

M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Av. Pascoal Celestino Soares nº 250

Jardim Bonfim - Campinas / SP

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: Antônio Carlos Pagliuso

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

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Av. Pascoal Celestino Soares n° 250

Bairro: Jardim Bonfim

Cidade: Campinas

UF: SP

Tipo: Prédio

Uso: Comercial

Matrícula: n° 12.946 do 3° Cartório de Registro de Imóveis – Campinas - SP

Área de Terreno: 422,82 m²

Área Construída: 597,61 m²

Data-Base: 26 de outubro de 2021

Data da Vistoria: 23 de outubro de 2021

Valor de Mercado: R\$ 2.808.000,00

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 1.838.000,00

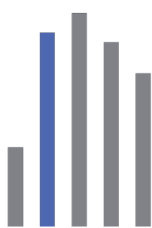
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada Frente

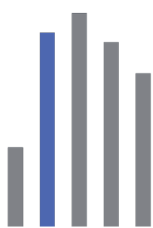


Fachada / Data e Hora



Sumário

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - Datas	4
4 - Sobre o Laudo	4
5 - Descrição Geral do Imóvel	5
6 - Informações Complementares	6
7 - Documentação	6
8 - Resumo de Áreas	6
9 - Região do Avaliando	7
10 - Fotos do Local	8
11 - Localização	14
12 - Planejamento Urbano	15
13 - Diagnóstico de Mercado	16
14 - Avaliação	17
15 - Metodologia	17
16 - Pesquisa	18
17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	20
18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	22
19 - Graus de Fundamentação e Precisão	23
20 - Gráficos	25
21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	26



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 (prédio), localizado na Av. Pascoal Celestino Soares nº 250, no bairro Jardim Bonfim, Município de Campinas / SP, CEP 13032-540, de acordo com a matrícula nº 12.946 do 3º Cartório de Registro de Imóveis – Campinas - SP.

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.

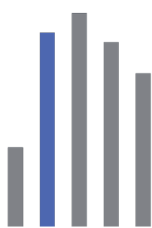
Cordialmente,



Eng.º Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



2 - Objetivo

O objetivo deste relatório 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.

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.

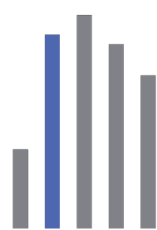
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 23 de outubro de 2021, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

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 um prédio comercial constituído de 3 pavimentos com elevador, durante a vistoria constatou-se que o imóvel está em bom estado de conservação, ainda foi verificado que o avaliando está em fase de finalização dos acabamentos do 3 ° pavimento. O avaliando contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Prédio	Comercial	Escritório Médio c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(a) Novo	Normal/Médio	60	2	58

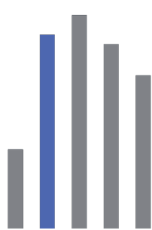
Prédio / Condomínio

Total de Vagas	Tipo de Vaga	Nº de Pavimentos	Descrição dos Pavimentos
7	Descoberta	3	Térreo + 2 Pavimentos

Terreno

Implantação	Área (m²)	Testada	Situação	Formato	Topografia
Isolado	422,82	26,24	Meio de Quadra	Regular	Plana

Pavimento	Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
	Tipo do Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro/Teto
1º Pavimento - Térreo	Salão	1	Cerâmico	Pintura	Isopor
	Copa	1	Cerâmico	Pintura	Isopor
	Banheiro	2	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
	Mezanino	1	Cerâmico	Pintura	Isopor
2º Pavimento	Salão	1	Cerâmico	Pintura	Isopor
	Escritório	2	Cerâmico	Drywall	Isopor
	Banheiro	2	Cerâmico	Cerâmico	Gesso
3º Pavimento	Salão	1	Cerâmico	Pintura	Telha Metálico
	Escritório	2	Cerâmico	Drywall	Telha Metálico
	Terraço	1	Cerâmico	Pintura	Céu aberto



6 - Informações Complementares

- O imóvel está ocupado? Sim Não Não foi possível obter essa informação
- Foi realizada vistoria interna? Sim Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Sim Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? Sim Não
- O imóvel está em processo de conclusão dos acabamentos no 3º pavimento.
- O imóvel possui condições de habitabilidade? Sim Não
- O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições de mercado imobiliário e liquidez?
- Sim Não

7 - Documentação

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

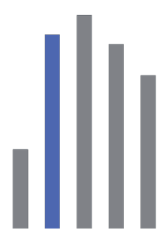
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Av. Pascoal Celestino Soares nº 250	3414.51.29.0443.01001	12.946

8 - Resumo de Áreas

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

Área de Terreno (m ²)	Área Construída (m ²)
422,82	597,61

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 597,61 m², conforme matrícula e medida no local durante a vistoria, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



9 - Região do Avaliando

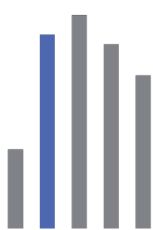
A micro-região do avaliando possui as seguintes características e serviços públicos:

Uso da Região		
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input checked="" type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial
		<input 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 checked="" type="checkbox"/> Shopping
<input checked="" type="checkbox"/> Parque	<input type="checkbox"/> Aeroporto	

Restritivos/Depreciativos	Fatores Valorizantes	
<input type="checkbox"/> Favela	<input type="checkbox"/> Vista - Mar	<input type="checkbox"/> Metrô/Trem
<input type="checkbox"/> Córregos/Rios	<input type="checkbox"/> Vista - Parque	
<input type="checkbox"/> Risco Ambiental	<input type="checkbox"/> Vista Permanente	



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



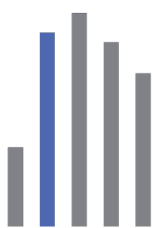
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada





Av. Pascoal Celestino Soares



Av. Pascoal Celestino Soares



Rua Cadete João Teixeira



Fachada



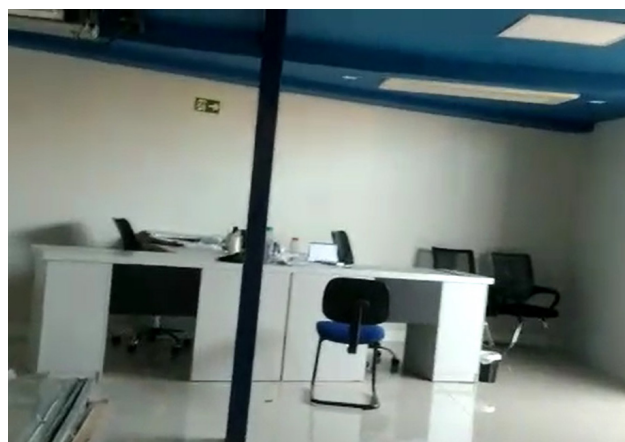
Salão - 1º Pavimento



Salão - 1º Pavimento



Salão - 1º Pavimento



Salão - 1º Pavimento



Copa - 1º Pavimento



Elevador - 1º Pavimento



Banheiro 1 - 1º Pavimento



Banheiro 2 - 1º Pavimento



Mezanino - 1º Pavimento



Mezanino - 1º Pavimento



Mezanino - 1º Pavimento



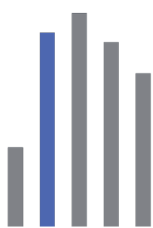
Mezanino - 1º Pavimento



Banheiro 3 - 2º Pavimento



Banheiro 4 - 2º Pavimento





Salão 2 - 2º Pavimento



Salão 2 - 2º Pavimento



Salão 2 - 2º Pavimento



Salão 2 - 2º Pavimento



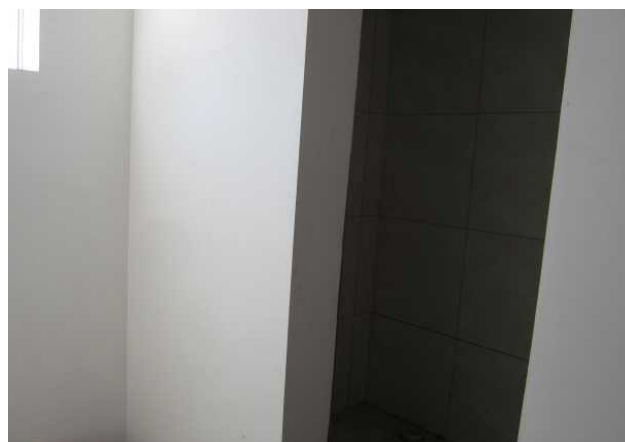
Salão 2 - 2º Pavimento



Salão 3 - 3º Pavimento



Salão 3 - 3º Pavimento



Salão 3 - 3º Pavimento



Escritório 1 - 3º Pavimento



Escritório 1 - 3º Pavimento



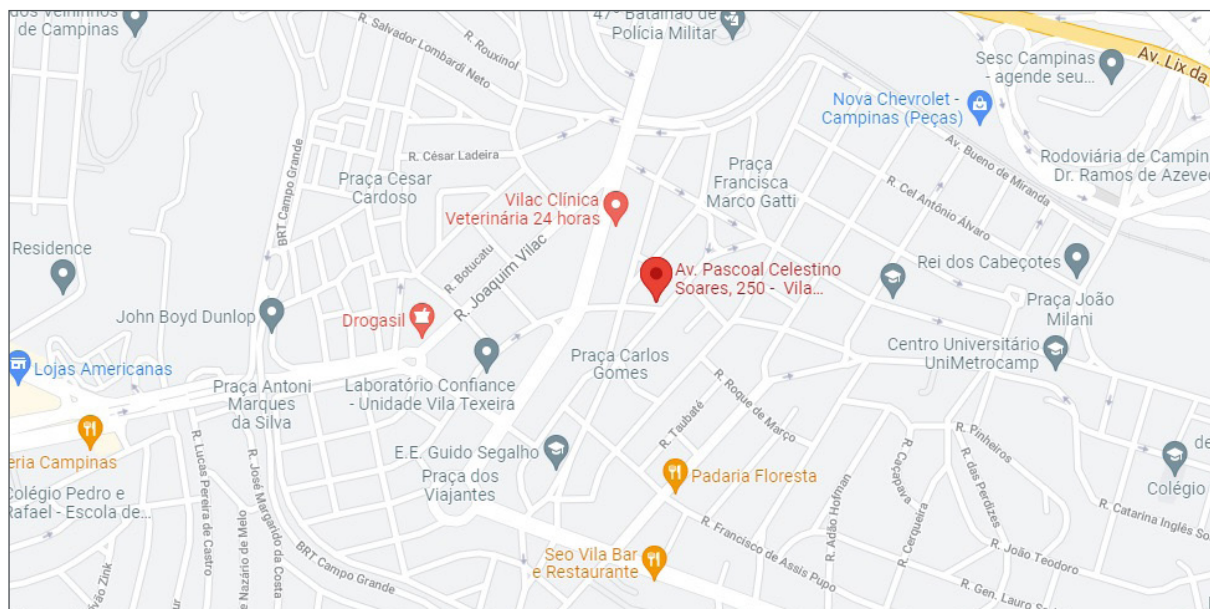
Vídeo da Rua e Fachada



Vídeo da Divisão Interna

11 - Localização

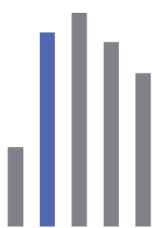
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



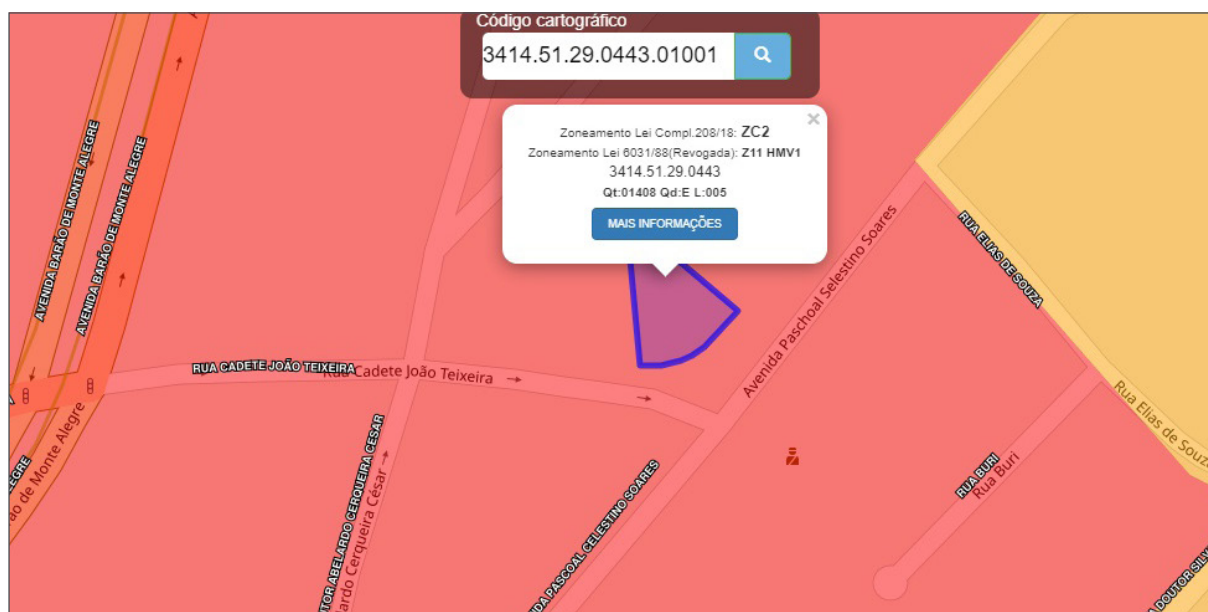
Inscrição: 3414.51.29.0443.01001. Fonte: Prefeitura Municipal.



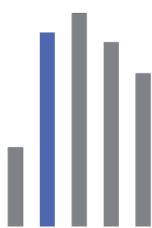
12 - Planejamento Urbano

As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são: a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona de Centralidade 2 (ZC 2), zona definida pelos eixos do DOT (Desenvolvimento Orientado pelo Transporte) de média densidade habitacional com mescla de usos residencial, misto e não residencial de baixa, média e alta incomodidade. Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,0
- C.A. máximo (via outorga onerosa) = 2,0
- Gabarito de altura = 20 metros



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



13 - Diagnóstico de Mercado

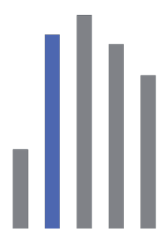
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, o bairro Jardim Bonfim de Campinas/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso misto de residências unifamiliares e comércios em geral. A densidade demográfica do setor é muito alta e em suas proximidades é alta e média. O zoneamento é classificado como Zona de Centralidade 2.

O imóvel está em uma via de trânsito coletora, 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: Av. Barão de Monte Alegre (aproximadamente 200 m) e Av. Dr. Abelardo Pompéu do Amaral (aproximadamente 500 m).

O local possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com alguns equipamentos de educação, lazer e poucos equipamentos de saúde em um raio aproximado de 1 km. O avaliando está à 500 m da Praça Guido Segalho, à 1300 m da Rodoviária de Campinas e a 3900 m do Campinas Shopping.

Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local.

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



14 - Avaliação

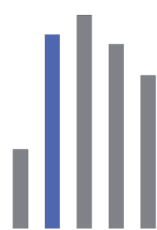
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

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

15 - Metodologia

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


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





16 - Pesquisa

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

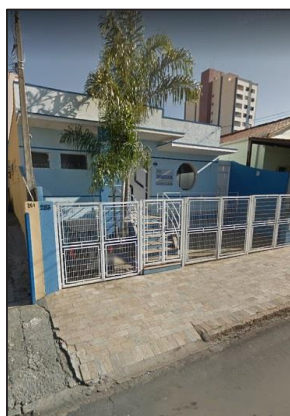
Metodologia: Comparativo Direto

	Amostra	1					Data	out - 2021		
	Endereço	Av. Nestor Castanheira, 306								
	Bairro	Vila Discola			Cidade	Campinas		UF	SP	
	Fonte	Rede Provectum - Castelo 3					Telefone	(19) 99704-8810		
	Tipo	Prédio Comercial					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Escritório Médio s/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		12
		A.U. - m ²	468,00		W.C.	6	Salas	7	Vagas	0
		Valor - R\$	2.000.000,00					R\$ / m ²	4.273,50	
	Link da Oferta	https://redeprovectum.com.br/imovel/pr239600-predio-venda-vila-industrial-campinas-sp/								
	Observações:									


	Amostra	2					Data	out - 2021		
	Endereço	Rua Joaquim Vilac, 334								
	Bairro	Vila Teixeira			Cidade	Campinas		UF	SP	
	Fonte	Gallinari Administração de Imóveis					Telefone	(19) 3743-3999		
	Tipo	Prédio Comercial					Status	À venda		
	A.C.	Enquadramento	Escritório Médio s/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		12
		A.U. - m ²	582,00		W.C.	8	Salas	10	Vagas	10
		Valor - R\$	2.200.000,00					R\$ / m ²	3.780,07	
	Link da Oferta	https://gallinari.com.br/imovel/PR000905-comprar-alugar-predio-vila-teixeira-campinas-sp								
	Observações:									



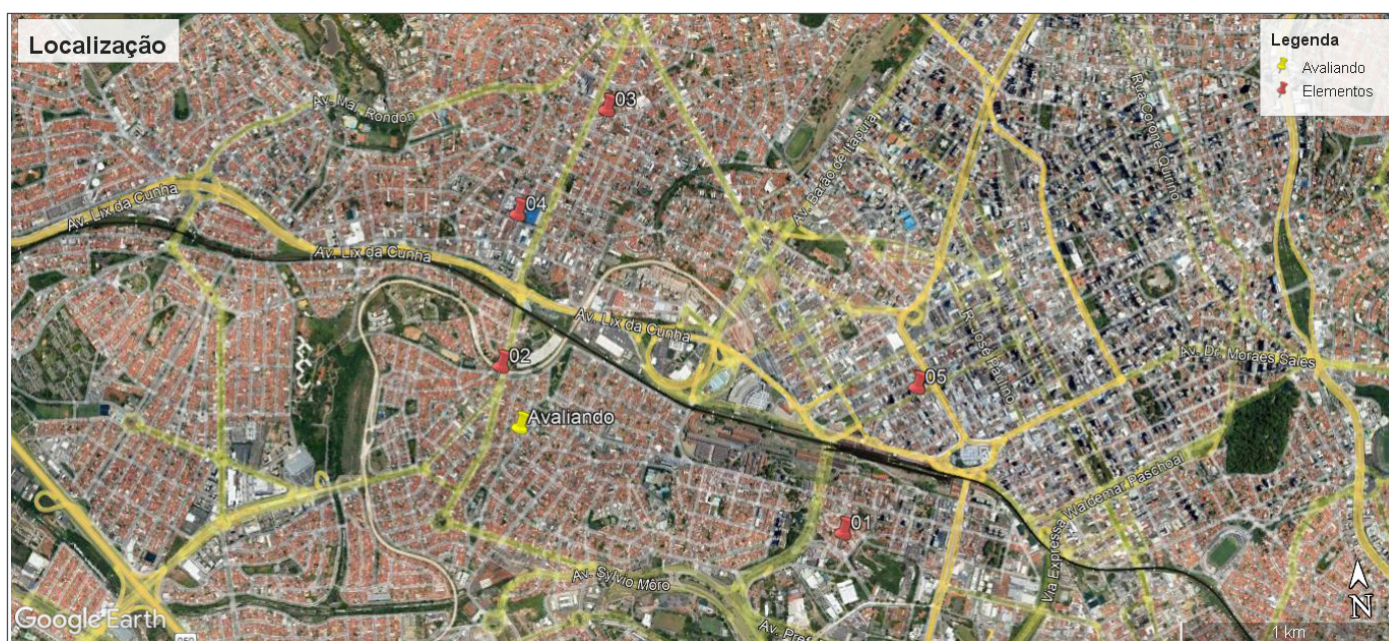
Amostra	3					Data	out - 2021	
Endereço	Rua Erasmo Braga, 1026							
Bairro	Jardim Chapadão	Cidade	Campinas			UF	SP	
Fonte	Banco Imóvel					Telefone	(19) 2515-2800	
Tipo	Prédio Comercial					Status	À venda	
A.C.	Enquadramento	Escritório Médio s/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo	Idade Aparente - anos		2
	A.U. - m ²	504,00	W.C.	2	Salas	7	Vagas	4
	Valor - R\$	3.000.000,00				R\$ / m ²	5.952,38	
Link da Oferta:	https://www.bancoimovel.com.br/comprar-ou-alugar/sp/campinas/bonfim/salao/2995587							
Observações:								



Amostra	4					Data	out - 2021	
Endereço	Rua Doutor Rafael Sales, 283							
Bairro	Bonfim	Cidade	Campinas			UF	SP	
Fonte	Next Soluções Imobiliárias					Telefone	(19) 2512-0000	
Tipo	Prédio Comercial					Status	À venda	
A.C.	Enquadramento	Escritório Médio s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		15
	A.U. - m ²	225,00	W.C.	4	Salas	5	Vagas	2
	Valor - R\$	840.000,00				R\$ / m ²	3.733,33	
Link da Oferta	https://nextsim.com.br/imoveis/CA004207							
Observações:								



Amostra	5					Data	out - 2021	
Endereço	Avenida Campos Salles, 360							
Bairro	Centro	Cidade	Campinas			UF	SP	
Fonte	Cássia Saraiva Adala					Telefone	(19) 3308-2222	
Tipo	Prédio Comercial					Status	À venda	
A.C.	Enquadramento	Escritório Médio s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular	Idade Aparente - anos		17
	A.U. - m ²	609,00	W.C.	7	Salas	9	Vagas	0
	Valor - R\$	2.600.000,00				R\$ / m ²	4.269,29	
Link da Oferta	https://www.criarimoveis.com.br/imovel/PR019045/venda/predio/campinas-sp/centro/							
Observações:								



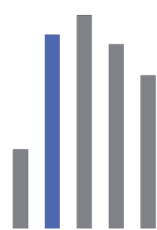
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

17 - 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

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 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 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Padrão

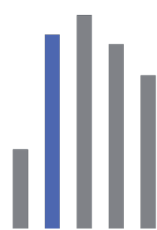
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas” e “Índices de Unidades Padronizadas”, do IBAPE-SP (2019).

Fator Adequação

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsolescência, obedecendo à indicação do critério de Ross-Heidecke.

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que represente o local do imóvel avaliando.



18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA CONSTRUÍDA (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	2.000.000,00	0,90	1.800.000,00	468,00	3.846,15	0,94	1,14	1,10	1,00	1,18	4.538,46	4.538,46
2	2.200.000,00	0,90	1.980.000,00	582,00	3.402,06	0,99	1,14	1,10	1,00	1,23	4.184,54	4.184,54
3	3.000.000,00	0,90	2.700.000,00	504,00	5.357,14	0,96	1,00	1,10	1,00	1,05	5.625,00	5.625,00
4	840.000,00	0,90	756.000,00	225,00	3.360,00	0,89	1,20	1,18	1,00	1,27	4.267,20	4.267,20
5	2.600.000,00	0,90	2.340.000,00	609,00	3.842,36	1,00	1,22	1,10	0,95	1,27	4.879,80	4.879,80
Média =											4.699,00	4.699,00

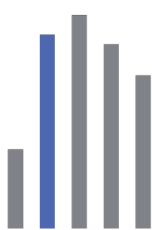
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	6.108,70
Limite Inferior (-30%):	3.289,30
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	4.699,00

SANEAMENTO	
Limite superior:	5.146,22
Limite inferior:	4.251,78
Amplitude do intervalo de confiança:	17,38%
Desvio Padrão:	584,61
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	12,44%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	4.699,00

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em: R\$ 4.699,00 / m².

Portanto, o resultado será:

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
597,61	4.699,00	2.808.169,39	2.808.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 2.808.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações:

Despesas fixas: (sobre o valo %		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	- 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	8,25% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	1,15% ao mês	Inflação média ao ano	10,25% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	-1,81% ao ano
Total 1	1,34% ao mês	Total 2	-0,15% ao mês

Despesas totais Total 1 Totã 1,18% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

65,46% **R\$ 1.838.000,00**

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

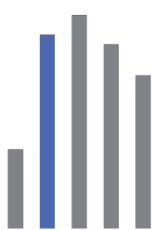
O presente trabalho é classificado com Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados de mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 17,38%

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.

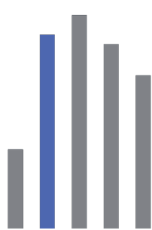


Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	2
Laudo enquadrado no Grau II					10

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.



20 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m ²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	3.846,15	5.544,82	1.698,67	44%
2	3.402,06	5.779,77	2.377,71	70%
3	5.357,14	4.933,95	423,19	-8%
4	3.360,00	5.967,73	2.607,73	78%
5	3.842,36	5.967,73	2.125,37	55%
Média de Resíduos Relativos				51%

Gráfico - Resíduos Relativos

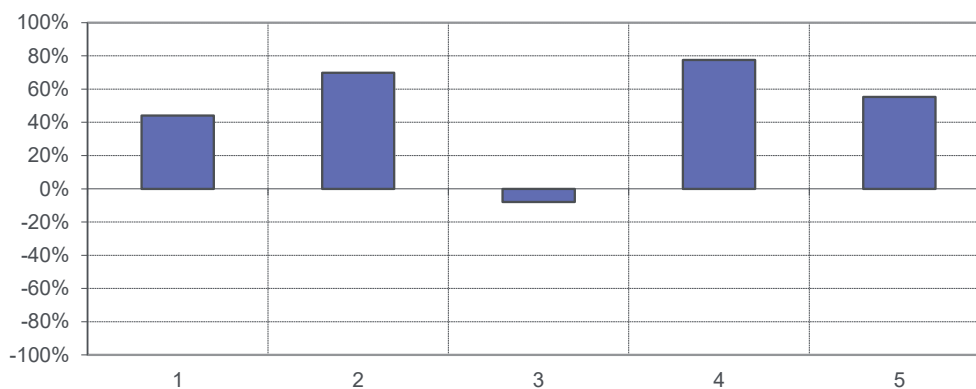
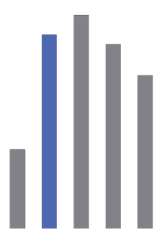
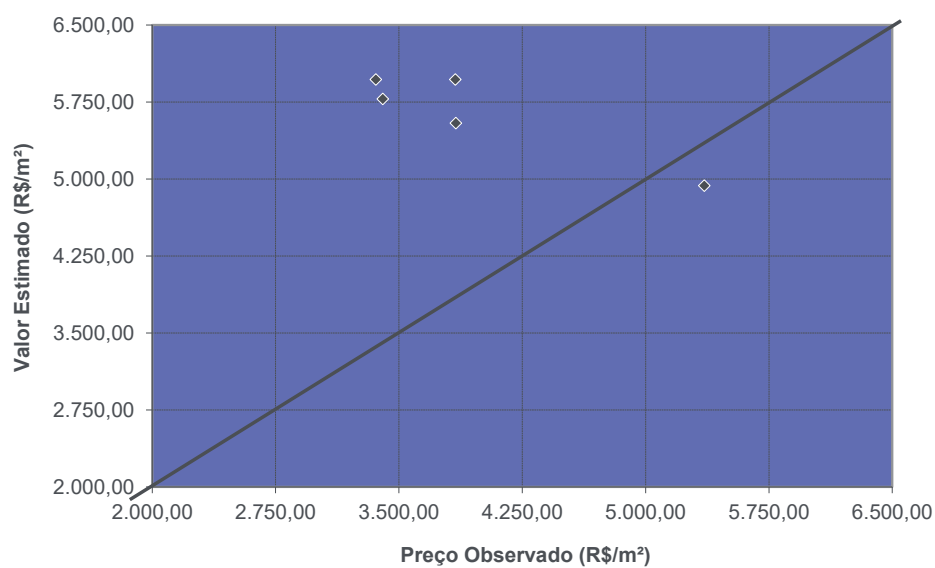


Gráfico - Predição do Modelo



21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

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

Em 26 de outubro de 2021.

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

R\$ 2.808.000,00 (**dois milhões, oitocentos e oito mil reais**).

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

R\$ 1.838.000,00 (**um milhão, oitocentos 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.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial

