Santander

M2G2 PATRIMONIAL

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.22599
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua José da Silva Ribeiro, 420 - Apto. 114 - Torre B (Torre Breeze) - Condomínio Wonder Morumbi - Vila Andrade - São Paulo - SP - 05726-130		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	10

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	99,722
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	56,00





Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 56,000 m² e 43,722 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 99,722 m², com direito a 1 vaga de garagem, de acordo com a matrícula nº 224.469 do 18° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 56,000 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 10 anos e está cadastrado pela inscrição nº 171.300.2669-2.

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:	435.000,00	Valor de Liq. Forçada:	318.000,00	% Desc:	-26,90%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

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

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC:

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	**R$ 435.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 318.000,00**	**% Desc:**	**-26,90%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			18 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	25/02/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	21/02/2026				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 435.000,00

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	0,45% ao mês	Inflação média ao ano	4,44% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,33% ao mês	Custo financeiro	12,03% ao ano
Total 1	**0,80% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,75% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 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. 73,10% R$ 318.000,00

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 da Silva Ribeiro, nº 420

Apto. 114 - Torre B (Torre Breeze)

Condomínio Wonder Morumbi

Vila Andrade - São Paulo / 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: Rua José da Silva Ribeiro nº 420 - Apto. 114 - Torre B (Torre Breeze) - Condomínio Wonder Morumbi
Bairro: Vila Andrade ***Cidade:*** São Paulo ***UF:*** SP
Tipo: Apartamento
Uso: Residencial
Matrícula: 224.469 do 18° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Área Privativa: 56,000 m² ***Área Comum:*** 43,722 m²
Área Total: 99,722 m² ***Fração Ideal:*** 0,2944%
Data-Base: 25 de fevereiro de 2026
Data da Vistoria: 21 de fevereiro de 2026
Valor de Mercado: R$ 435.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 318.000,00



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 Rua José da Silva Ribeiro nº 420 - Apto. 114 - Torre B (Torre Breeze) - Condomínio Wonder Morumbi, no bairro Vila Andrade, Município de São Paulo / SP, CEP 05726-130, de acordo com a matrícula nº 224.469 do 18° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - 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 21 de fevereiro 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. Verificamos a existência de playground, salão de festas, salão de jogos, quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, espaço gourmet, brinquedoteca, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. De acordo com a matrícula 224.469 o imóvel possui direito de 1 vaga de garagem individual e indeterminada. O imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 10 anos e está cadastrado pela inscrição nº 171.300.2669-2.

Dados do Imóvel

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

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	10	50

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
1	Coberta	-	1	Sim	Completa

6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua José da Silva Ribeiro nº 420	171.300.2669-2	224.469

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
56,000	43,722	99,722	0,002944

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 56,00 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



Rua José da Silva Ribeiro



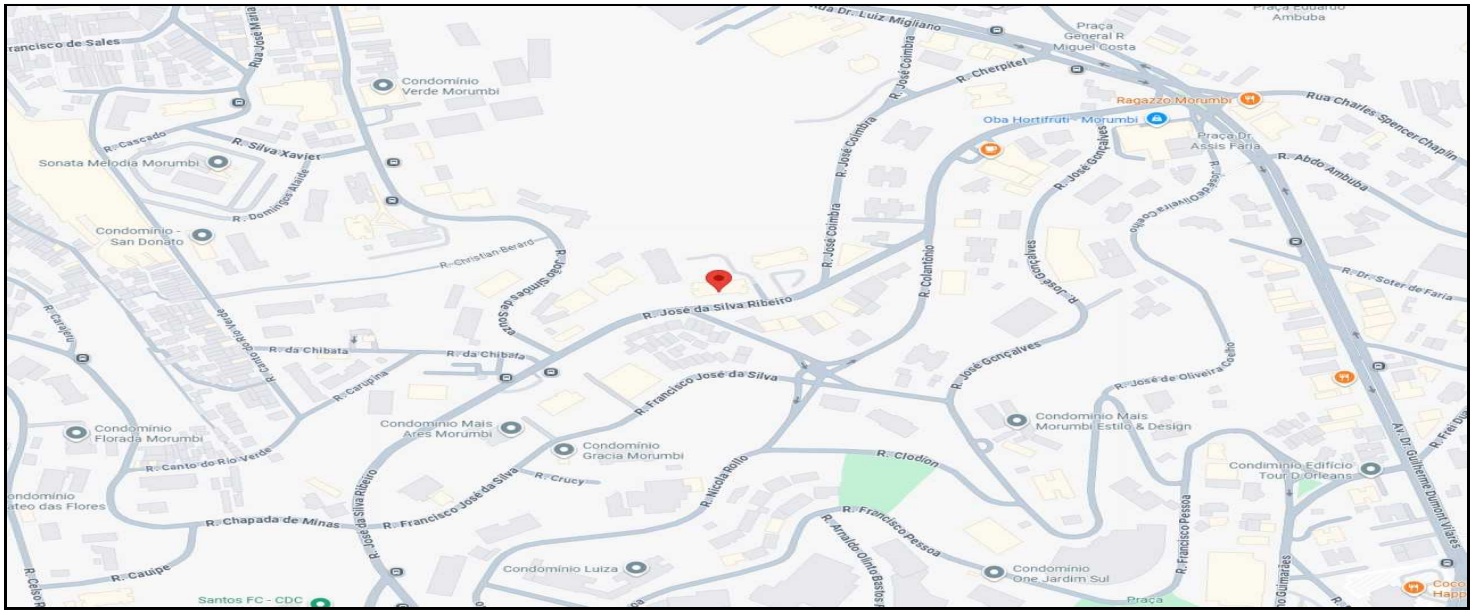
Rua José da Silva Ribeiro



Rua José da Silva Ribeiro

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



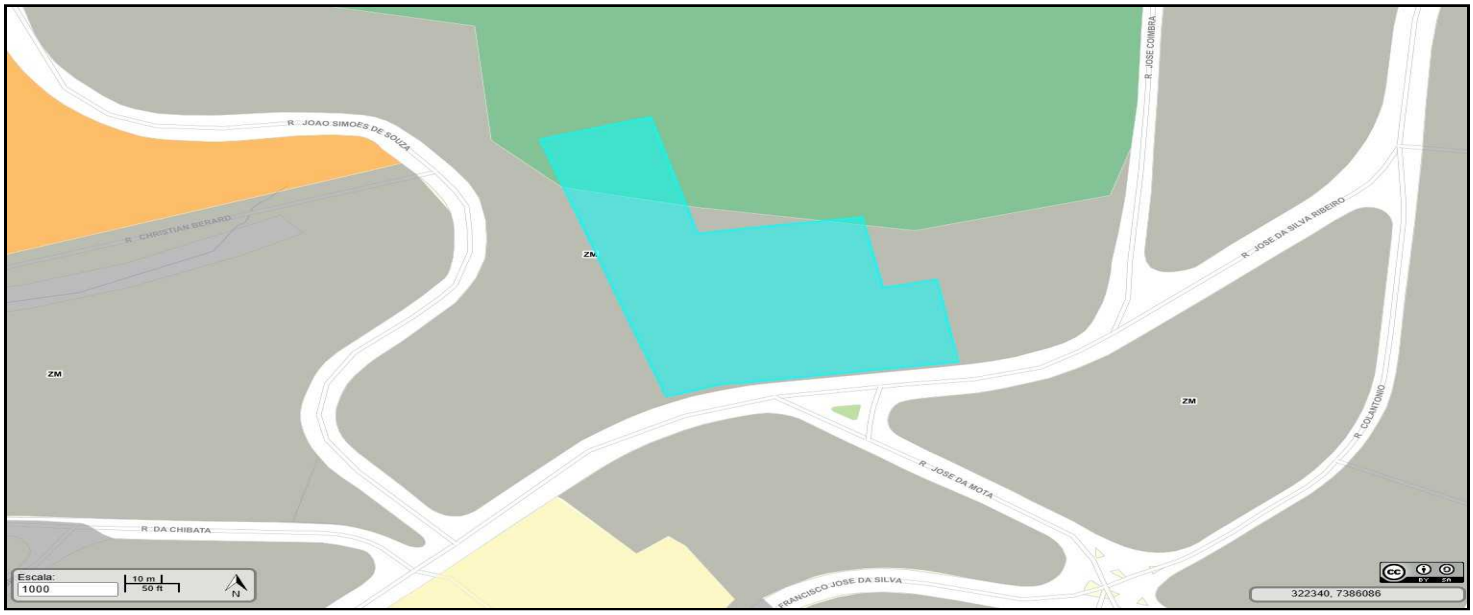
Inscrição 171.300.2669-2 . Fonte: Geosampa.

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 Mista (ZM).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,00
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 2,00
- Gabarito de altura = 28 metros
- 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, Vila Andrade é um bairro de classe média-alta, localizado na cidade de São Paulo/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso residencial, com a presença de imóveis residenciais, em sua maioria verticais. A densidade demográfica da quadra e de suas proximidades é média-alta. O zoneamento é classificado como Zona Mista (ZM).

O avaliando faz frente para uma via coletora da região e há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Avenida Doutor Guilherme Dumont Vilares (540 m aproximadamente), Avenida José Galante (720 m aproximadamente) e Avenida Giovanni Gronchi (990 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação e saúde e poucos equipamentos de cultura e lazer, em um raio aproximado de 2,0 Km. O imóvel analisado encontra-se a à 1,0 Km da Escola Estadual Profª Neyde Apparecida Sollitto, 1,3 Km do Morumbi Town Shopping à 2,4 Km da Estação de Metrô Vila das Belezas. Há poucas linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva 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

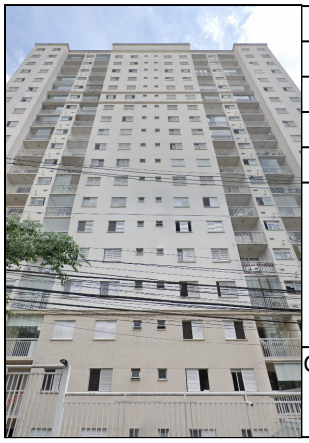
Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas 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.

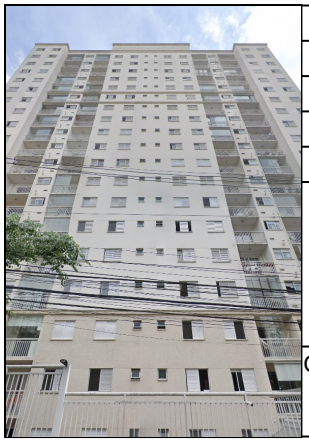
16 - Pesquisa

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	Fev - 2026		
Endereço		Rua José da Silva Ribeiro, 420			Cidade	São Paulo			
Bairro		Vila Andrade					UF	SP	
Fonte		Remax Front 2				Telefone	(11) 96194-0855		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10	
	A. U. - m²	67,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1	
	Valor - R$	549.000,00				R$ / m²	8.194,03		
Observações:									



Amostra		2				Data	Fev - 2026		
Endereço		Rua José da Silva Ribeiro, 420			Cidade	São Paulo			
Bairro		Vila Andrade					UF	SP	
Fonte		Só Flats Negócios Imobiliários Premium				Telefone	(11) 3059-0846		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10	
	A. U. - m²	56,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1	
	Valor - R$	530.000,00				R$ / m²	9.464,29		
Observações:									



Amostra	3					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua José da Silva Ribeiro, 576				Cidade	São Paulo		
Bairro	Vila Andrade						UF	SP
Fonte	Batista & Nero Negócios Imobiliários					Telefone	(11) 98089-0362	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	51,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R$	409.000,00				R$ / m²	8.019,61	
Observações:								



Amostra	4					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Francisco José da Silva, 352				Cidade	São Paulo		
Bairro	Vila Andrade						UF	SP
Fonte	Lopes Next					Telefone	(11) 99428-5737	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	51,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R$	420.000,00				R$ / m²	8.235,29	
Observações:								



Amostra	5					Data	Fev - 2026	
Endereço	Rua Francisco José da Silva, 292				Cidade	São Paulo		
Bairro	Vila Andrade						UF	SP
Fonte	Casa de Imóveis					Telefone	(11) 98742-7555	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	51,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R$	458.000,00				R$ / m²	8.980,39	
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 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.

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	549.000,00	0,90	494.100,00	67,00	7.374,63	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	7.743,36	7.743,36
2	530.000,00	0,90	477.000,00	56,00	8.517,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.517,86	8.517,86
3	409.000,00	0,90	368.100,00	51,00	7.217,65	0,98	1,05	1,00	1,00	1,00	1,03	7.434,18	7.434,18
4	420.000,00	0,90	378.000,00	51,00	7.411,76	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	7.263,53	7.263,53
5	458.000,00	0,90	412.200,00	51,00	8.082,35	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	7.920,71	7.920,71
											Média =	**7.775,93**	**7.775,93**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	10.108,70
Limite inferior (-30%):	5.443,15
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	7.775,93

SANEAMENTO	
Limite superior:	8.149,10
Limite inferior:	7.402,75
Amplitude do intervalo de confiança:	9,16%
Desvio Padrão:	487,81
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,27
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	7.775,93

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 7.775,93.

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	56,00	7.775,93	435.451,82	435.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 435.000,00

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	0,45% ao mês	Inflação média ao ano	4,44% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,33% ao mês	Custo financeiro	12,03% ao ano
Total 1	**0,80% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**
Despesas totais Total 1 Total 2		**1,75%** fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		**18 meses**	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		73,10%	**R$ 318.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Apartamento	56,00	435.000,00	318.000,00

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:* 9,16%**

***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	7.374,63	8.164,73	790,10	11%
2	8.517,86	7.775,93	741,93	-9%
3	7.217,65	8.009,21	791,56	11%
4	7.411,76	7.620,41	208,65	3%
5	8.082,35	7.620,41	461,94	-6%
			Média de Resíduos Relativos	8%

Gráfico - Resíduos Relativos

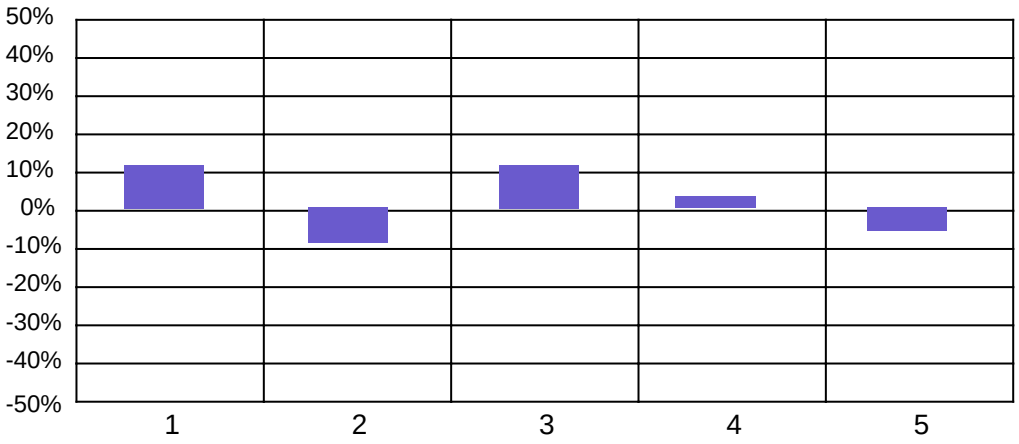
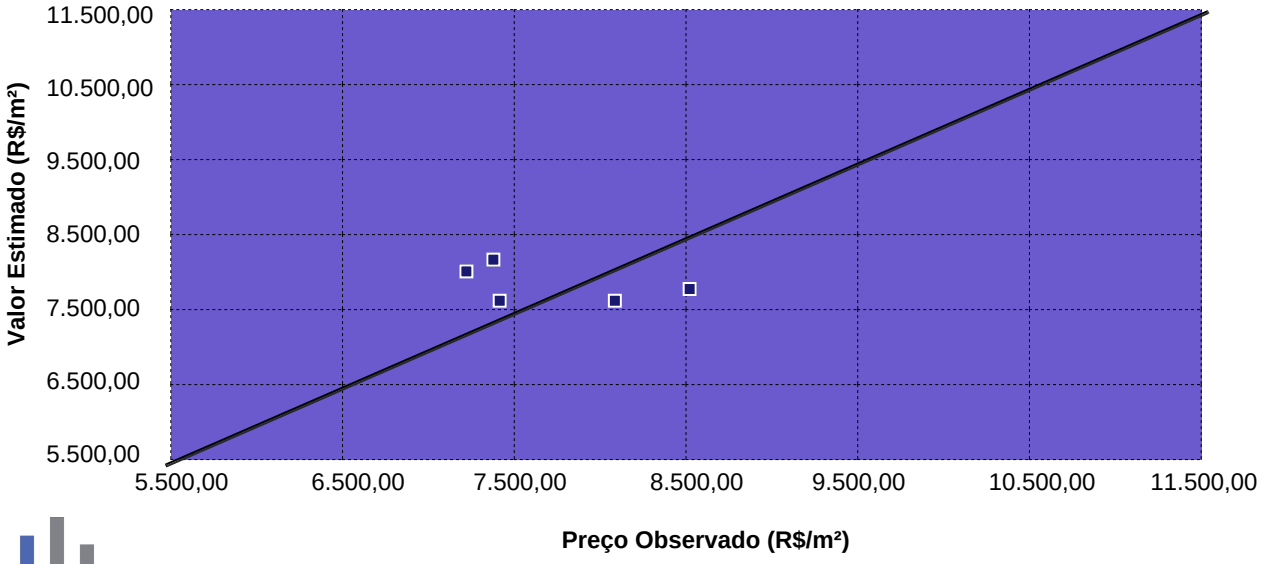


Gráfico - Predição do Modelo



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 25 de fevereiro de 2026.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 435.000,00 **(quatrocentos e trinta e cinco mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 318.000,00 **(trezentos e dezoito 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