Custo financeiro	5,16% ao ano
Total 2	0,42% ao mês

Despesas totais 1,29% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

73,64% **R\$ 176.000,00**



22 - 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 18 de agosto de 2022.

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

R\$ 239.000,00 (**duzentos e trinta e nove 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.

Atenciosamente,

Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

