



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Rua Agenor Cursino, nº 65

Apto. 124

Condomínio Maison Bárbara

Altos do Esplanada - São José dos Campos / 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: Luciana Maia

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Agenor Cursino nº 65 - Apto. 124 - Condomínio Maison Bárbara

Bairro: Altos do Esplanada **Cidade:** São José dos Campos **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 191.131 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - SP

Área Privativa: 102,502 m² (avaliando) + 22,080 m² (garagem) = 124,582 m²

Área Comum: 39,406 m²

Área Total: 163,988 m²

Fração Ideal: 1,1471%

Data-Base: 17 de outubro de 2022

Valor de Mercado: R\$ 733.000,00

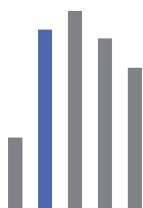
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada. Fonte: Google Maps

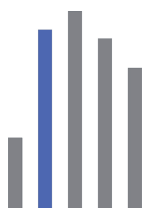


Rua Agenor Cursino. Fonte: Google Maps



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 Agenor Cursino nº 65 - Apto. 124 - Condomínio Maison Bárbara, no bairro Altos do Esplanada, Município de São José dos Campos / SP, CEP 12246-012, de acordo com a matrícula nº 191.131 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos São José dos Campos - SP.

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.

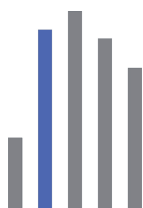
Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitania Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



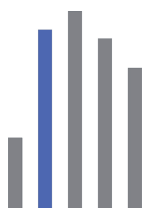
2 - Objetivo

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, piscina, sauna, churrasqueira, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. De acordo com a matrícula 191.131, o apartamento possui direito a 2 vagas de garagem de números 34A / 34B. O imóvel possui a idade de 13 anos.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Médio c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	13	47

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
2	Coberta	-	2	Sim	Completa

5 - Documentação

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

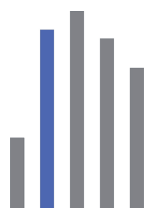
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Agenor Cursino nº 65	40.0182.0004.0070	191.131

6 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Garagem (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
102,502	22,080	39,406	163,988	0,011471

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 102,502 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



7 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 40.0182.0004.0070 . Fonte: Google Earth.

8 - Avaliação

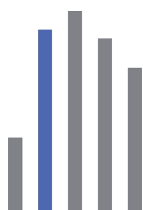
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

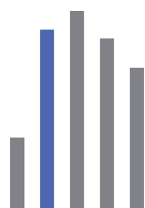
Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1				Data		Out - 2022	
Endereço		Rua Agenor Cursino, 65				Cidade		São José dos Campos	
Bairro		Altos do Esplanada						UF	SP
Fonte		KPR Negócios e Investimentos				Telefone		(12) 3346-9300	
Tipo		Apartamento				Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	13
	A. U. - m²	103,00		Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	790.000,00					R\$ / m²	7.669,90	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-aquarius-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-103m2-venda-RS790000-id-2583901157/									



Amostra		2					Data		Out - 2022	
Endereço		Rua Agenor Cursino, 65				Cidade		São José dos Campos		
Bairro		Altos do Esplanada						UF		SP
Fonte		KPR Negócios e Investimentos				Telefone		(12) 3346-9300		
Tipo		Apartamento				Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)		13
	A. U. - m²	98,00		Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas		2
	Valor - R\$	785.000,00					R\$ / m²		8.010,20	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-aquarius-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-98m2-venda-RS785000-id-2581497493/										





Amostra		3				Data	Out - 2022	
Endereço		Rua Professor Duilio Panziera, 120			Cidade	São José dos Campos		
Bairro		Altos do Esplanada					UF	SP
Fonte		Imperall Imóveis				Telefone	(12) 98831-9511	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	5
	A. U. - m²	114,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	950.000,00				R\$ / m²	8.333,33	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-altos-do-esplanada-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-114m2-venda-RS950000-id-2555090568/								



Amostra		4				Data	Out - 2022	
Endereço		Rua do Aruana, 157			Cidade	São José dos Campos		
Bairro		Parque Residencial Aquarius					UF	SP
Fonte		Imobiliária Predial São José				Telefone	(12) 3302-7926	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	98,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	798.000,00				R\$ / m²	8.142,86	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-aquarius-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-98m2-venda-RS798000-id-2578705023/								



Amostra		5				Data	Out - 2022	
Endereço		Rua das Pescadas, 136			Cidade	São José dos Campos		
Bairro		Parque Residencial Aquarius					UF	SP
Fonte		Independence Negócios Imobiliários				Telefone	(12) 3203-6500	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	108,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	890.000,00				R\$ / m²	8.240,74	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-jardim-aquarius-bairros-sao-jose-dos-campos-com-garagem-108m2-venda-RS890000-id-2580074746/								

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

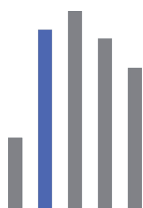
Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

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 VAGA	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	790.000,00	0,90	711.000,00	103,00	6.902,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.902,91	6.902,91
2	785.000,00	0,90	706.500,00	98,00	7.209,18	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	7.137,09	7.137,09
3	950.000,00	0,90	855.000,00	114,00	7.500,00	1,03	0,91	1,00	1,00	1,00	0,94	7.050,00	7.050,00
4	798.000,00	0,90	718.200,00	98,00	7.328,57	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	7.401,86	7.401,86
5	890.000,00	0,90	801.000,00	108,00	7.416,67	1,01	0,97	1,00	1,00	1,00	0,98	7.268,33	7.268,33
Média =												7.152,04	7.152,04

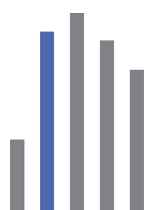
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	9.297,65
Limite inferior (-30%):	5.006,43
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	7.152,04

SANEAMENTO	
Limite superior:	7.299,50
Limite inferior:	7.004,57
Amplitude do intervalo de confiança:	4,04%
Desvio Padrão:	192,76
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	2,70
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	7.152,04

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 7.152,04.

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	102,50	7.152,04	733.098,30	733.000,00



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: 4,04%

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%

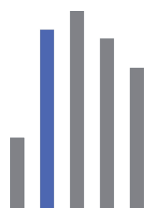
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

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

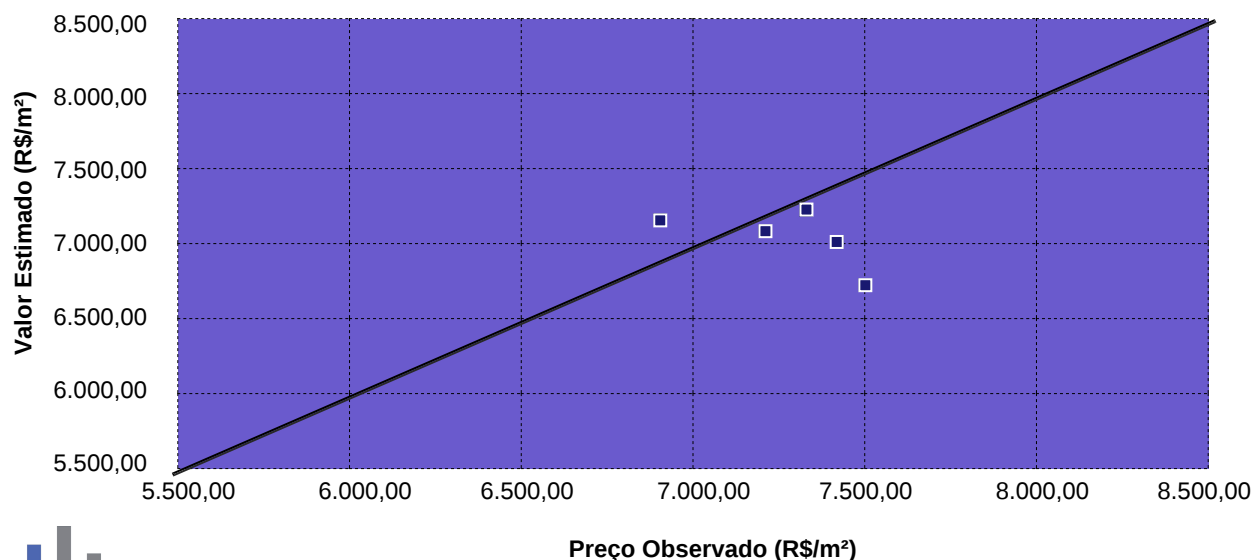
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	6.902,91	7.152,04	249,13	4%
2	7.209,18	7.080,52	128,66	-2%
3	7.500,00	6.722,92	777,08	-10%
4	7.328,57	7.223,56	105,01	-1%
5	7.416,67	7.009,00	407,67	-5%
Média de Resíduos Relativos				4%

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 17 de outubro de 2022.

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

R\$ 733.000,00 (**setecentos e trinta e três 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

