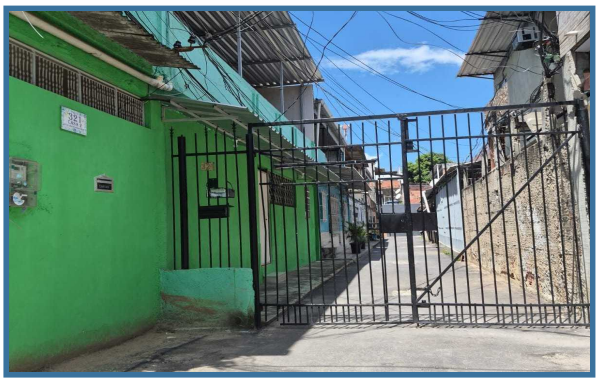
Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.18496
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Mangaratiba, 321 - Vila São João - São João de Meriti - RJ - 25560-520		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	259,05
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	259,05
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	
	IPTU:	93,18
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	93,18





Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 93,18 m² e uma área de terreno de 259,05 m², de acordo com a matrícula nº 2353-A do Cartório do 1º Ofício de justiça de São João de Meriti - RJ. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 93,18 m². O avaliando encontra-se ocupado e não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 41231.

Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado:	189.000,00	Valor de Liq. Forçada:	138.000,00	% Desc:	-26,98%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 189.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 138.000,00**	**% Desc:**	**-26,98%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	05/02/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	03/02/2026				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 189.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	17,00% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,08% ao mês	Inflação média ao ano	4,26% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,22% ao ano
Total 1	**0,35% ao mês**	**Total 2**	**0,97% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,32% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,02% R$ 138.000,00

Diagnóstico de Mercado											
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo		
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo		
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil		
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo		

Considerações



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Mangaratiba, nº 321

Casa 9

Vila São João - São João de Meriti / RJ

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

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander
Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Finalidade: Garantia Bancária
Endereço: Rua Mangaratiba nº 321
Bairro: Vila São João ***Cidade:*** São João de Meriti ***UF:*** RJ
Tipo: Casa
Uso: Residencial
Matrícula: 2353-A do Cartório do 1º Ofício de justiça de São João de Meriti - RJ
Área do Terreno: 259,05 m²
Área Construída: 93,18 m²
Data-Base: 05 de fevereiro de 2026
Data da Vistoria: 03 de fevereiro de 2026
Valor de Mercado: R$ 189.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 138.000,00


Fachada


Fachada

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 5

7 - Resumo de Áreas 5

8 - Fotos do Local 6

9 - Localização 8

10 - Diagnóstico de Mercado 9

11 - Avaliação 10

12 - Metodologia 10

13 - Pesquisa 11

14 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto 13

15 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) 15

16 - Graus de Fundamentação e Precisão 16

17 - Gráficos 18

18 - Encerramento e Conclusão Final de Valor 19

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 Mangaratiba nº 321, no bairro Vila São João, Município de São João de Meriti / RJ, CEP 25560-520, de acordo com a matrícula nº 2353-A do Cartório do 1º Ofício de justiça de São João de Meriti - RJ.

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 03 de fevereiro de 2026, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizada uma vistoria externa.

4 - Sobre o Laudo

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, 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. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. O imóvel encontra-se ocupado e trata-se de uma casa de vila. A matrícula n° 2353-A não consta área construída averbada, sendo assim, para fins de avaliação, foi consideradas a área construída informada no IPTU do imóvel. Existe uma divergência entra área de terreno informada na matrícula (259,05 m²) e no IPTU (166,10 m2). O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 41231.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Simples	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	30	40

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
259,05	9,42	Regular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana

6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Mangaratiba nº 321	41231	2353-A

7 - 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)	Área Construída Total (m²)
259,05		93,18	93,18

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 93,18 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

8 - 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 possui indícios de contaminação? ☐ Sim ☑ Não

9 - Região do Avaliando

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

Uso da Região			
☑ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

Caracterização da Região					
☑	Água	☑	Telefone	☑	Iluminação Pública
☑	Esgoto Sanitário	☑	Pavimentação	☐	Cisterna / Poço Artesiano
☑	Energia Elétrica	☑	Esgoto Pluvial	☐	Fossa

Serviços Públicos					
☐	Metrô	☑	Rede Bancária	☑	Segurança
☑	Ônibus	☑	Escola	☑	Clínicas / Hospitais
☑	Centro Comercial	☑	Lazer	☑	Shopping
☐	Parque	☐	Aeroporto		

Fatores Valorizantes			
☐	Vista - Mar	☐	Metrô / Trem
☐	Vista - Parque	☐	Parque
☐	Vista Permanente	☐	Outro:

Restritivos / Depreciativos	
☐	Favela
☐	Córregos / Rios
☐	Risco Ambiental

10 - Fotos do Local



Fachada



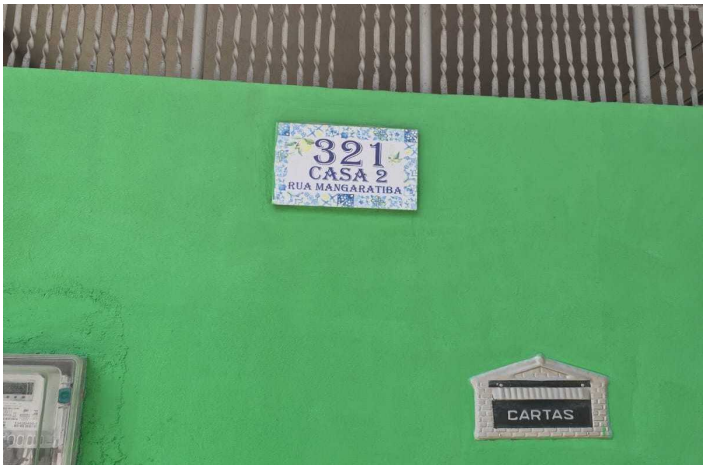
Fachada



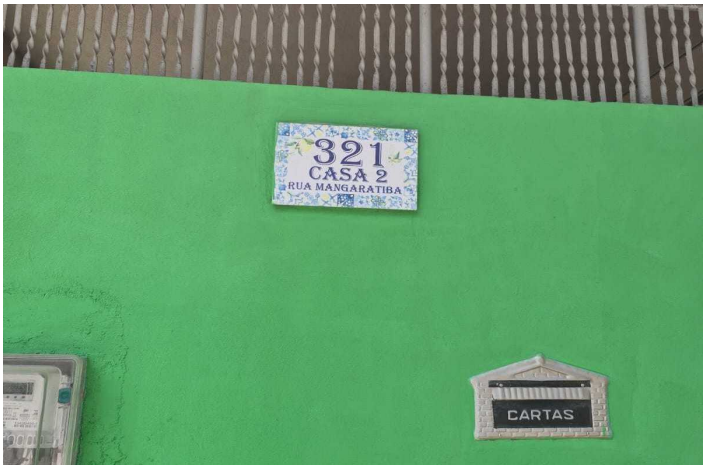
Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada



Rua Mangaratiba



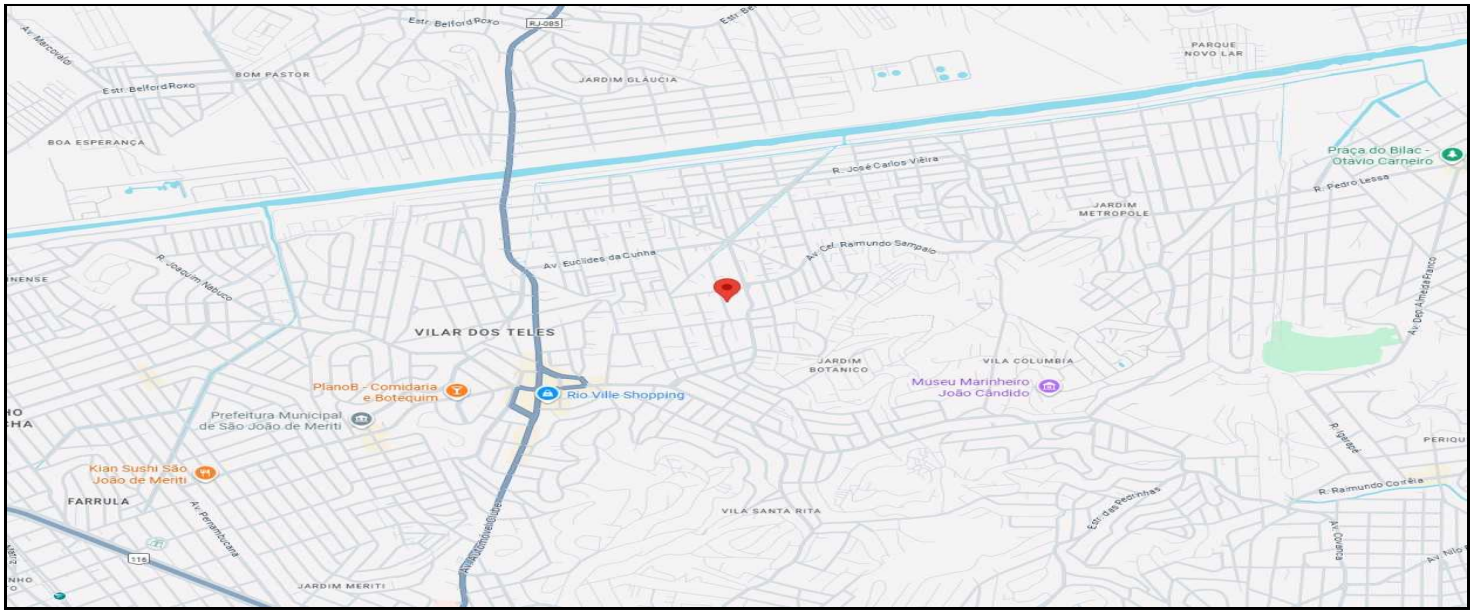
Rua Mangaratiba



Rua Mangaratiba

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 41231 . Fonte: Google Earth.

12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Vila São João é um bairro de classe média-baixa, localizado na cidade de São João de Meriti/RJ. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é baixa e em sua proximidade a predominância é de baixa densidade.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Cel. Raimundo Sampaio (300 m aproximadamente), Av. Comendador Teles (900 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 4,0 km. O local está aproximadamente a 350 m do Centro Educacional Amiude e a 1,4 km do Rio Ville Shopping.

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

13 - Avaliação

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

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

14 - Metodologia

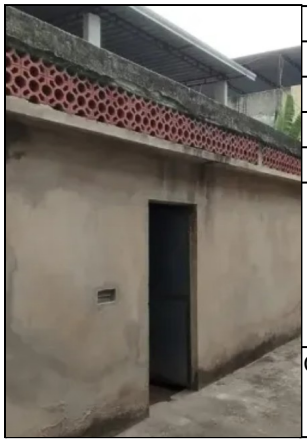
Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas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

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

15 - Pesquisa

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

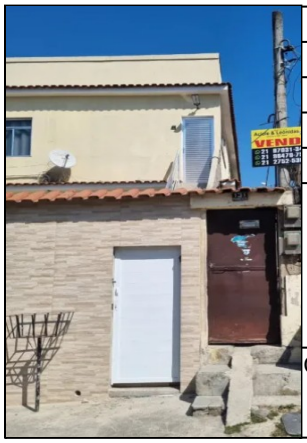
Metodologia: Comparativo Direto



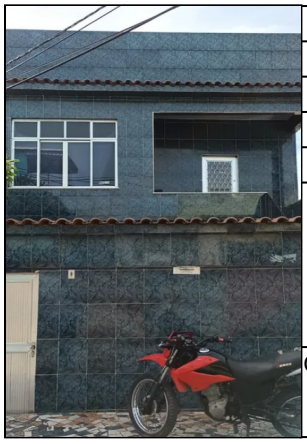
Amostra	1					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Malva, 6				Cidade	São João de Meriti		
Bairro	Vila São João						UF	RJ
Fonte	Cláudia Leonidas					Telefone	(21) 97031-3482	
Tipo	Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Simples	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
	A. U. - m²	80,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	0
	Valor - R$	140.000,00				R$ / m²	1.750,00	
Observações:								



Amostra	2					Data	Fev - 2026	
Endereço	R. Belkiss, 398				Cidade	São João de Meriti		
Bairro	Coelho da Rocha						UF	RJ
Fonte	Cláudia Leonidas					Telefone	(21) 97031-3482	
Tipo	Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Simples	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	25
	A. U. - m²	140,00	Suítes	0	Dormitórios	4	Vagas	1
	Valor - R$	350.000,00				R$ / m²	2.500,00	
Observações:								



Amostra	3					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Laura Arruda, 131				Cidade	São João de Meriti		
Bairro	Vila Tiradentes						UF	RJ
Fonte	Cláudia Leonidas					Telefone	(21) 97031-3482	
Tipo	Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Simples	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	90,00	Suítes	0	Dormitórios	4	Vagas	0
	Valor - R$	170.000,00				R$ / m²	1.888,89	
Observações:								



Amostra	4					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Liberdade, 26				Cidade	São João de Meriti		
Bairro	Coelho da Rocha						UF	RJ
Fonte	Cláudia Leonidas					Telefone	(21) 97031-3482	
Tipo	Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Simples	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	210,00	Suítes	0	Dormitórios	7	Vagas	0
	Valor - R$	420.000,00				R$ / m²	2.000,00	
Observações:								



Amostra	5					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Carminda, 76				Cidade	São João de Meriti		
Bairro	Agostinho Porto						UF	RJ
Fonte	Cláudia Leonidas					Telefone	(21) 97641-2147	
Tipo	Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Simples	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	22
	A. U. - m²	91,55	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	3
	Valor - R$	330.000,00				R$ / m²	3.604,59	
Observações:								



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

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

Fator Oferta

Representa o desconto referente à elasticiade 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 a área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$(\text{Área do elemento comparativo} / \text{Área do avaliando})^{n}$$

Onde o expoente (n) será igual a 0,25, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30%, ou (n) será igual a 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Padrão

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

Fator Adequação

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsoletismo, 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 representa o local do imóvel avaliando.

17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	140.000,00	0,90	126.000,00	80,00	1.575,00	0,96	1,08	1,00	1,00	1,04	1.638,00	1.638,00
2	350.000,00	0,90	315.000,00	140,00	2.250,00	1,05	0,94	1,00	1,00	0,99	2.227,50	2.227,50
3	170.000,00	0,90	153.000,00	90,00	1.700,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	1.683,00	1.683,00
4	420.000,00	0,90	378.000,00	210,00	1.800,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,11	1.998,00	1.998,00
5	330.000,00	0,90	297.000,00	91,55	3.244,13	1,00	0,91	1,00	0,90	0,80	2.595,30	2.595,30
										Média =	**2.028,36**	**2.028,36**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.636,87
Limite inferior (-30%):	1.419,85
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	2.028,36

SANEAMENTO	
Limite superior:	2.332,84
Limite inferior:	1.723,88
Amplitude do intervalo de confiança:	26,10%
Desvio Padrão:	398,01
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	19,62
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	2.028,36

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 2.028,36.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
93,18	2.028,36	189.002,58	189.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 189.000,00

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.	17,00 Taxa Selic+2%	
Manutenção/administração	0,08% ao mês	Inflação média ao ano	4,26% IPCA 12 meses	
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,22% ao ano	
Total 1	**0,35% ao mês**	**Total 2**	**0,97% ao mês**	
Despesas totais Total 1 Total 2		**1,32%** fixas + financeiras		
Prazo de comercialização		**24 meses**		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			73,02%	**R$ 138.000,00**

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: **26,10%**

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			
		III	II	I	Pontos
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

19 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.575,00	2.109,49	534,49	34%
2	2.250,00	2.008,08	241,92	-11%
3	1.700,00	2.008,08	308,08	18%
4	1.800,00	2.251,48	451,48	25%
5	3.244,13	1.622,69	1.621,44	-50%
			Média de Resíduos Relativos	**28%**

Gráfico - Resíduos Relativos

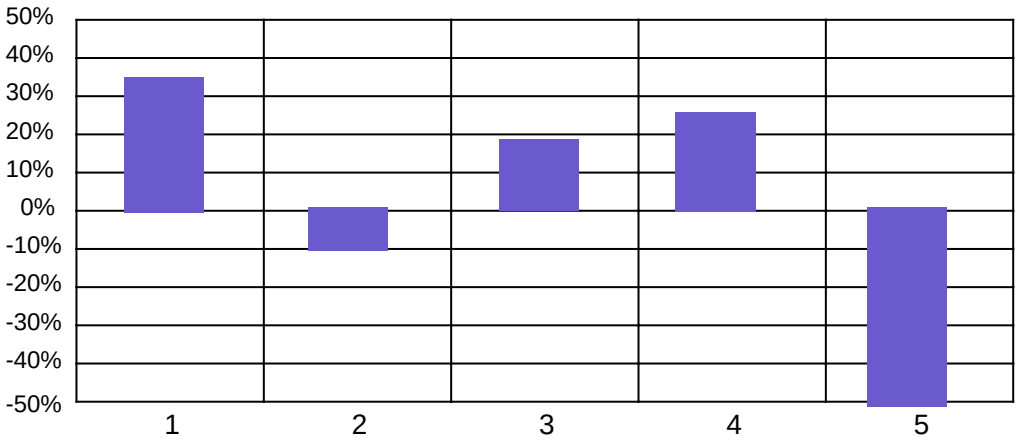
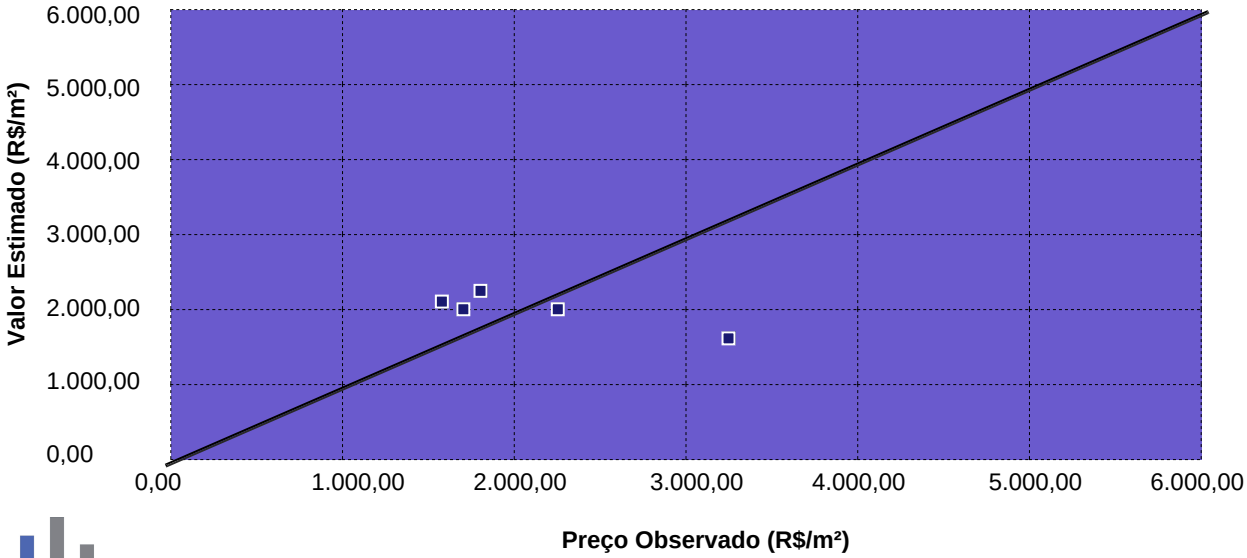


Gráfico - Predição do Modelo



20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

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

Em 05 de fevereiro de 2026.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 189.000,00 **(cento e oitenta e nove mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 138.000,00 **(cento e trinta e oito 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