Santander

M2G2 PATRIMONIAL

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.18224
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Comercial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Estrada do Sacramento, 738 - Cidade Tupinambá - Guarulhos - SP - 07263-000		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	26

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	176,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	176,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	58,40
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	58,40





Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 58,40 m² e uma área de terreno de 176,00 m², de acordo com a matrícula nº 62.701 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 58,40 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 26 anos e está cadastrado pela inscrição nº 094.71..22.0175.01.000.

Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor Mercado:	197.000,00	Valor de Liq. Forçada:	114.000,00	% Desc:	-42,13

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado:	94.000,00	Valor de Liq. Forçada:	54.000,00	% Desc:	-42,55

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

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

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC: 1,00

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	**R$ 291.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 168.000,00**	**% Desc:**	**-42,27 %**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			36 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	12/01/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	26/12/2025				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 291.000,00

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	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
Total 1	**0,59% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,54% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 36 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. 57,73% R$ 168.000,00

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

Estrada do Sacramento, nº 738

Lote 11 - Quadra 18

Cidade Tupinambá - Guarulhos / SP

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: Estrada do Sacramento nº 738
Bairro: Cidade Tupinambá ***Cidade:*** Guarulhos ***UF:*** SP
Tipo: Casa
Uso: Comercial
Matrícula: 62.701 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - SP
Área do Terreno: 176,00 m²
Área Construída: 58,40 m²
Data-Base: 12 de janeiro de 2026
Data da Vistoria: 26 de dezembro de 2025
Valor de Mercado: R$ 291.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 168.000,00


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 6
7 - Informações Complementares 6
8 - Resumo de Áreas 6
9 - Região do Avaliando 7
10 - Fotos do Local 8
12 - Localização 10
11 - Planejamento Urbano 11
13 - Diagnóstico de Mercado 12
14 - Avaliação 13
15 - Metodologia 13
16 - Pesquisa 14
17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto 16
18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) 18
19 - Graus de Fundamentação e Precisão 19
20 - Gráficos 20
21 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria 21
22 - Graus de Fundamentação da Edificação 22
23 - Resumo de Valores 23
24 - Encerramento e Conclusão Final de Valor 24

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 Estrada do Sacramento nº 738, no bairro Cidade Tupinambá, Município de Guarulhos / SP, CEP 07263-000, de acordo com a matrícula nº 62.701 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos - 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. 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 26 de dezembro de 2025, 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. O imóvel possui 26 anos e está cadastrado pela inscrição nº 094.71..22.0175.01.000.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Comercial	Escritório Simples s/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	26	44

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
176	8,00	Irregular	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
Estrada do Sacramento nº 738	094.71..22.0175.01.000	62.701

7 - 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

8 - 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)
176,000	58,40	0,00	58,40

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 58,40 m², 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			
☑ 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

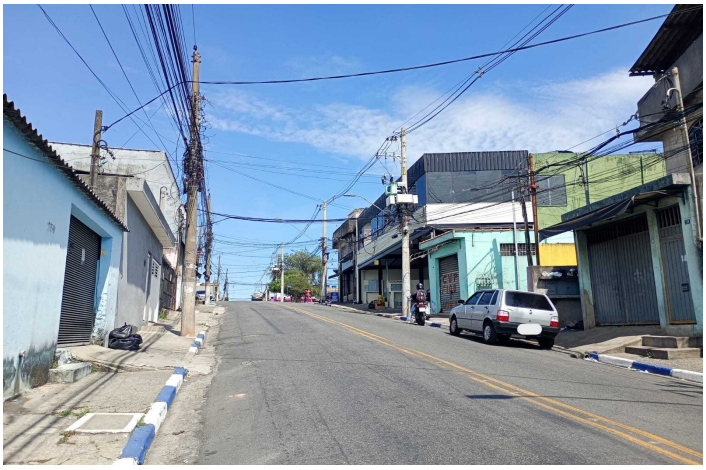
10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



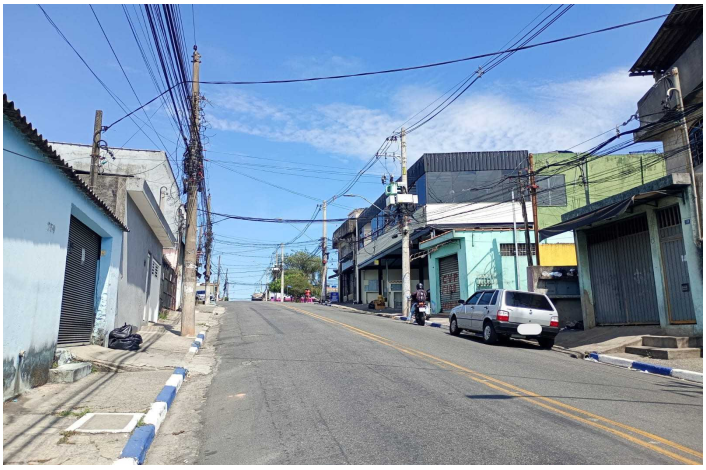
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada



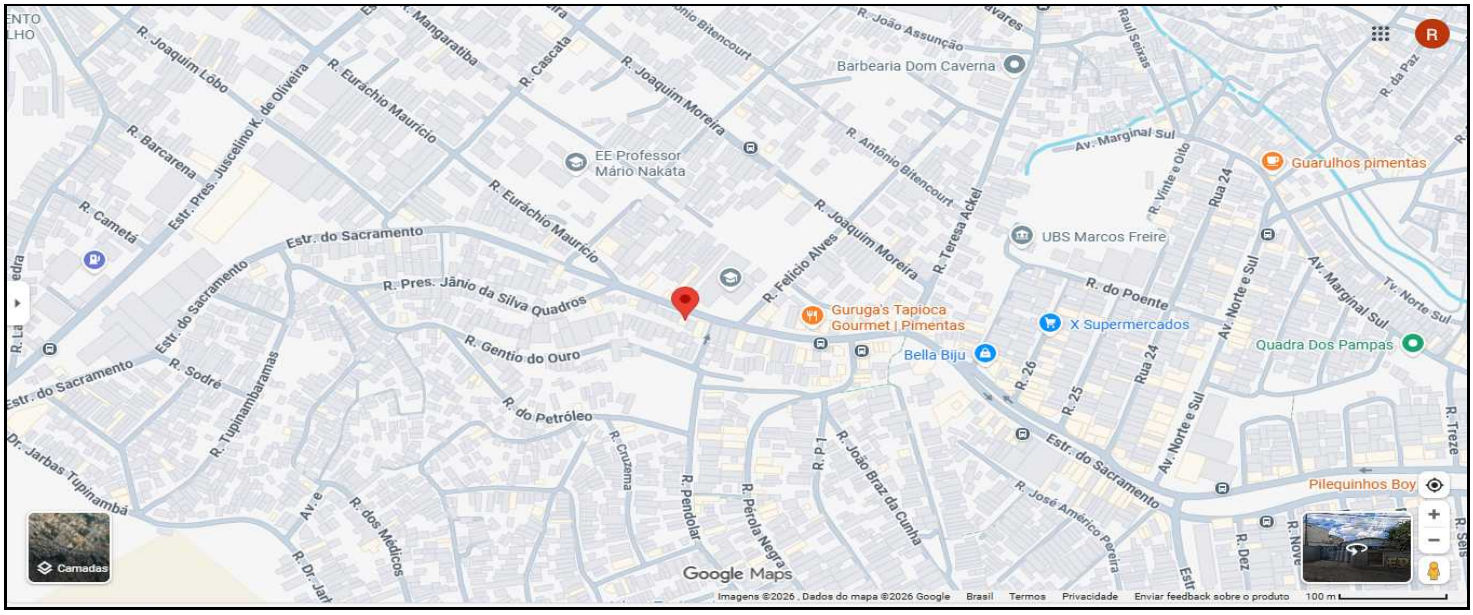
Estrada do Sacramento



Estrada do Sacramento

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



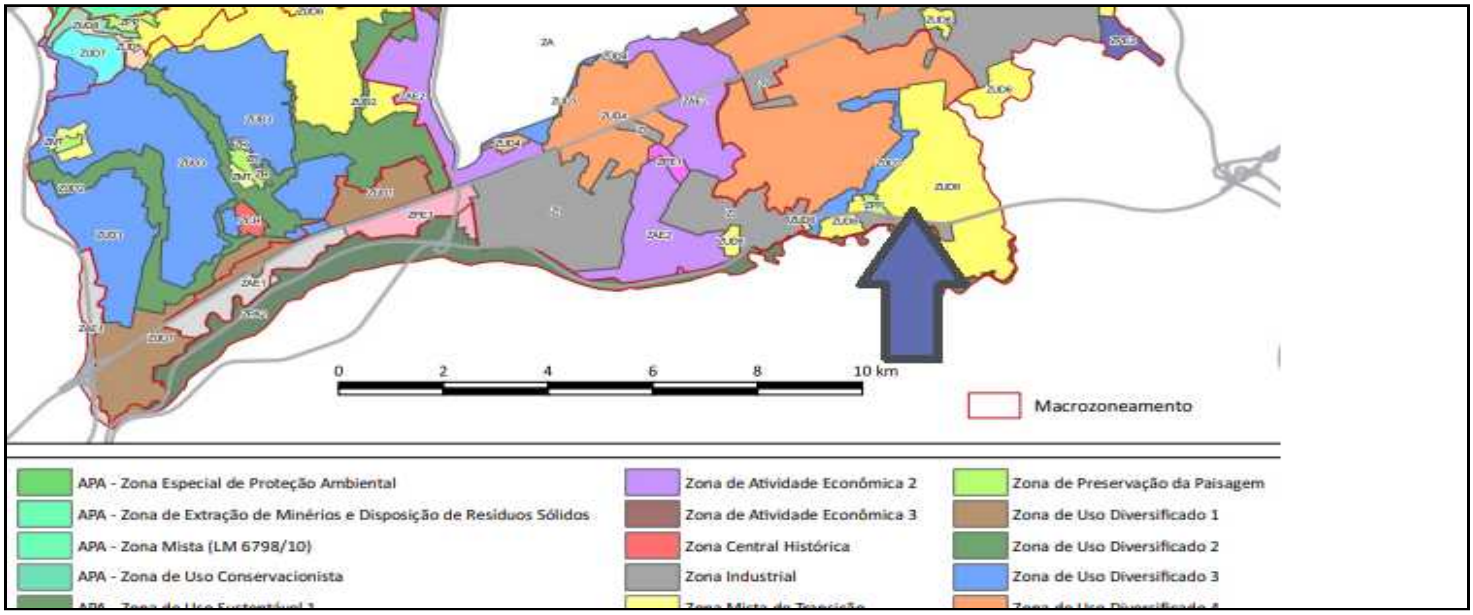
Inscrição 094.71..22.0175.01.000 . Fonte: Google Earth.

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 Uso Diversificado 6 (ZUD6).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,5
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 2,5
- Gabarito de altura = NA
- Taxa de ocupação = 70 %



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

13 - Diagnóstico de Mercado

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

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: Estr. Pres. Juscelino K. de Oliveira (500 m aproximadamente) e R. Joaquim Moreira (230 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 180 m da EE Professor Mário Nakata e a 400 m do UBS Marcos Freire.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário, acredita-se em uma expectativa otimista a curto e médio 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 Evolutivo, que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através da conjunção de dois métodos:

I - O valor dos terrenos, determinados pelo método comparativo direto de dados de mercado;

II - O valor das efificações e benfeitorias, pelo método da quantificação de custos.

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	Jan - 2026		
Endereço	Rua Doutor Jarbas Tupinambá, s/n						UF	SP
Bairro	Cidade Tupinambá				Cidade	Guarulhos		
Fonte	M. toyota				Telefone	(11) 97504-3511		
Tipo	Terreno		Valor - R$	165.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
	Declive 5%	Seca	Uma			-		
	A.T. - m²	142,00			Estado Cons.	-		
	R$ - m²	1.161,97			A.C. - m²	0,00		
Observações:								



Amostra	2				Data	Jan - 2026		
Endereço	Rua Santa Brígida, 67						UF	SP
Bairro	Vila Paraíso				Cidade	Guarulhos		
Fonte	Tukunaga imóveis				Telefone	(11) 4386-0007		
Tipo	Terreno		Valor - R$	405.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
	Declive 5%	Seca	Duas			-		
	A.T. - m²	276,00			Estado Cons.	-		
	R$ - m²	1.467,39			A.C. - m²	0,00		
Observações:								



Amostra	3			Data	Jan - 2026		
Endereço	Rua Manga, 619				UF	SP	
Bairro	Jardim Albertina			Cidade	Guarulhos		
Fonte	Imóvel clube imobiliária			Telefone	(11) 99740-1646		
Tipo	Terreno		Valor - R$	340.000,00	Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive 5%	Seca	Uma			-	
	A.T. - m²	280,00			Estado Cons.	-	
	R$ - m²	1.214,29			A.C. - m²	0,00	
Observações:							



Amostra	4			Data	Jan - 2026		
Endereço	Rua Quatorze, 176				UF	SP	
Bairro	Jardim dos Cardoso			Cidade	Guarulhos		
Fonte	Aliança Imóveis			Telefone	(11) 2442-3102		
Tipo	Casa		Valor - R$	195.000,00	Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive 5%	Seca	Duas		20	Escritório Econômico	
	A.T. - m²	147,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R$ - m²	1.326,53			A.C. - m²	44,00	
Observações:							



Amostra	5			Data	Jan - 2026		
Endereço	Rua Ângela Papotto, 178				UF	SP	
Bairro	Parque Flamengo			Cidade	Guarulhos		
Fonte	Imobiliária Guarulhos Imóveis			Telefone	11 2451-9090		
Tipo	Casa		Valor - R$	500.000,00	Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma		15	Escritório Médio s/ Elevador	
	A.T. - m²	126,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R$ - m²	3.968,25			A.C. - m²	100,00	
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 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 a 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Frente

Este fator é utilizado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que os imóveis de maiores frente sejam mais valorizados.

Fator Topografia

Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

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.

Fator Zoneamento

Reflete a transportação do valor dos elementos de pesquisa em função do seu zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação municipal.

18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR CONSTR. (R$)	VALOR TERRENO (R$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	165.000,00	0,90	0,00	148.500,00	142,00	1.045,77	0,95	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1.045,77	1.045,77
2	405.000,00	0,90	0,00	364.500,00	276,00	1.320,65	1,06	1,05	0,91	1,00	1,00	1,02	1.347,07	1.347,07
3	340.000,00	0,90	0,00	306.000,00	280,00	1.092,86	1,06	1,05	1,00	1,00	1,00	1,11	1.213,07	1.213,07
4	195.000,00	0,90	46.763,87	128.736,13	147,00	875,76	0,96	1,05	0,91	1,00	1,10	1,02	893,27	893,27
5	500.000,00	0,90	300.835,48	149.164,52	126,00	1.183,85	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	1.089,14	1.089,14
												Média =	**1.117,66**	**1.117,66**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	1.452,96
Limite inferior (-30%):	782,36
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	1.117,66

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.249,09
Limite inferior:	986,24
Amplitude do intervalo de confiança:	21,04%
Desvio Padrão:	171,80
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	15,37
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	1.117,66

A média aritmética dos preços tratados por m² de área de terreno dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 1.117,66.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
176,00	1.117,66	196.708,16	197.000,00

19 - 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: **21,04%**

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

20 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1.045,77	1.117,66	71,89	7%
2	1.320,65	1.140,01	180,64	-14%
3	1.092,86	1.240,60	147,75	14%
4	875,76	1.140,01	264,26	30%
5	1.183,85	1.028,25	155,60	-13%
			Média de Resíduos Relativos	16%

Gráfico - Resíduos Relativos

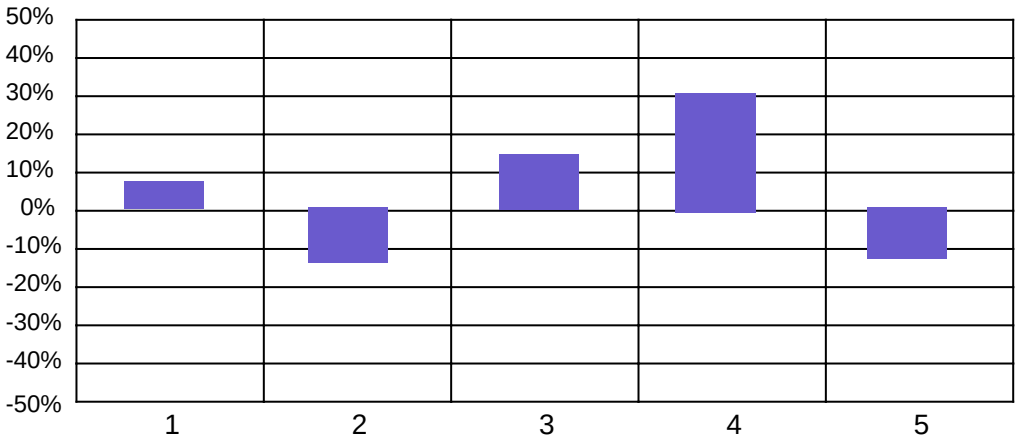
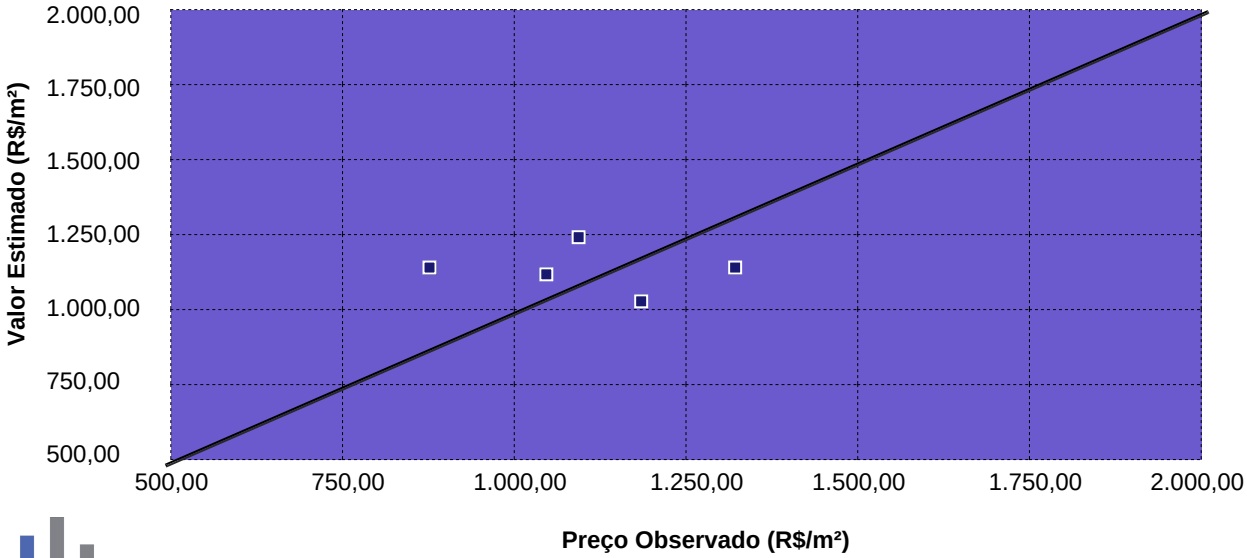


Gráfico - Predição do Modelo



21 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria

Os valores das edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais e resultantes da multiplicação das quantidades de materiais empregados pelos seus respectivos preços unitários, obtidos em publicações especializadas.

Para a obtenção do valor atual, foram aplicados, sobre o valor de reposição, coeficientes de depreciação estabelecidos com base na idade aparente dos bens, seu estado de conservação e vida útil, calculado pelo método de Ross-Heidecke.

O valor da edificação e benfeitoria é expresso pela equação:

Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

Onde:

CUB-SP

Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP.

Pc

Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.

Ac

Área construída da edificação em apreço.

Foc

Fator de adequação ao obsoletismo e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

Foc = R + K x (1 - R)

R - Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução.

K - Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto, o resultado do valor da edificação será:

Edificação	Avaliando
CUB (R$)	2.117,32
Pc	0,972
Ac	58,40
Foc	0,7812
R	20%
K	0,7265
Idade Aparente	26
Est. De Cons.	(c) Regular

Foc
Foc = R + K x (1 - R)
Foc = 0,2 + 0,7265 x (1 - 0,2)
Foc = 0,7812

Valor do Avaliando
Vb = CUB x Pc x Ac x Foc
Vb = 2.117,32 x 0,972 x 58,40 x 0,7812
Vb = 93.891,84

Fator de Comercialização
1,00

Valor da Edificação
R$ 94.000,00

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

22 - Graus de Fundamentação da Edificação

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Pontos
1	**Estimativa do custo direto**	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	**BDI**	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	**Depreciação física**	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Pontos
1	**Estimativa do valor do terreno**	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	**Estimativa dos custos de reedição**	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	**Fator de comercialização**	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

23 - Resumo de Valores

Após o estudo do valor dos terrenos e das edificações, obteve-se os seguintes resultados conclusivos:

Valor do Terreno (R$)	Valor da Edificação (R$)	Fator Comercialização	Valor Total (R$)
197.000,00	94.000,00	1,00	291.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 291.000,00

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	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
Total 1	**0,59% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**

Despesas totais Total 1 Total 2 — **1,54%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização — **36 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 57,73% **R$ 168.000,00**

24 - 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 12 de janeiro de 2026.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 291.000,00 **(duzentos e noventa e um mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 168.000,00 **(cento e sessenta 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