Santander

M2G2 PATRIMONIAL

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.21724
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua José Luís da Silva, 137 - Flat Duplex 6 - Condomínio Privê Nossa Senhora da Conceição - Boa Vista - Gravatá - PE - 55642-135		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	11

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	71,05
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	71,05





Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 71,05 m² e 0,00 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 71,05 m², de acordo com a matrícula nº 30.348 do Cartório do 1º Ofício - Gravatá - PE. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 71,05 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 11 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01.02.074.01.0268.006.

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:	161.000,00	Valor de Liq. Forçada:	113.000,00	% Desc:	-29,81%

-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$ 161.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 113.000,00**	**% Desc:**	**-29,81%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			36 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	06/01/2025	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	23/12/2024				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 161.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	14,25% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,08% ao mês	Inflação média ao ano	4,87% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	8,94% ao ano
Total 1	**0,27% ao mês**	**Total 2**	**0,72% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 0,98% 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. 70,19% R$ 113.000,00

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

Considerações



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua José Luís da Silva, nº 137

Flat Duplex 6

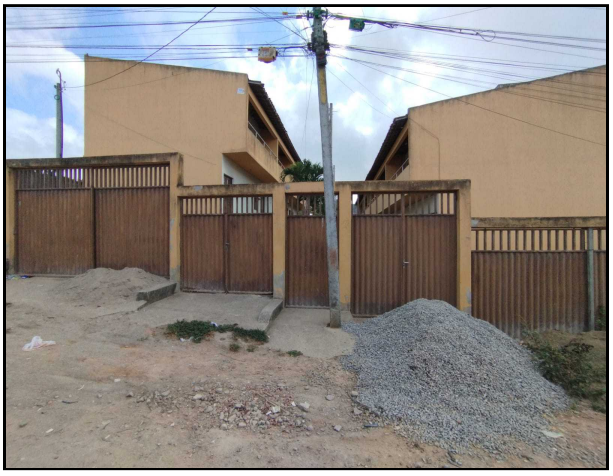
Condomínio Privê Nossa Senhora da Conceição

Boa Vista - Gravatá / PE

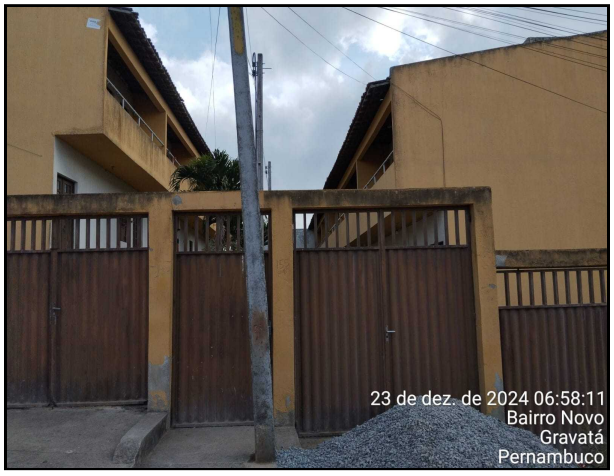
Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander
Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Finalidade: Garantia Bancária
Endereço: Rua José Luís da Silva nº 137 - Flat Duplex 6 - Condomínio Privê Nossa Senhora da Conceição
Bairro: Boa Vista ***Cidade:*** Gravatá ***UF:*** PE
Tipo: Casa
Uso: Residencial
Matrícula: 30.348 do Cartório do 1º Ofício - Gravatá - PE
Área Privativa: 71,05 m² ***Área Comum:*** 0,000 m²
Área Total: 71,05 m² ***Fração Ideal:*** 10,08688%
Data-Base: 06 de janeiro de 2025
Data da Vistoria: 23 de dezembro de 2024
Valor de Mercado: R$ 161.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 113.000,00



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 7

10 - Diagnóstico de Mercado 8

11 - Avaliação 9

12 - Metodologia 9

13 - Pesquisa 10

14 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto 12

15 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) 14

16 - Graus de Fundamentação e Precisão 15

17 - Gráficos 17

18 - Encerramento e Conclusão Final de Valor 18

1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (casa), localizado na Rua José Luís da Silva nº 137 - Flat Duplex 6 - Condomínio Privê Nossa Senhora da Conceição, no bairro Boa Vista, Município de Gravatá / PE, CEP 55642-135, de acordo com a matrícula nº 30.348 do Cartório do 1º Ofício - Gravatá - PE.

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 23 de dezembro de 2024, 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. A matrícula nº 30.348 não menciona a existência de vaga de garagem no imóvel avaliando. Para efeito de avaliação, será considerada a casa sem vaga de garagem. O imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 11 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01.02.074.01.0268.006.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Médio	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	11	59

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

6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua José Luís da Silva nº 137	01.02.074.01.0268.006	30.348

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
71,05	0,000	71,05	0,100869

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 71,05 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

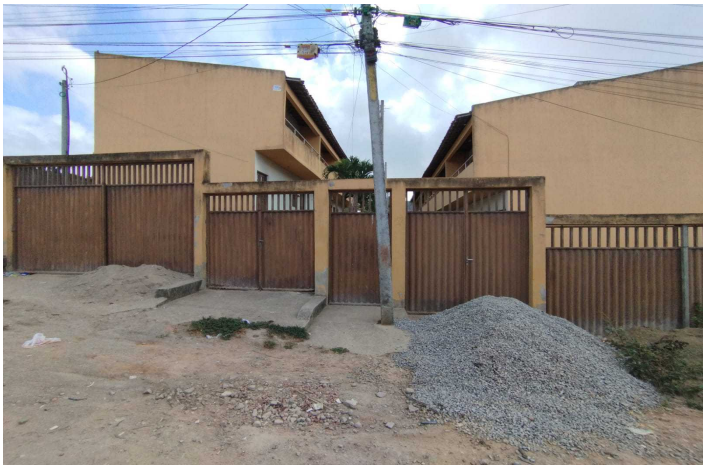
Caracterização da Região					
☑	Água	☑	Telefone	☑	Iluminação Pública
☑	Esgoto Sanitário	☑	Pavimentação	☐	Cisterna / Poço Artesiano
☑	Energia Elétrica	☑	Esgoto Pluvial	☐	Fossa

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



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Número da Fachada



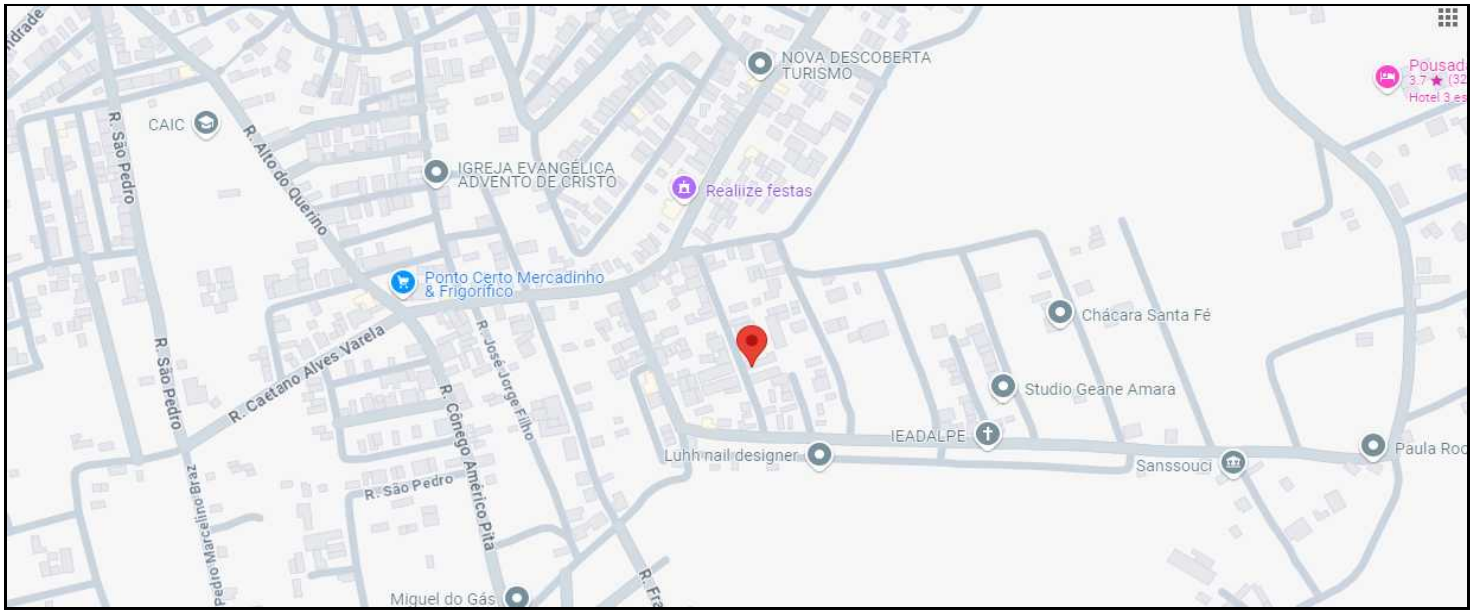
Rua José Luís da Silva



Rua José Luís da Silva

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 01.02.074.01.0268.006 . Fonte: Google Earth.

12 - Diagnóstico de Mercado

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

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: R. Caetano Alves Varela (140 m aproximadamente) e R. Dr. Jurandir Correia de Melo (180 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 500 m da USF Caic e a 700 m do Mercadinho do Rafael.

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

13 - Avaliação

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

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

14 - Metodologia

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

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

15 - Pesquisa

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

Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1				Data		Jan - 2025	
Endereço		Estr. Antiga Gravata Chá Grande, s/n			Cidade	Gravatá			
Bairro		Santo Antonio						UF	PE
Fonte		Corretores Associados				Telefone			
Tipo		Casa			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular			Idade Aparente (anos)	11
	A. U. - m²	110,00	Suítes	0	Dormitórios	4		Vagas	2
	Valor - R$	295.001,00				R$ / m²		2.681,83	
Observações: Condomínio Privê Maison Suisse									



Amostra		2				Data		Jan - 2025	
Endereço		Estr. Lagoa Verde, s/n			Cidade	Gravatá			
Bairro		Santo Antonio						UF	PE
Fonte		Roger				Telefone		(81) 99899-6000	
Tipo		Casa			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(a) Novo			Idade Aparente (anos)	3
	A. U. - m²	82,00	Suítes	0	Dormitórios	3		Vagas	1
	Valor - R$	259.000,00				R$ / m²		3.158,54	
Observações: PRIVE GENESIS RESIDENCE									



Amostra	3						Data	Jan - 2025	
Endereço	Rua Primeiro de Janeiro, 2.500				Cidade		Gravatá		
Bairro	Cruzeiro						UF	PE	
Fonte	Julio						Telefone	81 98951-0540	
Tipo	Casa				Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	1	
	A. U. - m²	70,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1	
	Valor - R$	224.000,00				R$ / m²	3.200,00		
Observações:									



Amostra	4						Data	Jan - 2025	
Endereço	Rua Primula, s/n				Cidade		Gravatá		
Bairro	Alpes Suiços						UF	PE	
Fonte	Gerlaine França Da Silva						Telefone	(81) 99298-1463	
Tipo	Casa				Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	8	
	A. U. - m²	150,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2	
	Valor - R$	350.000,00				R$ / m²	2.333,33		
Observações:									



Amostra	5						Data	Jan - 2025	
Endereço	Avenida Maria Emília de Farias Neves, s/n				Cidade		Gravatá		
Bairro	Porta Florada						UF	PE	
Fonte	Maxhome						Telefone	(81) 3072-5295	
Tipo	Casa				Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	11	
	A. U. - m²	100,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2	
	Valor - R$	350.000,00				R$ / m²	3.500,00		
Observações: Privê Saint Michel									



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

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

Fator Oferta

Representa o desconto referente à elasticiade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.

Fator 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.

17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	295.001,00	0,90	265.500,90	110,00	2.413,64	1,06	1,00	0,95	1,00	0,86	0,87	2.099,87	2.099,87
2	259.000,00	0,90	233.100,00	82,00	2.842,68	1,04	0,93	1,00	1,00	0,90	0,87	2.473,13	2.473,13
3	224.000,00	0,90	201.600,00	70,00	2.880,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,90	0,81	2.332,80	2.332,80
4	350.000,00	0,90	315.000,00	150,00	2.100,00	1,10	0,96	1,00	1,00	0,86	0,92	1.932,00	1.932,00
5	350.000,00	0,90	315.000,00	100,00	3.150,00	1,04	1,00	0,90	1,00	0,86	0,80	2.520,00	2.520,00
											Média =	**2.271,56**	**2.271,56**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.953,03
Limite inferior (-30%):	1.590,09
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	2.271,56

SANEAMENTO	
Limite superior:	2.463,15
Limite inferior:	2.079,97
Amplitude do intervalo de confiança:	15,56%
Desvio Padrão:	250,44
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	11,03
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	2.271,56

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 2.271,56.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
Casa	71,05	2.271,56	161.394,41	161.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 161.000,00

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.	14,25 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,08% ao mês	Inflação média ao ano	4,87% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	8,94% ao ano
Total 1	**0,27% ao mês**	**Total 2**	**0,72% ao mês**
Despesas totais Total 1 Total 2		**0,98%** fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		**36 meses**	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		70,19%	**R$ 113.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Casa	71,05	161.000,00	113.000,00

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: **15,56%**

Grau de precisão atingido: **Grau III**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Item	Descrição	Grau			
		III	II	I	Pontos
1	**Caracterização do imóvel avaliando**	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	**Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados**	12	5	3	2
3	**Identificação dos dados de mercado**	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	**Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores**	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
			Laudo enquadrado no Grau II		9

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14.653-2:2011

19 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	2.413,64	1.976,26	437,39	-18%
2	2.842,68	1.976,26	866,43	-30%
3	2.880,00	1.839,96	1.040,04	-36%
4	2.100,00	2.089,84	10,16	0%
5	3.150,00	1.817,25	1.332,75	-42%
			Média de Resíduos Relativos	25%

Gráfico - Resíduos Relativos

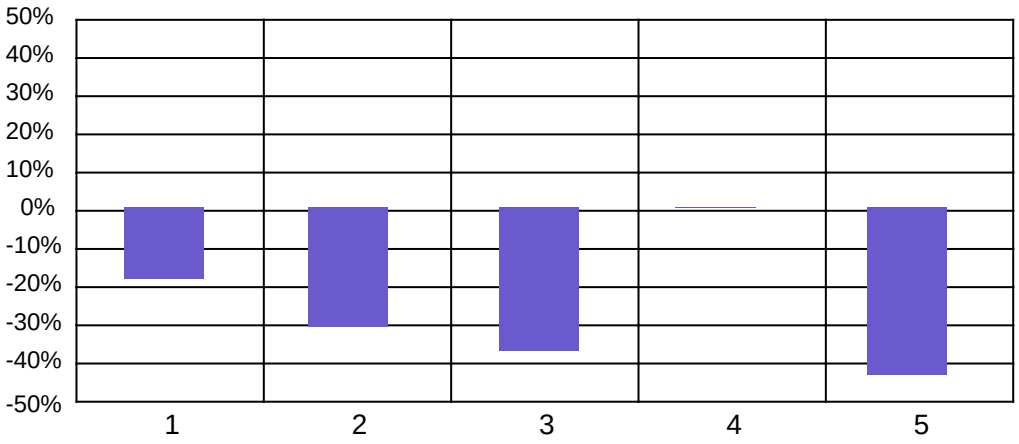
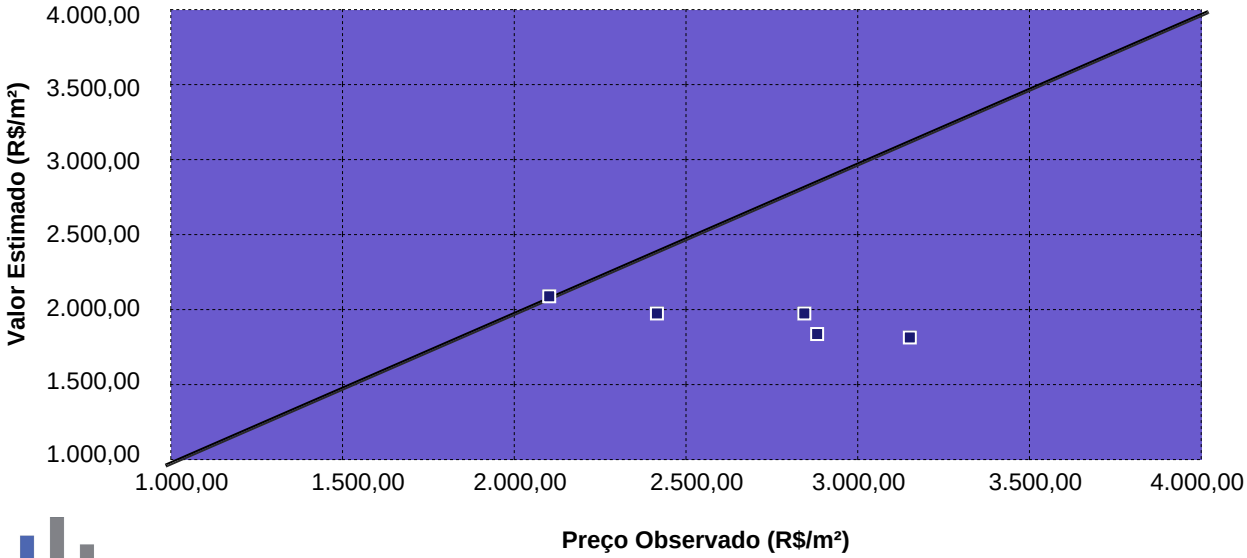


Gráfico - Predição do Modelo



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 06 de janeiro de 2025.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 161.000,00 **(cento e sessenta e um mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 113.000,00 **(cento e treze 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