



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Rua Desembargador Eurípdés Queiroz do Valle,
nº 550

Apto. 904 - Vaga 37

Edifício Domingos Nascimento

Jardim Camburi - Vitória / ES

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: Alex Souza Duarte

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Desembargador Eurípedes Queiroz do Valle nº 550 - Apto. 904 - Vaga 37 - Edifício Domingos Nascimento

Bairro: Jardim Camburi **Cidade:** Vitória **UF:** ES

Tipos: Apartamento / Vaga de Garagem **Uso:** Residencial

Matrícula: 52.704 do Registro de Imóveis 3ª Zona Vitória - Comarca da Capital - Espírito Santo

Área Privativa: 83,87 m² **Área Comum:** 0,000 m²

Área Total: 83,87 m² **Fração Ideal:** 1,524000%

Matrículas adicionais: 52.705 do Registro de Imóveis 3ª Zona Vitória - Comarca da Capital - Espírito Santo

Total Área Privativa: 10,000 m² **Total Área Comum:** 0,000 m²

Área Total: 10,000 m² **Fração Ideal:** 0,29%

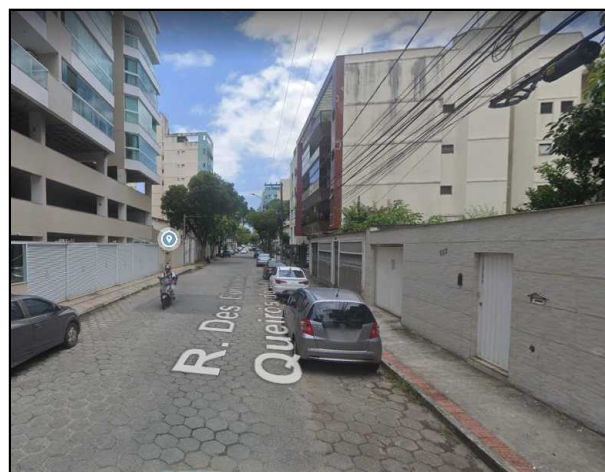
Data-Base: 16 de março de 2023

Valor de Mercado: R\$ 672.000,00

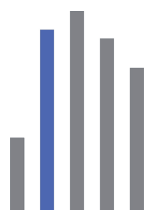
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada. Fonte: Google Maps

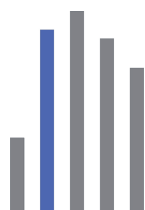


Rua Desembargador Eurípedes Queiroz do Valle.
Fonte: Google Maps



Sumário

1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - O Parecer Técnico	4
4 - Descrição Geral do Imóvel	5
5 - Documentação	5
6 - Resumo de Áreas	5
7 - Localização	6
8 - Avaliação	7
9 - Metodologia	7
10 - Pesquisa	8
11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	10
12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	11
13 - Graus de Fundamentação e Precisão	12
14 - Gráficos	13
15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	14



1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para os imóveis urbanos residenciais (apartamento / vaga de garagem), localizados na Rua Desembargador Eurípdes Queiroz do Valle nº 550 - Apto. 904 - Vaga 37 - Edifício Domingos Nascimento, no bairro Jardim Camburi, Município de Vitória / ES, CEP 29090-090, de acordo com as matrículas nº 52.704 / 52.705 do Registro de Imóveis 3ª Zona Vitória - Comarca da Capital - Espírito Santo.

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.

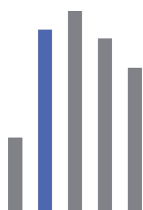
Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



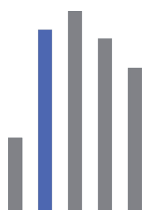
2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado dos imóveis em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



4 - Descrição Geral do Imóvel

As unidades em estudo são um apartamento / vaga de garagem. Verificamos a existência de playground, salão de festas, tv a cabo, churrasqueira, espaço gourmet e vigilância eletrônica. De acordo com a matrícula nº 52.705, o apartamento possui direito a 1 vaga de garagem identificada com o nº 37. A matrícula do apartamento 904 e da vaga de garagem 37, não descrevem as áreas privativas, áreas comuns e áreas totais do imóvel, Para efeito de avaliação será considerada a área de 83,87, para o apartamento, conforme descrito no IPTU do imóvel. E para a vaga de garagem, será considerado a área mínima de 10,00m². O imóvel possui a idade de 12 anos.

Dados do Imóvel

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

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	12	48

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
1	Coberta	1	-	Sim	Simple

5 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, os imóveis estão registrados no Município com as seguintes características:

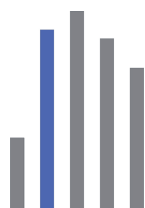
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Desembargador Eurípdes Queiroz do Valle nº 550	07.01.118.0248.050	52.704
	07.01.118.0248.091	52.705

6 - Resumo de Áreas

Com base nas informações das matrículas, os imóveis possuem as seguintes áreas:

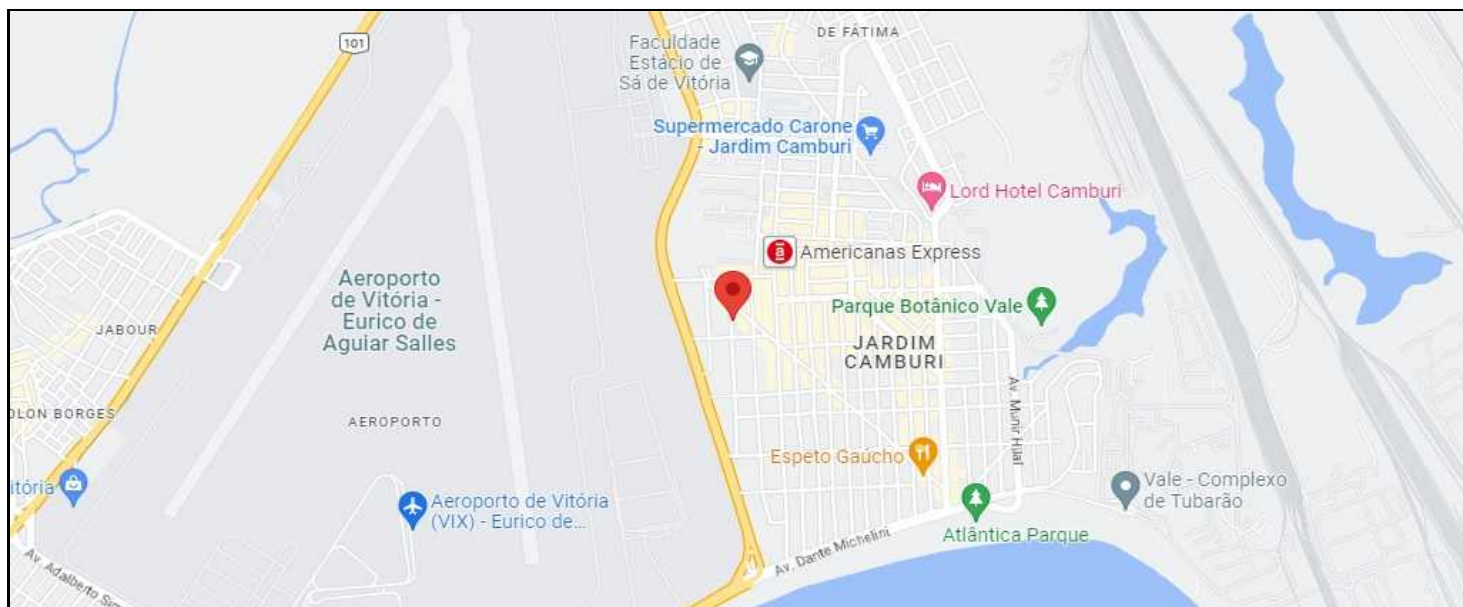
Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Fração Ideal
52.704	83,87	0,000	83,87	0,015240
52.705	10,00	0	10,00	0,002900

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 83,87 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

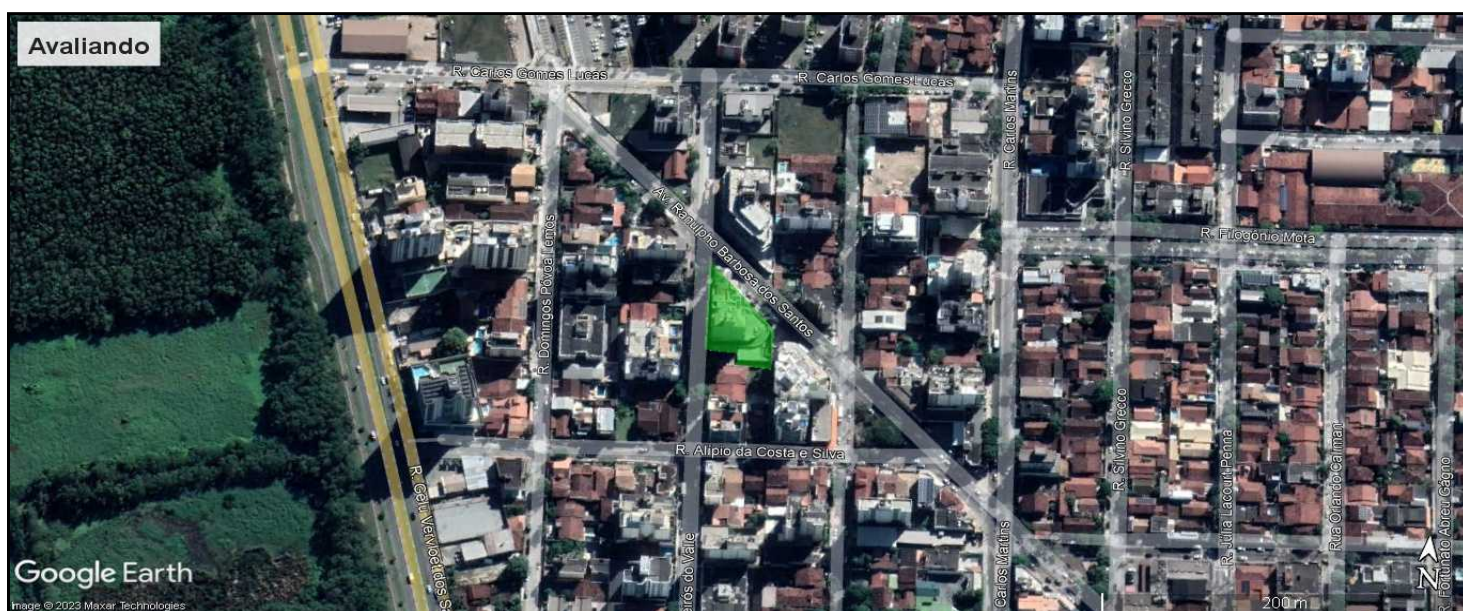


7 - Localização

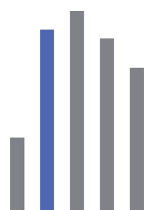
A seguir observa-se a localização dos imóveis:



Localização dos imóveis. Fonte: Google Maps.



Inscrição 07.01.118.0248.050 / 07.01.118.0248.091. Fonte: Google Earth.



8 - Avaliação

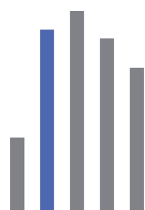
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características dos imóveis em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas nos imóveis 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 aos imóveis em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

9 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado aos imóveis, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza dos imóveis em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.


Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.




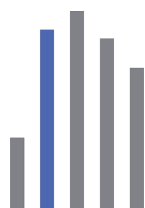
10 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto

	Amostra	1			Data	Mar - 2023			
	Endereço	Rua Des. Eurípdes Queiroz do Valle, 91		Cidade	Vitória				
	Bairro	Jardim Camburi				UF	ES		
	Fonte	Leonardo Araújo			Telefone	(27) 99862-9531			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10
		A. U. - m ²	59,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
Valor - R\$		599.000,00			R\$ / m ²	10.152,54			
Observações:									

	Amostra	2			Data	Mar - 2023			
	Endereço	Rua Des. Eurípdes Queiroz do Valle, 375		Cidade	Vitória				
	Bairro	Jardim Camburi				UF	ES		
	Fonte	Cida Barrozo Corretora			Telefone	(27) 99846-1446			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
		A. U. - m ²	100,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		850.000,00			R\$ / m ²	8.500,00			
Observações:									





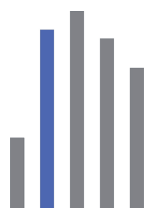
Amostra	3				Data	Mar - 2023		
Endereço	Rua Des. Eurípdas Queiroz do Valle, 375			Cidade	Vitória			
Bairro	Jardim Camburi				UF	ES		
Fonte	Rafael Ton Amaral				Telefone	(27) 99988-7646		
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m ²	98,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	899.000,00			R\$ / m ²	9.173,47		
Observações:								



Amostra	4				Data	Mar - 2023		
Endereço	Rua Des. Eurípdas Queiroz do Valle, 301			Cidade	Vitória			
Bairro	Jardim Camburi				UF	ES		
Fonte	Aureli				Telefone	(21) 2070-6100		
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
	A. U. - m ²	110,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R\$	950.000,00			R\$ / m ²	8.636,36		
Observações:								



Amostra	5				Data	Mar - 2023		
Endereço	Rua Domingos Póvoa Lemos, 269			Cidade	Vitória			
Bairro	Jardim Camburi				UF	ES		
Fonte	Irineu Fraga Imóveis				Telefone	(27) 99503-2505		
Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m ²	88,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	730.000,00			R\$ / m ²	8.295,45		
Observações:								



11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

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

Fator Oferta

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores ofertados dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme permitido na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE / SP - 2011.

Fator Área

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que o valor unitário decresce com o aumento da área, ou seja, imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região.

Fator Idade

Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

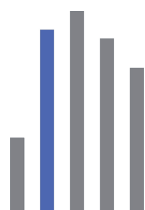
Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Fator Local

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.

Fator Vaga

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



12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	599.000,00	0,90	539.100,00	59,00	9.137,29	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	0,90	8.223,56	8.223,56
2	850.000,00	0,90	765.000,00	100,00	7.650,00	1,04	1,03	1,00	1,00	0,95	1,03	7.879,50	7.879,50
3	899.000,00	0,90	809.100,00	98,00	8.256,12	1,04	1,03	1,00	1,00	0,95	1,03	8.503,81	8.503,81
4	950.000,00	0,90	855.000,00	110,00	7.772,73	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	8.005,91	8.005,91
5	730.000,00	0,90	657.000,00	88,00	7.465,91	1,01	1,03	1,00	1,00	0,95	1,00	7.465,91	7.465,91
Média =												8.015,74	8.015,74

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	10.420,46
Limite inferior (-30%):	5.611,02
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	8.015,74

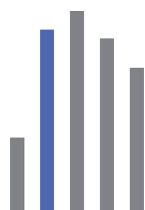
SANEAMENTO	
Limite superior:	8.312,60
Limite inferior:	7.718,87
Amplitude do intervalo de confiança:	7,14%
Desvio Padrão:	388,06
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	4,84
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	8.015,74

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 8.015,74.

Para o cálculo do valor da vaga de garagem, adotou-se um coeficiente de equivalência correspondente à 0,50 do preço tratado por m² de área construída do Apartamento, conforme os critérios praticados pelo mercado imobiliário.

Portanto, o valor de cada imóvel será:

Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
52.704	Apartamento	83,87	7.633,44	640.216,89	640.000,00
52.705	Vaga de Garagem	10,00	3.206,29	32.062,95	32.000,00
Total					672.000,00



13 - Graus de Fundamentação e Precisão

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

Intervalo de confiabilidade: 7,14%

Grau de precisão atingido: Grau III

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

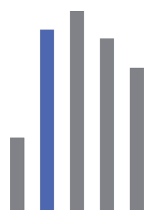
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



14 - Gráficos

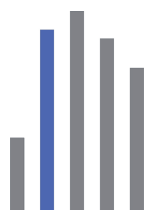
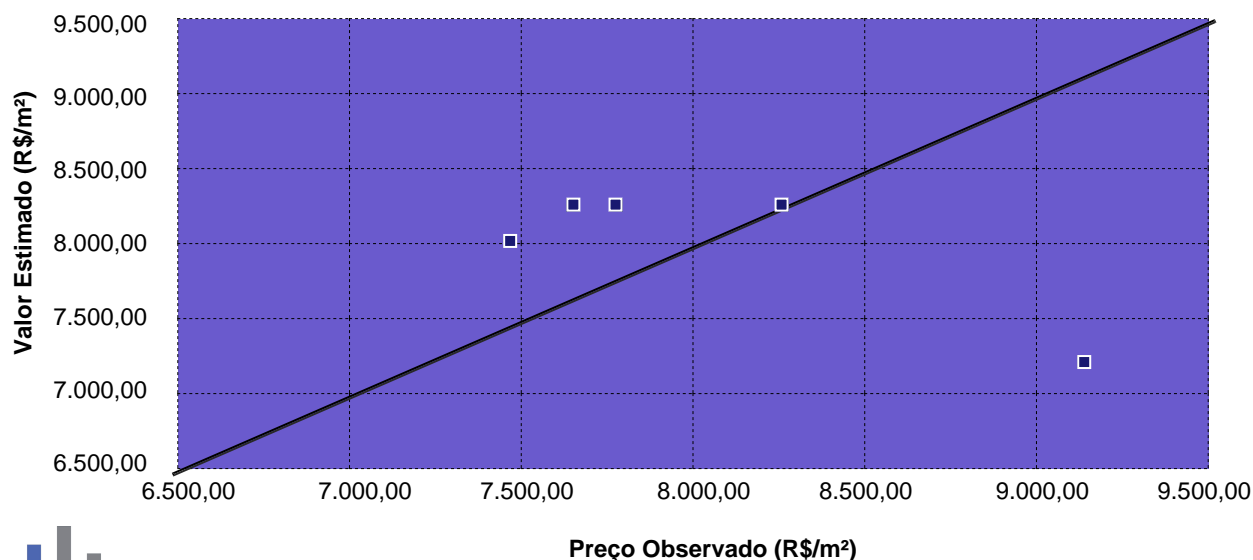
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	9.137,29	7.214,17	1.923,12	-21%
2	7.650,00	8.256,21	606,21	8%
3	8.256,12	8.256,21	0,09	0%
4	7.772,73	8.256,21	483,48	6%
5	7.465,91	8.015,74	549,83	7%
Média de Resíduos Relativos				8%

Gráfico - Resíduos Relativos



Gráfico - Predição do Modelo



15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas dos imóveis e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere os imóveis, e os riscos apresentados, concluímos.

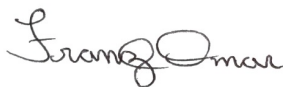
Em 16 de março de 2023.

O **valor de mercado** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 672.000,00 (**seiscentos e setenta e dois 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

