



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Rua Itapimirum, nº 550

Apto. Duplex 231

Condomínio ID Jardim Sul

Vila Andrade - São Paulo / SP

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

Resumo da Avaliação

Solicitante: Singulare

Proponente: Antônio Carlos de Freitas

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Itapimirum nº 550 - Apto. Duplex 231 - Condomínio ID Jardim Sul

Bairro: Vila Andrade **Cidade:** São Paulo **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 379.413 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo

Área Privativa: 558,330 m² **Área Comum:** 344,729 m²

Área Total: 903,059 m² **Fração Ideal:** 3,5554%

Data-Base: 10 de junho de 2024

Valor de Mercado: R\$ 6.829.000,00

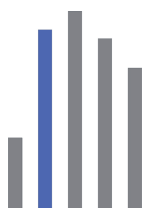
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada. Fonte: Google Maps

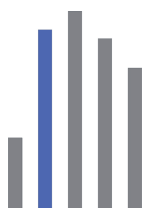


Rua Itapimirum. Fonte: Google Maps



Sumário

1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - O Parecer Técnico	4
4 - Descrição Geral do Imóvel	5
5 - Documentação	5
6 - Resumo de Áreas	5
7 - Localização	6
8 - Avaliação	7
9 - Metodologia	7
10 - Pesquisa	8
11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	10
12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	11
13 - Graus de Fundamentação e Precisão	12
14 - Gráficos	13
15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	14



1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Itapimirum nº 550 - Apto. Duplex 231 - Condomínio ID Jardim Sul, no bairro Vila Andrade, Município de São Paulo / SP, CEP 05716-090, de acordo com a matrícula nº 379.413 do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

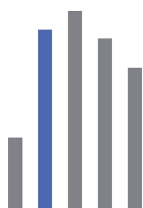
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise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



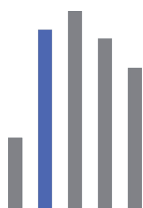
2 - Objetivo

O objetivo deste parecer 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.

3 - O Parecer Técnico

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, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer 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 e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



4 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de playground, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, espaço gourmet, brinquedoteca, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. De acordo com a matrícula 379.413, o apartamento possui direito a 5 vagas de garagem indeterminadas e 1 depósito. O imóvel possui a idade de 13 anos.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Fino	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Alto	50	13	37

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
5	Coberta	-	5	Sim	Completa

5 - Documentação

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

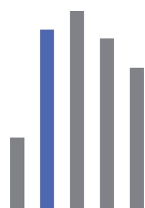
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Itapimirum nº 550	170.006.0312-6	379.413

6 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
558,330	344,729	903,059	0,035554

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 473,260 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário. O apartamento possui uma área privativa total de 558,330 m² sendo, área privativa coberta de 473,260 m² + área privativa descoberta de 85,070 m².



7 - Localização

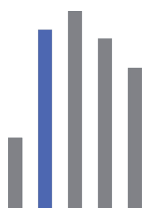
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 170.006.0312-6 . Fonte: Geosampa.



8 - Avaliação

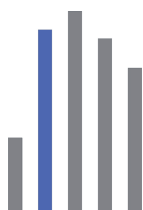
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

9 - 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.



10 - Pesquisa

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

Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1					Data	Jun - 2024	
Endereço		Rua Itapimirum, 550				Cidade	São Paulo		
Bairro		Vila Andrade						UF	SP
Fonte		Marcc Intermediações imobiliárias					Telefone	(11) 3568-2046	
Tipo		Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino		Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	13
	A. U. - m²	473,00		Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	5
	Valor - R\$	7.500.000,00					R\$ / m²	15.856,24	
Observações: Apartamento Duplex com piscina.									



Amostra		2				Data		Jun - 2024	
Endereço		Rua Itajara, 67			Cidade		São Paulo		
Bairro		Vila Andrade					UF	SP	
Fonte		Imovsampa			Telefone		(11) 98320-9111		
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	14	
	A. U. - m²	360,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	4	
	Valor - R\$	5.650.000,00					R\$ / m²	15.694,44	
Observações: Apartamento Duplex com piscina.									

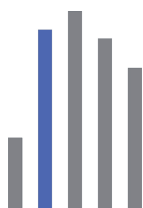


Amostra		3				Data		Jun - 2024	
Endereço		Rua Itapaiuna, 1800			Cidade		São Paulo		
Bairro		Jardim Morumbi					UF	SP	
Fonte		Scavone Brokers				Telefone	(11) 99480-2177		
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	18	
	A. U. - m²	305,00	Suítes	4	Dormitórios	4	Vagas	5	
	Valor - R\$	4.900.000,00				R\$ / m²	16.065,57		
Observações: Apartamento Duplex com piscina.									

	Amostra		4				Data		Jun - 2024	
	Endereço		Rua Diego de Castilho, 111				Cidade		São Paulo	
	Bairro		Jardim Fonte do Morumbi						UF	SP
	Fonte		Re/Max Urban				Telefone		(11) 4210-1616	
	Tipo		Apartamento				Status		Oferta	
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	16	
		A. U. - m²	400,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	3	
		Valor - R\$	6.000.000,00					R\$ / m²	15.000,00	
Observações: Apartamento Duplex com piscina.										



Amostra	5					Data	Jun - 2024	
Endereço	Rua Itapaiuna, 1800				Cidade	São Paulo		
Bairro	Jardim Morumbi					UF	SP	
Fonte	Lopes - Erwin Maack					Telefone	(11) 5694-2222	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	18
	A. U. - m²	414,00	Suítes	4	Dormitórios	4	Vagas	5
	Valor - R\$	6.622.000,00				R\$ / m²	15.995,17	
Observações: Apartamento Duplex com piscina.								



11 - 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

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores ofertados dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme permitido na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE / SP - 2011.

Fator Área

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que o valor unitário decresce com o aumento da área, ou seja, imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região.

Fator Idade

Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

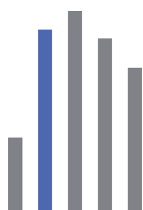
Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Fator Local

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

Fator Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao avaliando.



12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	7.500.000,00	0,90	6.750.000,00	473,00	14.270,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	14.270,61	14.270,61
2	5.650.000,00	0,90	5.085.000,00	360,00	14.125,00	0,93	1,01	1,00	1,00	1,02	0,96	13.560,00	13.560,00
3	4.900.000,00	0,90	4.410.000,00	305,00	14.459,02	0,95	1,08	1,00	1,00	1,00	1,03	14.892,79	14.892,79
4	6.000.000,00	0,90	5.400.000,00	400,00	13.500,00	0,96	1,05	1,00	1,00	1,05	1,06	14.310,00	14.310,00
5	6.622.000,00	0,90	5.959.800,00	414,00	14.395,65	0,97	1,08	1,00	1,00	1,00	1,05	15.115,43	15.115,43
Média =												14.429,77	14.429,77

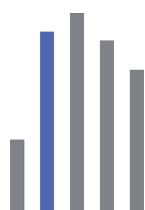
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	18.758,70
Limite inferior (-30%):	10.100,84
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	14.429,77

SANEAMENTO	
Limite superior:	14.895,21
Limite inferior:	13.964,33
Amplitude do intervalo de confiança:	6,25%
Desvio Padrão:	608,42
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	4,22
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	14.429,77

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 14.429,77.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
Apartamento	473,260	14.429,77	6.829.031,51	6.829.000,00



13 - 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: 6,25%

Grau de precisão atingido: Grau III

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

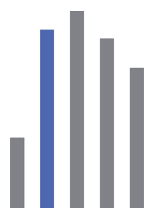
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

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

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

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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



14 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	14.270,61	14.429,77	159,16	1%
2	14.125,00	13.852,58	272,42	-2%
3	14.459,02	14.862,66	403,65	3%
4	13.500,00	15.295,56	1.795,56	13%
5	14.395,65	15.151,26	755,61	5%
Média de Resíduos Relativos				5%

Gráfico - Resíduos Relativos

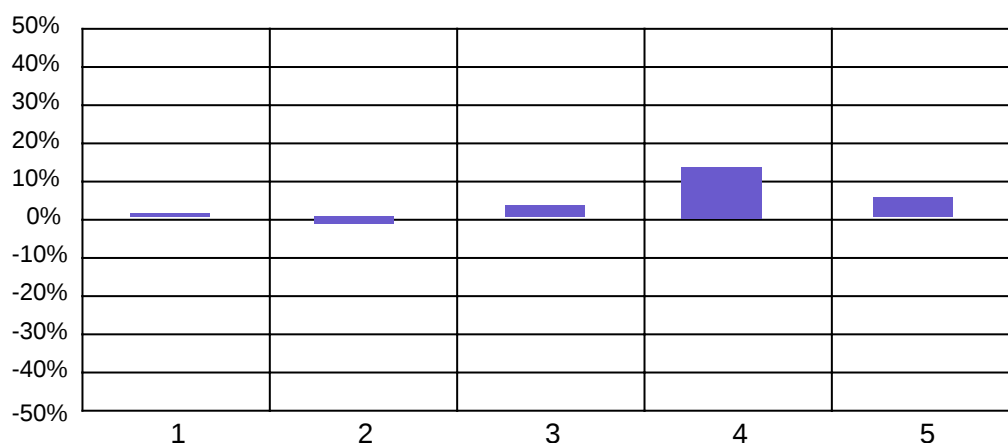
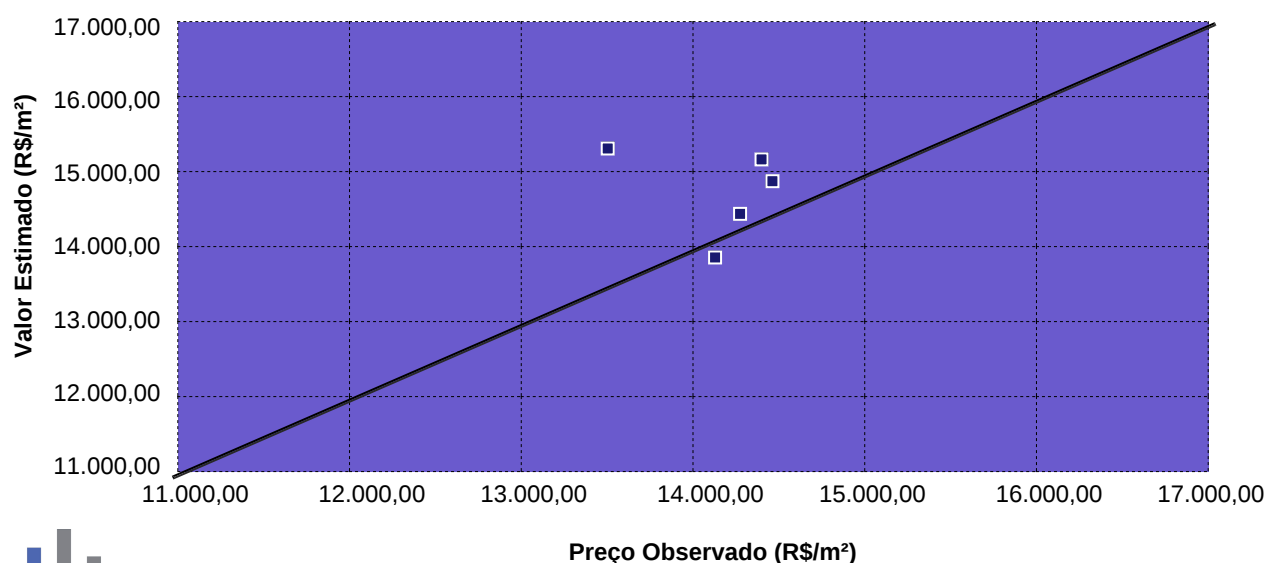


Gráfico - Predição do Modelo



15 - 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 10 de junho de 2024.

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

R\$ 6.829.000,00 (seis milhões, oitocentos e vinte e nove 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

