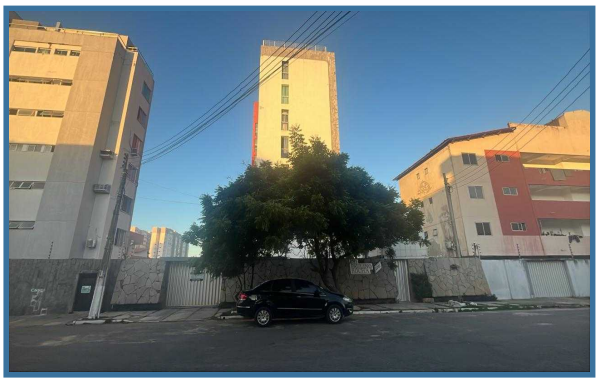
Santander

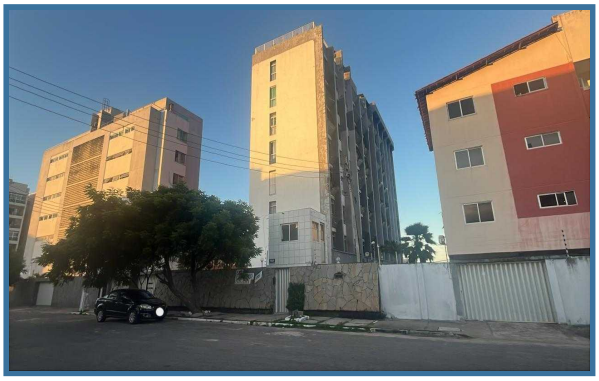
M2G2 PATRIMONIAL

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.14588
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Avenida Pintor Antônio Bandeira, 1.751 - Apto. 702 - Edifício Paulino Rocha - Praia do Futuro I - Fortaleza - CE - 60182-296		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	30

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	126,65
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	126,65





Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 126,65 m², perfazendo uma área total construída de 126,65 m², de acordo com a matrícula nº 11.733 do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 126,65 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 397254-2.

Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

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

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado:	213.000,00	Valor de Liq. Forçada:	132.000,00	% Desc:	-38,03%

-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$ 213.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 132.000,00**	**% Desc:**	**-38,03%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			30 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	30/03/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	26/03/2026				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 213.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	16,75% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	3,81% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,20% ao mês	Custo financeiro	12,47% ao ano
Total 1	**0,62% ao mês**	**Total 2**	**0,98% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,60% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 30 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. 61,97% R$ 132.000,00

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

Avenida Pintor Antônio Bandeira, nº 1.751

Apto. 702

Edifício Paulino Rocha

Praia do Futuro I - Fortaleza / CE

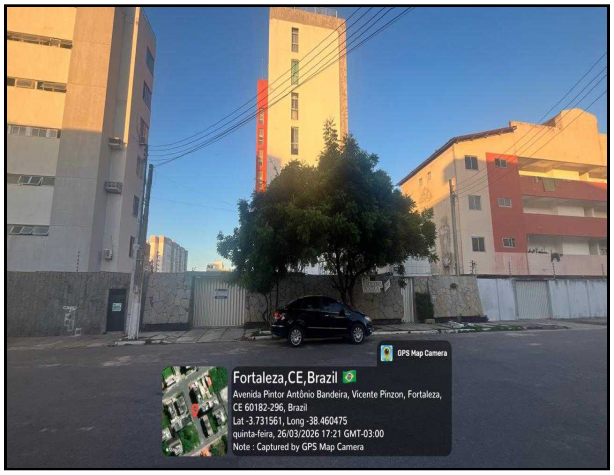
Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander
Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Finalidade: Garantia Bancária
Endereço: Avenida Pintor Antônio Bandeira nº 1.751 - Apto. 702 - Edifício Paulino Rocha
Bairro: Praia do Futuro I ***Cidade:*** Fortaleza ***UF:*** CE
Tipo: Apartamento
Uso: Residencial
Matrícula: 11.733 do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE
Área Privativa: 126,65 m² ***Área Comum:*** 0,000 m²
Área Total: 126,65 m² ***Fração Ideal:*** 0,0625%
Data-Base: 30 de março de 2026
Data da Vistoria: 26 de março de 2026
Valor de Mercado: R$ 213.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 132.000,00



Fachada



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 - Documentação 5

7 - Resumo de Áreas 5

8 - Fotos do Local 6

9 - Localização 8

10 - Planejamento Urbano 9

11 - Diagnóstico de Mercado 10

12 - Avaliação 11

13 - Metodologia 11

14 - Pesquisa 12

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

16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) 16

17 - Graus de Fundamentação e Precisão 17

18 - Gráficos 19

19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor 20

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Avenida Pintor Antônio Bandeira nº 1.751 - Apto. 702 - Edifício Paulino Rocha, no bairro Praia do Futuro I, Município de Fortaleza / CE, CEP 60182-296, de acordo com a matrícula nº 11.733 do Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza - CE.

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

4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acordância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

5 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é um apartamento. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. O imóvel encontra-se habitado. A matrícula n° 11.733 não menciona a existência de vagas de garagem associadas ao imóvel avaliando, portanto, para fins de avalização, não foram consideradas vagas de garagem. O imóvel possui 30 anos e está cadastrado pela inscrição nº 397254-2.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Simples c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	30	30

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
0	-	-	-	Não	-

6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Avenida Pintor Antônio Bandeira nº 1.751	397254-2	11.733

7 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
126,65	0,000	126,65	0,000625

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 126,65 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

8 - Informações Complementares

O imóvel está ocupado? ☑ Sim ☐ Não ☐ Não foi possível obter essa informação

Realizada vistoria interna? ☐ Sim ☑ Não

O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não

O imóvel está concluído sem sinais de reforma? ☐ Sim ☐ Não ☑ Sem vistoria interna

O imóvel possui condições de habitabilidade? ☐ Sim ☐ Não ☑ Sem vistoria interna

O imóvel possui indícios de contaminação? ☐ Sim ☑ Não

9 - Região do Avaliando

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

Uso da Região			
☑ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

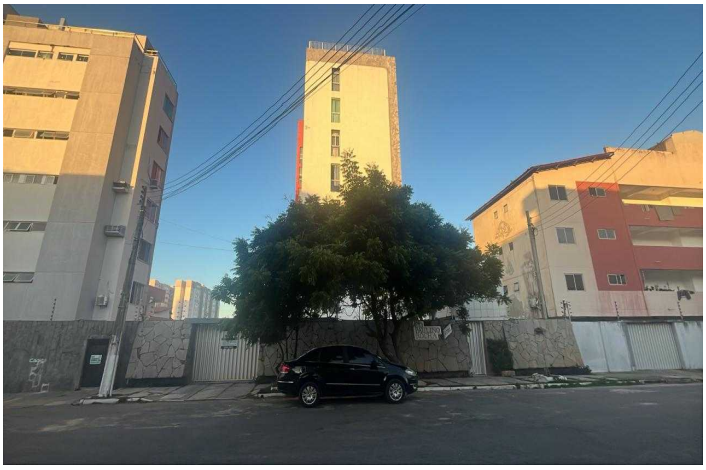
Caracterização da Região					
☑	Água	☑	Telefone	☑	Iluminação Pública
☑	Esgoto Sanitário	☑	Pavimentação	☐	Cisterna / Poço Artesiano
☑	Energia Elétrica	☑	Esgoto Pluvial	☐	Fossa

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

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

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

10 - Fotos do Local



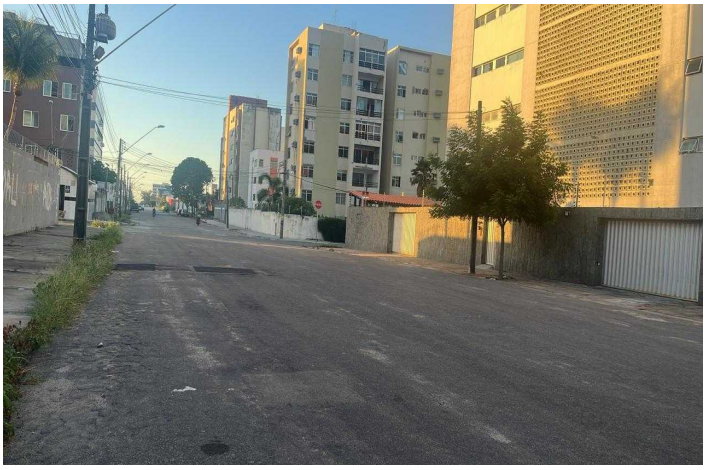
Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



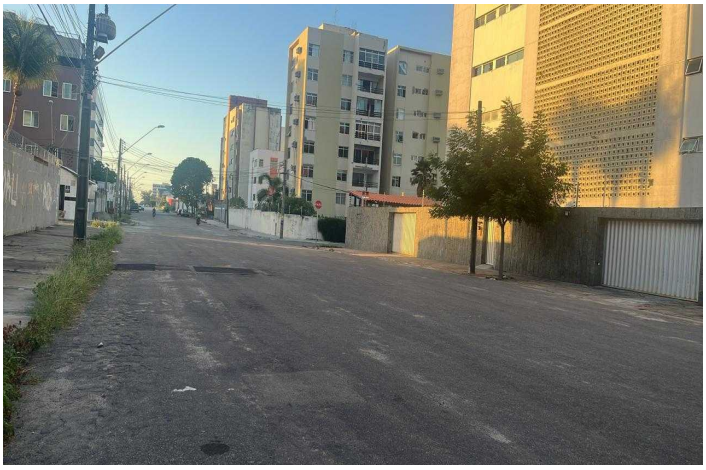
Rua Lado Direito



Logradouro



Número da Fachada



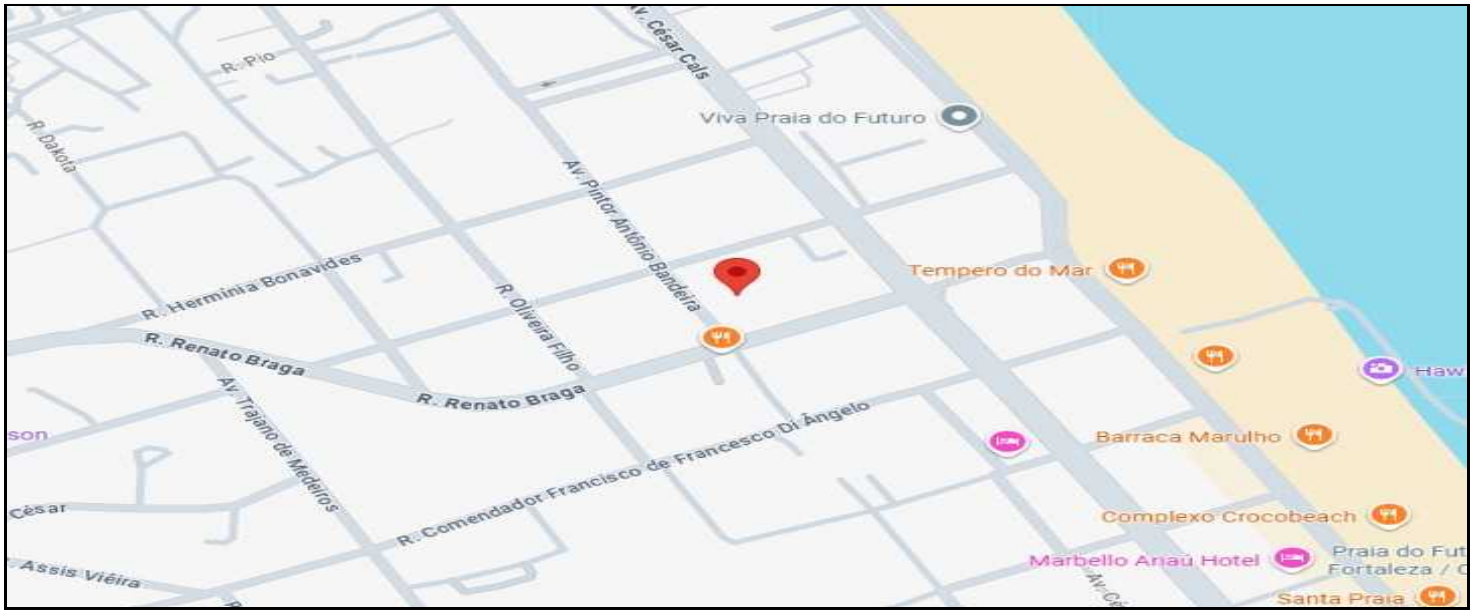
Avenida Pintor Antônio Bandeira



Avenida Pintor Antônio Bandeira

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



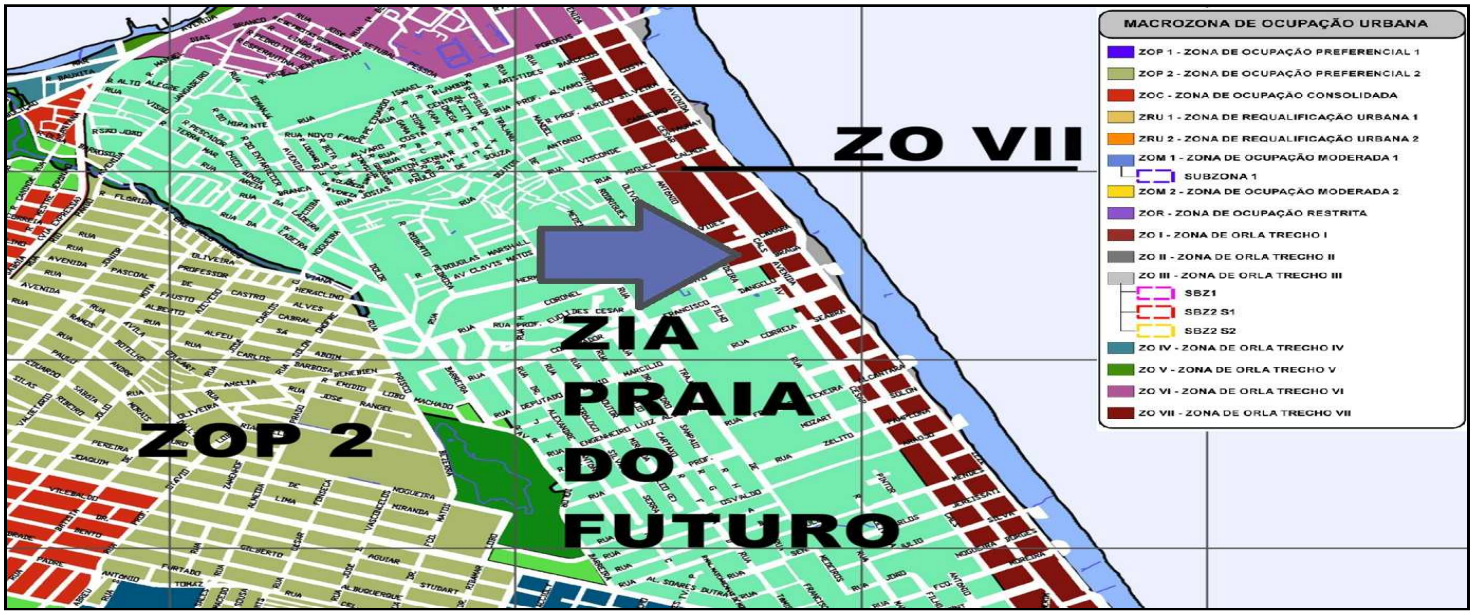
Inscrição 397254-2 . Fonte: Google Earth.

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 Orla Trecho VII (ZO VII).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 2,0
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 2,0
- Gabarito de altura = 36,00 m
- Taxa de ocupação = 50%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Praia do Futuro I é um bairro de classe média-baixa, localizado na cidade de Fortaleza/CE. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de baixa e média densidade.

O imóvel está em uma via local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias: Av. César Cals (300 m aproximadamente), Av. Jose Saboia (400 m aproximadamente) e Av. Trajano de Medeiros (600 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 5,0 km. O local está aproximadamente a 500 m da Praia do Futuro, a 600 m da Escola Estadual de Educação Profissional Maria Ângela da Silveira Borges e a 4,2 km do Shopping RioMar Fortaleza.

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

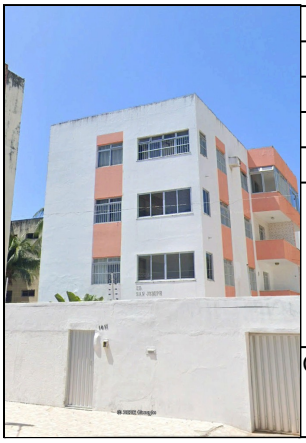
Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas 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 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	Mar - 2026	
Endereço	Avenida Pintor Antônio Bandeira, 1611				Cidade	Fortaleza		
Bairro	Praia do Futuro I						UF	CE
Fonte	Riera Imóveis					Telefone	(85) 99933-9071	
Tipo					Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	95,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R$	180.000,00				R$ / m²	1.894,74	
Observações:								



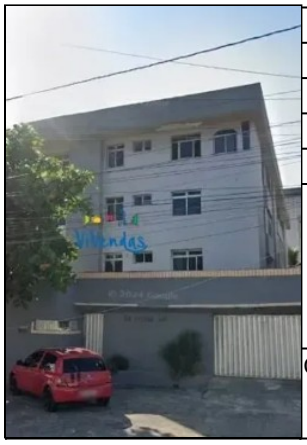
Amostra	2					Data	Mar - 2026	
Endereço	Avenida Pintor Antônio Bandeira, 1611				Cidade	Fortaleza		
Bairro	Praia do Futuro I						UF	CE
Fonte	Philipe Vieira Imóveis					Telefone	(85) 98916-9552	
Tipo					Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	25
	A. U. - m²	119,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R$	280.000,00				R$ / m²	2.352,94	
Observações:								



Amostra	3					Data	Mar - 2026	
Endereço	Avenida Pintor Antônio Bandeira, 2315				Cidade	Fortaleza		
Bairro	Praia do Futuro I						UF	CE
Fonte	Ciro Paiva, Solucoes Imobiliarias S/S Ltda.					Telefone	(85) 98956-6313	
Tipo					Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	133,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R$	230.000,00				R$ / m²	1.729,32	
Observações:								



Amostra	4					Data	Mar - 2026	
Endereço	Rua Aristides Barcelos, 131				Cidade	Fortaleza		
Bairro	Vicente Pinzon						UF	CE
Fonte	Fiducial Cafre Negocios Imobiliarios Ltda.					Telefone	(85) 3131-2000	
Tipo					Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	97,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R$	170.000,00				R$ / m²	1.752,58	
Observações:								



Amostra	5					Data	Mar - 2026	
Endereço	Rua Miguel Calmont, 220				Cidade	Fortaleza		
Bairro	Vicente Pinzon						UF	CE
Fonte	Vivendas Imóveis					Telefone	(85) 98607-9278	
Tipo					Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
	A. U. - m²	97,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	1
	Valor - R$	185.000,00				R$ / m²	1.907,22	
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 elasticiade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 5% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.

Fator Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao avaliando.

Fator Área

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

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

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

Fator Padrão

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

Fator Adequação

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

Fator Local

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

18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	180.000,00	0,95	171.000,00	95,00	1.800,00	0,93	1,00	1,00	1,00	0,98	0,91	1.638,00	1.638,00
2	280.000,00	0,95	266.000,00	119,00	2.235,29	0,98	0,92	1,00	1,00	0,98	0,88	1.967,06	1.967,06
3	230.000,00	0,95	218.500,00	133,00	1.642,86	1,01	1,00	1,00	1,00	0,96	0,97	1.593,57	1.593,57
4	170.000,00	0,95	161.500,00	97,00	1.664,95	0,94	1,00	1,00	1,00	0,98	0,92	1.531,75	1.531,75
5	185.000,00	0,95	175.750,00	97,00	1.811,86	0,94	1,00	1,00	1,00	0,98	0,92	1.666,91	1.666,91
											Média =	**1.679,46**	**1.679,46**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.183,30
Limite inferior (-30%):	1.175,62
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	1.679,46

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.808,48
Limite inferior:	1.550,43
Amplitude do intervalo de confiança:	14,27%
Desvio Padrão:	168,66
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	10,04
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	1.679,46

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 1.679,46.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
Apartamento	126,65	1.679,46	212.703,36	213.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 213.000,00

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.	16,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	3,81% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,20% ao mês	Custo financeiro	12,47% ao ano
Total 1	**0,62% ao mês**	**Total 2**	**0,98% ao mês**
Despesas totais Total 1 Total 2		**1,60%** fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		**30 meses**	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		61,97%	**R$ 132.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Apartamento	126,65	213.000,00	132.000,00

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:* 14,27%**

***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	1.800,00	1.528,31	271,69	-15%
2	2.235,29	1.477,92	757,37	-34%
3	1.642,86	1.629,08	13,78	-1%
4	1.664,95	1.545,10	119,85	-7%
5	1.811,86	1.545,10	266,75	-15%
			Média de Resíduos Relativos	14%

Gráfico - Resíduos Relativos

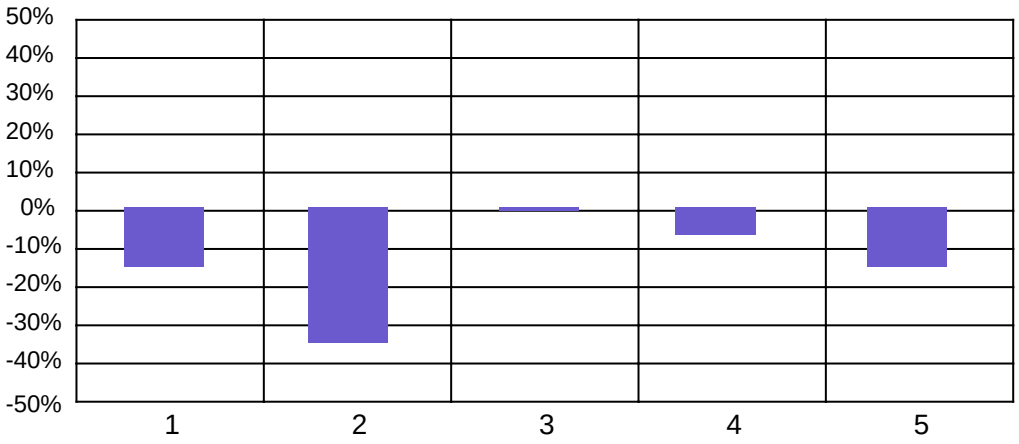
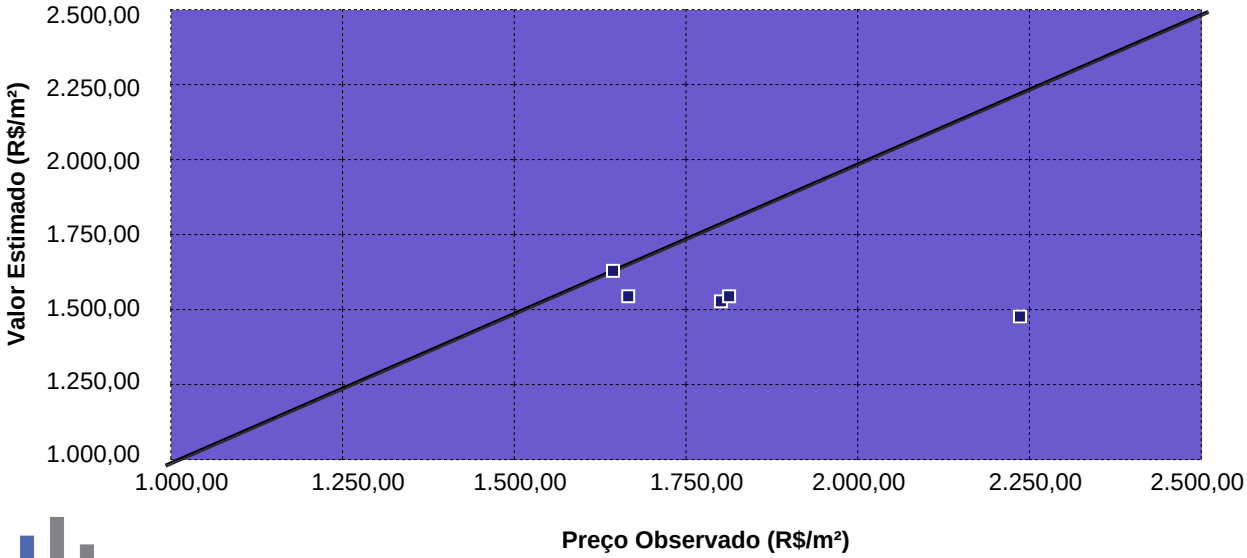


Gráfico - Predição do Modelo



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 30 de março de 2026.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 213.000,00 **(duzentos e treze mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 132.000,00 **(cento e trinta e dois 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