



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Romeu Tolezano nº 19

Suíssa - Ribeirão Pires / SP

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

Resumo da Avaliação

SOLICITANTE: Pontte Soluções Financeiras Ltda

Proponente: Marcos Andre da Silva Soares

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

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Romeu Tolezano n° 19

Bairro: Suíssa

Cidade: Ribeirão Pires

UF: SP

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: n°28.417 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires

Área de Terreno: 300,00 m²

Área Construída: 237,75 m²

Data-Base: 22 de novembro de 2021

Data da Vistoria: 19 de novembro de 2021

Valor de Mercado: R\$ 599.000,00

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 402.000,00

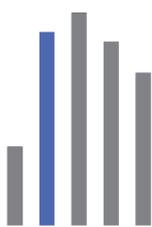
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada Frente

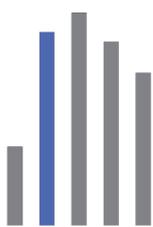


Fachada



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 - Informações Complementares	6
7 - Documentação	6
8 - Resumo de Áreas	6
9 - Região do Avaliando	7
10 - Fotos do Local	8
11 - Localização	15
12 - Planejamento Urbano	16
13 - Diagnóstico de Mercado	17
14 - Avaliação	18
15 - Metodologia	18
16 - Pesquisa	19
17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	21
18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	23
19 - Graus de Fundamentação e Precisão	24
20 - Gráficos	26
21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	27



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 Rua Romeu Tolezano nº 19, no bairro Suíssa, Município de Ribeirão Pires / SP, CEP 09423-420, de acordo com a matrícula nº28.417 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Pires.

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.

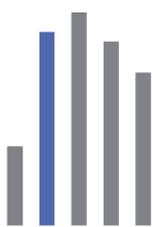
Cordialmente,



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.

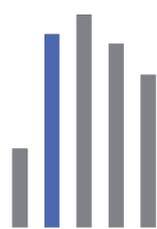
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 19 de novembro de 2021, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

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, durante a vistoria constatou-se que o imóvel está em estado de conservação regular. O avaliando contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

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	25	45

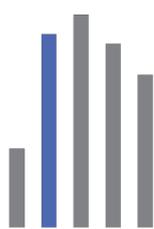
Prédio / Condomínio

Total de Vagas	Tipo de Vaga	Nº de Pavimentos	Descrição dos Pavimentos
1	Coberta	1	Casa Térrea

Terreno

Implantação	Área (m ²)	Testada	Situação	Formato	Topografia
Isolado	300,00	10,00	Meio de Quadra	Regular	Plana

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo do Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro/Teto
Sala	1	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Suíte	1	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Banheiro Suíte	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje Pintada
Dormitório	2	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Banheiro	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje Pintada
Cozinha	1	Cerâmica	Pintura	Laje Pintada
Área de Serviço	1	Cerâmica	Cerâmica e Pintura	Laje Pintada
Lavabo	1	Cerâmica	Cerâmica	Laje Pintada
Área Gourmet	1	Cerâmica	Pintura	Telha Cerâmica



6 - Informações Complementares

- O imóvel está ocupado? Sim Não Não foi possível obter essa informação
- Foi realizada vistoria interna? Sim Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Sim Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? Sim Não
- O imóvel possui condições de habitabilidade? Sim Não
- O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições de mercado imobiliário e liquidez?
 Sim Não

7 - Documentação

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

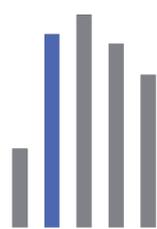
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Romeu Tolezano nº 19	361.42.64.0283.00.0000	28.417

8 - Resumo de Áreas

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

Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
300,00	237,75

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 237,75 m², conforme IPTU e medida no local durante a vistoria, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário. A matrícula 28.417 averba apenas 167,50 m² de área construída, possuindo ainda 70,25 m² de área não averbada, totalizando assim 237,75 m².



9 - Região do Avaliando

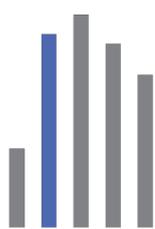
A micro-região do avaliando possui as seguintes características e serviços públicos:

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 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	

Restritivos/Depreciativos	Fatores Valorizantes	
<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Vista - Mar	<input type="checkbox"/> Metrô/Trem
<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Vista - Parque	
<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	<input type="checkbox"/> Vista Permanente	



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



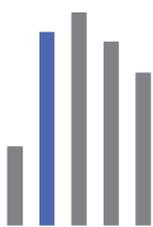
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Rua Romeu Tolezano



Rua Romeu Tolezano



Rua Romeu Tolezano



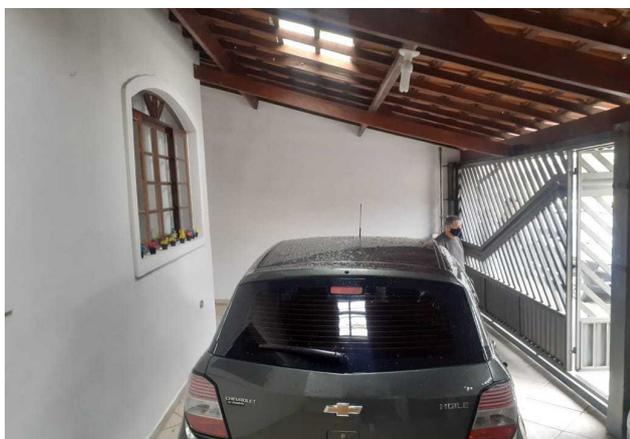
Fachada



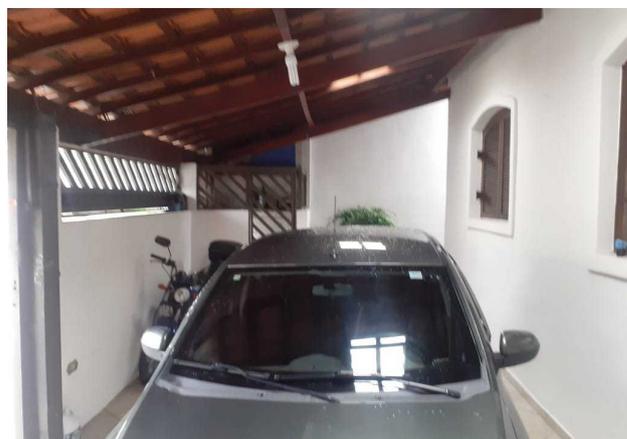
Medidor de Água



Medidor de Luz



Garagem



Garagem



Corredor Lateral



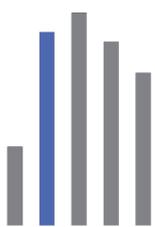
Sala



Sala



Suite 1





Suíte 1



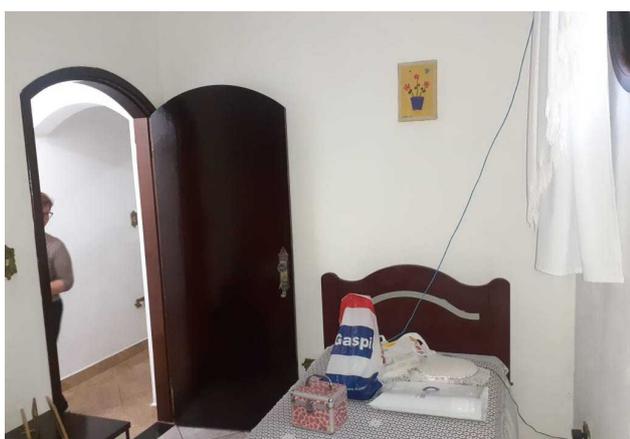
Banheiro - Suíte 1



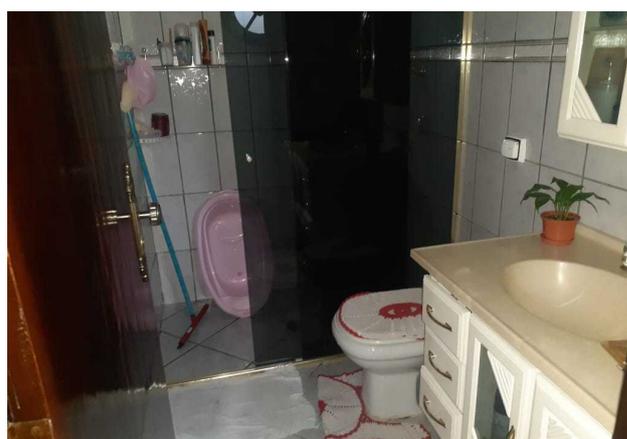
Corredor Interno



Dormitório 1



Dormitório 1



Banheiro



Dormitório 2



Dormitório 2



Corredor Interno



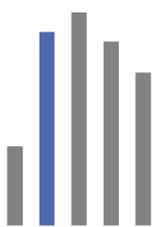
Cozinha



Cozinha

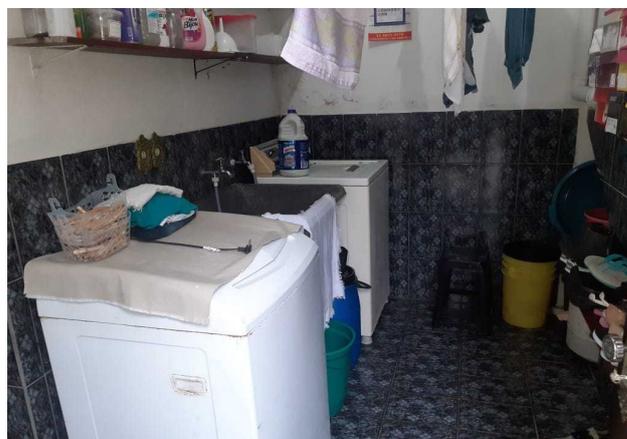


Área dos Fundos

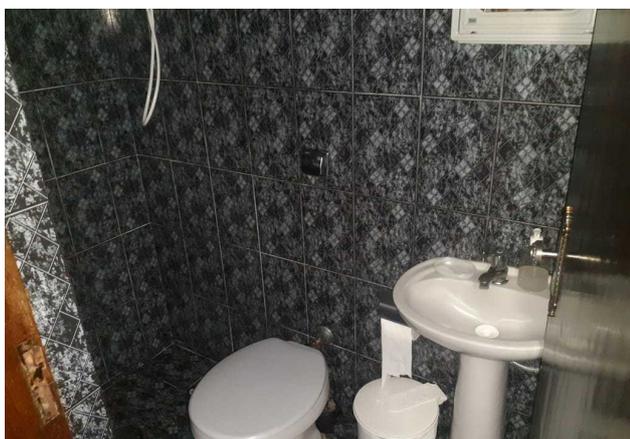




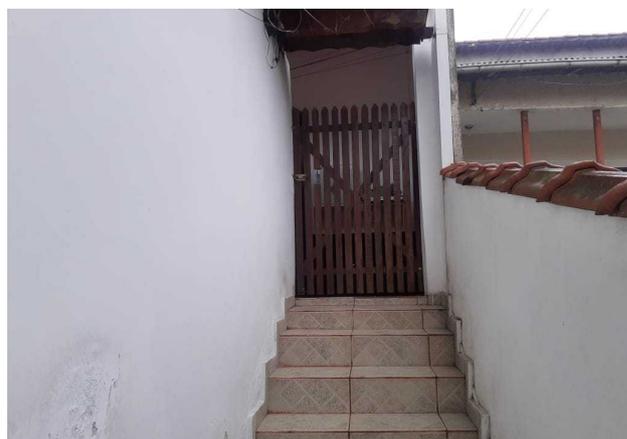
Área dos Fundos



Área de Serviço



Lavabo



Acesso a Área Gourmet



Área Gourmet



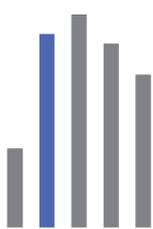
Corredor Lateral



Vídeo da Rua e Fachada

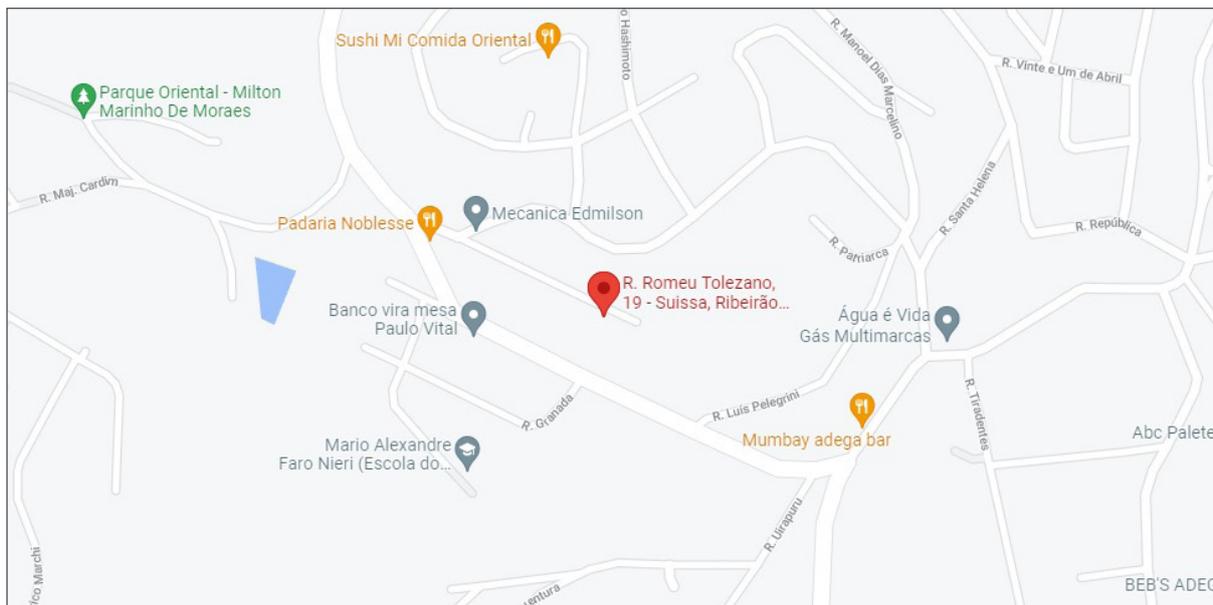


Vídeo da Divisão Interna

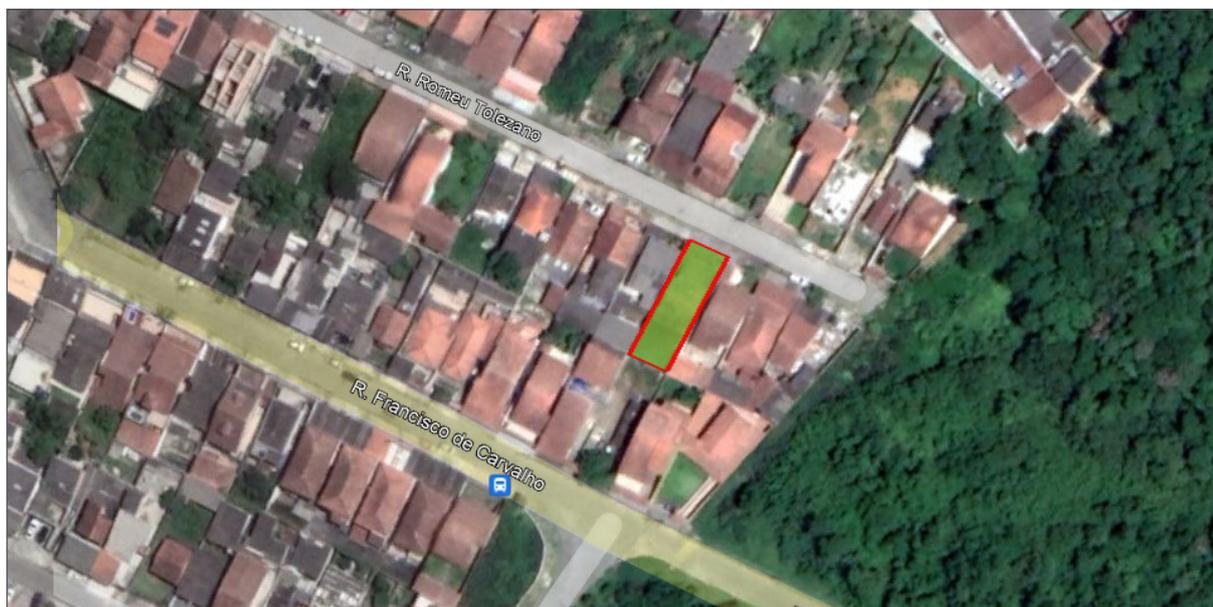


11 - Localização

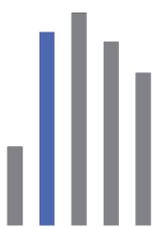
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



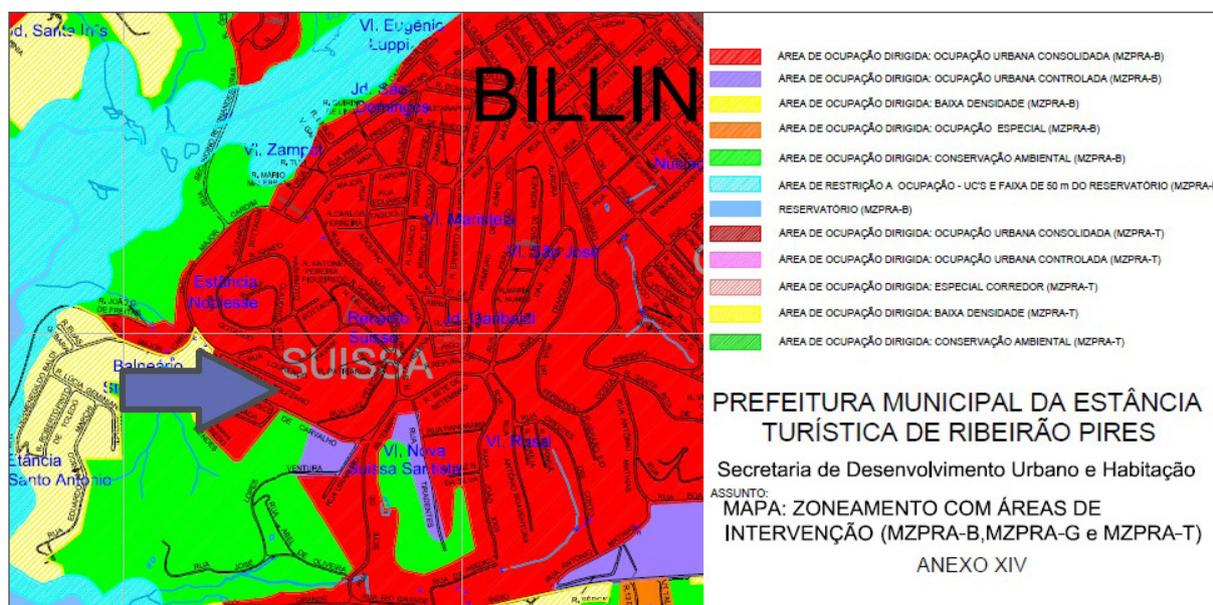
Inscrição: 361.42.64.0283.00.0000. Fonte: Google Earth.



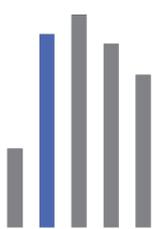
12 - Planejamento Urbano

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 Área de Ocupação Dirigida: Ocupação Urbana Consolidada (MZPRA-B). Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 2,0
- Gabarito de altura = altura até 20 metros



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



13 - Diagnóstico de Mercado

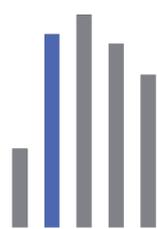
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Suíssa é um bairro de classe média baixa, localizado na cidade de Ribeirão Pires. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais e a presença de áreas verdes. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é alta e média. O zoneamento do imóvel avaliando é caracterizado como Área de Ocupação Dirigida: Ocupação Urbana Consolidada (MZPRA-B).

O imóvel está em uma via de trânsito local, em sua vizinhança a predominância também são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel, são: Av. Rotary (650 m aproximadamente) e Rua Sete de Setembro (850 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de educação, cultura, lazer e nenhum equipamento de saúde em um raio aproximado de 1 km. O local está aproximadamente à 700 m da Parque Oriental, e à 2400 m da Represa Billings.

Há linhas e pontos de ônibus próximo ao local.

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



14 - Avaliação

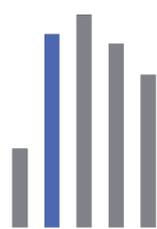
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

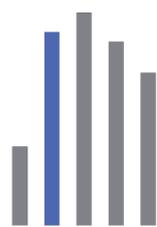


16 - Pesquisa

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	nov - 2021	
	Endereço	Avenida Ribeirão Pires, 715								
	Bairro	Suíssa			Cidade	Ribeirão Pires		UF	SP	
	Fonte	Amanda A. Silva					Telefone	(11) 96822-6739		
	Tipo	Casa					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Casa Médio		Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		22
		A.U. - m ²	225,00		Suíte	4	Dormitórios	3	Vagas	4
		Valor - R\$	675.000,00					R\$ / m ²	3.000,00	
	Link da Oferta	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-area-de-servico-suissa-ribeirao-pires-sp-225m2-id-2536547191/								
	Observações:									

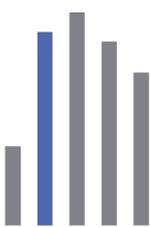
	Amostra	2						Data	nov - 2021	
	Endereço	Rua Rio Grande, 686								
	Bairro	Suíssa			Cidade	Ribeirão Pires		UF	SP	
	Fonte	Nova Trentina Imóveis					Telefone	(11) 4828-3503		
	Tipo	Casa					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Casa Médio		Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		22
		A.U. - m ²	190,00		Suíte	5	Dormitórios	3	Vagas	6
		Valor - R\$	600.000,00					R\$ / m ²	3.157,89	
	Link da Oferta	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-com-cozinha-suissa-ribeirao-pires-sp-190m2-id-2528711773/								
	Observações:									



	Amostra	3					Data	nov - 2021		
	Endereço	Rua Santa Rita de Cássia, 295								
	Bairro	Suíssa			Cidade	Ribeirão Pires		UF	SP	
	Fonte	Nova Trentina Imóveis					Telefone	(11) 4828-3503		
	Tipo	Casa					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Casa Médio		Estado de Conservação	(c) Regular		Idade Aparente - anos	29	
		A.U. - m ²	259,00		Suíte	4	Dormitórios	5	Vagas	5
		Valor - R\$	590.000,00					R\$ / m ²	2.277,99	
	Link da Oferta:	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-5-quartos-com-churrasqueira-suissa-ribeirao-pires-sp-259m2-id-2535023606/								
	Observações:									

	Amostra	4					Data	nov - 2021		
	Endereço	Rua Alberto Cinqueti, 73								
	Bairro	Centro Alto			Cidade	Ribeirão Pires		UF	SP	
	Fonte	Nova Trentina Imóveis					Telefone	(11) 4828-3503		
	Tipo	Casa					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Casa Médio		Estado de Conservação	(c) Regular		Idade Aparente - anos	24	
		A.U. - m ²	257,00		Suíte	2	Dormitórios	4	Vagas	1
		Valor - R\$	820.000,00					R\$ / m ²	3.190,66	
	Link da Oferta	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-centro-alto-bairros-ribeirao-pires-com-garagem-257m2-venda-RS820000-id-2525061317/								
	Observações:									

	Amostra	5					Data	nov - 2021		
	Endereço	Rua Dr. Pirajá, 45								
	Bairro	Centro Alto			Cidade	Ribeirão Pires		UF	SP	
	Fonte	Sonar Imóveis					Telefone	(11) 4827-0234		
	Tipo	Casa					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Casa Médio		Estado de Conservação	(c) Regular		Idade Aparente - anos	20	
		A.U. - m ²	117,00		Suíte	2	Dormitórios	2	Vagas	2
		Valor - R\$	450.000,00					R\$ / m ²	3.846,15	
	Link da Oferta	https://www.sonarimovel.com.br/imovel/casa-padrao-compra-centro-alto-ribeirao-pires-2-quartos-117m2-RS430000-zap-ZAP-2520172589-1								
	Observações:									



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 Padrão

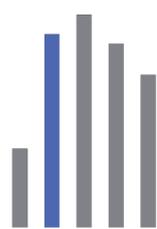
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas” e “Índices de Unidades Padronizadas”, do IBAPE-SP (2019).

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 represente o local do imóvel avaliando.



18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	675.000,00	0,90	607.500,00	225,00	2.700,00	0,99	0,93	1,00	1,00	0,92	2.484,00	2.484,00
2	600.000,00	0,90	540.000,00	190,00	2.842,11	0,95	0,93	1,00	1,00	0,87	2.472,63	2.472,63
3	590.000,00	0,90	531.000,00	259,00	2.050,19	1,02	1,09	1,00	1,00	1,11	2.275,71	2.275,71
4	820.000,00	0,90	738.000,00	257,00	2.871,60	1,02	0,97	1,00	0,95	0,94	2.699,30	2.699,30
5	450.000,00	0,90	405.000,00	117,00	3.461,54	0,92	0,91	1,00	0,95	0,77	2.665,38	2.665,38
Média =											2.519,41	2.519,41

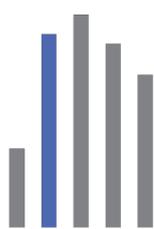
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	3.275,23
Limite Inferior (-30%):	1.763,58
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	2.519,41

SANEAMENTO	
Limite superior:	2.649,96
Limite inferior:	2.388,86
Amplitude do intervalo de confiança:	9,85%
Desvio Padrão:	170,66
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	6,77%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	2.519,41

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em: R\$ 2.519,41 / m².

Portanto, o resultado será:

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
237,75	2.519,41	598.989,73	599.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 599.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valo %

IPTU	-	0,02% ao mês
Manutenção/administração		1,00% ao mês
Comissão de venda		0,17% ao mês
Total 1		1,19% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa da aplicação financ.	9,75% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	10,67% IPCA 12 meses
Custo financeiro	-0,83% ao ano
Total 2	-0,07% ao mês

Despesas totais Total 1 Tot: 1,12% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses

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

67,11% **R\$ 402.000,00**

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

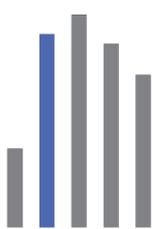
O presente trabalho é classificado com Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 9,85%

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.

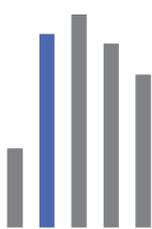


Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos 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	2
Laudo enquadrado no Grau II					10

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.



20 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m ²)		Resíduo	
	ID	Observado	Estimado	Absoluto
1	2.700,00	2.317,86	382,14	-14%
2	2.842,11	2.191,89	650,22	-23%
3	2.050,19	2.796,55	746,35	36%
4	2.871,60	2.368,25	503,35	-18%
5	3.461,54	1.939,95	1.521,59	-44%
Média de Resíduos Relativos				27%

Gráfico - Resíduos Relativos

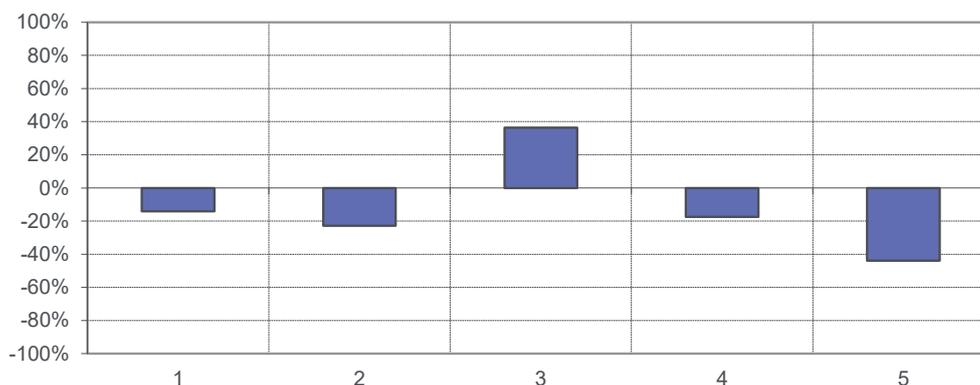
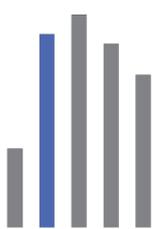
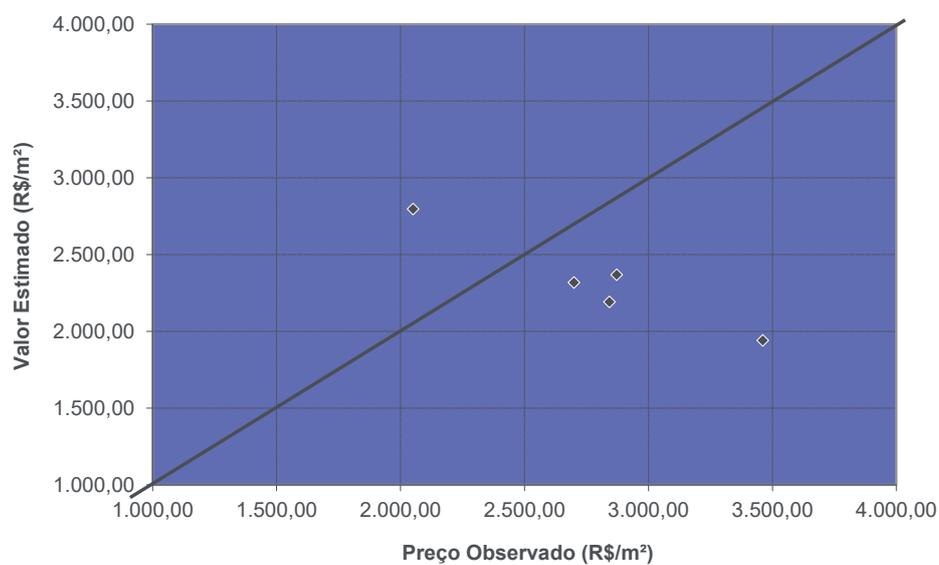


Gráfico - Predição do Modelo



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 22 de novembro de 2021.

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

R\$ 599.000,00 (**quinhentos e noventa e nove mil reais**).

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

R\$ 402.000,00 (**quatrocentos e dois 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.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

