



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Travessa dos Ipês, nº 75

Condomínio Colonial Vale do Sol - Tremembé / 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: João Pedro de Pieri Azevedo Souza

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Travessa dos Ipês nº 75

Bairro: Condomínio Colonial Vale do Sol **Cidade:** Tremembé **UF:** SP

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: 8.157 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tremembé

Área do Terreno: 1300,000 m²

Área Construída: 479,48 m²

Data-Base: 03 de outubro de 2024

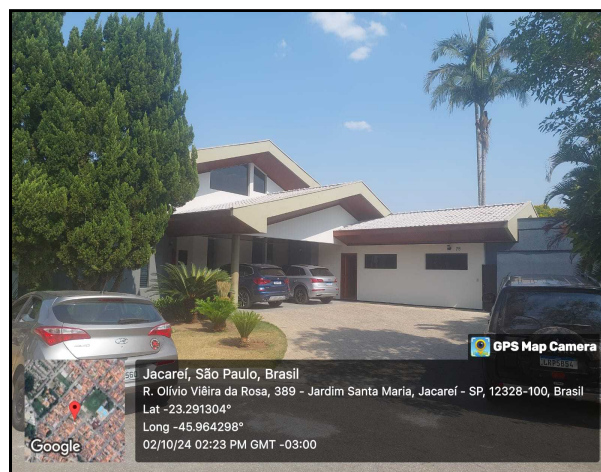
Data da Vistoria: 02 de outubro de 2024

Valor de Mercado: R\$ 3.354.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 2.385.000,00

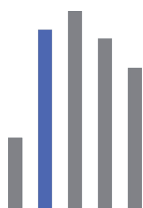
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada

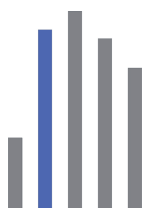


Fachada / Data e Hora



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	6
7 - Informações Complementares	6
8 - Resumo de Áreas	6
9 - Região do Avaliando	7
10 - Fotos do Local	8
11 - Localização	16
12 - Diagnóstico de Mercado	17
13 - Avaliação	18
14 - Metodologia	18
15 - Pesquisa	19
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Evolutivo	21
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	23
18 - Graus de Fundamentação e Precisão	24
19 - Gráficos	25
20 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria	26
21 - Graus de Fundamentação da Edificação	27
22 - Resumo de Valores	28
23 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	29



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 Travessa dos Ipês nº 75, no bairro Condomínio Colonial Vale do Sol, Município de Tremembé / SP, CEP 12122-254, de acordo com a matrícula nº 8.157 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Tremembé.

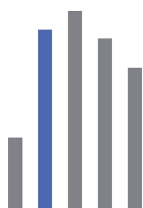
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise 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 relatório é apurar o valor de mercado e liquidação forçada do imóvel em questão. Valor de mercado e liquidação forçada 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.

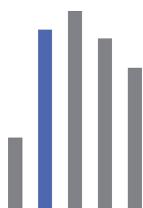
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 02 de outubro de 2024, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

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 uma casa. O imóvel possui 25 anos, está cadastrado pela inscrição nº 0085.0161 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Fino	Unifamiliar

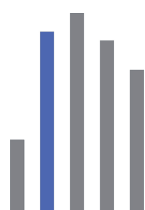
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Alto	60	25	35

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
1300	39,50	Irregular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana

Área Averbada (m²)	Área Não Averbada (m²)
479,48	0,00

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo de Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Sala de Jantar / Copa	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Jardim de Inverno	1	Porcelanato	Pintura	-
Cozinha	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Lavabo	2	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Sala de Estar / Visitas	2	Porcelanato	Pintura	Gesso
Banheiro de Empregada	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Escritório	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Porcelanato	Cerâmica / Pintura	Gesso
Suíte	4	Vinílico	Pintura	Gesso
Banheiro Suíte	4	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Sala de TV	2	Laminado	Pintura	Gesso



6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Travessa dos Ipês nº 75	0085.0161	8.157

7 - Informações Complementares

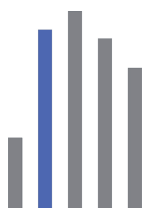
- O imóvel está ocupado? ☒ Sim ☐ Não ☐ Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna? ☒ Sim ☐ Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? ☒ Sim ☐ Não ☐ Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade?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

8 - Resumo de Áreas

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

Área Terreno (m²)	Construção Averbada (m²)	Construção Não Averbada (m²)	Área Construída Total (m²)
1300,000	479,48	0,00	479,48

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 479,48 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



9 - Região do Avaliando

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

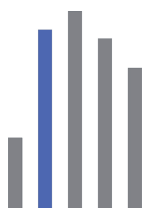
Uso da Região			
☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

Caracterização da Região					
☒	Água	☒	Telefone	☒	Iluminação Pública
☒	Esgoto Sanitário	☒	Pavimentação	☐	Cisterna / Poço Artesiano
☒	Energia Elétrica	☒	Esgoto Pluvial	☐	Fossa

Serviços Públicos					
☐	Metrô	☒	Rede Bancária	☒	Segurança
☒	Ônibus	☒	Escola	☒	Clínicas / Hospitais
☒	Centro Comercial	☒	Lazer	☐	Shopping
☒	Parque	☐	Aeroporto		

Fatores Valorizantes			
☐	Vista - Mar	☐	Metrô / Trem
☐	Vista - Parque	☐	Parque
☐	Vista Permanente	☐	Outro:

Restritivos / Depreciativos	
☐	Favela
☐	Córregos / Rios
☐	Risco Ambiental



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



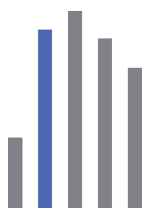
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada

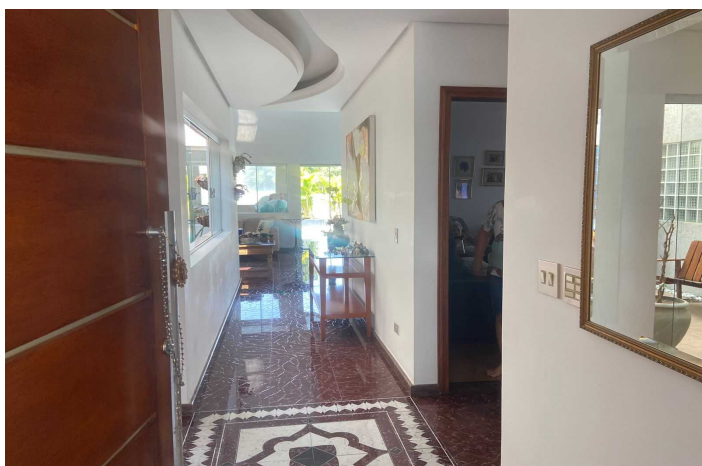




Garagem



Garagem



Hall de Entrada



Sala de Estar 1



Sala de Estar 1



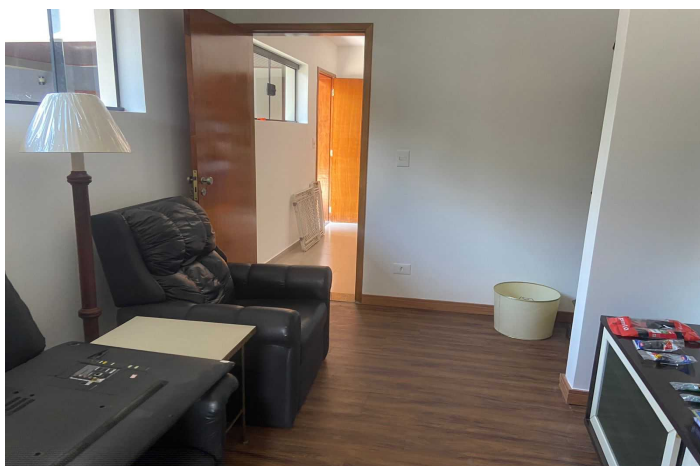
Sala de Jantar



Sala de Jantar



Sala de Estar 2



Sala de Estar 3



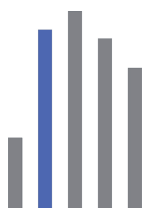
Sala de Estar 4



Cozinha

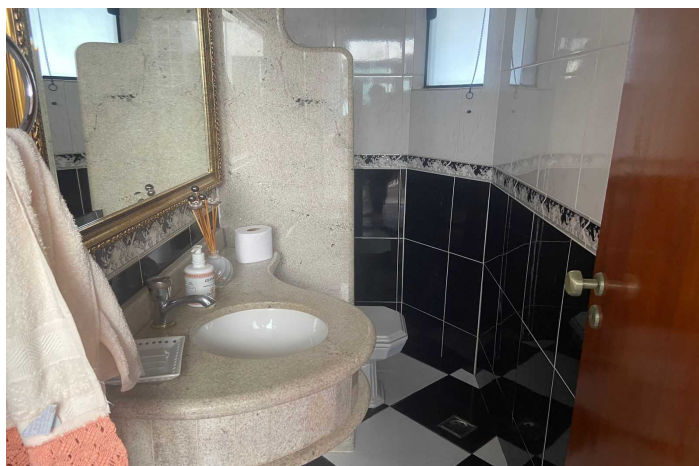


Área de Serviço





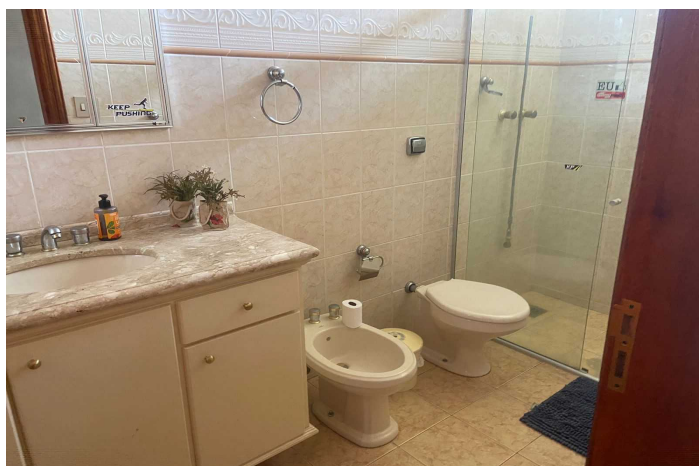
Lavabo



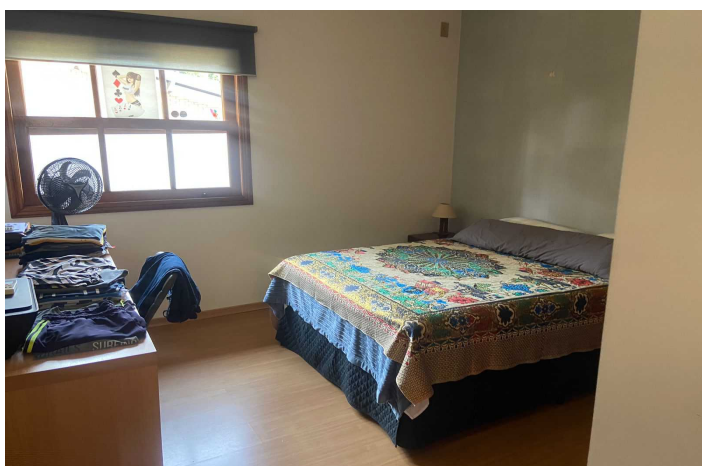
Lavabo



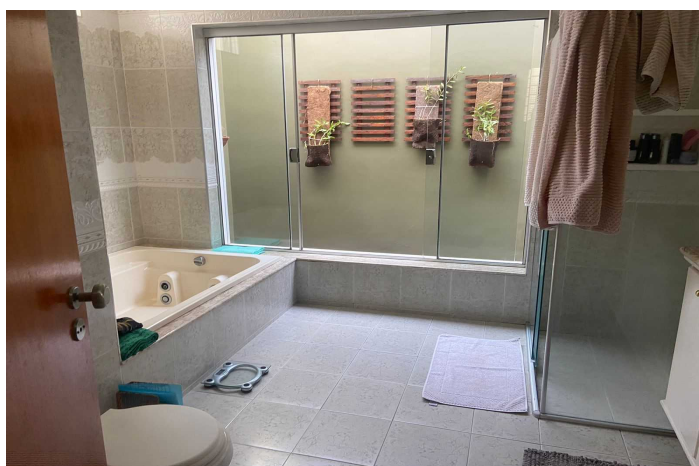
Suíte 1



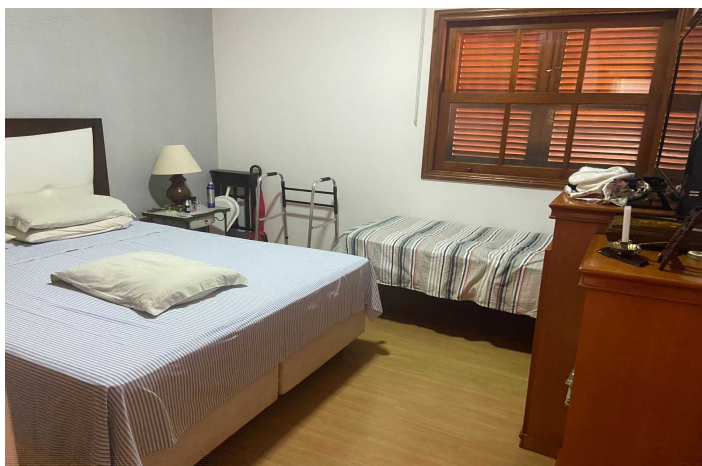
Banheiro - Suíte 1



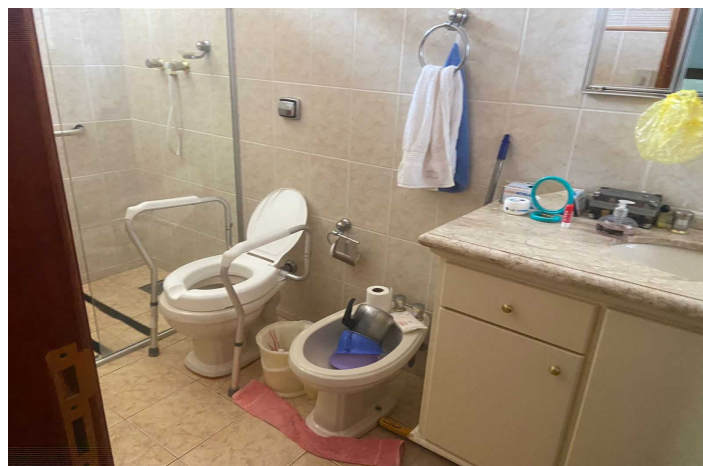
Suíte 2



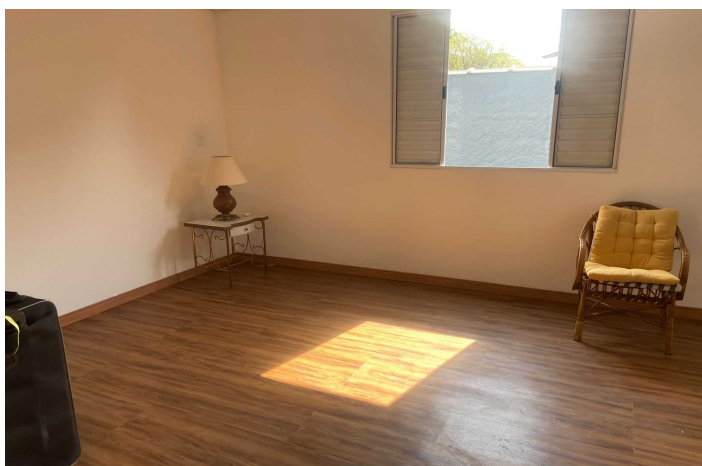
Banheiro - Suíte 2



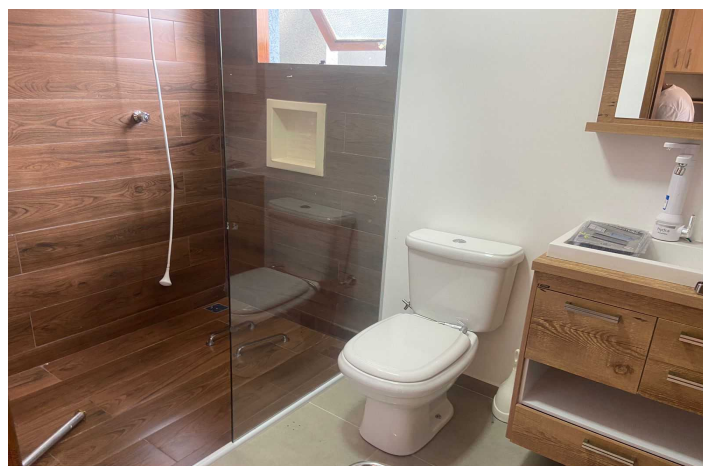
Suíte 3



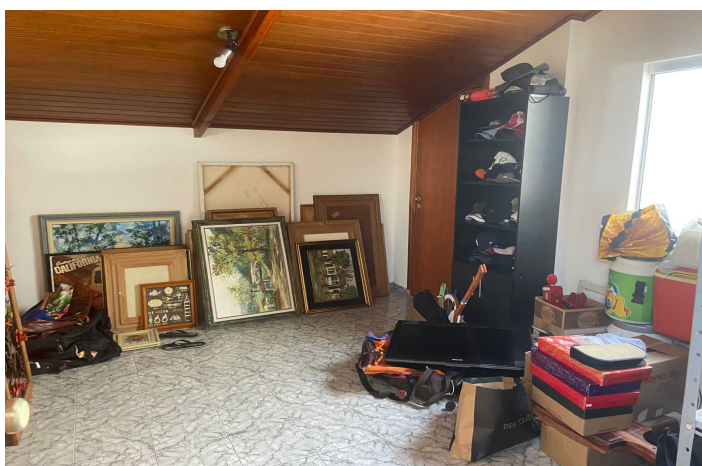
Banheiro - Suíte 3



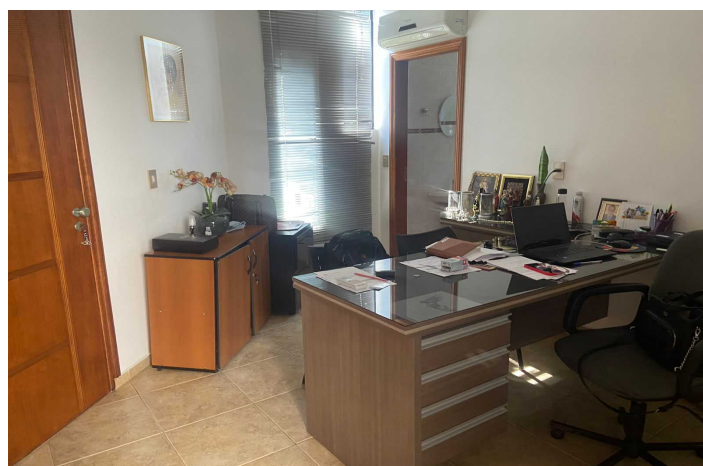
Suíte 4



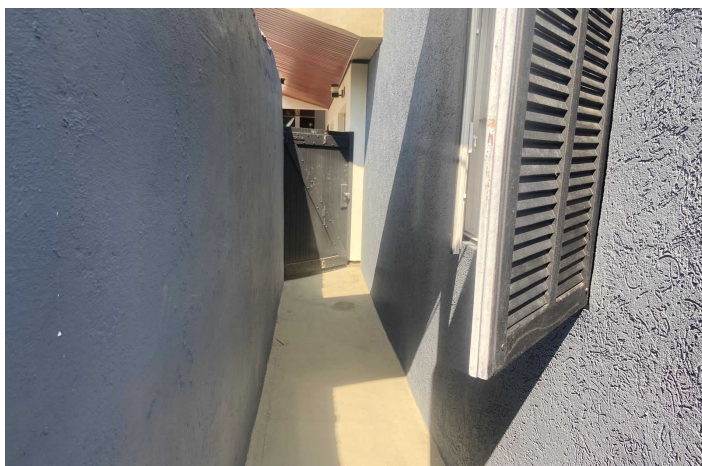
Banheiro - Suíte 4



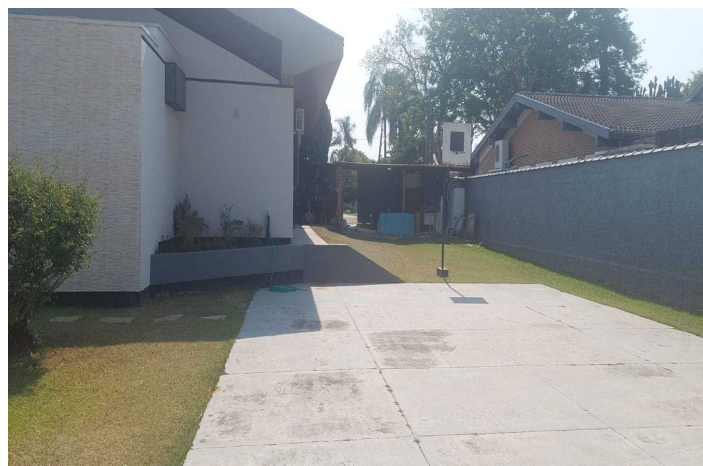
Escritório



Escritório



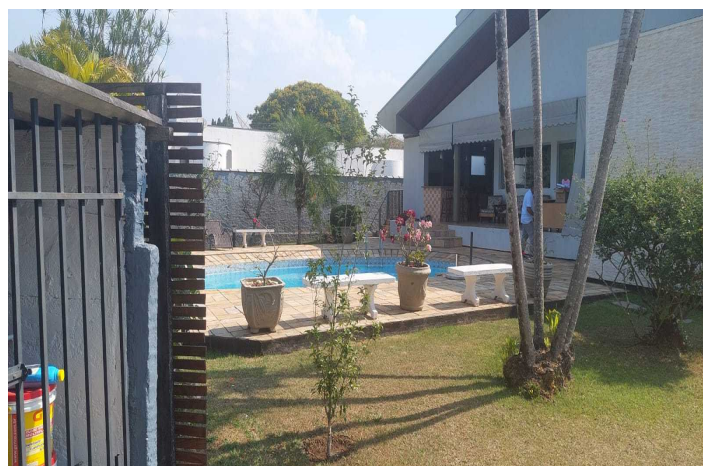
Corredor Externo



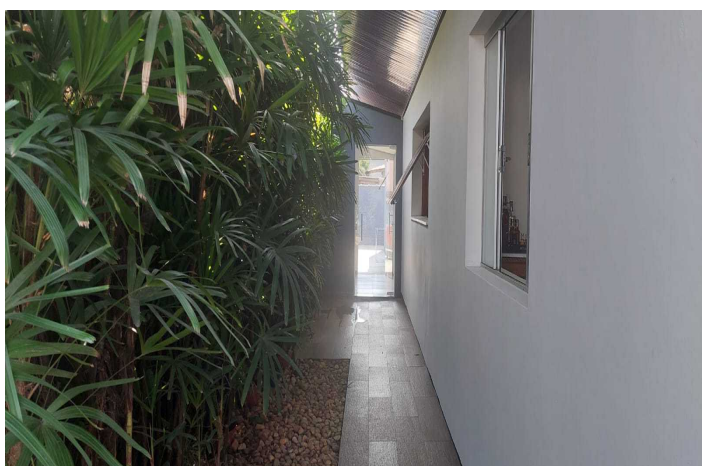
Corredor Externo



Fundos



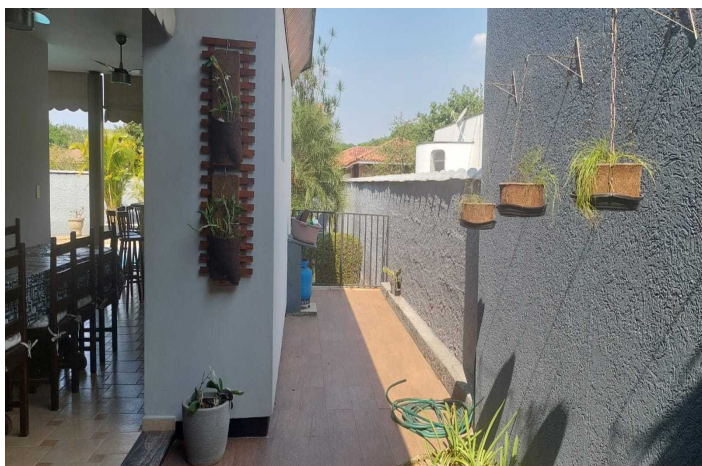
Fundos



Corredor Externo



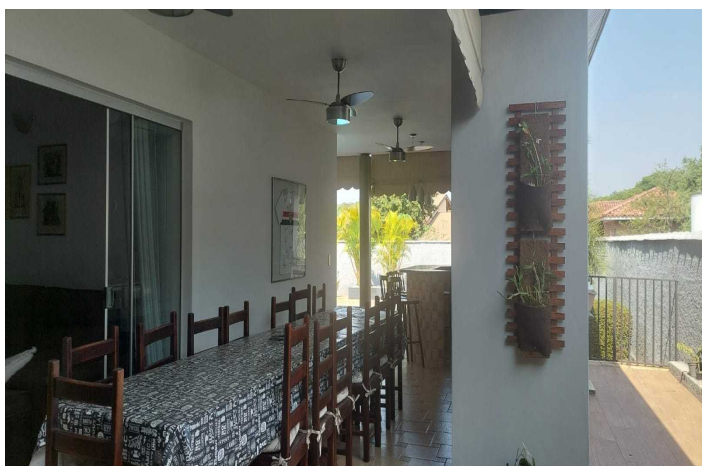
Corredor Externo



Corredor Externo



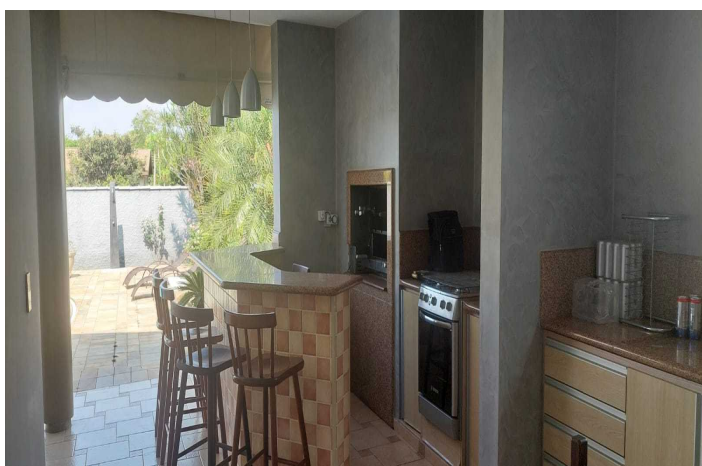
Corredor Externo



Corredor Externo



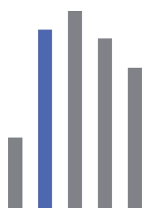
Academia

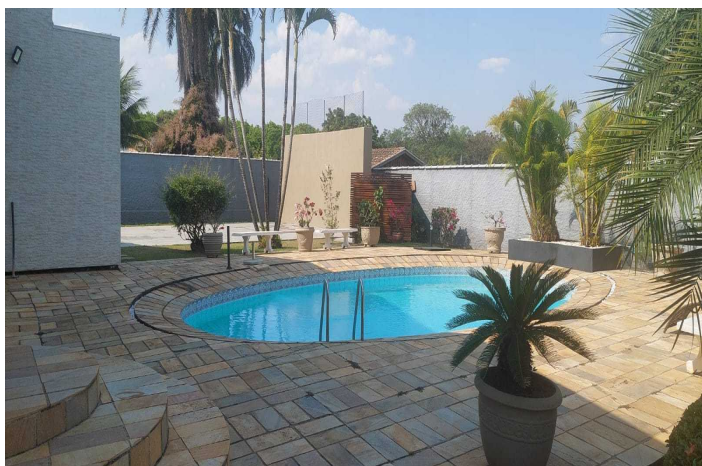


Área Gourmet



Jardim de Inverno





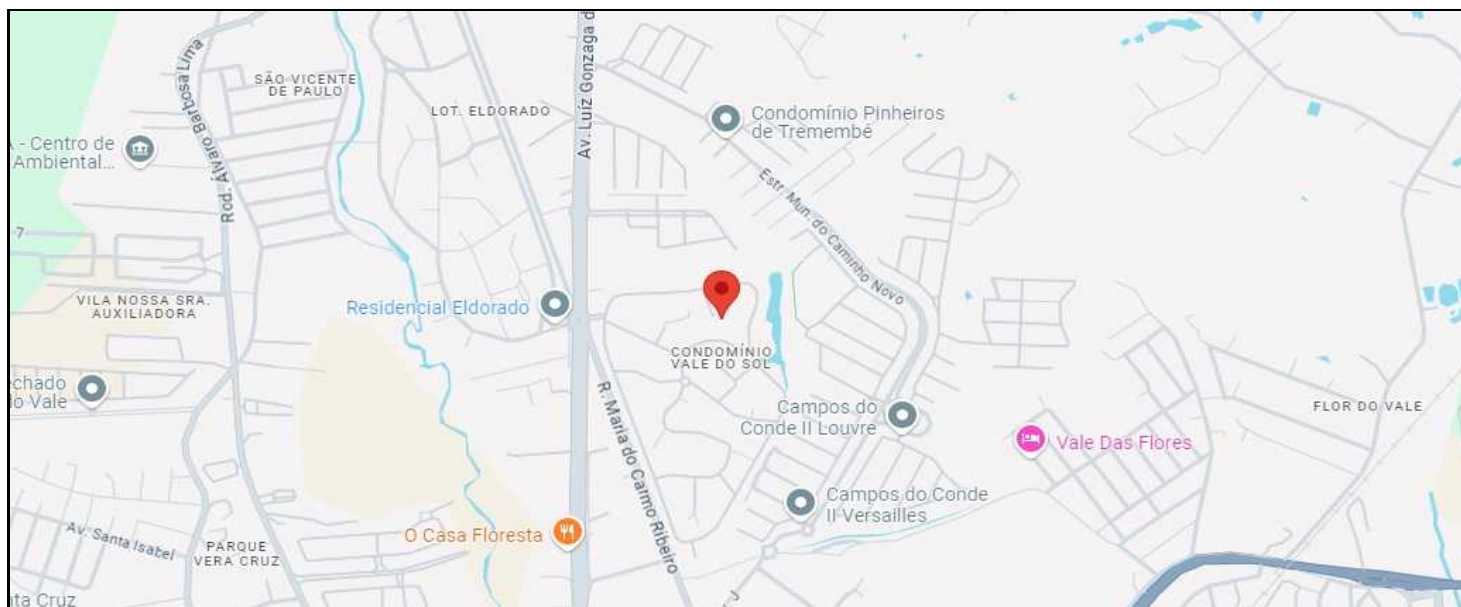
Piscina



Jardim de Inverno

11 - Localização

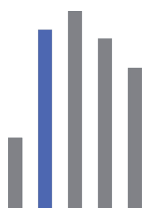
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 0085.0161 . Fonte: Google Earth.



12 - Diagnóstico de Mercado

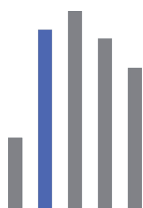
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Condomínio Colonial Vale do Sol é um bairro de classe média-alta, localizado na cidade de Tremembé - SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância do uso residencial. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa e muito baixa. O zoneamento é classificado como Zona Mista de Adensamento Prioritário.

O imóvel está em uma via de trânsito local, em sua vizinhança a predominância são vias locais. Há 1 grande eixo próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: Av. Luíz Gonzaga das Neves (600 m aproximadamente) via de acesso do condomínio.

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Não há nenhum equipamento de educação, saúde e cultura em um raio aproximado de 1 km. O local está à 3,4 km do Parque Municipal – SEDES Taubaté e à 3,5 km do centro da cidade.

O imóvel analisado encontra-se aproximadamente 3,0 km do Terminal Rodoviário de Tremembé e há linhas e pontos de ônibus próximo ao local.

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



13 - 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.

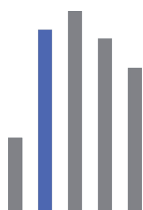
Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; 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.

14 - 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 Evolutivo, que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através da conjunção 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.



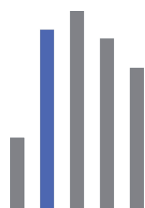
15 - Pesquisa

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, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto

	Amostra		1			Data		Out - 2024			
	Endereço		Avenida Perimetral dos Ipês, s/n°						UF	SP	
	Bairro		Condomínio Colonial Vale do Sol				Cidade	Tremembé			
	Fonte		Solar Imóveis Taubaté				Telefone	(12) 3632-7103			
	Tipo		Terreno		Valor - R\$	1.710.000,00		Status	Oferta		
	Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento			
		Plana		Seca	Uma		0	-			
		A.T. - m²		1.649,00			Estado Cons.	-			
		R\$ - m²		1.036,99			A.C. - m²	0,00			
	Observações:										

	Amostra		2			Data		Out - 2024			
	Endereço		Travessa das Sibipirunas, s/n°						UF	SP	
	Bairro		Condomínio Colonial Vale do Sol				Cidade		Tremembé		
	Fonte		Galhardo Consultoria de imóveis				Telefone		(12) 99102-9765		
	Tipo		Casa		Valor - R\$	2.500.000,00		Status	Oferta		
	Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento			
		Plana		Seca	Duas		24	Casa Superior			
		A.T. - m²		1.050,00			Estado Cons.	(c) Regular			
		R\$ - m²		2.380,95			A.C. - m²	461,00			
	Observações:										





Amostra		3		Data		Out - 2024		
Endereço		Avenida Perimetral dos Ipês, s/n°					UF	SP
Bairro		Condomínio Colonial Vale do Sol			Cidade		Tremembé	
Fonte		Franco Imobiliária			Telefone		(12) 3633-8556	
Tipo		Casa		Valor - R\$	5.600.000,00	Status	Oferta	
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma		5	Casa Fino	
	A.T. - m²		1.225,00			Estado Cons.	(a) Novo	
	R\$ - m²		4.571,43			A.C. - m²	638,30	
Observações:								



Amostra		4		Data		Out - 2024		
Endereço		Rua dos Flamboyants, s/n°					UF	SP
Bairro		Condomínio Colonial Vale do Sol			Cidade	Tremembé		
Fonte		Solar Imóveis Taubaté			Telefone	(12) 3632-7103		
Tipo		Casa	Valor - R\$	2.200.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma		32	Casa Superior	
	A.T. - m²		1.150,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m²		1.913,04			A.C. - m²	489,00	
Observações:								



Amostra		5		Data		Out - 2024		
Endereço		Rua das Quaresmeiras, s/n°					UF	SP
Bairro		Condomínio Colonial Vale do Sol		Cidade		Tremembé		
Fonte		Taubaté Imóveis		Telefone		(12) 3621-4477		
Tipo		Casa	Valor - R\$	3.500.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma		26	Casa Fino	
	A.T. - m²		1.050,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m²		3.333,33			A.C. - m²	500,00	
Observações:								

16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

Fator Oferta

Year	Percentage
2020	15%
2021	35%
2022	40%
2023	30%
2024	25%

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 a 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

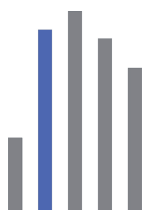
Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

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



17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONSTR. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	1.710.000,00	0,90	0,00	1.539.000,00	1.649,00	933,29	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	1,06	989,29	989,29
2	2.500.000,00	0,90	1.326.551,34	923.448,66	1.050,00	879,47	0,95	1,00	0,90	1,00	1,00	0,85	747,55	747,55
3	5.600.000,00	0,90	3.587.253,66	1.452.746,34	1.225,00	1.185,92	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1.174,06	1.174,06
4	2.200.000,00	0,90	1.120.663,77	859.336,23	1.150,00	747,25	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	724,83	724,83
5	3.500.000,00	0,90	1.818.943,29	1.331.056,71	1.050,00	1.267,67	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1.204,29	1.204,29
Média =													968,00	968,00

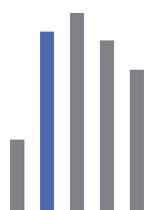
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.258,41
Limite inferior (-30%):	677,60
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	968,00

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.141,81
Limite inferior:	794,20
Amplitude do intervalo de confiança:	30,44%
Desvio Padrão:	227,20
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	23,47
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	968,00

A média aritmética dos preços tratados por m² de área de terreno dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 968,00.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
1.300,00	968,00	1.258.400,00	1.258.000,00



18 - 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: 30,44%

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%

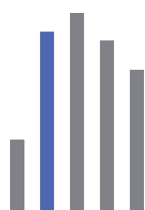
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

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	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 2,0	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					11

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



19 - Gráficos

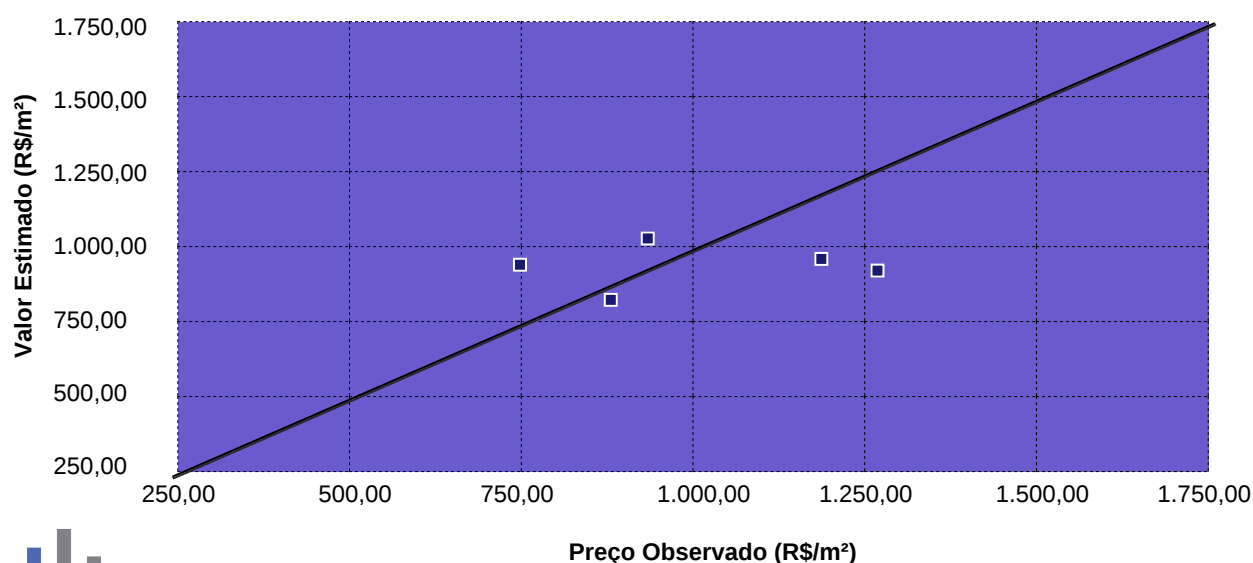
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	933,29	1.026,08	92,79	10%
2	879,47	822,80	56,67	-6%
3	1.185,92	958,32	227,60	-19%
4	747,25	938,96	191,71	26%
5	1.267,67	919,60	348,07	-27%
Média de Resíduos Relativos				18%

Gráfico - Resíduos Relativos



Gráfico - Predição do Modelo



20 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria

Os valores das edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais e 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:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

CUB-SP

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

Pc

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

Ac

Área construída da edificação em apreço.

Foc

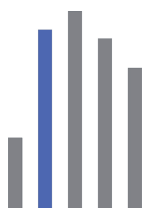
Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

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

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\$)	2.024,50
Pc	2,880
Ac	479,48
Foc	0,7497
R	20%
K	0,6871
Idade Aparente	25
Est. De Cons.	(c) Regular

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$ $Foc = 0,2 + 0,6871 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,7497$

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ $Vb = 2.024,50 \times 2,880 \times 479,48 \times 0,7497$ $Vb = 2.095.888,99$

Fator de Comercialização
1,00

Valor da Edificação
R\$ 2.096.000,00

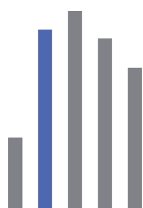
Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

21 - 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 reedificação	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

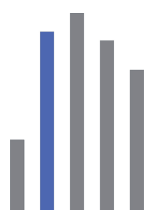
22 - Resumo de Valores

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 Comercialização	Valor Total (R\$)
1.258.000,00	2.096.000,00	1,00	3.354.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 3.354.000,00

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	0,50% ao mês	Inflação média ao ano	4,24% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,16% ao ano
Total 1	0,77% ao mês	Total 2	0,66% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,43% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 71,11% R\$ 2.385.000,00			



23 - 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 03 de outubro de 2024.

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

R\$ 3.354.000,00 (**três milhões, trezentos e cinquenta e quatro mil reais**)

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

R\$ 2.385.000,00 (**dois milhões, trezentos e oitenta e cinco 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

