



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária
Rua Vinte e Seis de Agosto, nº 2079
Amambaí - Campo Grande / MS

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: Carmen Aparecida da Silva Ocampos Chaves

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Vinte e Seis de Agosto nº 2079

Bairro: Amambaí **Cidade:** Campo Grande **UF:** MS

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: 54.718 do 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis - Campo Grande - MS

Área do Terreno: 370,73 m²

Área Construída: 261,65 m²

Data-Base: 17 de novembro de 2022

Data da Vistoria: 16 de novembro de 2022

Valor de Mercado: R\$ 764.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 493.000,00

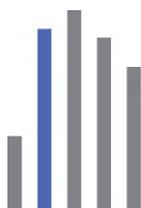
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada

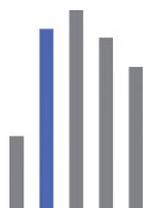


Fachada / Data e Hora



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 - Planejamento Urbano | 16 |
| 13 - Diagnóstico de Mercado | 17 |
| 14 - Avaliação | 18 |
| 15 - Metodologia | 18 |
| 16 - Pesquisa | 19 |
| 17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto | 21 |
| 18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) | 23 |
| 19 - Graus de Fundamentação e Precisão | 24 |
| 20 - Gráficos | 26 |
| 21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor | 27 |



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 Rua Vinte e Seis de Agosto nº 2079, no bairro Amambaí, Município de Campo Grande / MS, CEP 79005-030, de acordo com a matrícula nº 54.718 do 2ª Circunscrição de Registro de Imóveis - Campo Grande - MS.

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.

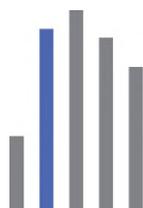
Cordialmente,



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.

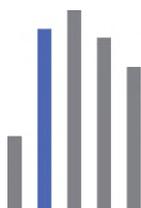
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 16 de novembro de 2022, 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. Durante a vistoria, foi constatado que o imóvel apresenta pontos de infiltração, resultando no desgaste da pintura interna do avaliando. O imóvel possui 25 anos, está cadastrado pela inscrição nº 05600040091 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

| Tipo | Classificação | Padrão Construtivo | Ocupação |
|------|---------------|--------------------|-------------|
| Casa | Residencial | Casa Médio | Unifamiliar |

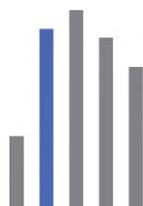
| Conservação | Padrão de Acabamento | Vida Útil (anos) | Idade (anos) | Remanescente (anos) |
|--|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| (d) Entre Regular e Nec.de Reparos Simples | Normal / Médio | 70 | 25 | 45 |

Terreno

| Área (m²) | Testada | Formato | Situação | Superfície | Frente | Topografia |
|-----------|---------|---------|----------|------------|--------|------------|
| 370,73 | 20,00 | Regular | Esquina | Seca | 2 | Plana |

| Área Averbada (m²) | Área Não Averbada (m²) |
|--------------------|------------------------|
| 206,75 | 54,90 |

| Divisão Interna | | Tipo de Acabamento | | |
|-------------------------|------------|--------------------|--------------------|--------------|
| Tipo de Cômodo | Quantidade | Piso | Parede | Forro / Teto |
| Área Gourmet | 1 | Cerâmico | Pintura | Madeira |
| Banheiro | 1 | Cerâmico | Cerâmica | Laje Pintada |
| Dormitório | 2 | Cerâmico | Pintura | Laje Pintada |
| Cozinha | 1 | Cerâmico | Cerâmica | Laje Pintada |
| Lavabo | 2 | Cerâmico | Pintura | Laje Pintada |
| Sala de Estar / Visitas | 1 | Cerâmico | Pintura | Laje Pintada |
| Escritório | 1 | Cerâmico | Pintura | Laje Pintada |
| Piscina | 1 | Pedra Cerâmica | - | - |
| Área de Serviço Coberta | 1 | Cerâmico | Cerâmica e Pintura | Laje Pintada |
| Suíte | 1 | Cerâmico | Pintura | Laje Pintada |
| Banheiro Suíte | 1 | Cerâmico | Cerâmica | Laje Pintada |



6 - Documentação

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

| Endereço | Contribuinte | Matrícula |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| Rua Vinte e Seis de Agosto nº 2079 | 05600040091 | 54.718 |

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

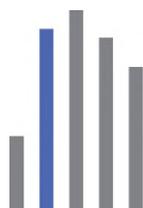
O imóvel possui indícios de contaminação? Sim Não

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) |
|-------------------|--------------------------|------------------------------|
| 370,73 | 206,75 | 54,90 |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 261,65 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:

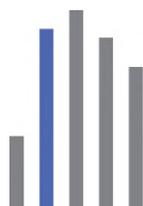
| Uso da Região | | | |
|--------------------------------------|---|--|---|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input checked="" type="checkbox"/> Comercial | <input checked="" type="checkbox"/> Industrial | <input checked="" type="checkbox"/> Misto |

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

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

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

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



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



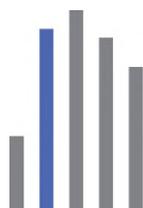
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Rua Vinte e Seis de Agosto



Rua Casimão



Fachada



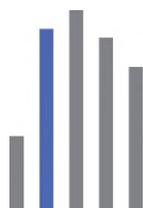
Garagem



Sala



Sala





Sala - Infiltração



Sala



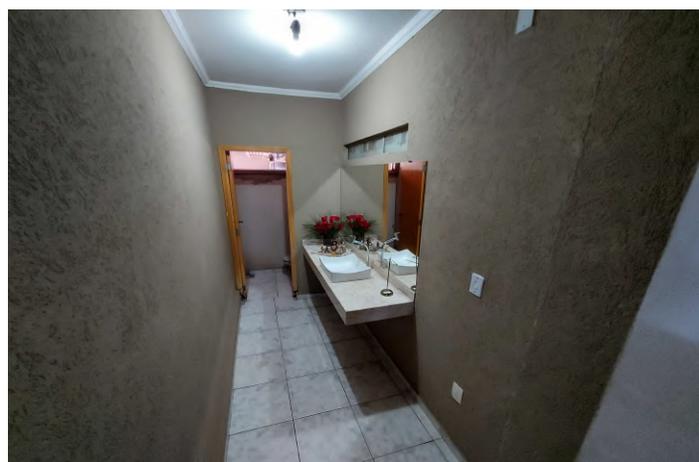
Escritório



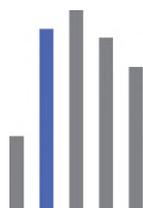
Escritório



Escritório - Desgaste da Pintura

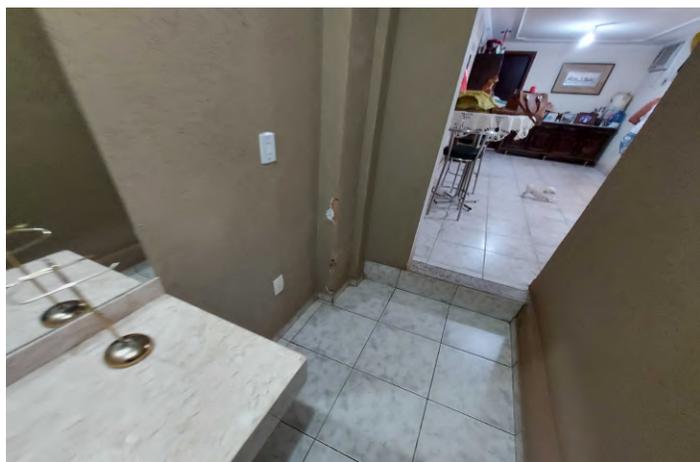


Lavabo 1





Lavabo 1



Lavabo 1 - Infiltração



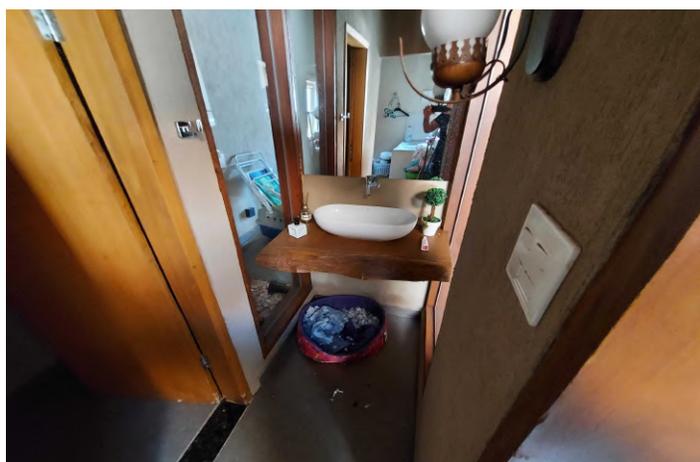
Cozinha



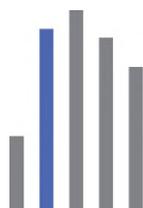
Cozinha



Área de Serviço



Lavabo 2





Lavabo 2



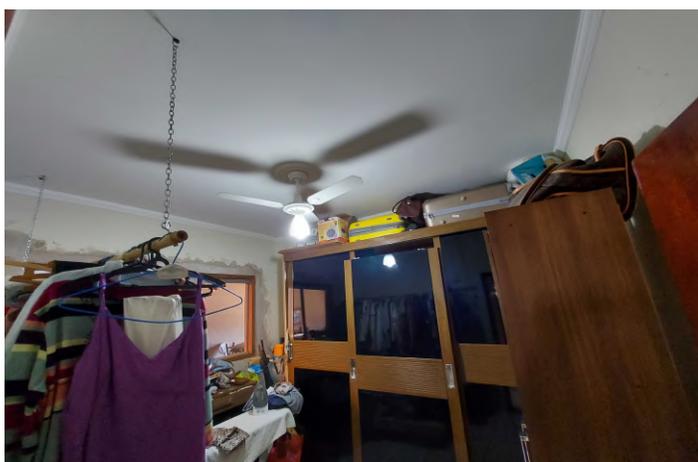
Dormitório 1



Dormitório 1



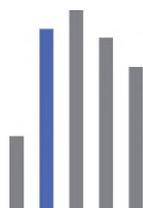
Dormitório 2



Dormitório 2



Suíte 1





Suíte 1



Banheiro - Suíte 1



Banheiro



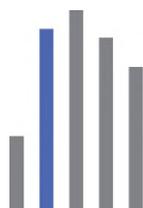
Piscina



Piscina



Área Gourmet





Área Gourmet



Vídeo da Rua e Fachada



Vídeo Divisão Interna

11 - Localização

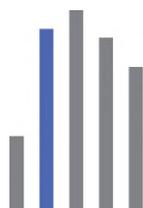
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 05600040091 . Fonte: Google Earth.

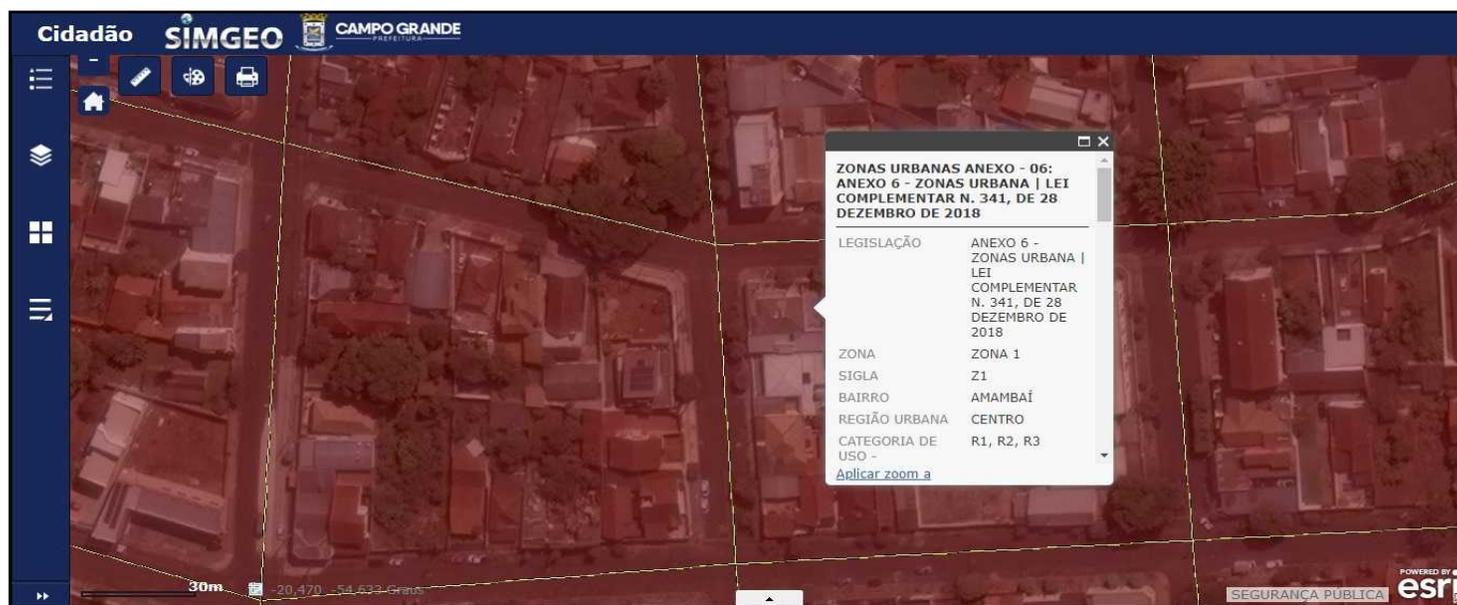


12 - Planejamento Urbano

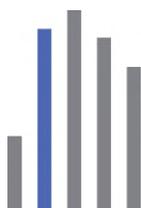
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona Urbana 1.

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 4,0
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 5,0
- Gabarito de altura = Livre
- Taxa de ocupação = 70%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Amambaí é um bairro de classe média, localizado na cidade de Campo Grande. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis de 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 Urbana 1.

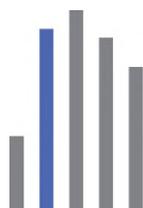
O imóvel está em uma via de trânsito coletora, em sua vizinhança a predominância são vias locais. Há 4 grandes eixos próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Afonso Pena (130 m aproximadamente), Av. Joaquim Dornelas (350 m aproximadamente), Av. Salgado Filho (400 m aproximadamente) e Av. Bandeirantes (550 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de saúde, educação e cultura em um raio aproximado de 1 km. O local está à 1,2 km do Horto Florestal, à 1,9 km do Shopping Norte Sul Plaza e à 4,1 km do Aeroporto Internacional De Campo Grande (CGR).

Há linhas e pontos de ônibus próximo ao local.

O maior ponto positivo é a localização próximo das principais vias da região.

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



14 - Avaliação

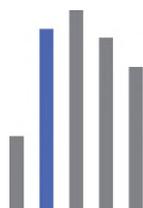
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

15 - 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.



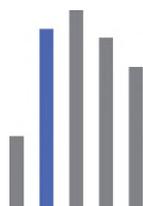
16 - Pesquisa

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 | Nov - 2022 | | | |
| | Endereço | Rua Tonico de Carvalho, 130 | | | Cidade | Campo Grande | | | | |
| | Bairro | Amambaí | | | | UF | MS | | | |
| | Fonte | Barreto Imóveis | | | Telefone | (67) 3044-0110 | | | | |
| | Tipo | Casa | | | Status | Oferta | | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Casa Médio | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 27 | |
| | | A. U. - m ² | 250,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 4 | Vagas | 3 | |
| | | Valor - R\$ | 800.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.200,00 | | | |
| | Observações: Casa com piscina - https://www.vivabarreto.com.br/imovel/casa-maravilhosa-com-piscina-e-espaco-gourmet/CA0004-ERI2?from=sale | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|--|
|  | Amostra | 2 | | | | Data | Nov - 2022 | | | |
| | Endereço | Rua Luís Gama, 97 | | | Cidade | Campo Grande | | | | |
| | Bairro | Amambaí | | | | UF | MS | | | |
| | Fonte | Paula Nunes | | | Telefone | (67) 99295-5009 | | | | |
| | Tipo | Casa | | | Status | Oferta | | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Casa Médio | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 27 | |
| | | A. U. - m ² | 178,26 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 2 | |
| | | Valor - R\$ | 590.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.309,77 | | | |
| | Observações: Casa sem piscina - https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-amambai/454444 | | | | | | | | | |





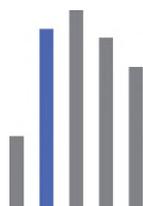
| | | | | | | | | |
|---|------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra | 3 | | | | Data | Nov - 2022 | | |
| Endereço | Rua Aporé, 255 | | | Cidade | Campo Grande | | | |
| Bairro | Amambaí | | | | UF | MS | | |
| Fonte | Airton Imóveis | | | Telefone | (67) 3349-0020 | | | |
| Tipo | Casa | | | Status | Oferta | | | |
| A. C. | Enquadramento | Casa Médio | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 20 |
| | A. U. - m ² | 182,20 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 700.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.841,93 | | |
| Observações: Casa sem piscina - https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-amambaí/416993 | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra | 4 | | | | Data | Nov - 2022 | | |
| Endereço | Rua Engenheiro Roberto Mange, 472 | | | Cidade | Campo Grande | | | |
| Bairro | Amambaí | | | | UF | MS | | |
| Fonte | Sakaguti Imóveis | | | Telefone | (67) 99664-8850 | | | |
| Tipo | Casa | | | Status | Oferta | | | |
| A. C. | Enquadramento | Casa Médio | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 21 |
| | A. U. - m ² | 173,37 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 4 |
| | Valor - R\$ | 570.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.287,77 | | |
| Observações: Casa sem piscina - https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-amambaí/362923 | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|--------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra | 5 | | | | Data | Nov - 2022 | | |
| Endereço | Rua Aduie Rezek, 375 | | | Cidade | Campo Grande | | | |
| Bairro | Vila Bandeirante | | | | UF | MS | | |
| Fonte | Leonardo de Almeida Carminati | | | Telefone | (67) 3384-5633 | | | |
| Tipo | Casa | | | Status | Oferta | | | |
| A. C. | Enquadramento | Casa Médio | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 23 |
| | A. U. - m ² | 381,13 | Suítes | 2 | Dormitórios | 3 | Vagas | 4 |
| | Valor - R\$ | 1.300.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.410,91 | | |
| Observações: Casa com piscina - https://www.infoimoveis.com.br/imovel/venda-casa-terrea-vila-bandeirante/454853 | | | | | | | | |



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:

$$\left(\frac{\text{Área do elemento comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^n$$

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

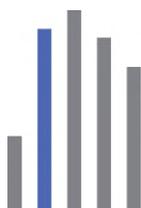
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

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.



18 - 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 HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | 800.000,00 | 0,90 | 720.000,00 | 250,00 | 2.880,00 | 0,99 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 2.793,60 | 2.793,60 |
| 2 | 590.000,00 | 0,90 | 531.000,00 | 178,26 | 2.978,80 | 0,95 | 0,98 | 1,05 | 1,00 | 0,99 | 2.949,01 | 2.949,01 |
| 3 | 700.000,00 | 0,90 | 630.000,00 | 182,20 | 3.457,74 | 0,96 | 0,90 | 1,05 | 1,00 | 0,91 | 3.146,54 | 3.146,54 |
| 4 | 570.000,00 | 0,90 | 513.000,00 | 173,37 | 2.958,99 | 0,95 | 0,91 | 1,05 | 1,00 | 0,91 | 2.692,68 | 2.692,68 |
| 5 | 1.300.000,00 | 0,90 | 1.170.000,00 | 381,13 | 3.069,82 | 1,05 | 0,94 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 3.008,42 | 3.008,42 |
| Média = | | | | | | | | | | | 2.918,05 | 2.918,05 |

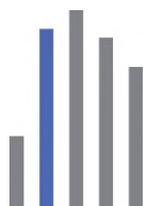
| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%): | 3.793,47 |
| Limite inferior (-30%): | 2.042,64 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 2.918,05 |

| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior: | 3.054,69 |
| Limite inferior: | 2.781,41 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 8,95% |
| Desvio Padrão: | 178,62 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 6,12 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²): | 2.918,05 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 2.918,05.

Portanto, o valor do imóvel será

| Área Construída (m²) | Preço Médio Tratado (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 261,65 | 2.918,05 | 763.507,78 | 764.000,00 |



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 764.000,00

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. | 15,75 Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração | 0,55% ao mês | Inflação média ao ano | 6,47% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | 0,20% ao mês | Custo financeiro | 8,72% ao ano |
| Total 1 | 0,77% ao mês | Total 2 | 0,70% ao mês |
| Despesas totais Total 1 Total 2 | | 1,47% fixas + financeiras | |
| Prazo de comercialização | | 30 meses | |

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 64,53% **R\$ 493.000,00**

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

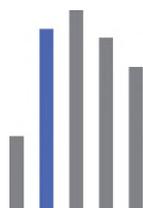
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 8,95%

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



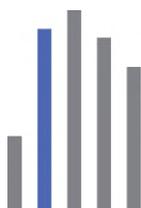
| Item | Descrição | Grau | | | Pontos |
|-----------------------------|--|--|---|---|--------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 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



20 - Gráficos

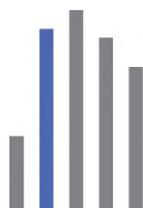
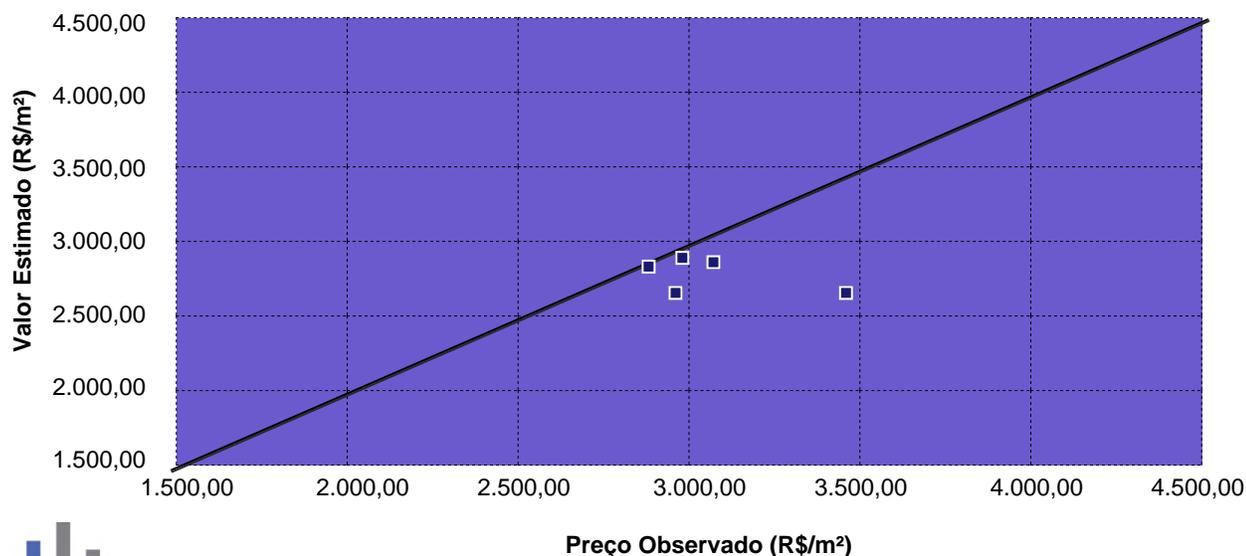
Análise de Resíduos

| Amostra ID | Unitário (R\$/m ²) | | Resíduo | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|-----------|
| | Observado | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1 | 2.880,00 | 2.830,51 | 49,49 | -2% |
| 2 | 2.978,80 | 2.888,87 | 89,93 | -3% |
| 3 | 3.457,74 | 2.655,43 | 802,31 | -23% |
| 4 | 2.958,99 | 2.655,43 | 303,56 | -10% |
| 5 | 3.069,82 | 2.859,69 | 210,13 | -7% |
| Média de Resíduos Relativos | | | | 9% |

Gráfico - Resíduos Relativos



Gráfico - Predição do Modelo



21 - 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 novembro de 2022.

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

R\$ 764.000,00 (**setecentos e sessenta e quatro mil reais**)

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

R\$ 493.000,00 (**quatrocentos e noventa 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

