

|                                |   |                |              |
|--------------------------------|---|----------------|--------------|
| Proprietário:                  | Banco Santander (Brasil) S/A  | Dossiê:        | 17217        |
| Tipo de Imóvel:                | Apartamento   | Uso do Imóvel: | Residencial  |
| Endereço Completo:             | Rua Olegário Maciel nº 1.935 - Apto. 102 - Edifício Nascimento Nunes Leal | Nº:            | 1.935        |
| Bairro:                        | Paineiras   | Município:     | Juiz de Fora |
|                                |   | UF:            | MG           |
|                                |   | CEP:           | 36016-011    |
| Metodologia - ABNT NBR 14.653: | Método Comparativo Direto de Dados do Mercado                             | Idade Imóvel:  | 30           |

### Metragens

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

|   |                         |       |
|---|-------------------------|-------|
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada: | Matrícula:              |       |
|   | IPTU:                   | 90,00 |
|   | Planta/Layout:          |       |
|   | Contrato:               |       |
|   | Empregada na avaliação: | 90,00 |



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 90,00 m<sup>2</sup> e 0,00 m<sup>2</sup> de área comum, perfazendo uma área total construída de 90,000 m<sup>2</sup>, com direito a uma vaga de garagem, de acordo com a matrícula nº 3.400 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora - MG. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 90,00 m<sup>2</sup> informada pelo IPTU. Não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 011.614/001.

### 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: 291.000,00 Valor de Liq. Forçada: 217.000,00 % Desc: -25,43%

#### -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\$ 291.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ 217.000,00 | % Desc: | -25,43% |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: |                |                        | 30 MESES       |         |         |
| Validade do Laudo                            |                |                        | 1 ANO          |         |         |

|                    |                   |                         |   |         |  |
|--------------------|-------------------|-------------------------|---|---------|--|
| Data do laudo:     | 18/03/2022        | Assinatura do Avaliador |  |         |  |
| Data da vistoria:  | 15/03/2022        |                         |   |         |  |
| 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**

Rua Olegário Maciel, nº 1.935

Apto. 102

Edifício Nascimento Nunes Leal

Paineiras - Juiz de Fora / MG

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:** Rua Olegário Maciel nº 1.935 - Apto. 102 - Edifício Nascimento Nunes Leal

**Bairro:** Paineiras

**Cidade:** Juiz de Fora

**UF:** MG

**Tipo:** Apartamento

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 3.400 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora - MG

**Área Privativa:** 90,00 m<sup>2</sup>

**Área Comum:** 0,00 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 90 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 18 de março de 2022

**Data da Vistoria:** 15 de março de 2022

**Valor de Mercado:** R\$ 291.000,00

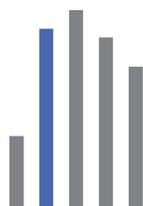
**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 217.000,00



Fachada

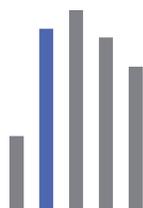


Fachada / Data e Hora



## 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 (apartamento), localizado na Rua Olegário Maciel nº 1.935 - Apto. 102 - Edifício Nascimento Nunes Leal, no bairro Paineiras, Município de Juiz de Fora / MG, CEP 36016-011, de acordo com a matrícula nº 3.400 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora - MG.

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,



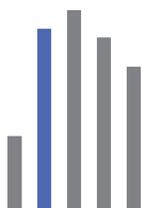
---

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.

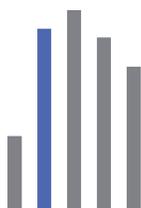
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 15 de março 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 sistema de telefonia. A matrícula nº 3.400 não informa a área do apartamento, sendo esta verificada pelo IPTU do imóvel. A mesma matrícula informa que o imóvel possui direito a uma vaga de garagem indeterminada. O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 011.614/001.

## 6 - Documentação

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

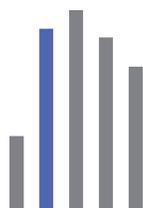
| Endereço                     | Contribuinte | Matrícula |
|------------------------------|--------------|-----------|
| Rua Olegário Maciel nº 1.935 | 011.614/001  | 3.400     |

## 7 - Resumo de Áreas

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

| Área Privativa (m <sup>2</sup> ) | Área Comum (m <sup>2</sup> ) | Área Total (m <sup>2</sup> ) | Fração Ideal do Terreno |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| 90,00                            | 0,00                         | 90                           | 0,100000                |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 90,00 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



## 8 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



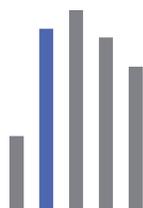
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Avenida Olegário Maciel



Avenida Olegário Maciel



Avenida Olegário Maciel



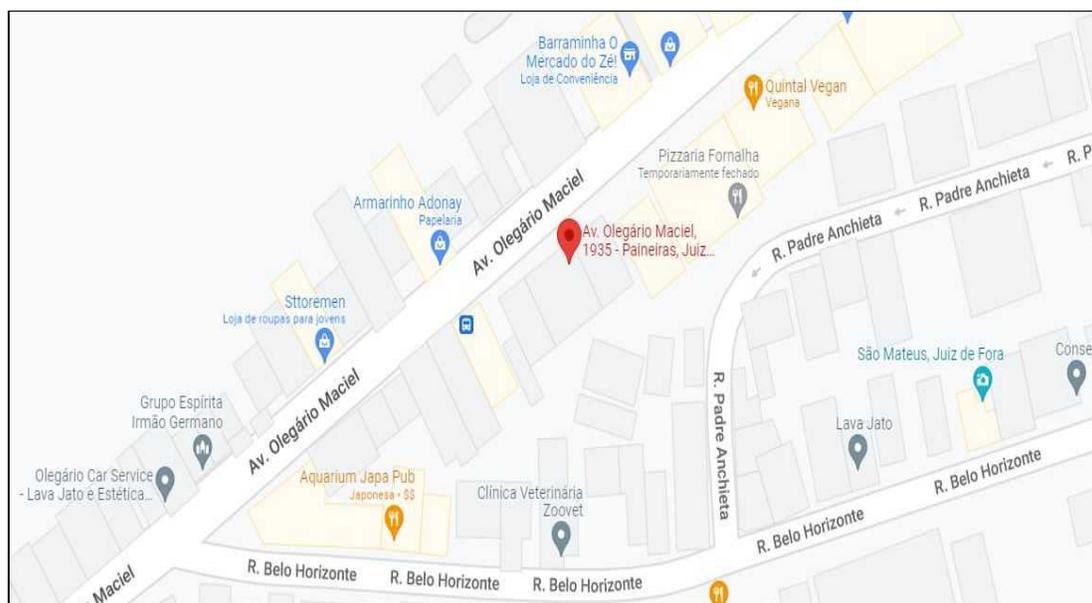
Fachada



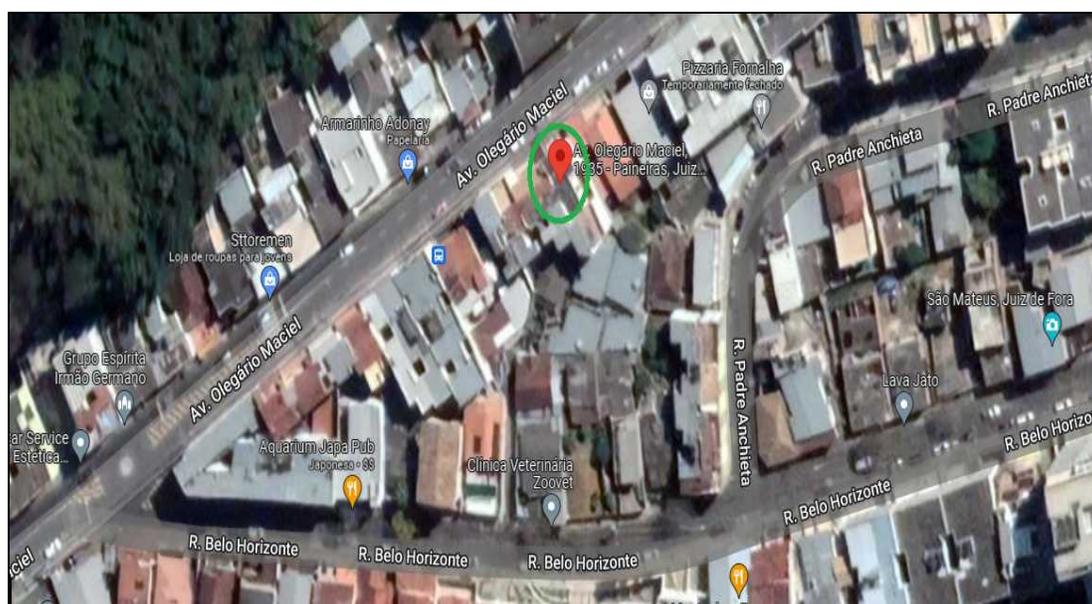
Vídeo da Rua e Fachada

## 9 - Localização

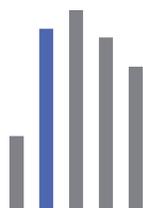
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 011.614/001. Fonte: Google Earth.





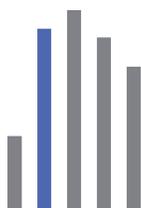
## 11 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Paineiras é um bairro de classe média da cidade de Juiz de Fora. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de residências horizontais e verticais. O zoneamento é classificado como Zona Residencial 2 Corredor - ZR2.

O local possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, iluminação pública. O imóvel está em uma avenida e em sua vizinhança a predominância são vias de trânsito locais. Há 1 grande eixo viário próximo ao local, uma via arterial que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: Av. Presidente Itamar Franco (1000 m aproximadamente).

O local está aproximadamente à 4500 m do Mirante do Morro do Cristo, à 3400 m do Parque da Lajinha e à 2400 m do centro da cidade. Na própria Av. Olegário Maciel existe diversos comércios.

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



## 12 - Avaliação

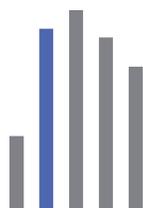
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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



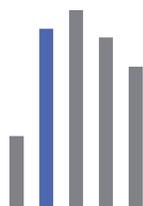
## 14 - Pesquisa

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            | Mar - 2022 |                       |    |
|   | Endereço | Rua Olegário Maciel, 1930 |                                 |                       | Cidade               | Juiz de Fora    |            |                       |    |
|   | Bairro   | Paineiras                 |                                 |                       |                      | UF              | MG         |                       |    |
|   | Fonte    | José Antonio              |                                 |                       | Telefone             | (32) 98808-2525 |            |                       |    |
|   | Tipo     | Apartamento               |                                 |                       | Status               | À venda         |            |                       |    |
|   | A. C.    | Enquadramento             | Apartamento Simples s/ Elevador | Estado de Conservação |                      | (c) Regular     |            | Idade Aparente (anos) | 34 |
|   |          | A. U. - m <sup>2</sup>    | 74,00                           | Suítes                | 0                    | Dormitórios     | 4          | Vagas                 | 1  |
| Valor - R\$   |          | 235.000,00                |                                 |                       | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.175,68        |            |                       |    |
| Observações:  |          |                           |                                 |                       |                      |                 |            |                       |    |

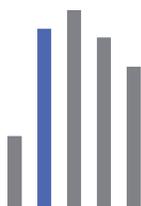
|  |          |                           |                                 |                       |                      |                 |            |                       |    |
|--|----------|---------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra  | 2                         |                                 |                       |                      | Data            | Mar - 2022 |                       |    |
|  | Endereço | Rua Olegário Maciel, 1575 |                                 |                       | Cidade               | Juiz de Fora    |            |                       |    |
|  | Bairro   | Paineiras                 |                                 |                       |                      | UF              | MG         |                       |    |
|  | Fonte    | Acervo Imóveis            |                                 |                       | Telefone             | (32) 99995-0874 |            |                       |    |
|  | Tipo     | Apartamento               |                                 |                       | Status               | À venda         |            |                       |    |
|  | A. C.    | Enquadramento             | Apartamento Simples s/ Elevador | Estado de Conservação |                      | (c) Regular     |            | Idade Aparente (anos) | 32 |
|  |          | A. U. - m <sup>2</sup>    | 97,00                           | Suítes                | 1                    | Dormitórios     | 2          | Vagas                 | 1  |
| Valor - R\$  |          | 330.000,00                |                                 |                       | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.402,06        |            |                       |    |
| Observações:   |          |                           |                                 |                       |                      |                 |            |                       |    |

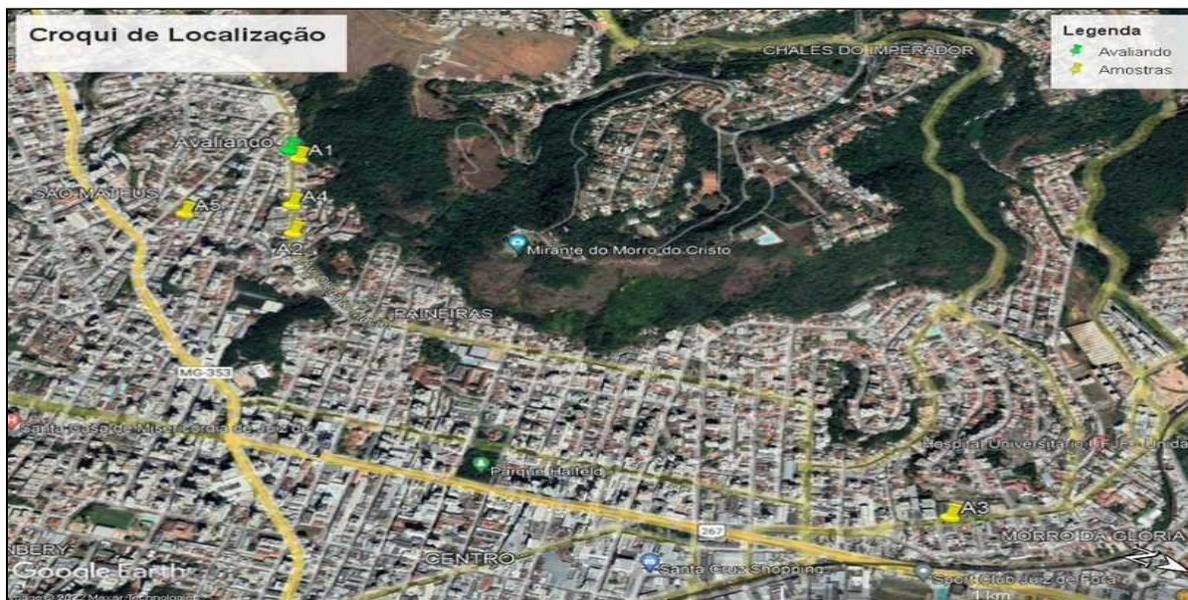


|  |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |
|--|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra                | 3                               |                       |          | Data                 | Mar - 2022 |                       |    |
|  | Endereço               | Rua Catarina de Castro, 25      |                       | Cidade   | Juiz de Fora         |            |                       |    |
|  | Bairro                 | Morro da Glória                 |                       |          | UF                   | MG         |                       |    |
|  | Fonte                  | Imóveis Dom Ltda                |                       | Telefone | (32) 3026-5559       |            |                       |    |
|  | Tipo                   | Apartamento                     |                       |          | Status               | À venda    |                       |    |
| A. C.  | Enquadramento          | Apartamento Simples s/ Elevador | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 27 |
|  | A. U. - m <sup>2</sup> | 87,00                           | Suítes                | 0        | Dormitórios          | 3          | Vagas                 | 1  |
|  | Valor - R\$            | 340.000,00                      |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.908,05   |                       |    |
| Observações:   |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |

|   |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |
|---|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra                | 4                               |                       |          | Data                 | Mar - 2022 |                       |    |
|   | Endereço               | Rua Olegário Maciel, 1687       |                       | Cidade   | Juiz de Fora         |            |                       |    |
|   | Bairro                 | Paineiras                       |                       |          | UF                   | MG         |                       |    |
|   | Fonte                  | Souza Gomes                     |                       | Telefone | (32) 99900-1686      |            |                       |    |
|   | Tipo                   | Apartamento                     |                       |          | Status               | À venda    |                       |    |
| A. C.   | Enquadramento          | Apartamento Simples s/ Elevador | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 30 |
|   | A. U. - m <sup>2</sup> | 94,00                           | Suítes                | 1        | Dormitórios          | 3          | Vagas                 | 1  |
|   | Valor - R\$            | 310.000,00                      |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.297,87   |                       |    |
| Observações:  |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |

|  |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |
|--|------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra                | 5                               |                       |          | Data                 | Mar - 2022 |                       |    |
|  | Endereço               | Rua Luiz Detzi, 5               |                       | Cidade   | Juiz de Fora         |            |                       |    |
|  | Bairro                 | São Mateus                      |                       |          | UF                   | MG         |                       |    |
|  | Fonte                  | Imóveis D                       |                       | Telefone | (32) 3026-5559       |            |                       |    |
|  | Tipo                   | Apartamento                     |                       |          | Status               | À venda    |                       |    |
| A. C.  | Enquadramento          | Apartamento Simples s/ Elevador | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 33 |
|  | A. U. - m <sup>2</sup> | 90,00                           | Suítes                | 1        | Dormitórios          | 3          | Vagas                 | 1  |
|  | Valor - R\$            | 320.000,00                      |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.555,56   |                       |    |
| Observações:   |                        |                                 |                       |          |                      |            |                       |    |





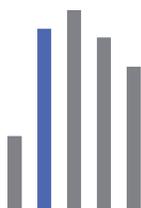
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 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**

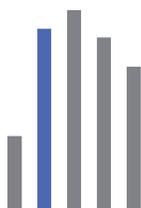
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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              | 235.000,00           | 0,90         | 211.500,00          | 74,00                            | 2.858,11                             | 0,95       | 1,11            | 1,00         | 1,00        | 1,06                 | 3.029,59                          | 3.029,59                                     |
| 2              | 330.000,00           | 0,90         | 297.000,00          | 97,00                            | 3.061,86                             | 1,02       | 1,07            | 1,00         | 1,00        | 1,09                 | 3.337,42                          | 3.337,42                                     |
| 3              | 340.000,00           | 0,90         | 306.000,00          | 87,00                            | 3.517,24                             | 0,99       | 0,94            | 1,00         | 1,00        | 0,93                 | 3.271,03                          | 3.271,03                                     |
| 4              | 310.000,00           | 0,90         | 279.000,00          | 94,00                            | 2.968,09                             | 1,01       | 1,00            | 1,00         | 1,00        | 1,01                 | 2.997,77                          | 2.997,77                                     |
| 5              | 320.000,00           | 0,90         | 288.000,00          | 90,00                            | 3.200,00                             | 1,00       | 1,11            | 1,00         | 1,00        | 1,11                 | 3.552,00                          | 3.552,00                                     |
| <b>Média =</b> |                      |              |                     |                                  |                                      |            |                 |              |             |                      | <b>3.237,56</b>                   | <b>3.237,56</b>                              |

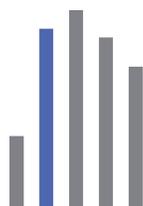
| HOMOGENEIZAÇÃO                                     |          |
|--|----------|
| Limite superior (+30%):                            | 4.208,83 |
| Limite inferior (-30%):                            | 2.266,29 |
| Intervalo proposto                                 | 30%      |
| Número de elementos                                | 5        |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> ) | 3.237,56 |

| SANEAMENTO                                    |          |
|---|----------|
| Limite superior:                              | 3.413,15 |
| Limite inferior:                              | 3.061,98 |
| Amplitude do intervalo de confiança:          | 10,29%   |
| Desvio Padrão:                                | 229,52   |
| Distr. "t" Student:                           | 1,53     |
| Coeficiente (Desvio/Méd):                     | 7,09     |
| Número de elementos após saneamento:          | 5        |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ): | 3.237,56 |

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\$ 3.237,56.

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\$) |
|----------------------------------|---|------------------------|------------------------------------|
| 90,00                            | 3.237,56                                  | 291.380,40             | 291.000,00                         |



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 291.000,00

### 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.                | 12,75 Taxa Selic+2%  |
| Manutenção/administração         | 0,60% ao mês        | Inflação média ao ano                    | 10,54% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda                | 0,20% ao mês        | Custo financeiro                         | 2,00% ao ano         |
| <b>Total 1</b>                   | <b>0,82% ao mês</b> | <b>Total 2</b>                           | <b>0,17% ao mês</b>  |

Despesas totais Total 1 Total2 **0,99%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização **30 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 74,57% **R\$ 217.000,00**

## 17 - Graus de Fundamentação e Precisão

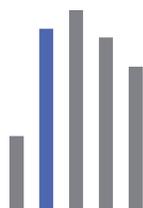
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 10,29%**

**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



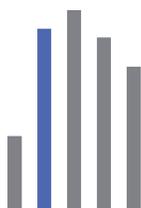
| Item | Descrição  | Grau   |   |   | Pontos |
|------|--|--|---|---|--------|
|      |  | III  | II  | I   |        |
| 1    | <b>Caracterização do imóvel avaliando</b>  | Completa quanto a todos os fatores analisados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | 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<br>ID                      | Unitário (R\$/m <sup>2</sup> ) |          | Resíduo  |            |
|------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|------------|
|                                    | Observado                      | Estimado | Absoluto | Relativo   |
| 1                                  | 2.858,11                       | 3.431,81 | 573,71   | 20%        |
| 2                                  | 3.061,86                       | 3.528,94 | 467,08   | 15%        |
| 3                                  | 3.517,24                       | 3.010,93 | 506,31   | -14%       |
| 4                                  | 2.968,09                       | 3.269,94 | 301,85   | 10%        |
| 5                                  | 3.200,00                       | 3.593,69 | 393,69   | 12%        |
| <b>Média de Resíduos Relativos</b> |                                |          |          | <b>14%</b> |

Gráfico - Resíduos Relativos

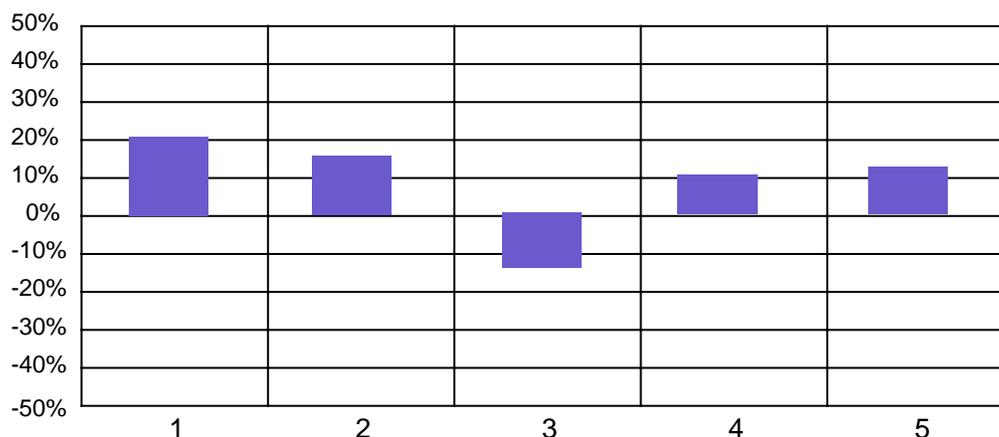
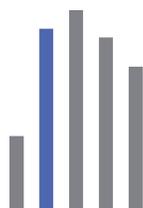
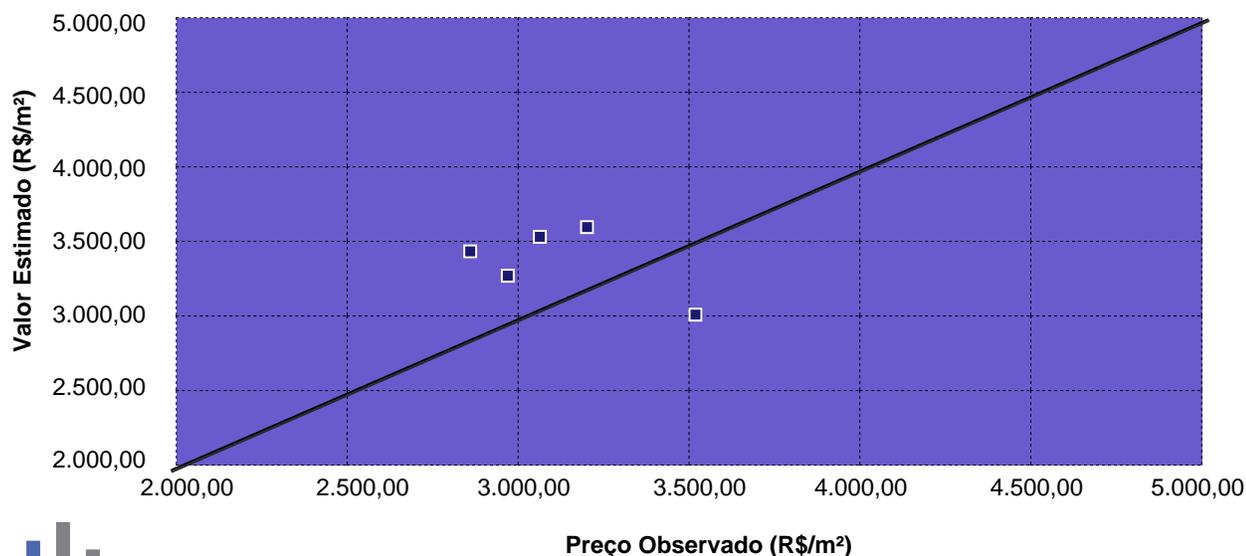


Gráfico - Predição do Modelo



## 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 18 de março de 2022.

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

R\$ 291.000,00 (**duzentos e noventa e um mil reais**)

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

R\$ 217.000,00 (**duzentos e dezessete 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

