



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Nicette Bruno, nº 75

Apto. 106 - Bloco 09

Condomínio Barra Village Lakes

Recreio dos Bandeirantes - Rio de Janeiro / RJ

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: Lopes Terraplanagem e Reformas

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Nicette Bruno nº 75 - Apto. 106 - Bloco 09 - Condomínio Barra Village Lakes

Bairro: Recreio dos Bandeirantes **Cidade:** Rio de Janeiro **UF:** RJ

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 430.639 do 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro

Área Privativa: 118,000 m² **Área Comum:** 0,000 m²

Área Total: 118,000 m² **Fração Ideal:** 0,31%

Data-Base: 26 de setembro de 2023

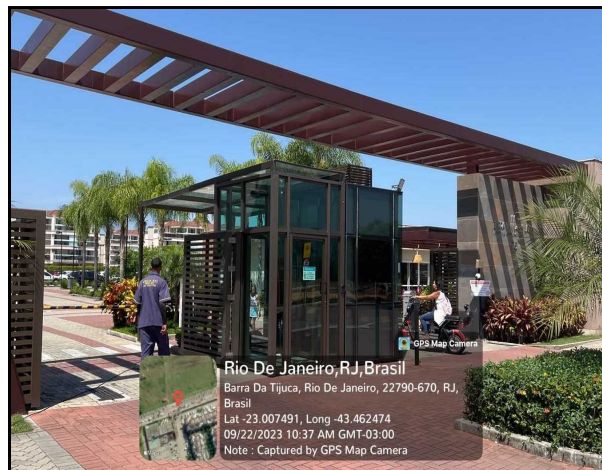
Data da Vistoria: 22 de setembro de 2023

Valor de Mercado: R\$ 887.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 629.000,00

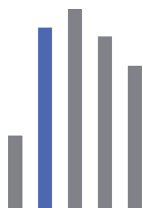
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada

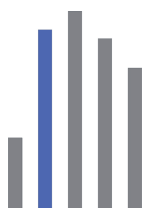


Fachada / Data e Hora



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	15
12 - Diagnóstico de Mercado	16
13 - Avaliação	17
14 - Metodologia	17
15 - Pesquisa	18
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	20
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	22
18 - Graus de Fundamentação e Precisão	23
19 - Gráficos	25
20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	26



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 Nicette Bruno nº 75 - Apto. 106 - Bloco 09 - Condomínio Barra Village Lakes, no bairro Recreio dos Bandeirantes, Município de Rio de Janeiro / RJ, CEP 22790-657, de acordo com a matrícula nº 430.639 do 9º Ofício de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro.

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.

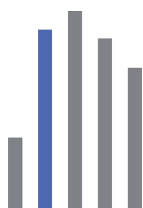
Cordialmente,



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 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.

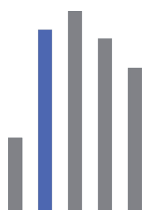
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 22 de setembro de 2023, 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 um apartamento. Verificamos a existência de playground, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, quadra poliesportiva, piscina, sauna, churrasqueira, espaço gourmet, brinquedoteca, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. De acordo com a matrícula 430.639, o apartamento possui direito a 2 vagas de garagem. O imóvel possui 7 anos, está cadastrado pela inscrição nº 3413169-8 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

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

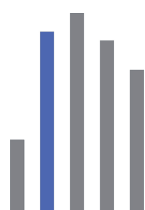
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(b) Entre Novo e Regular	Normal / Médio	60	7	53

Prédio / Condomínio

Nº Pavimentos Tipo	Blocos	Nº Unid./Pav.	Nº Unidades Total	Elevadores
4	9	6	24	1

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

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo de Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Churrasqueira	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Banheiro	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Dormitório	2	Cerâmico	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Suíte	1	Cerâmico	Pintura	Gesso
Banheiro Suíte	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso



6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Nicette Bruno nº 75	3413169-8	430.639

7 - Informações Complementares

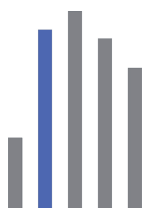
- O imóvel está ocupado? ☐ Sim ☒ Não ☐ Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna? ☒ Sim ☐ Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? ☒ Sim ☐ Não ☐ Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade? ☒ 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 Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
118,000	0,000	118,000	0,003100

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 118,00 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário. De acordo com a vistoria, foi constatado que o imóvel possui uma área privativa de 118,00 m².



9 - Região do Avaliando

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

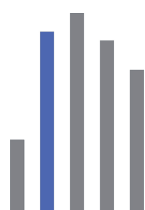
Uso da Região			
☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

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



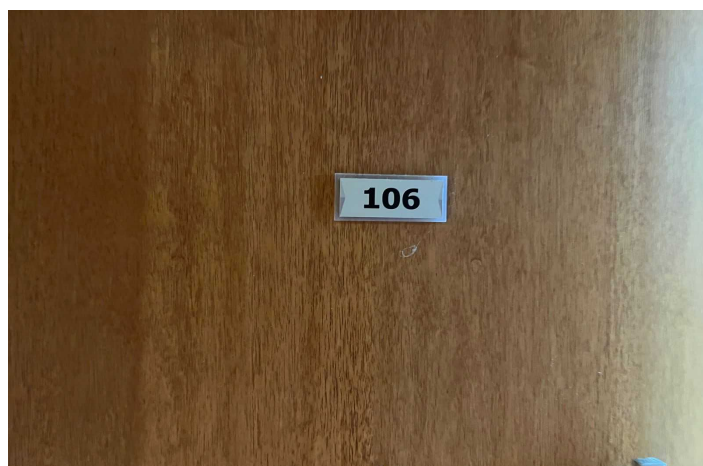
Número da Fachada



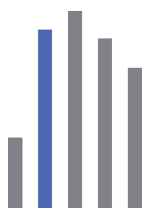
Número da Fachada



Fachada



Número do Apartamento

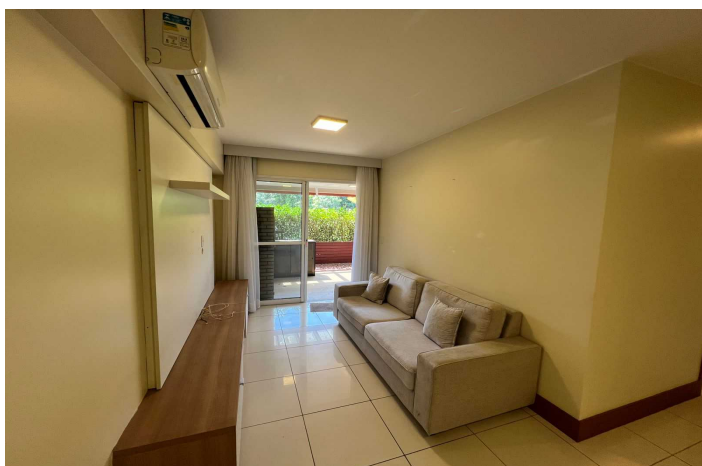




Sala de Estar



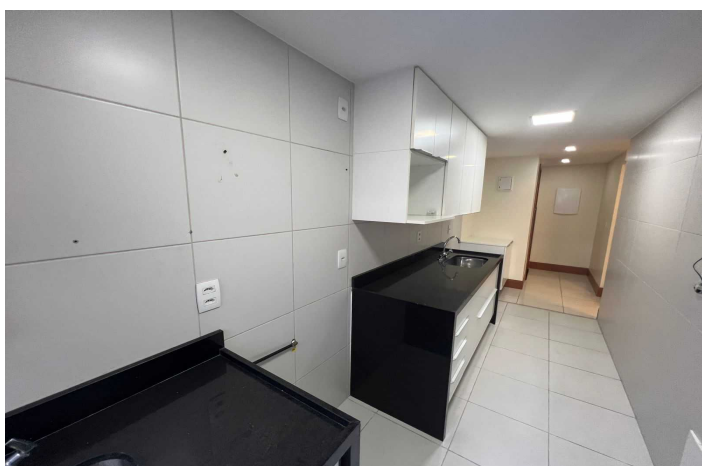
Sala de Estar



Sala de Estar



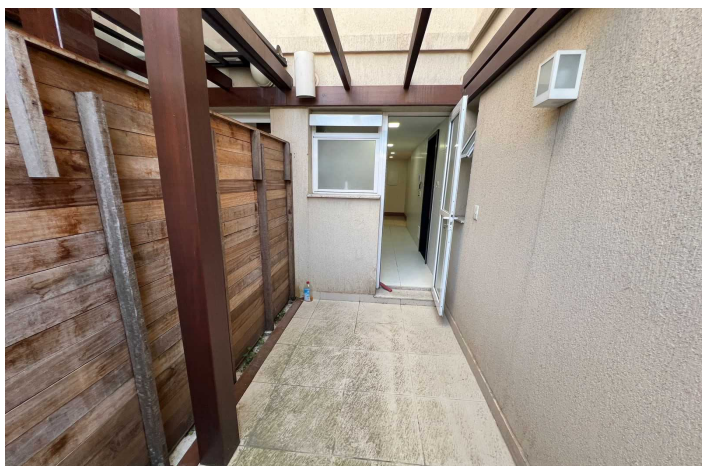
Cozinha



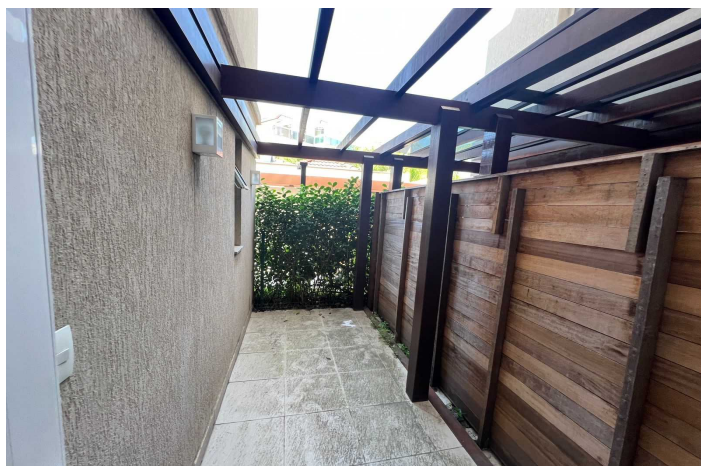
Cozinha



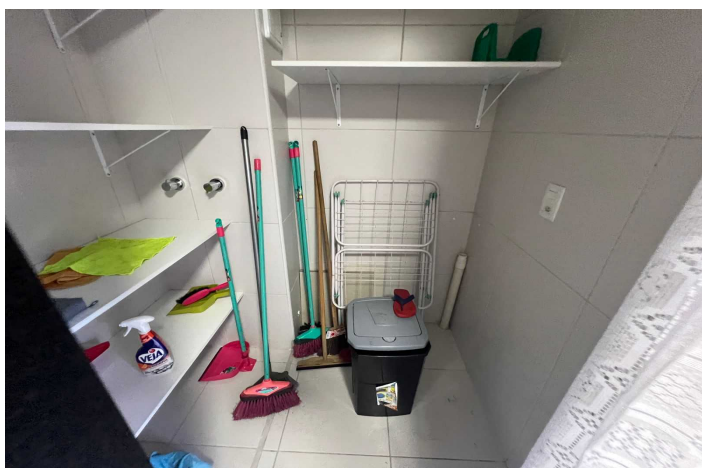
Área de Serviço



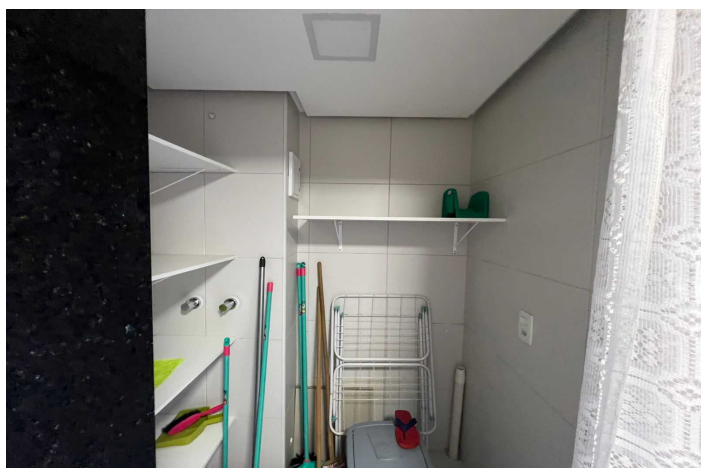
Área de Serviço



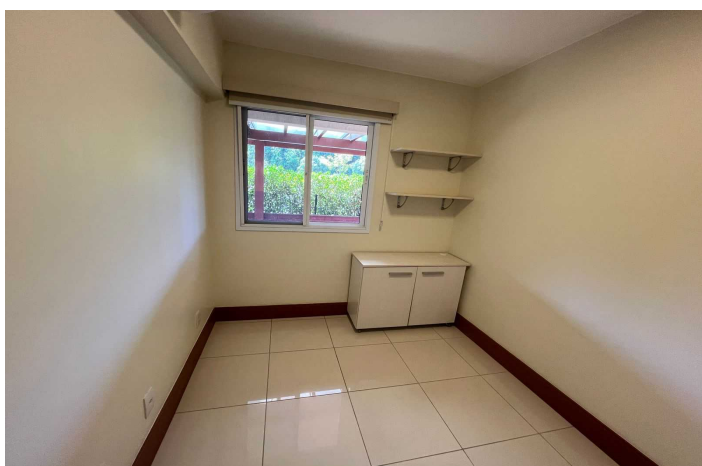
Área de Serviço



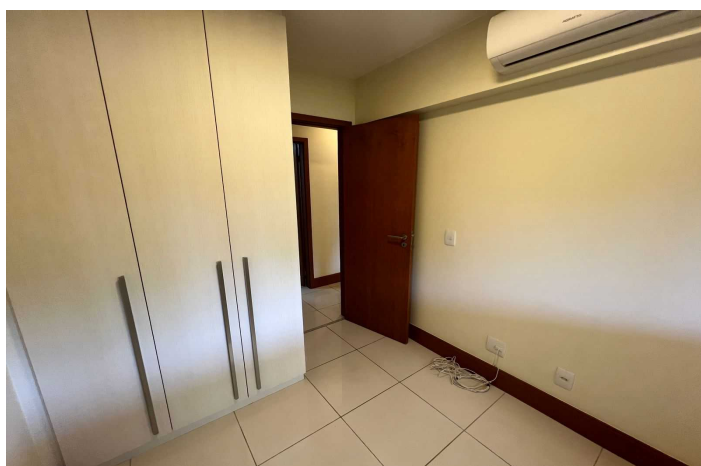
Área de Serviço



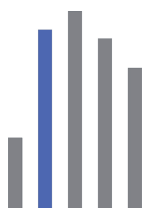
Área de Serviço



Dormitório 1

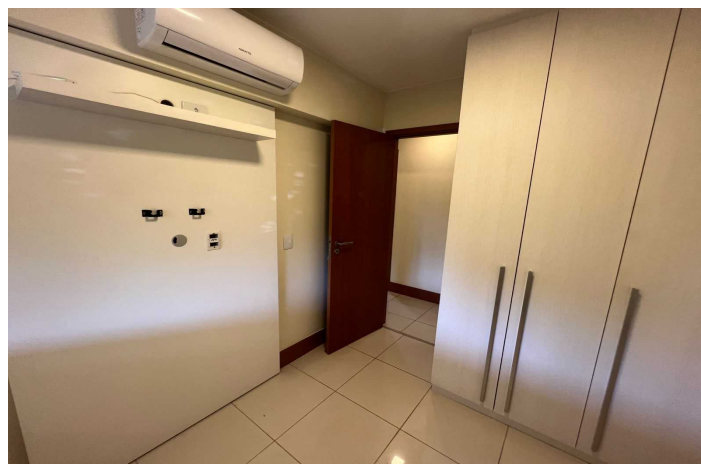


Dormitório 1





Dormitório 2



Dormitório 2



Suíte 1



Suíte 1



Banheiro - Suíte 1



Banheiro - Suíte 1



Banheiro 1



Banheiro 1



Churrasqueira



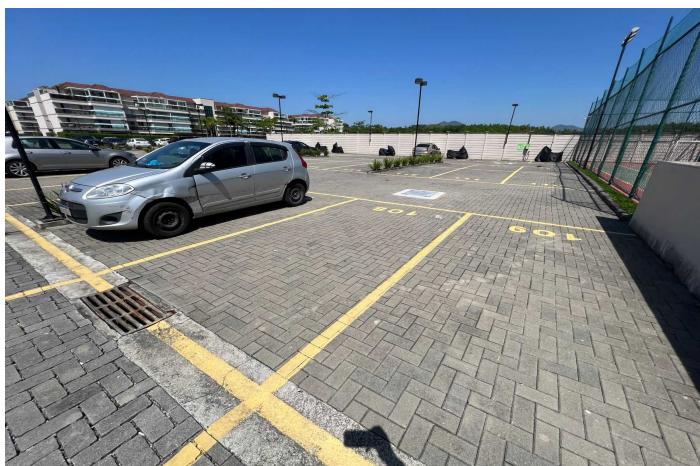
Churrasqueira



Varanda



Varanda



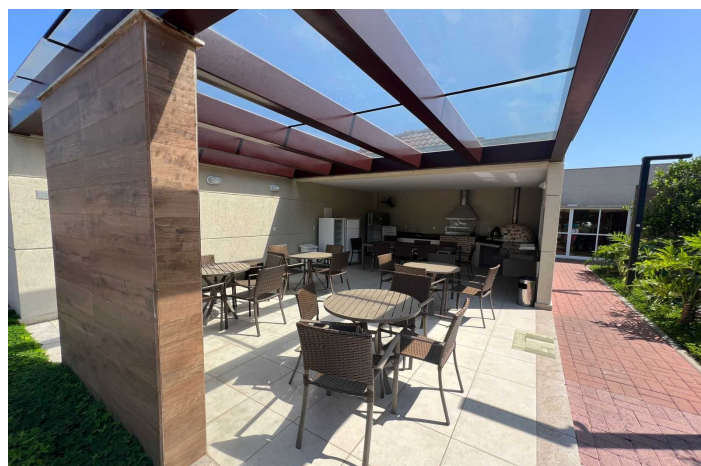
Vaga de Garagem



Vaga de Garagem



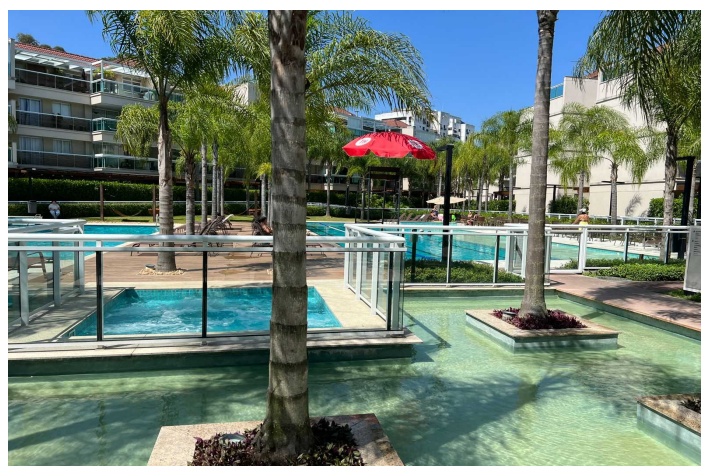
Vaga de Garagem



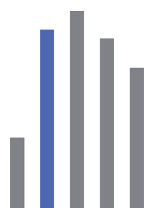
Área Gourmet - Condomínio



Quadra - Condomínio

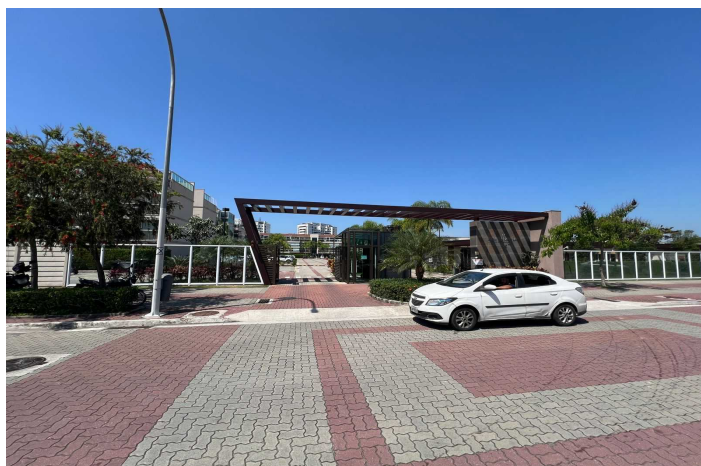


Piscina - Condomínio

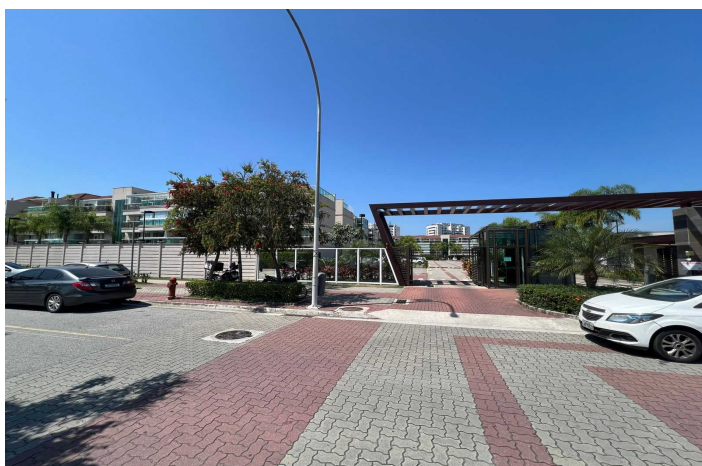




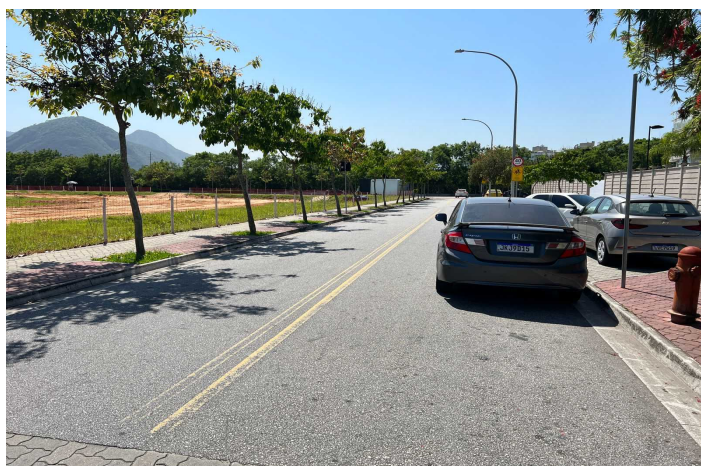
Playground - Condomínio



Fachada - Condomínio



Fachada - Condomínio



Rua Lado Esquerdo (Condomínio)



Rua Lado Direito - Condomínio



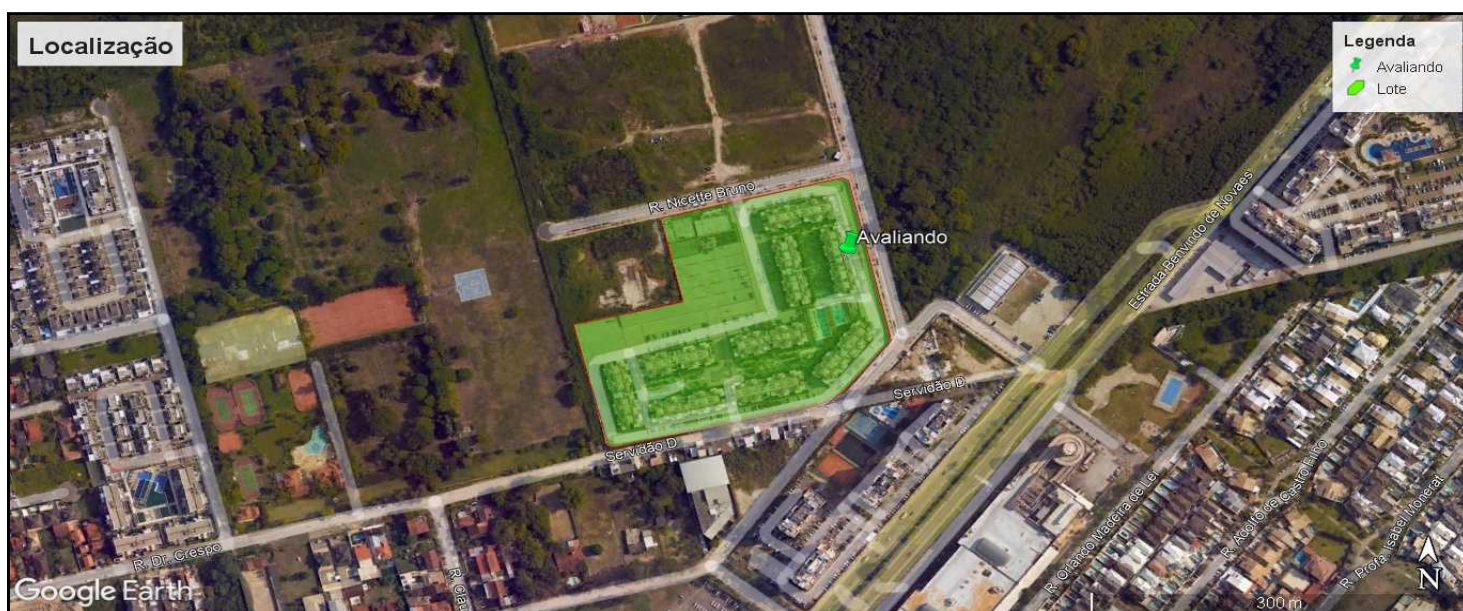
Vídeo Divisão Interna

11 - Localização

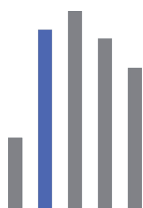
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 3413169-8 . Fonte: Google Earth.



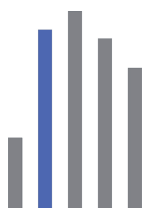
12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Recreio dos Bandeirantes é um bairro de classe média e média-alta, localizado na cidade de Rio de Janeiro - RJ. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso residencial. A densidade demográfica da quadra e de suas proximidades é de muito baixa. O zoneamento é classificado como Zona de Uso Misto 3.

O imóvel está em uma via de trânsito arterial, em sua vizinhança a predominância são vias coletoras. Há 3 grandes eixos próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Estrada Benvindo de Novaes (700 m aproximadamente), Av. das Américas (1,8 km aproximadamente) e Av. Glaucio Gil (1,9 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação e poucos equipamentos de saúde e cultura em um raio aproximado de 1 km. O local está à 750 m do Américas Shopping, à 3,6 km da Praia do Recreio e à 3,9 km do Recreio Shopping. 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

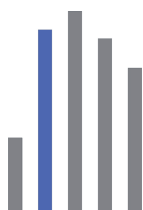
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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



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 construída do imóvel, conforme relação abaixo:

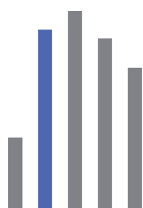
Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1				Data	Set - 2023	
Endereço		Rua Nicette Bruno, 75			Cidade	Rio de Janeiro		
Bairro		Recreio dos Bandeirantes					UF	RJ
Fonte		Quinto Andar				Telefone	4020-1955	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	7
	A. U. - m²	120,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	930.000,00				R\$ / m²	7.750,00	
Observações:								



Amostra		2				Data		Set - 2023	
Endereço		Rua Nicette Bruno, 75			Cidade		Rio de Janeiro		
Bairro		Recreio dos Bandeirantes					UF		RJ
Fonte		P2J Imobiliária				Telefone		(21) 96011-7824	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)		7
	A. U. - m²	119,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas		2
	Valor - R\$	990.000,00					R\$ / m²		8.319,33
Observações:									





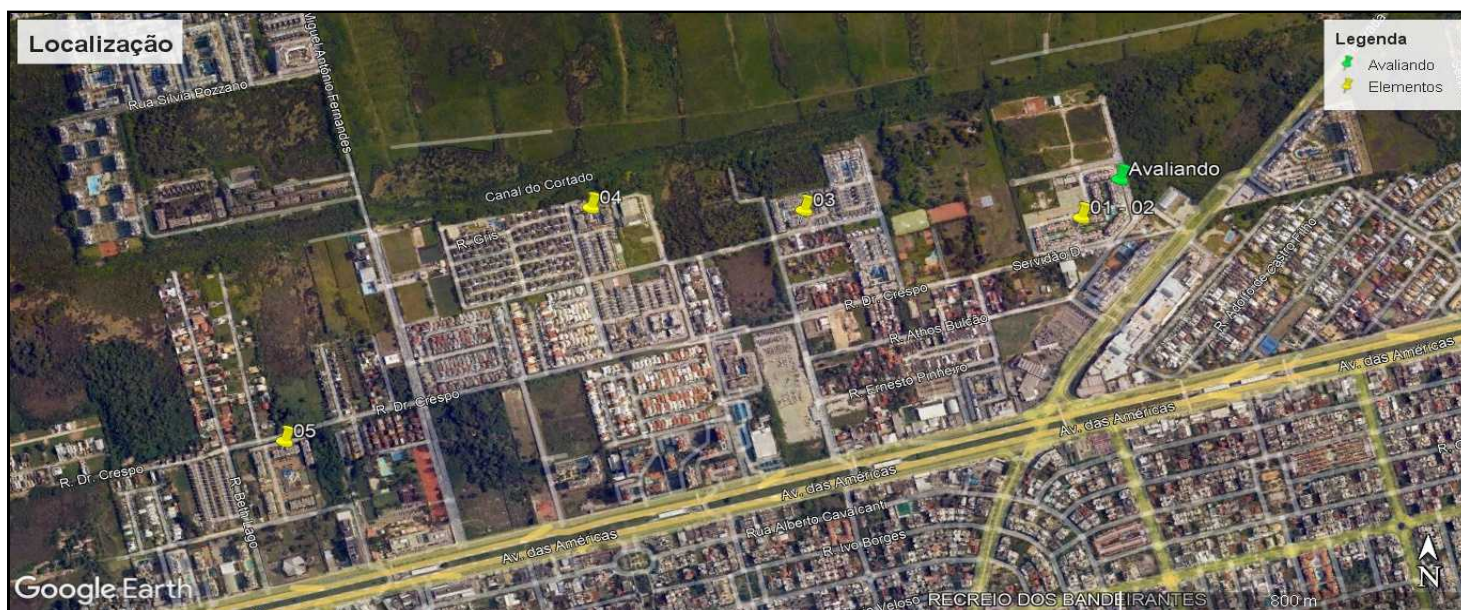
Amostra		3					Data		Set - 2023	
Endereço		Rua Médico José Zeferino Bastos, 100			Cidade		Rio de Janeiro			
Bairro		Recreio dos Bandeirantes						UF		RJ
Fonte		Lopes Enjoy Imoveis				Telefone		(21) 3434-9000		
Tipo		Apartamento			Status		Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)		5
	A. U. - m²	88,00		Suítes	1	Dormitórios		3	Vagas	1
	Valor - R\$	810.400,00					R\$ / m²		9.209,09	
Observações:										



Amostra		4				Data		Set - 2023	
Endereço		Rua José Mindlin, 320				Cidade		Rio de Janeiro	
Bairro		Recreio dos Bandeirantes						UF	RJ
Fonte		Loft - RJ				Telefone		(21) 99729-6377	
Tipo		Apartamento				Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	3
	A. U. - m²	88,00		Suítes	2	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	870.000,00					R\$ / m²		9.886,36
Observações:									



Amostra		5				Data	Set - 2023	
Endereço		Rua Rivadavia Campos, 1000			Cidade	Rio de Janeiro		
Bairro		Recreio dos Bandeirantes					UF	RJ
Fonte		Achei imóveis				Telefone	(21) 98635-7568	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
	A. U. - m²	115,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	809.000,00				R\$ / m²	7.034,78	
Observações:								



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

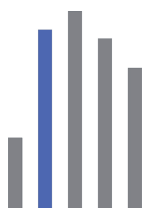
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

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 Vaga

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



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 Padrão

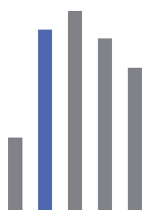
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

Fator Adequação

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsolescência, obedecendo à indicação do critério de Ross-Heidecke.

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que represente o local do imóvel avaliando.



17 - 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	930.000,00	0,90	837.000,00	120,00	6.975,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.975,00	6.975,00
2	990.000,00	0,90	891.000,00	119,00	7.487,39	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.487,39	7.487,39
3	810.400,00	0,90	729.360,00	88,00	8.288,18	0,93	0,98	1,00	1,00	1,05	0,96	7.956,65	7.956,65
4	870.000,00	0,90	783.000,00	88,00	8.897,73	0,93	0,97	1,00	1,00	1,05	0,95	8.452,84	8.452,84
5	809.000,00	0,90	728.100,00	115,00	6.331,30	0,99	1,07	1,00	1,00	1,00	1,06	6.711,18	6.711,18
Média =												7.516,61	7.516,61

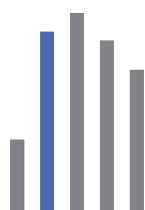
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	9.771,60
Limite inferior (-30%):	5.261,63
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	7.516,61

SANEAMENTO	
Limite superior:	8.059,32
Limite inferior:	6.973,91
Amplitude do intervalo de confiança:	13,47%
Desvio Padrão:	709,41
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	9,44
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	7.516,61

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 7.516,61.

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	118,00	7.516,61	886.960,52	887.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 887.000,00

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.	14,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,61% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	9,69% ao ano
Total 1	0,67% ao mês	Total 2	0,77% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,44% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		70,91%	R\$ 629.000,00

18 - Graus de Fundamentação e Precisão

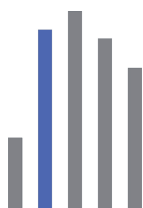
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 13,47%

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



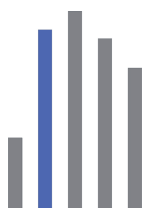
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos 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	6.975,00	7.516,61	541,61	8%
2	7.487,39	7.516,61	29,22	0%
3	8.288,18	7.215,95	1.072,24	-13%
4	8.897,73	7.140,78	1.756,95	-20%
5	6.331,30	7.967,61	1.636,30	26%
Média de Resíduos Relativos				13%

Gráfico - Resíduos Relativos

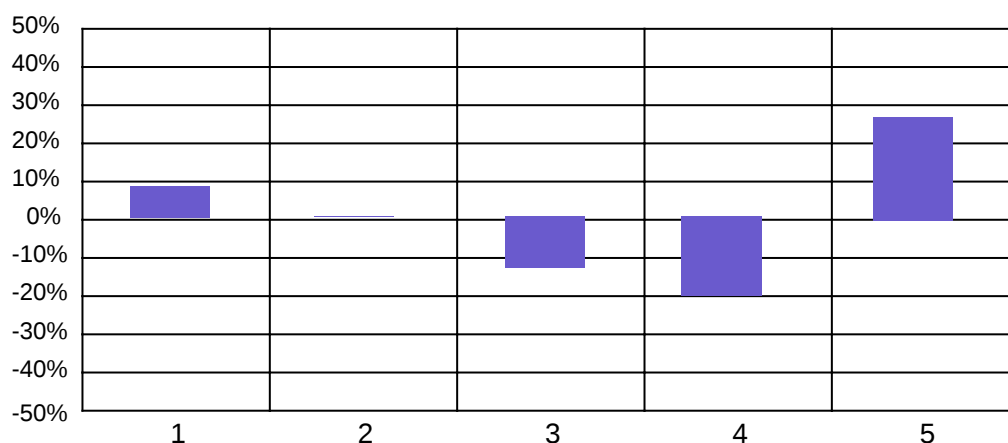
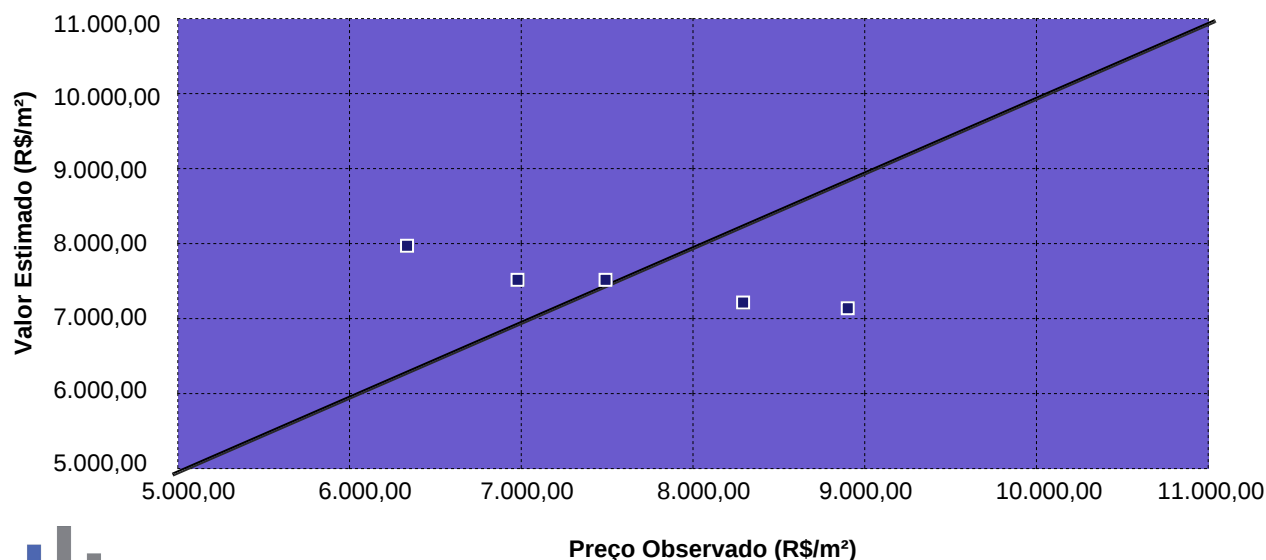


Gráfico - Predição do Modelo



20 - 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 26 de setembro de 2023.

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

R\$ 887.000,00 (**oitocentos e oitenta e sete mil reais**)

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

R\$ 629.000,00 (**seiscentos 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



Eduardo Capitania Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

