



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária
Rua Serra da Mantiqueira, nº 139
Morro Grande - Santa Isabel / SP

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

Resumo da Avaliação

Solicitante: GV Cash

Proponente: Bruno Gabriel Assunção Evangelista de Souza

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Serra da Mantiqueira nº 139

Bairro: Morro Grande **Cidade:** Santa Isabel **UF:** SP

Tipo: Casa em Condomínio

Uso: Residencial

Matrícula: 59.705 do Registro de Imóveis de Arujá - Igaratá - Santa Isabel

Área do Terreno: 616,32 m²

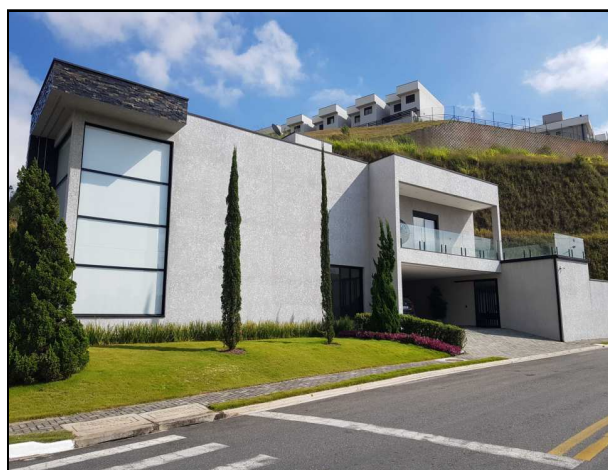
Área Construída: 442,78 m²

Data-Base: 03 de junho de 2025

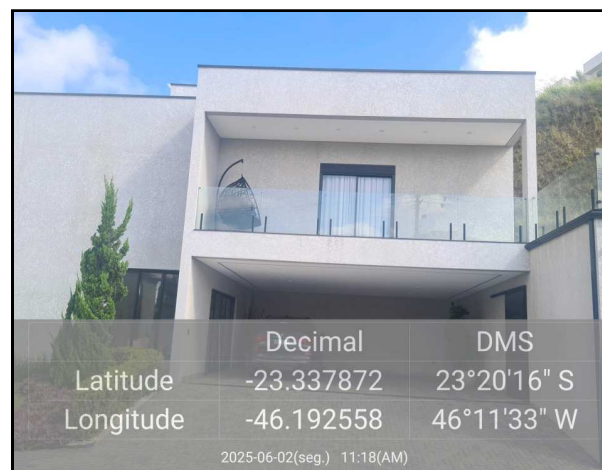
Data da Vistoria: 02 de junho de 2025

Valor de Mercado: R\$ 4.013.000,00

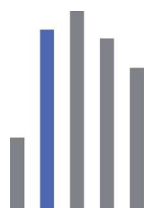
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 2.729.000,00



Fachada

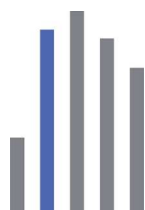


Fachada / Data e Hora



Sumário

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - Datas	4
4 - Sobre o Laudo	4
5 - Descrição Geral do Imóvel	5
6 - Documentação	6
7 - Informações Complementares	6
8 - Resumo de Áreas	6
9 - Região do Avaliando	7
10 - Fotos do Local	8
11 - Localização	18
12 - Diagnóstico de Mercado	19
13 - Avaliação	20
14 - Metodologia	20
15 - Pesquisa	21
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Evolutivo	23
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	24
18 - Graus de Fundamentação e Precisão	25
19 - Gráficos	26
20 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria	27
21 - Graus de Fundamentação da Edificação	28
22 - Resumo de Valores	29
23 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	30



1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

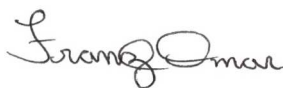
Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (casa em condomínio), localizado na Rua Serra da Mantiqueira nº 139, no bairro Morro Grande, Município de Santa Isabel / SP, CEP 07500-000, de acordo com a matrícula nº 59.705 do Registro de Imóveis de Arujá - Igaratá - Santa Isabel.

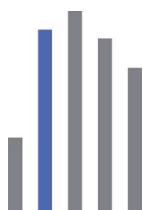
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise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

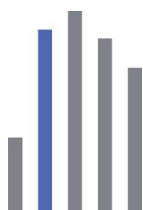
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 02 de junho de 2025, 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 em condomínio. O imóvel possui 3 anos, está cadastrado pela inscrição nº 54161.11.06.0138.00.000 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

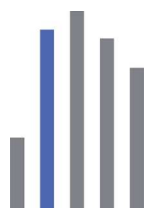
Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa em Condomínio	Residencial	Casa Fino	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(a) Novo	Alto	60	3	57

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
616,32	45,10	Irregular	Esquina	Seca	2	Plana

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



6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Serra da Mantiqueira nº 139	54161.11.06.0138.00.000	59.705

7 - Informações Complementares

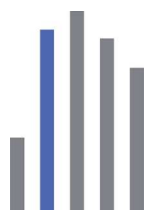
- O imóvel está ocupado? Sim Não Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna? Sim Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? Sim Não Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade? Sim Não Sem 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 (m ²)	Construção Averbada (m ²)	Construção Não Averbada (m ²)	Área Construída Total (m ²)
616,32	442,78	0,00	442,78

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 442,78 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:

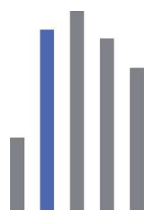
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

Caracterização da Região					
<input checked="" type="checkbox"/>	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input type="checkbox"/>	Cisterna / Poço Artesiano
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/>	Fossa

Serviços Públicos					
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input type="checkbox"/>	Shopping
<input checked="" type="checkbox"/>	Parque	<input type="checkbox"/>	Aeroporto		

Fatores Valorizantes			
<input type="checkbox"/>	Vista - Mar	<input type="checkbox"/>	Metrô / Trem
<input type="checkbox"/>	Vista - Parque	<input type="checkbox"/>	Parque
<input type="checkbox"/>	Vista Permanente	<input type="checkbox"/>	Outro:

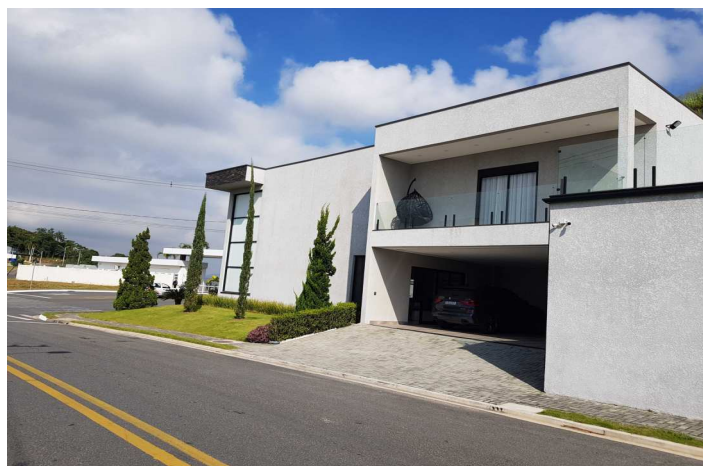
Restritivos / Depreciativos	
<input type="checkbox"/>	Favela
<input type="checkbox"/>	Córregos / Rios
<input type="checkbox"/>	Risco Ambiental



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



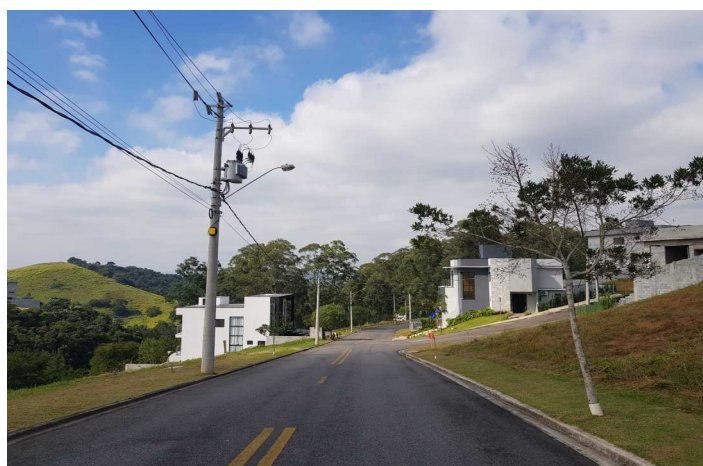
Rua Lado Esquerdo



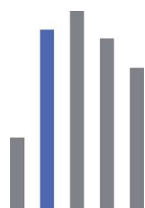
Rua Lado Direito



Logradouro



Rua Serra da Mantiqueira





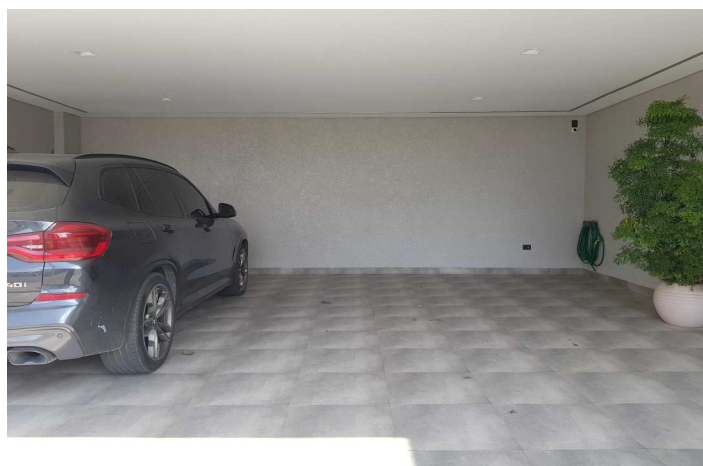
Fachada



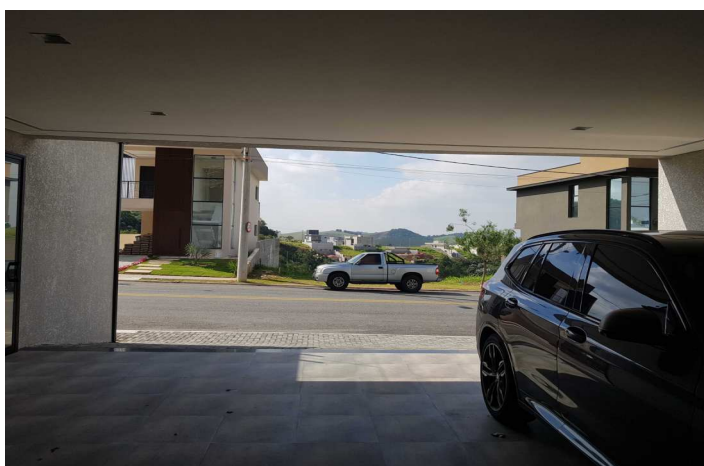
Fachada



Fachada



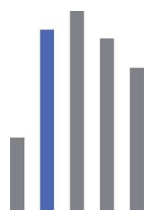
Garagem



Garagem



Sala de Estar

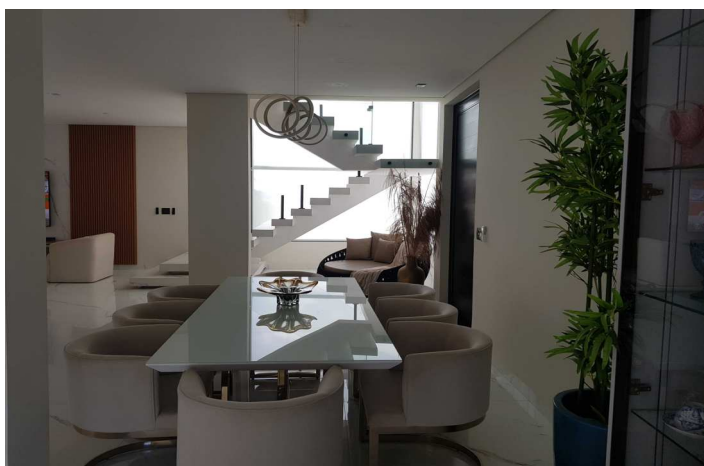




Sala de Estar



Sala de Estar



Sala de Estar



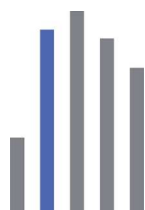
Academia



Academia



Cozinha





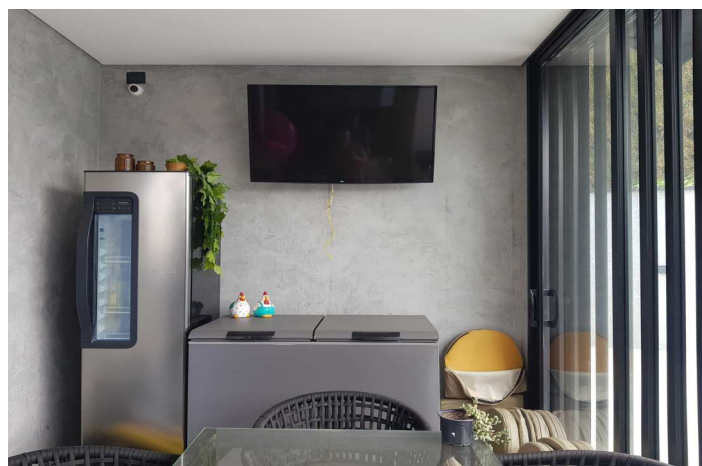
Cozinha



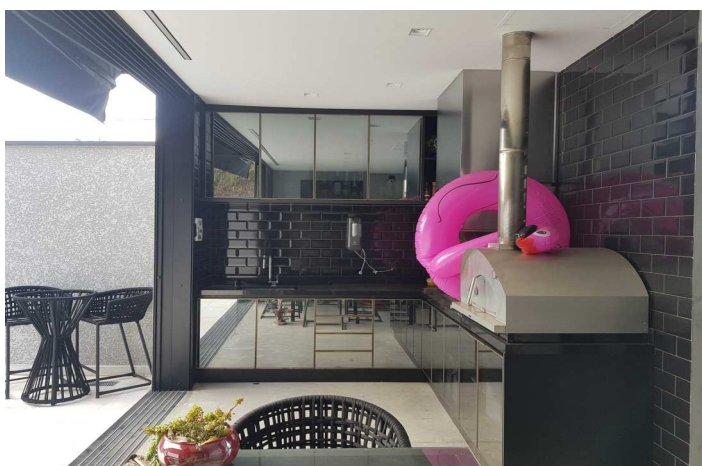
Cozinha



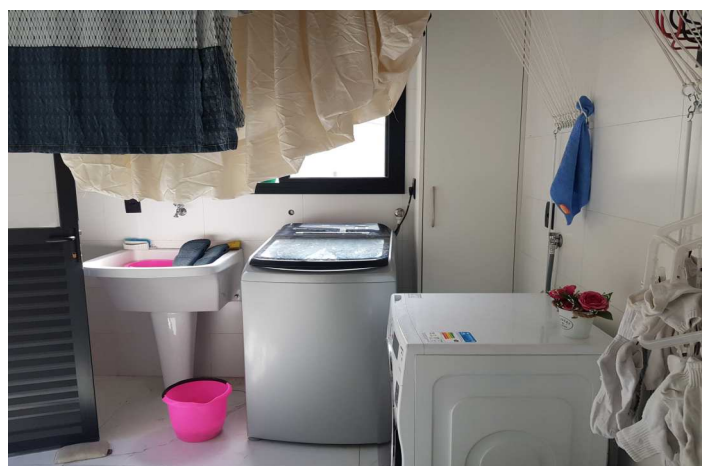
Cozinha



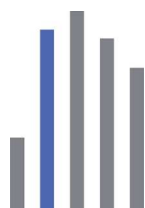
Cozinha

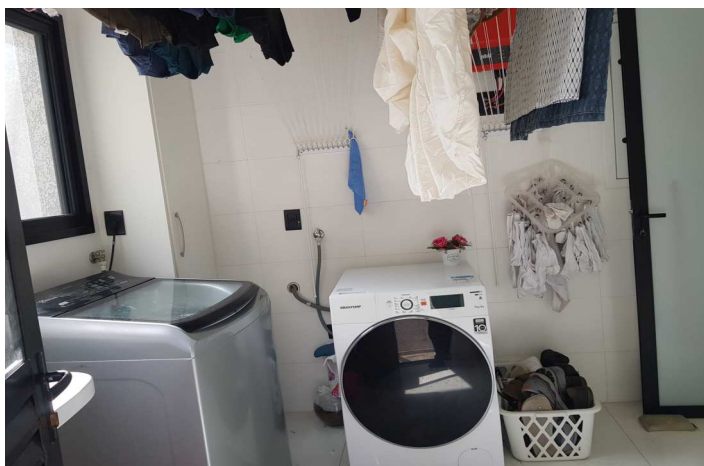


Cozinha

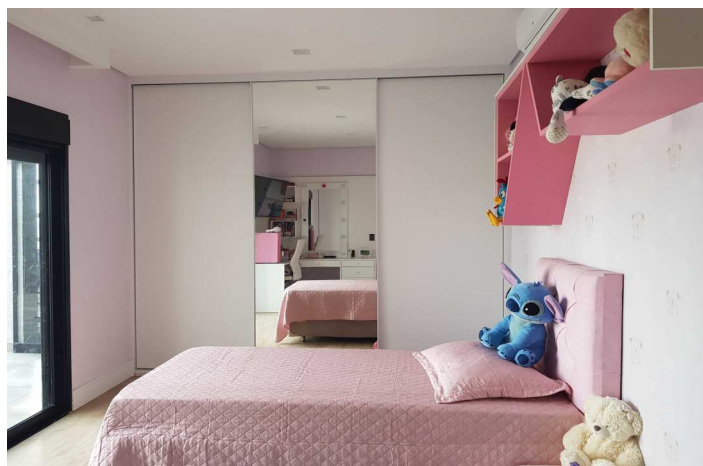


Área de Serviço





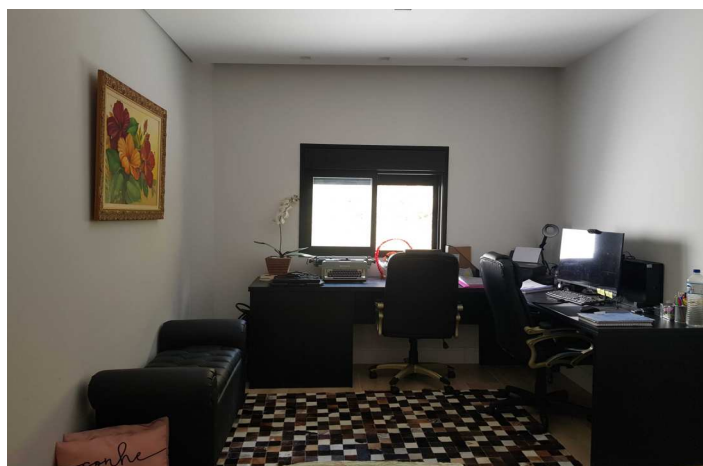
Área de Serviço



Dormitório 1



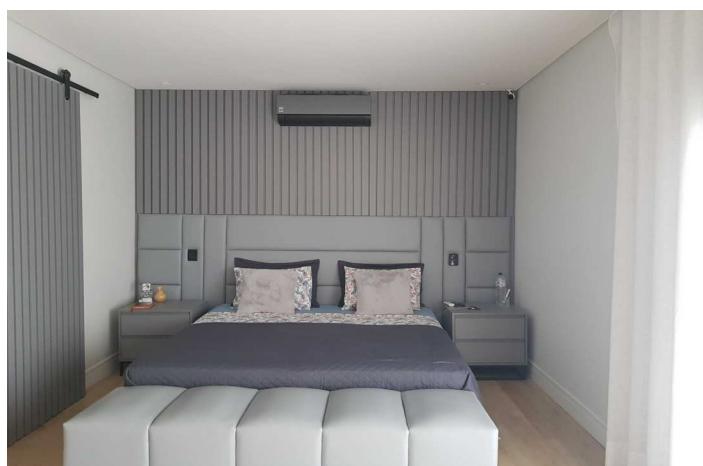
Dormitório 1



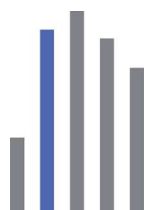
Dormitório 2



Dormitório 2

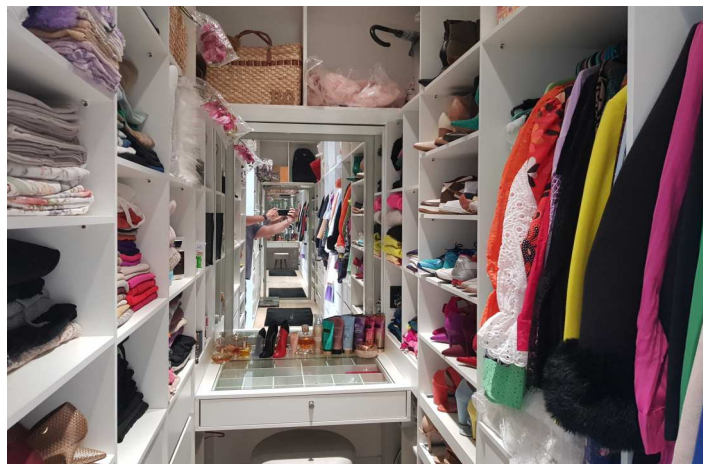


Suíte 1

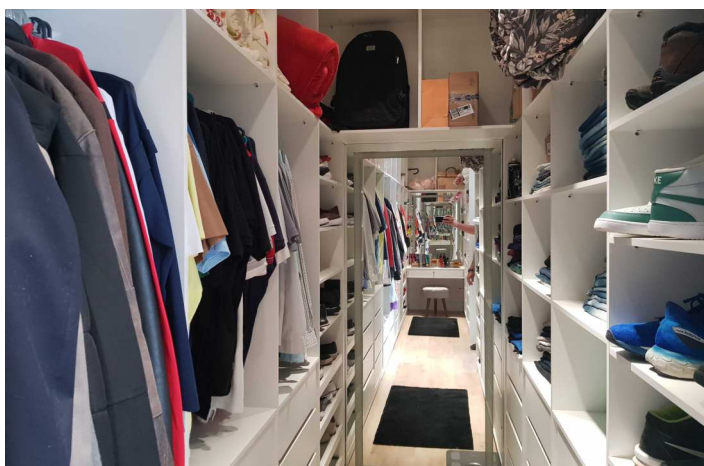




Suíte 1



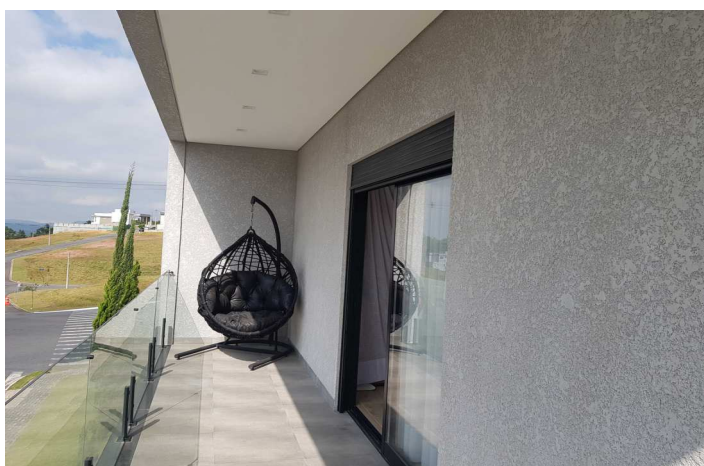
Closet - Suíte 1



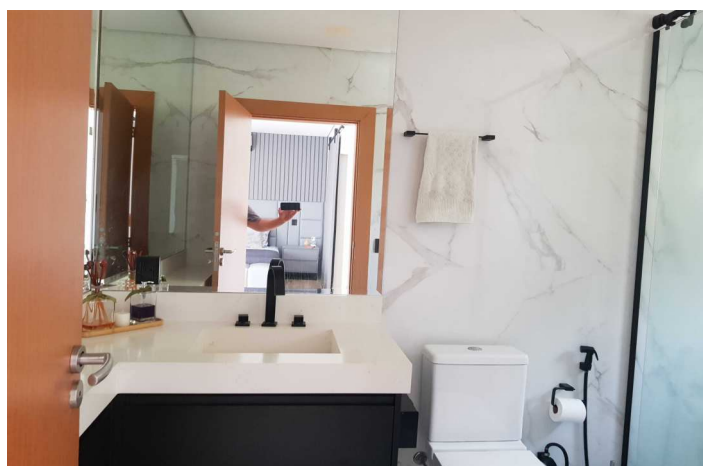
Closet - Suíte 1



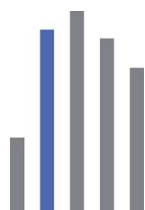
Sacada - Suíte 1



Sacada - Suíte 1

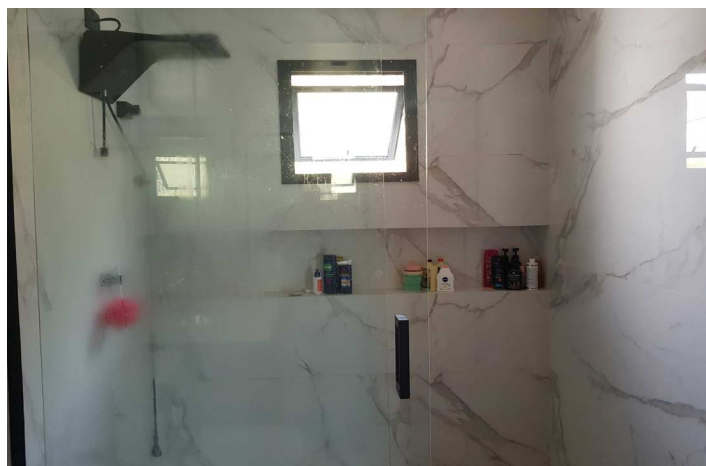


Banheiro - Suíte 1

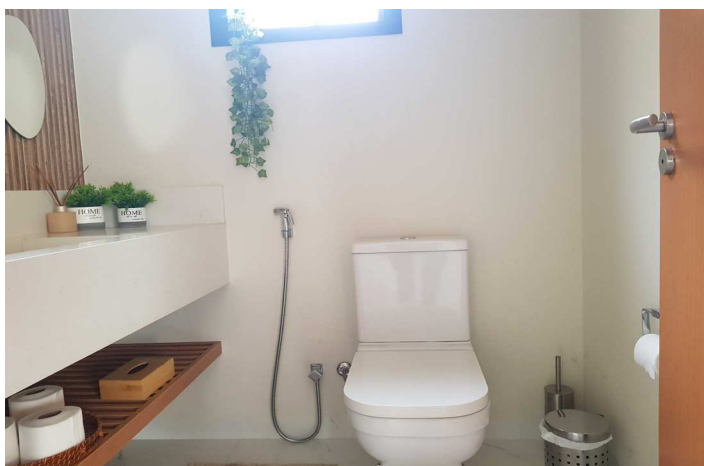




Banheiro - Suíte 1



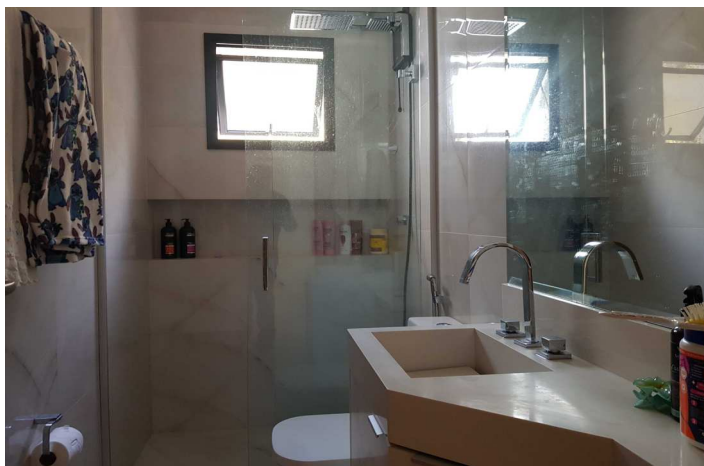
Banheiro - Suíte 1



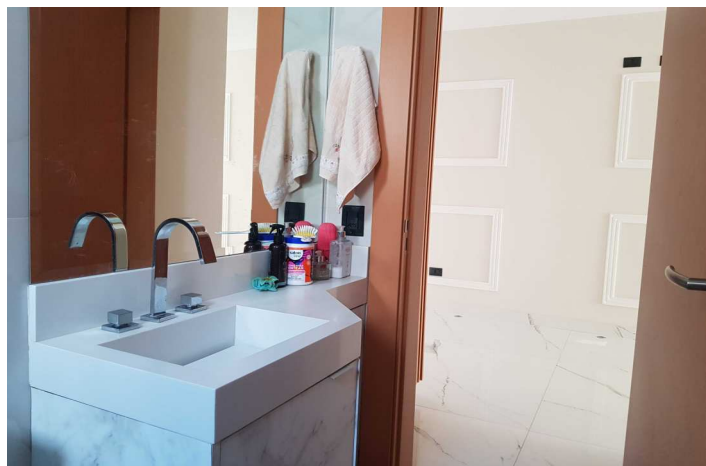
Lavabo



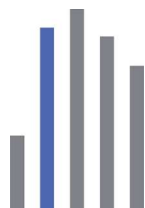
Lavabo

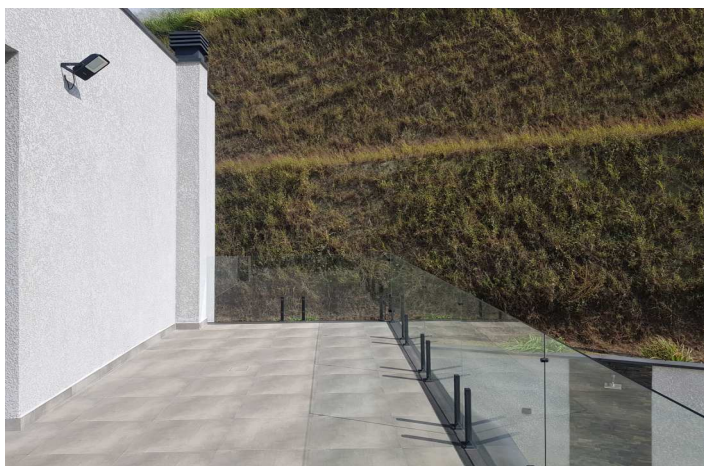


Banheiro



Banheiro





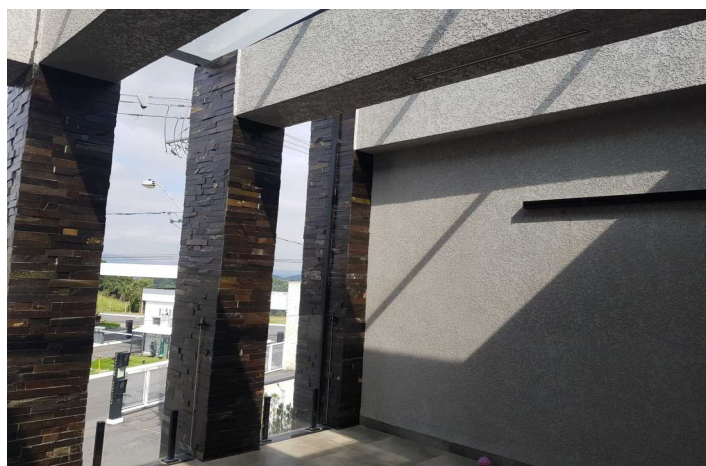
Sacada



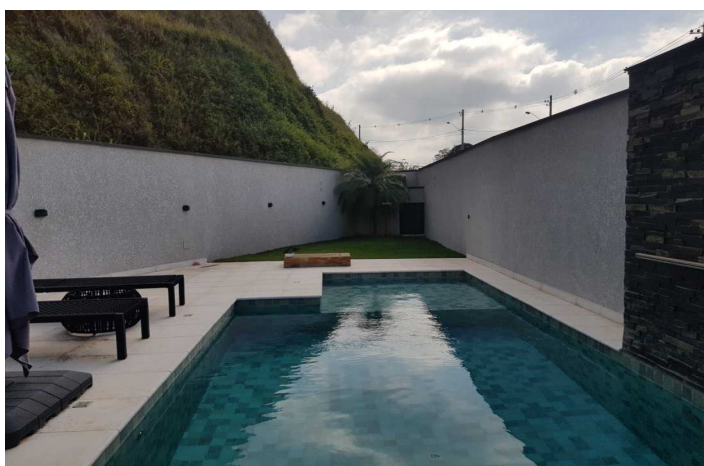
Sacada



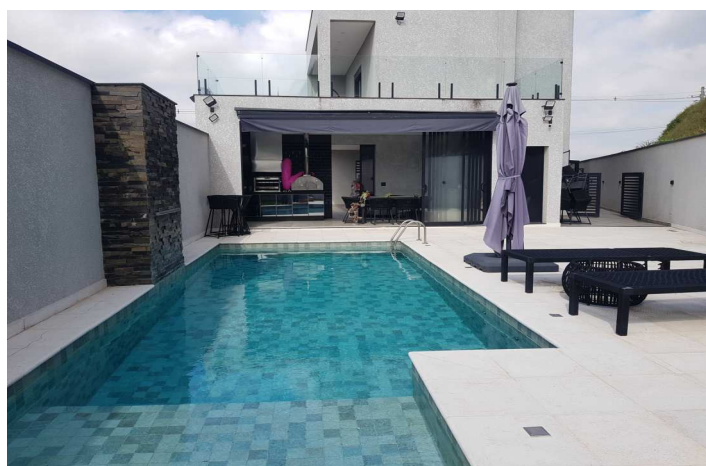
Sacada



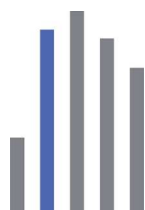
Sacada



Piscina



Piscina





Área Comum



Área Comum



Área Comum



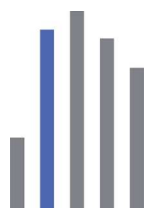
Área Comum



Área Comum



Área Comum





Área Comum



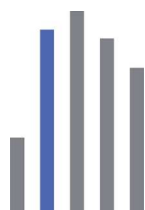
Fachada - Condomínio



Fachada - Condomínio

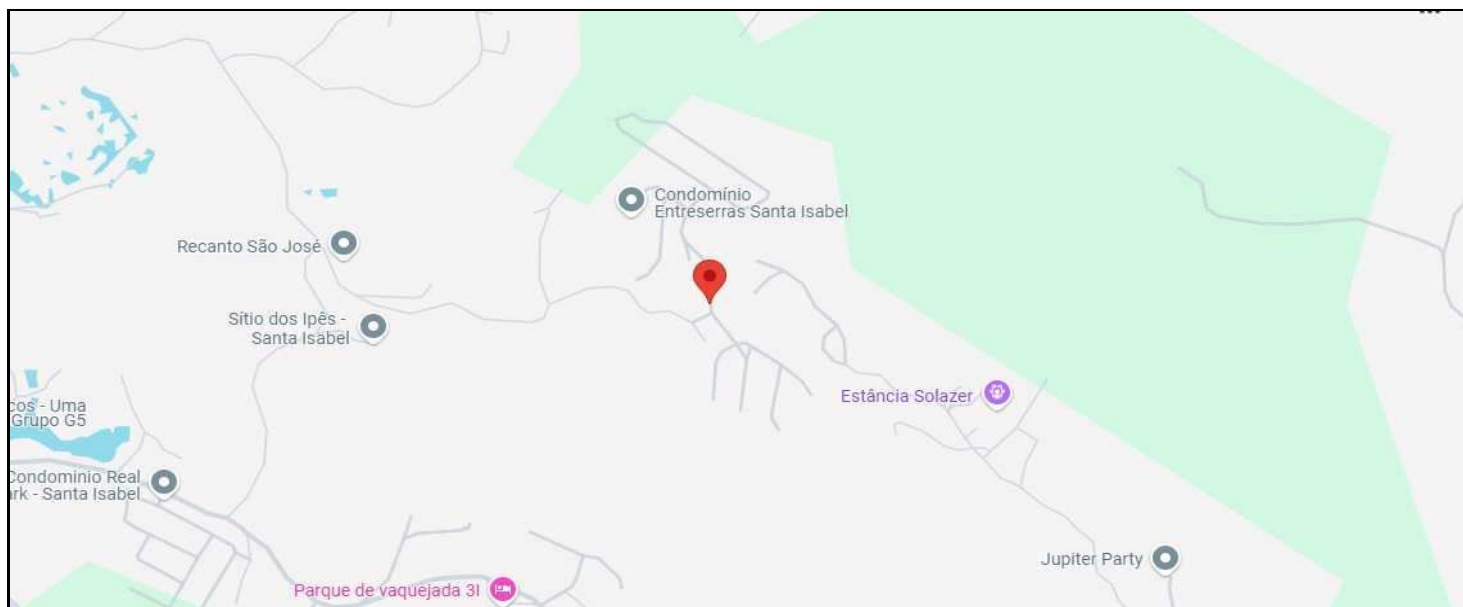


Fachada - Condomínio



11 - Localização

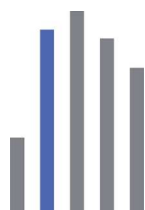
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 54161.11.06.0138.00.000 . Fonte: Google Earth.



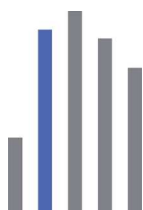
12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Morro Grande é um bairro de classe média e média-alta, localizado na cidade Santa Isabel - SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância do uso residencial. A densidade demográfica da quadra e de suas proximidades é muito baixa.

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: Rod. Presidente Dutra (4,0 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação e iluminação pública. Não há nenhum equipamento de educação, saúde e cultura um raio aproximado de 2 km. O local está à 5,8 km do centro da cidade.

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.

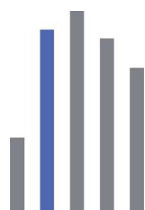
Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada;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




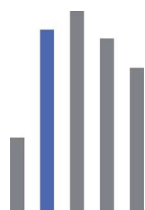
15 - Pesquisa


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	Jun - 2025		
	Endereço	Cond. Residencial Entreserras, s/n°				UF	SP	
	Bairro	Morro Grande			Cidade	Santa Isabel		
	Fonte	De Luxo Imóveis			Telefone	(11) 4680-3343		
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	600.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		0	-	
		A.T. - m ²	675,35			Estado Cons.	-	
		R\$ - m ²	888,43			A.C. - m ²	0,00	
	Observações: https://deluxoimoveis.com.br/imovel/terreno-a-venda-cond-residencial-entreserras/							

	Amostra	2			Data	Jun - 2025		
	Endereço	Cond. Residencial Entreserras, s/n°				UF	SP	
	Bairro	Morro Grande			Cidade	Santa Isabel		
	Fonte	Prime Imóveis			Telefone	(11) 96180-5640		
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	309.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Aclive 20%	Seca	Uma		0	-	
		A.T. - m ²	365,00			Estado Cons.	-	
		R\$ - m ²	846,58			A.C. - m ²	0,00	
	Observações: https://www.arujaprimeimoveis.com.br/imovel/terreno-santa-isabel-365-m/TE0184-ARU3							






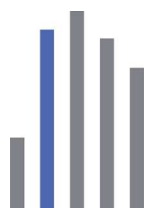
Amostra	3			Data	Jun - 2025		
Endereço	Cond. Residencial Entreserras, s/n°				UF	SP	
Bairro	Morro Grande			Cidade	Santa Isabel		
Fonte	2House Imóveis			Telefone	(11) 5296-1116		
Tipo	Terreno	Valor - R\$	320.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento
	Declive 5% a 10%	Seca	Uma			0	-
	A.T. - m ²	345,00				Estado Cons.	-
	R\$ - m ²	927,54				A.C. - m ²	0,00
Observações: https://www.2houseimoveis.com/imovel/terreno-santa-isabel-345-m/TE0210-2HOU							



Amostra	4			Data	Jun - 2025		
Endereço	Cond. Residencial Entreserras, s/n°				UF	SP	
Bairro	Morro Grande			Cidade	Santa Isabel		
Fonte	Paulo Roberto Leardi - Arujá 101			Telefone	(11) 4652-5252		
Tipo	Casa em Condomínio	Valor - R\$	2.080.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento
	Declive 5% a 10%	Seca	Uma			4	Casa Fino
	A.T. - m ²	334,00				Estado Cons.	(a) Novo
	R\$ - m ²	6.227,54				A.C. - m ²	210,00
Observações: https://aruja101.leardi.com.br/venda/sp/santa-isabel/parque-santa-tereza/casa/793415							



Amostra	5			Data	Jun - 2025		
Endereço	Cond. Residencial Entreserras, s/n°				UF	SP	
Bairro	Morro Grande			Cidade	Santa Isabel		
Fonte	Leal Imóveis SP			Telefone	(11) 2441-5401		
Tipo	Casa em Condomínio	Valor - R\$	1.690.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento
	Declive 5%	Seca	Uma			2	Casa Superior
	A.T. - m ²	304,00				Estado Cons.	(a) Novo
	R\$ - m ²	5.559,21				A.C. - m ²	262,00
Observações: https://www.lealimoveissp.com.br/imovel/casa-santa-isabel-3-quartos-262-m/CA0579-LEDK							





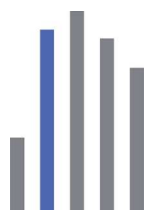
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

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 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

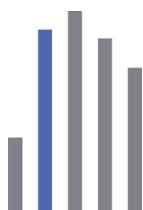
Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

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 transposição 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	600.000,00	0,90	0,00	540.000,00	675,35	799,59	1,02	1,00	1,10	1,00	1,00	1,12	895,54	895,54
2	309.000,00	0,90	0,00	278.100,00	365,00	761,92	0,94	1,11	1,10	1,00	1,00	1,15	876,21	876,21
3	320.000,00	0,90	0,00	288.000,00	345,00	834,78	0,93	1,11	1,10	1,00	1,00	1,14	951,65	951,65
4	2.080.000,00	0,90	1.629.991,40	242.008,60	334,00	724,58	0,93	1,11	1,10	1,00	1,00	1,14	826,02	826,02
5	1.690.000,00	0,90	1.260.927,28	260.072,72	304,00	855,50	0,92	1,05	1,10	1,00	1,00	1,07	915,39	915,39
Média =												892,96	892,96	

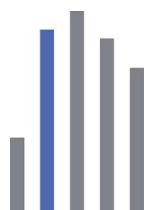
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.160,85
Limite inferior (-30%):	625,07
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	892,96

SANEAMENTO	
Limite superior:	928,67
Limite inferior:	857,25
Amplitude do intervalo de confiança:	7,69%
Desvio Padrão:	46,68
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	5,23
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	892,96

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\$ 892,96.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
616,32	892,96	550.349,11	550.000,00



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: 7,69%

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%

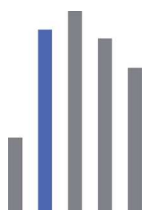
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

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	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	799,59	1.000,12	200,53	25%
2	761,92	1.026,90	264,99	35%
3	834,78	1.017,97	183,19	22%
4	724,58	1.017,97	293,40	40%
5	855,50	955,47	99,96	12%
Média de Resíduos Relativos				27%

Gráfico - Resíduos Relativos

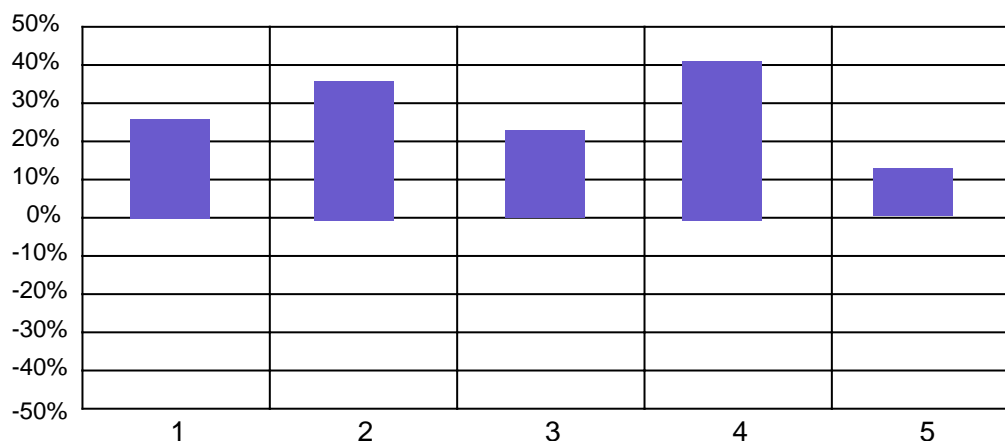
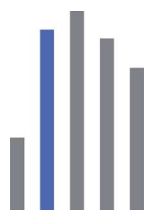
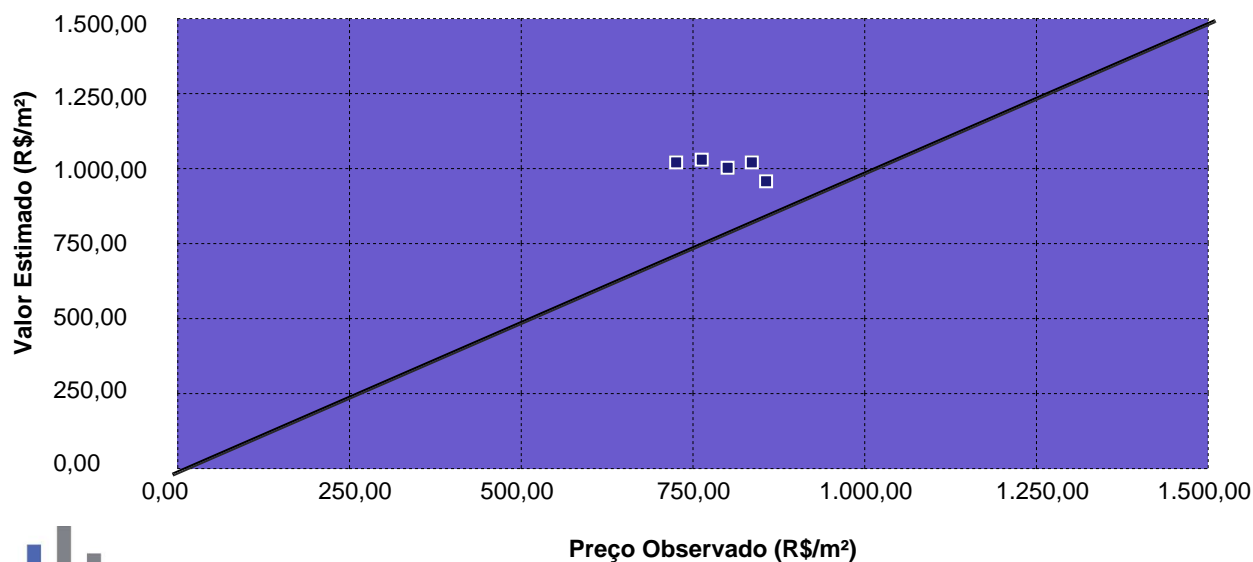


Gráfico - Predição do Modelo



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

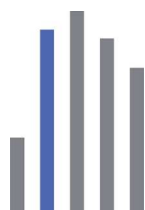
Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

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

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\$)	2.067,04
Pc	3,865
Ac	442,78
Foc	0,9790
R	20%
K	0,9738
Idade Aparente	3
Est. De Cons.	(a) Novo

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$ $Foc = 0,2 + 0,9738 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,9790$

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ $Vb = 2.067,04 \times 3,865 \times 442,78 \times 0,9790$ $Vb = 3.463.132,17$

Fator de Comercialização
1,00

Valor da Edificação
R\$ 3.463.000,00

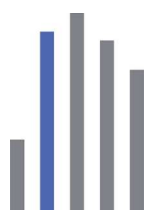
Grau de Fundamentação: Grau II

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 reedição	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

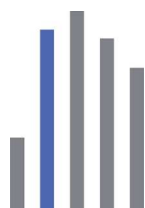
22 - Resumo de Valores

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\$)
550.000,00	3.463.000,00	1,00	4.013.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 4.013.000,00

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.	16,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,50% ao mês	Inflação média ao ano	5,53% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	10,63% ao ano
Total 1	0,77% ao mês	Total 2	0,85% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,62% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 68,00% R\$ 2.729.000,00			



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 junho de 2025.

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

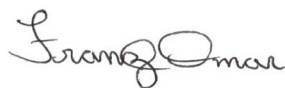
R\$ 4.013.000,00 (**quatro milhões, treze mil reais**)

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

R\$ 2.729.000,00 (**dois milhões, setecentos 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

