

**M2G2**  
PATRIMONIAL

## **Parecer Técnico de Avaliação**

Estrada do Engenho D'Água nº 1.451

Apto nº 809 - Bloco 2 - Up Barra

Condomínio Clube

Anil - Rio de Janeiro / RJ

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

# Resumo da Avaliação

**SOLICITANTE:** Pontte Soluções Financeiras Ltda.

**Proponente:** Cicero Guancia Miele Junior

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Estrada do Engenho D'Agua n° 1.451 - Apto 809 - Torre 2 - Up Barra Condomínio Clube

**Bairro:** Anil

**Cidade:** Rio de Janeiro

**UF:** RJ

**Tipo:** Apartamento

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** n°433.210 do 9° Oficial de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro

**Área Construída:** 70,00 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 23 de novembro de 2021

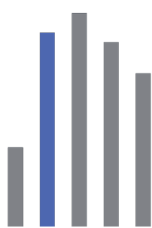
**Valor de Mercado:** R\$ 366.000,00



*Fachada. Fonte: Google Maps.*

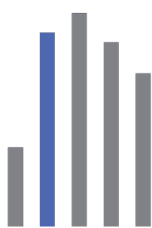


*Estrada do Engenho D'Agua. Fonte: Google Maps.*



# Sumário

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



# 1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Estrada do Engenho D'Água nº 1.451, apto. nº 809 - Torre 2 - Up Barra Condomínio Clube, no bairro Anil, Município de Rio de Janeiro / RJ, CEP 22765-240, de acordo com a matrícula nº433.210 do 9º Oficial de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro.

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

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



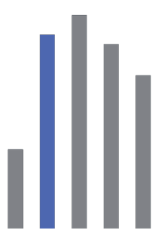
---

Eng.º Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



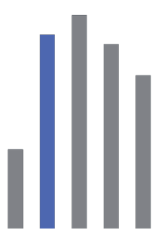
## 2 - Objetivo

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

## 3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acordância 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 Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



## 4 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de salão de festas, salão de jogos, academia, playground, churrasqueira, piscina, quadra poliesportiva, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. A matrícula nº 433.210 não faz menção a vaga de garagem, mas de acordo com a pesquisa, todos os apartamentos do condomínio possuem direito a uma vaga de garagem. O imóvel possui a idade de 4 anos.

## 5 - Documentação

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

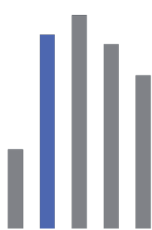
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Estrada do Engenho D'Água nº 1.451	3367007-6	433.210

## 6 - Resumo de Áreas

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

Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal do Terreno
70,00	0,001995

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 70,00 m<sup>2</sup> informada na Certidão de Elementos Cadastrais, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário. A matrícula nº433.210 do 9º Oficial de Registro de Imóveis Capital do Estado do Rio de Janeiro, em nenhum momento informa a área privativa, área comum e área total do apartamento 809.



## 7 - Localização

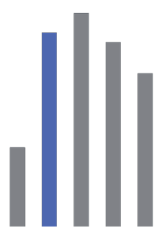
A seguir observa-se a localização do imóvel.



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição: 3367007-6. Fonte: Google Earth.



## 8 - Avaliação

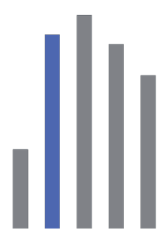
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

## 9 - Metodologia

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

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



## 10 - Pesquisa

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

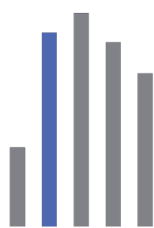
### Metodologia: Comparativo Direto





Amostra	1					Data	nov - 2021			
Endereço	Estrada do Engenho D'Agua 1.451									
Bairro	Anil			Cidade	Rio de Janeiro		UF	RJ		
Fonte	RPisani Imóveis					Telefone	(21) 3598-6019			
Tipo	Apartamento					Status	À venda			
A.C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos	4	
	A.U. - m <sup>2</sup>	70,00		Suítes	1	Dormitórios		3	Vagas	1
	Valor - R\$	397.800,00					R\$ / m <sup>2</sup>	5.682,86		
Link da Oferta	<a href="https://www.rpisaniimoveis.com.br/comprar/rj/rio-de-janeiro/anil/apartamento/32643355">https://www.rpisaniimoveis.com.br/comprar/rj/rio-de-janeiro/anil/apartamento/32643355</a>									
Observações:										




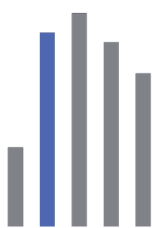
Amostra	2					Data	nov - 2021			
Endereço	Estrada do Engenho D'Agua 1.451									
Bairro	Anil			Cidade	Rio de Janeiro		UF	RJ		
Fonte	Imóvel Rio Consultoria Imobiliária					Telefone	(21) 97009-6038			
Tipo	Apartamento					Status	À venda			
A.C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos	4	
	A.U. - m <sup>2</sup>	54,00		Suítes	1	Dormitórios		2	Vagas	1
	Valor - R\$	355.500,00					R\$ / m <sup>2</sup>	6.583,33		
Link da Oferta	<a href="https://www.imeisnorioedejaneiro.com/imovel/1618427/apartamento-2-quartos-venda-rio-de-janeiro-rj-anil-jacarepagua">https://www.imeisnorioedejaneiro.com/imovel/1618427/apartamento-2-quartos-venda-rio-de-janeiro-rj-anil-jacarepagua</a>									
Observações:										



	Amostra	3						Data	nov - 2021		
	Endereço	Estrada do Engenho D'Agua 1.401									
	Bairro	Anil			Cidade	Rio de Janeiro		UF	RJ		
	Fonte	Syms Real State					Telefone	(21) 98203-3936			
	Tipo	Apartamento					Status	À venda			
	A.C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos		4
		A.U. - m <sup>2</sup>	70,00		Suítes	1	Dormitórios		3	Vagas	1
		Valor - R\$	419.000,00					R\$ / m <sup>2</sup>	5.985,71		
	Link da Oferta	<a href="https://www.soniamenteiroimoveis.com.br/imovel/947009/apartamento-venda-rio-de-janeiro-rj-jacarepagua">https://www.soniamenteiroimoveis.com.br/imovel/947009/apartamento-venda-rio-de-janeiro-rj-jacarepagua</a>									
	Observações:										

	Amostra	4						Data	nov - 2021		
	Endereço	Av. Ten-Cel. Muniz de Aragão, 1695									
	Bairro	Anil			Cidade	Rio de Janeiro		UF	RJ		
	Fonte	Virthus Imóveis					Telefone	(21) 98532-4786			
	Tipo	Apartamento					Status	À venda			
	A.C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente - anos		8
		A.U. - m <sup>2</sup>	50,00		Suítes	0	Dormitórios		2	Vagas	1
		Valor - R\$	285.000,00					R\$ / m <sup>2</sup>	5.700,00		
	Link da Oferta	<a href="https://www.virthusimoveis.com.br/851/imoveis/venda-apartamento-2-dormitorios-anil-rio-de-janeiro-rj#photos-property-carousel">https://www.virthusimoveis.com.br/851/imoveis/venda-apartamento-2-dormitorios-anil-rio-de-janeiro-rj#photos-property-carousel</a>									
	Observações:										

	Amostra	5						Data	nov - 2021		
	Endereço	Estrada do Engenho D'Agua 1.401									
	Bairro	Anil			Cidade	Rio de Janeiro		UF	RJ		
	Fonte	LL Imóveis					Telefone	(21) 99599-7202			
	Tipo	Apartamento					Status	À venda			
	A.C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador		Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente - anos		4
		A.U. - m <sup>2</sup>	70,00		Suítes	1	Dormitórios		3	Vagas	1
		Valor - R\$	386.000,00					R\$ / m <sup>2</sup>	5.514,29		
	Link da Oferta	<a href="https://www.llimoveisrj.com.br/imovel/1152278/apartamento-venda-rio-de-janeiro-rj-anil-up-barra-mais">https://www.llimoveisrj.com.br/imovel/1152278/apartamento-venda-rio-de-janeiro-rj-anil-up-barra-mais</a>									
	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 a homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

### **Fator Oferta**

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos 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 para Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE.

### **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 velhos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

### **Fator Padrão**

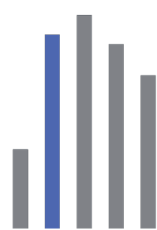
Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

### **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	397.800,00	0,90	358.020,00	70,00	5.114,57	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.114,57	5.114,57
2	355.500,00	0,90	319.950,00	54,00	5.925,00	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	5.569,50	5.569,50
3	419.000,00	0,90	377.100,00	70,00	5.387,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.387,14	5.387,14
4	285.000,00	0,90	256.500,00	50,00	5.130,00	0,92	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	5.130,00	5.130,00
5	386.000,00	0,90	347.400,00	70,00	4.962,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.962,86	4.962,86
<b>Média =</b>												<b>5.232,81</b>	<b>5.232,81</b>

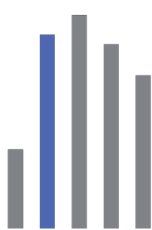
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	6.802,66
Limite Inferior (-30%):	3.662,97
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	5.232,81

SANEAMENTO	
Limite superior:	5.418,08
Limite inferior:	5.047,54
Amplitude do intervalo de confiança:	6,84%
Desvio Padrão:	242,18
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	4,63%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	5.232,81

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta resulta em R\$ 5.232,81 / m<sup>2</sup>.

Portanto, o resultado será:

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
70,00	5.232,81	366.296,70	366.000,00



## 13 - Graus de Fundamentação e Precisão

O presente trabalho é classificado com 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 de mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade:** 6,84%

**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 %

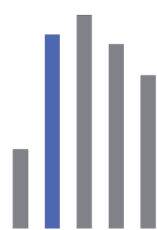
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2.

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 2,00	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.

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.



# 14 - Gráficos

## Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	ID	Observado	Estimado	Absoluto
1	5.682,86	5.814,24	131,38	2%
2	6.583,33	6.185,36	397,97	-6%
3	5.985,71	5.814,24	171,48	-3%
4	5.700,00	5.814,24	114,24	2%
5	5.514,29	5.814,24	299,95	5%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>4%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos

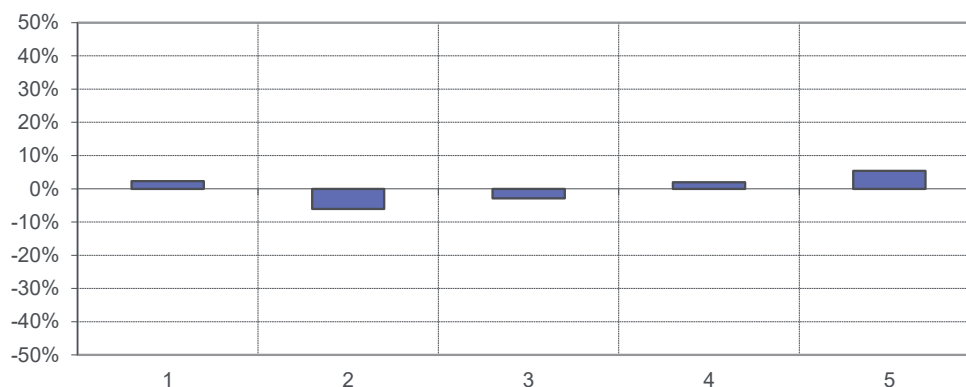
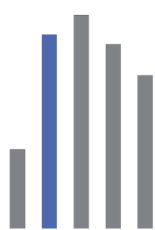
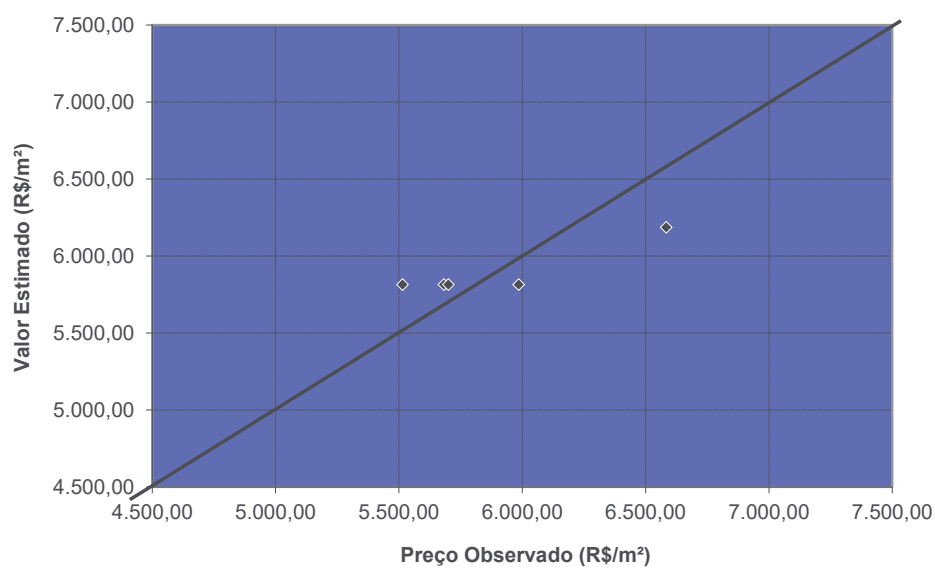


Gráfico - Predição do Modelo



## 15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

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

Em 23 de novembro de 2021.

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

R\$ 366.000,00 (**trezentos e sessenta e seis mil reais**).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste parecer 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.º Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial

