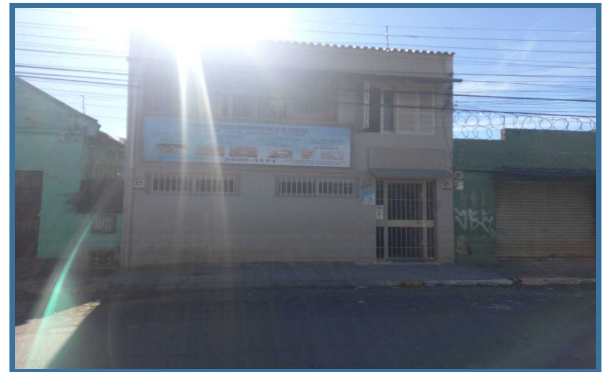


|                                |   |                |              |
|--------------------------------|---|----------------|--------------|
| Proprietário:                  | Banco Santander (Brasil) S/A                  | Dossiê:        | 02.16258     |
| Tipo de Imóvel:                | Casa  | Uso do Imóvel: | Comercial    |
| Endereço Completo:             | Rua Presidente Roosevelt                      | Nº:            | 1121         |
| Bairro:                        | Centro  | Município:     | São Leopoldo |
|                                |   | UF:            | RS           |
|                                |   | CEP:           | 93010-060    |
| Metodologia - ABNT NBR 14.653: | Método Comparativo Direto de Dados do Mercado | Idade Imóvel:  | 30           |

### Metragens

|                     |                                |        |
|---------------------|--------------------------------|--------|
| Área Terreno Total: | Matrícula:                     | 105,60 |
|                     | IPTU/ITR:                      |        |
|                     | Levantamento Planialtimétrico: |        |
|                     | Empregada na avaliação:        | 105,60 |

|   |                         |        |
|---|-------------------------|--------|
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada: | Matrícula:              | 154,06 |
|   | IPTU:                   |        |
|   | Planta/Layout:          |        |
|   | Contrato:               |        |
|   | Empregada na avaliação: | 154,06 |



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 154,06 m² e uma área de terreno de 105,60 m², de acordo com a matrícula nº 34.615 do Registro de Imóveis São Leopoldo. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 154,06 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 3803.

### Índice 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:  390.000,00 Valor de Liq. Forçada:  250.000,00 % Desc:  -35,90%

#### -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\$ 390.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ 250.000,00 | % Desc: | -35,90% |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: |                |                        | 30 MESES       |         |         |
| Validade do Laudo                            |                |                        | 1 ANO          |         |         |

Data do laudo: 27/05/2024

Data da vistoria: 15/05/2024

Nome do Avaliador: Eng.º Franz Gomez

Telefone: (11) 2614-0268

Assinatura do Avaliador



CREA Resp: 5069767167

ART nº:

Email: franz@m2g2patrimonial.com.br



**M2G2**  
PATRIMONIAL

**Laudo de Avaliação Imobiliária**  
Rua Presidente Roosevelt, nº 1121  
Centro - São Leopoldo / RS

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:** Banco Santander

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Rua Presidente Roosevelt nº 1121

**Bairro:** Centro      **Cidade:** São Leopoldo      **UF:** RS

**Tipo:** Casa

**Uso:** Comercial

**Matrícula:** 34.615 do Registro de Imóveis São Leopoldo

**Área do Terreno:** 105,60 m<sup>2</sup>

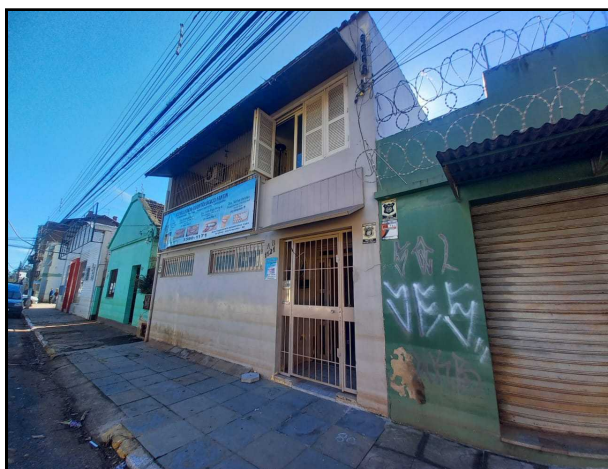
**Área Construída:** 154,06 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 27 de maio de 2024

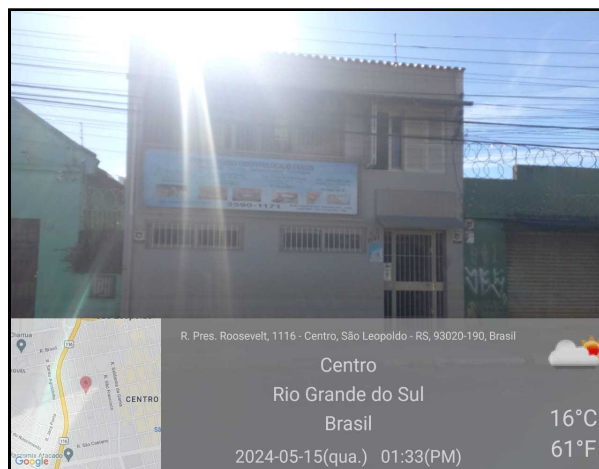
**Data da Vistoria:** 15 de maio de 2024

**Valor de Mercado:** R\$ 390.000,00

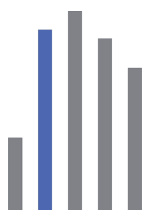
**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 250.000,00



Fachada

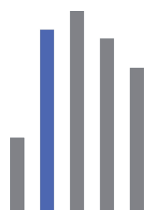


Fachada / Data e Hora



## Sumário

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1 - Laudo de Avaliação Imobiliária .....</b>                            | <b>3</b>  |
| <b>2 - Objetivo .....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>3 - Datas .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>4 - Sobre o Laudo .....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>5 - Descrição Geral do Imóvel .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| <b>6 - Documentação .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>7 - Resumo de Áreas .....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>8 - Fotos do Local .....</b>  | <b>6</b>  |
| <b>9 - Localização .....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>10 - Diagnóstico de Mercado .....</b>                                   | <b>9</b>  |
| <b>11 - Avaliação .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>12 - Metodologia .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>13 - Pesquisa .....</b>   | <b>11</b> |
| <b>14 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....</b> | <b>13</b> |
| <b>15 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....</b>                   | <b>15</b> |
| <b>16 - Graus de Fundamentação e Precisão .....</b>                        | <b>16</b> |
| <b>17 - Gráficos .....</b>   | <b>18</b> |
| <b>18 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....</b>                  | <b>19</b> |



# 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 comercial (casa), localizado na Rua Presidente Roosevelt nº 1121, no bairro Centro, Município de São Leopoldo / RS, CEP 93010-060, de acordo com a matrícula nº 34.615 do Registro de Imóveis São Leopoldo.

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.

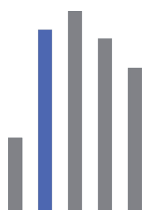
Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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.

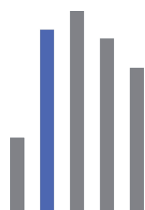
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 15 de maio de 2024, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizada uma vistoria externa.

## 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. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. O avaliando encontra-se ocupado. O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 3803.

### Dados do Imóvel

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

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

### Terreno

| Área (m <sup>2</sup> ) | Testada | Formato | Situação       | Superfície | Frente | Topografia |
|------------------------|---------|---------|----------------|------------|--------|------------|
| 105,60                 | 8,00    | Regular | Meio de Quadra | Seca       | 1      | Plana      |

| Área Averbada (m <sup>2</sup> ) | Área Não Averbada (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 154,06                          | 0,00                                |

## 6 - Documentação

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

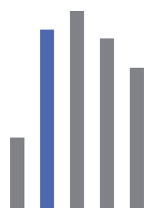
| Endereço                         | Contribuinte | Matrícula |
|----------------------------------|--------------|-----------|
| Rua Presidente Roosevelt nº 1121 | 3803         | 34.615    |

## 7 - Resumo de Áreas

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

| Área Terreno (m <sup>2</sup> ) | Construção Averbada (m <sup>2</sup> ) | Construção Não Averbada (m <sup>2</sup> ) | Área Construída Total (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| 105,60                         | 154,06                                | 0,00                                      | 154,06                                  |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 154,06 m<sup>2</sup>, 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:

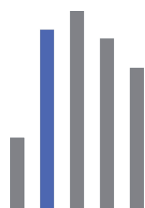
| Uso da Região                        |                                    |                                     |   |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/>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

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

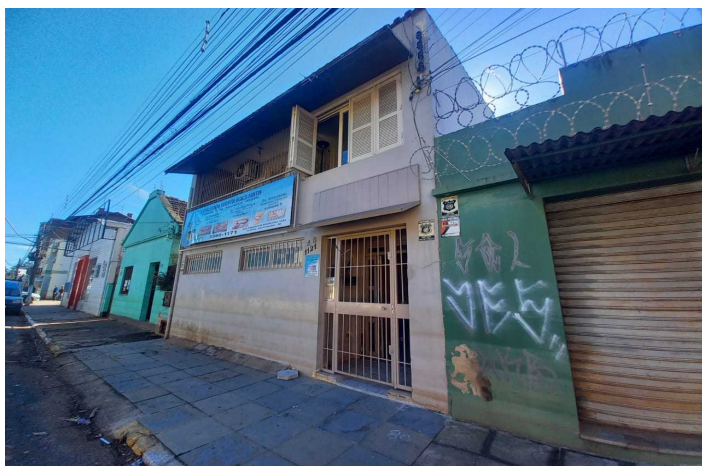
| Serviços Públicos                   |                  |                                     |               |                                     |                      |
|-------------------------------------|------------------|-------------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------------|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

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

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



## 10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



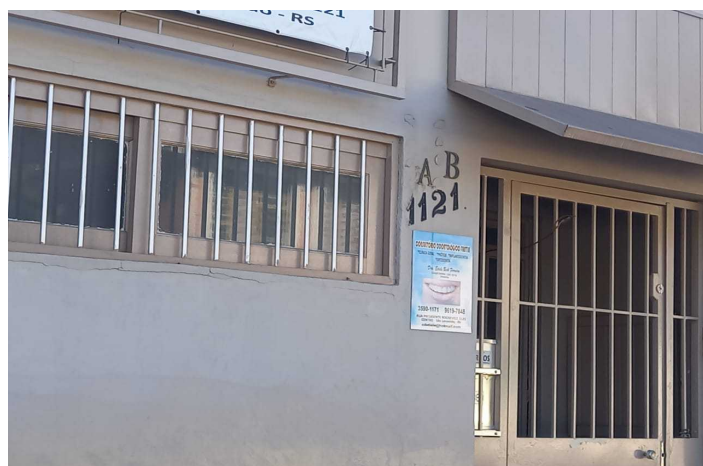
Rua Lado Esquerdo



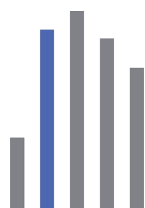
Rua Lado Direito

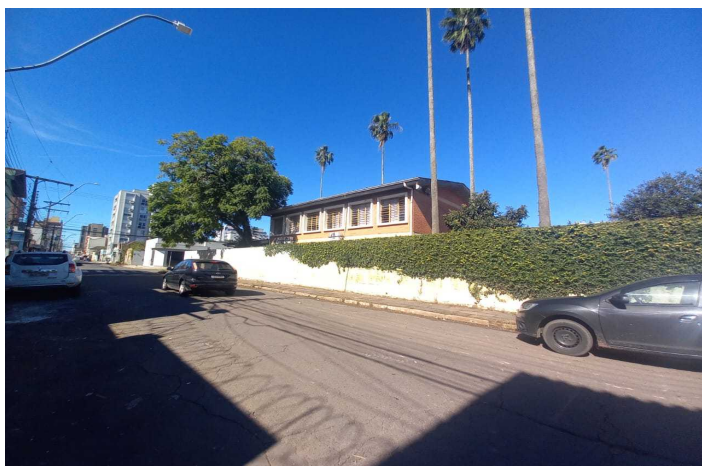


Logradouro

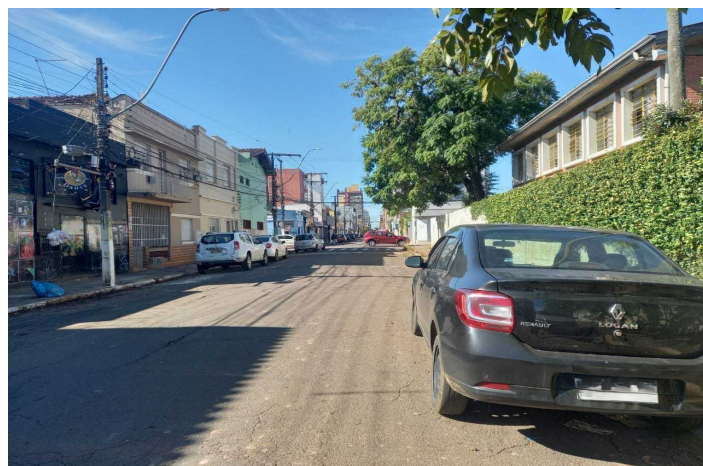


Número da Fachada





Rua Presidente Roosevelt



Rua Presidente Roosevelt



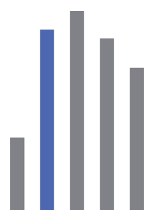
Rua Presidente Roosevelt



Vizinho da Direita

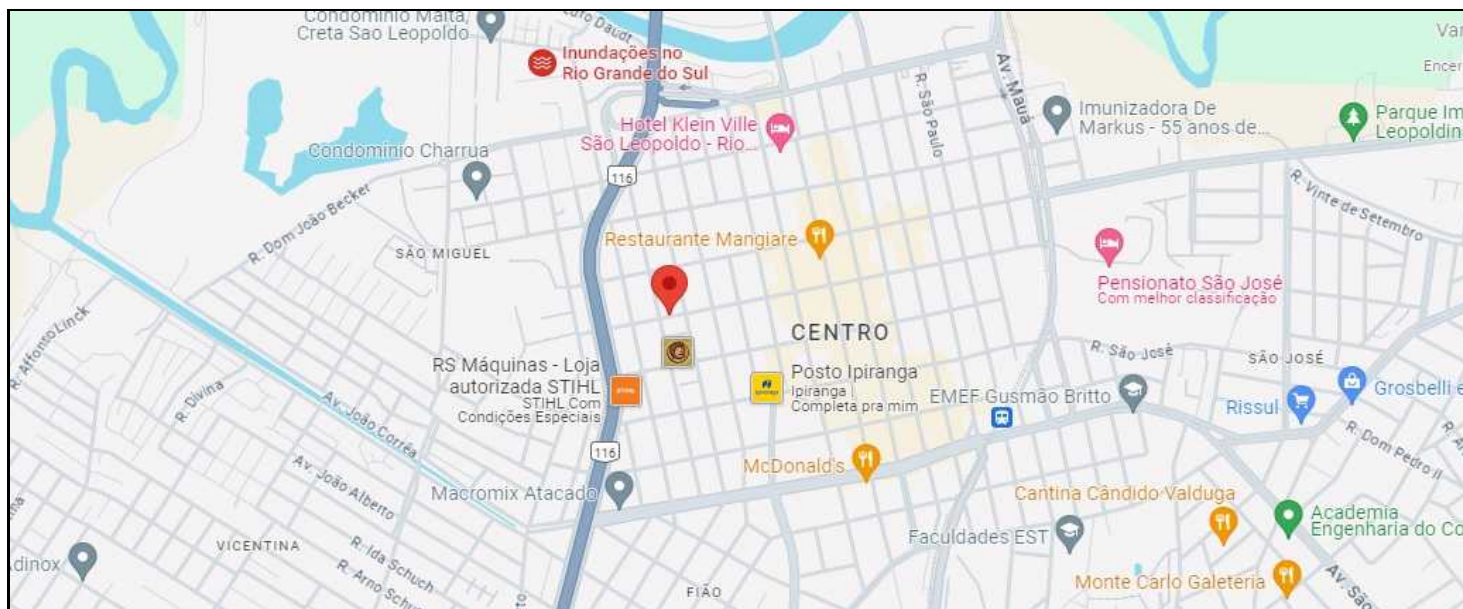


Vizinho da Esquerda



# 11 - Localização

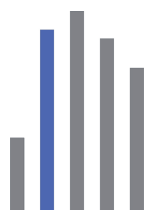
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 3803 . Fonte: Google Earth.



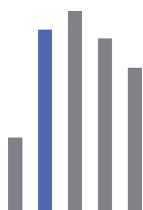
## 12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, o Centro é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Leopoldo - RS. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso misto, com a presença de imóveis residenciais e comerciais. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é de média e alta. O zoneamento é classificado como Setor de Ocupação Prioritária.

O imóvel está em uma via de trânsito coletora, em sua vizinhança a predominância são vias coletoras. Há 3 grandes eixos próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Getúlio Vargas (230 m aproximadamente), Av. João Corrêa (650 m aproximadamente) e Av. Mauá (1,2 km aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há muitos equipamentos de educação, cultura e poucos equipamentos de saúde em um raio aproximado de 1 km. O local está à 850 m do Bourbon Shopping São Leopoldo, à 1,4 km do Ginásio Municipal Celso Morbach e à 1,9 km do Estádio João Corrêa da Silveira (Monumental do Cristo Rei).

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



## 13 - Avaliação

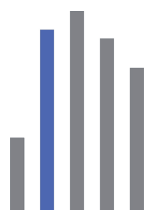
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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




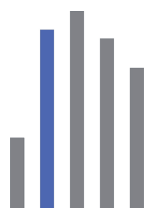
## 15 - Pesquisa

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           | Mai - 2024 |                       |    |
|   | Endereço | Rua São Francisco, 861         |            |                       | Cidade               | São Leopoldo   |            |                       |    |
|   | Bairro   | Centro                         |            |                       |                      | UF             | RS         |                       |    |
|   | Fonte    | Vila Rica Novo Hamburgo Vendas |            |                       | Telefone             | (51) 3037-9388 |            |                       |    |
|   | Tipo     | Casa                           |            |                       | Status               | Oferta         |            |                       |    |
|   | A. C.    | Enquadramento                  | Casa Médio | Estado de Conservação |                      | (c) Regular    |            | Idade Aparente (anos) | 20 |
|   |          | A. U. - m <sup>2</sup>         | 129,00     | Suítes                | 0                    | Dormitórios    | 1          | Vagas                 | 0  |
| Valor - R\$   |          | 450.000,00                     |            |                       | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.488,37       |            |                       |    |
| Observações:  |          |                                |            |                       |                      |                |            |                       |    |

|  |          |                               |            |                       |                      |                |            |                       |    |
|--|----------|-------------------------------|------------|-----------------------|----------------------|----------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra  | 2                             |            |                       |                      | Data           | Mai - 2024 |                       |    |
|  | Endereço | Rua Brasil, 936               |            |                       | Cidade               | São Leopoldo   |            |                       |    |
|  | Bairro   | Centro                        |            |                       |                      | UF             | RS         |                       |    |
|  | Fonte    | Vila Rica São Leopoldo Vendas |            |                       | Telefone             | (51) 3037-9333 |            |                       |    |
|  | Tipo     | Casa                          |            |                       | Status               | Oferta         |            |                       |    |
|  | A. C.    | Enquadramento                 | Casa Médio | Estado de Conservação |                      | (c) Regular    |            | Idade Aparente (anos) | 21 |
|  |          | A. U. - m <sup>2</sup>        | 107,00     | Suítes                | 0                    | Dormitórios    | 3          | Vagas                 | 0  |
| Valor - R\$  |          | 400.000,00                    |            |                       | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.738,32       |            |                       |    |
| Observações:   |          |                               |            |                       |                      |                |            |                       |    |

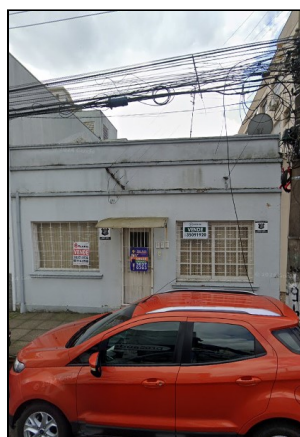




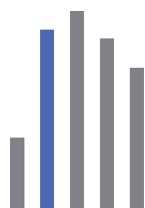
|              |                               |            |                       |          |                      |            |                       |    |
|--------------|-------------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra      | 3                             |            |                       |          | Data                 | Mai - 2024 |                       |    |
| Endereço     | Rua Bento Gonçalves, 1168     |            |                       | Cidade   | São Leopoldo         |            |                       |    |
| Bairro       | Centro                        |            |                       |          | UF                   | RS         |                       |    |
| Fonte        | Vila Rica São Leopoldo Vendas |            |                       | Telefone | (51) 3037-9333       |            |                       |    |
| Tipo         | Casa                          |            |                       | Status   | Oferta               |            |                       |    |
| A. C.        | Enquadramento                 | Casa Médio | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 25 |
|              | A. U. - m <sup>2</sup>        | 100,00     | Suítes                | 0        | Dormitórios          | 2          | Vagas                 | 0  |
|              | Valor - R\$                   | 330.000,00 |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.300,00   |                       |    |
| Observações: |                               |            |                       |          |                      |            |                       |    |

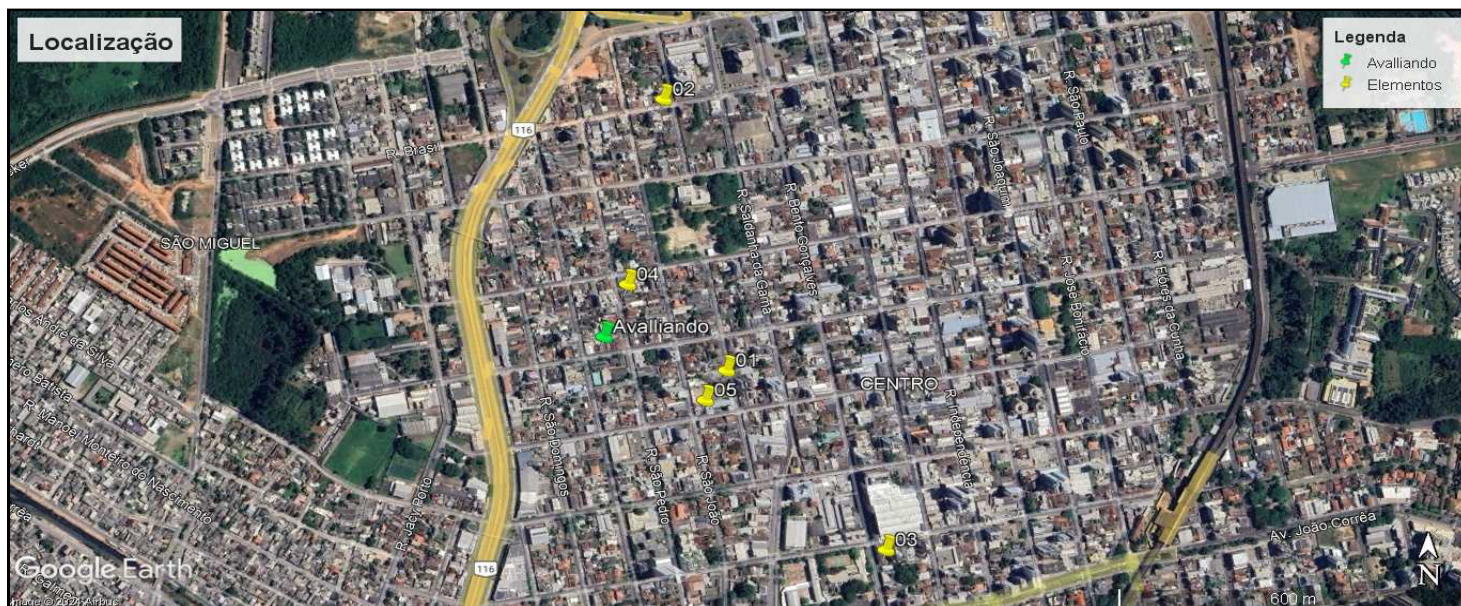


|              |                               |            |                       |          |                      |            |                       |    |
|--------------|-------------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra      | 4                             |            |                       |          | Data                 | Mai - 2024 |                       |    |
| Endereço     | Rua São Pedro, 749            |            |                       | Cidade   | São Leopoldo         |            |                       |    |
| Bairro       | Centro                        |            |                       |          | UF                   | RS         |                       |    |
| Fonte        | Vila Rica São Leopoldo Vendas |            |                       | Telefone | (51) 3037-9333       |            |                       |    |
| Tipo         | Casa                          |            |                       | Status   | Oferta               |            |                       |    |
| A. C.        | Enquadramento                 | Casa Médio | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 30 |
|              | A. U. - m <sup>2</sup>        | 150,00     | Suítes                | 0        | Dormitórios          | 1          | Vagas                 | 0  |
|              | Valor - R\$                   | 320.000,00 |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 2.133,33   |                       |    |
| Observações: |                               |            |                       |          |                      |            |                       |    |



|              |                                 |            |                       |          |                      |            |                       |    |
|--------------|---------------------------------|------------|-----------------------|----------|----------------------|------------|-----------------------|----|
| Amostra      | 5                               |            |                       |          | Data                 | Mai - 2024 |                       |    |
| Endereço     | Rua Conceição, 963              |            |                       | Cidade   | São Leopoldo         |            |                       |    |
| Bairro       | Centro                          |            |                       |          | UF                   | RS         |                       |    |
| Fonte        | Rodrigues Negócios Imobiliários |            |                       | Telefone | (51) 3136-0536       |            |                       |    |
| Tipo         | Casa                            |            |                       | Status   | Oferta               |            |                       |    |
| A. C.        | Enquadramento                   | Casa Médio | Estado de Conservação |          | (c) Regular          |            | Idade Aparente (anos) | 20 |
|              | A. U. - m <sup>2</sup>          | 100,00     | Suítes                | 0        | Dormitórios          | 2          | Vagas                 | 0  |
|              | Valor - R\$                     | 350.000,00 |                       |          | R\$ / m <sup>2</sup> | 3.500,00   |                       |    |
| Observações: |                                 |            |                       |          |                      |            |                       |    |





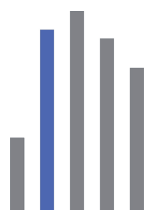
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 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 elasticidade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.



## **Fator Área**

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre a 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**

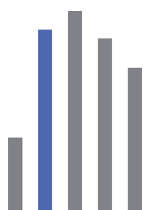
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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 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 PADRAO | FATOR LOCAL | FATOR HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1              | 450.000,00           | 0,90         | 405.000,00          | 129,00              | 3.139,53                | 0,96       | 0,89            | 1,00         | 1,00        | 0,84                 | 2.637,21             | 2.637,21                        |
| 2              | 400.000,00           | 0,90         | 360.000,00          | 107,00              | 3.364,49                | 0,96       | 0,90            | 1,00         | 1,00        | 0,85                 | 2.859,81             | 2.859,81                        |
| 3              | 330.000,00           | 0,90         | 297.000,00          | 100,00              | 2.970,00                | 0,95       | 0,94            | 1,00         | 1,00        | 0,89                 | 2.643,30             | 2.643,30                        |
| 4              | 320.000,00           | 0,90         | 288.000,00          | 150,00              | 1.920,00                | 0,99       | 1,00            | 1,00         | 1,00        | 0,99                 | 1.900,80             | 1.900,80                        |
| 5              | 350.000,00           | 0,90         | 315.000,00          | 100,00              | 3.150,00                | 0,95       | 0,89            | 1,00         | 1,00        | 0,83                 | 2.614,50             | 2.614,50                        |
| <b>Média =</b> |                      |              |                     |                     |                         |            |                 |              |             |                      | <b>2.531,12</b>      | <b>2.531,12</b>                 |

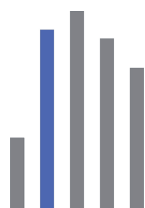
| HOMOGENEIZAÇÃO                        |          |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%):               | 3.290,46 |
| Limite inferior (-30%):               | 1.771,79 |
| Intervalo proposto                    | 30%      |
| Número de elementos                   | 5        |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 2.531,12 |

| SANEAMENTO                           |          |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior:                     | 2.811,20 |
| Limite inferior:                     | 2.251,05 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 19,93%   |
| Desvio Padrão:                       | 366,11   |
| Distr. "t" Student:                  | 1,53     |
| Coeficiente (Desvio/Méd):            | 14,46    |
| Número de elementos após saneamento: | 5        |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²):     | 2.531,12 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 2.531,12.

Portanto, o valor do imóvel será

| Área Construída (m²) | Preço Médio Tratado (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|----------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 154,06               | 2.531,12                     | 389.944,35             | 390.000,00                         |



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 390.000,00

### 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.                | 12,50 Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração         | 0,60% ao mês        | Inflação média ao ano                    | 3,69% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda                | 0,20% ao mês        | Custo financeiro                         | 8,50% ao ano        |
| <b>Total 1</b>                   | <b>0,82% ao mês</b> | <b>Total 2</b>                           | <b>0,68% ao mês</b> |
| Despesas totais Total 1 Total 2  |                     | <b>1,50% fixas + financeiras</b>         |                     |
| Prazo de comercialização         |                     | <b>30 meses</b>                          |                     |

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 64,10% **R\$ 250.000,00**

## 18 - Graus de Fundamentação e Precisão

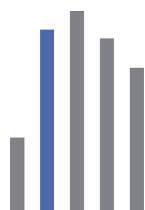
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 19,93%**

**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



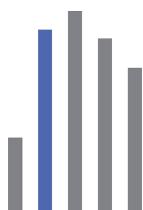
| Item | Descrição  | Grau   |   |   | Pontos |
|------|--|--|---|---|--------|
|      |  | III  | II  | I   |        |
| 1    | <b>Caracterização do imóvel avaliando</b>  | Completa quanto a todos os fatores analisados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma  | 1      |
| 2    | <b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>              | 12   | 5   | 3   | 2      |
| 3    | <b>Identificação dos dados de mercado</b>  | 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    | <b>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</b> | 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  |            |
|------------------------------------|-------------------|----------|----------|------------|
|                                    | Observado         | Estimado | Absoluto | Relativo   |
| 1                                  | 3.139,53          | 2.126,14 | 1.013,39 | -32%       |
| 2                                  | 3.364,49          | 2.151,45 | 1.213,03 | -36%       |
| 3                                  | 2.970,00          | 2.252,70 | 717,30   | -24%       |
| 4                                  | 1.920,00          | 2.505,81 | 585,81   | 31%        |
| 5                                  | 3.150,00          | 2.100,83 | 1.049,17 | -33%       |
| <b>Média de Resíduos Relativos</b> |                   |          |          | <b>31%</b> |

Gráfico - Resíduos Relativos

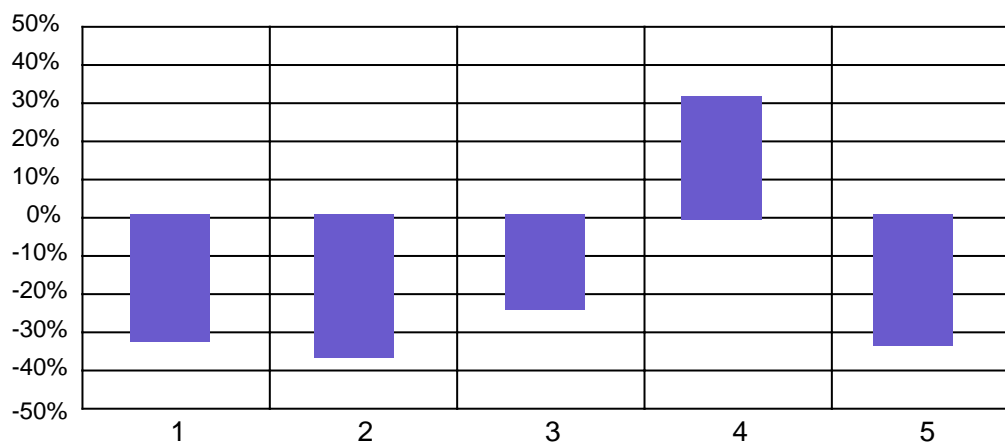
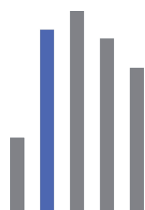
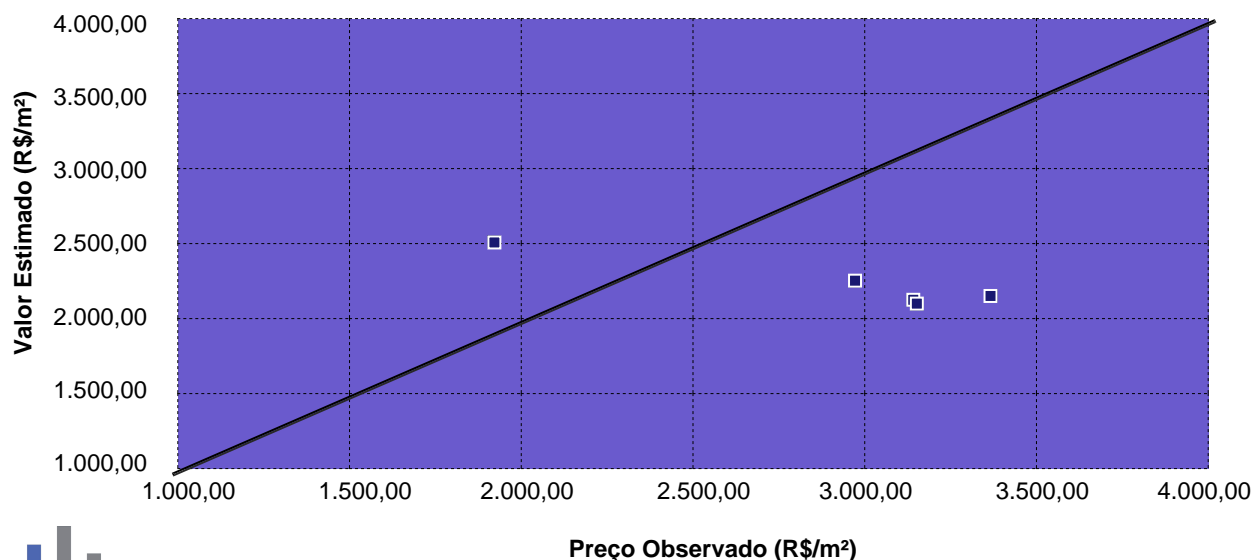


Gráfico - Predição do Modelo



## 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 27 de maio de 2024.

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

R\$ 390.000,00 (**trezentos e noventa mil reais**)

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

R\$ 250.000,00 (**duzentos e cinquenta 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

