



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Rua Amazonas, nº 1167

Apto. Duplex 601

Residencial Costa Verde

Água Verde - Curitiba / PR

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

Resumo da Avaliação

Solicitante: Pontte Soluções Financeiras Ltda.

Proponente: Conrado Faria de Albuquerque

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Amazonas nº 1167 - Apto. Duplex 601 - Residencial Costa Verde

Bairro: Água Verde **Cidade:** Curitiba **UF:** PR

Tipos: Apartamento / Vaga de Garagem **Uso:** Residencial

Matrícula: 76.635 do 5º Serviço de Registro de Imóveis

Área Privativa: 78,0400 m²

Área Comum: 31,3148 m²

Área Total: 109,3548 m²

Matrículas adicionais: 76.636 / 76.637 do 5º Serviço de Registro de Imóveis

Total Área Privativa: 24,000 m²

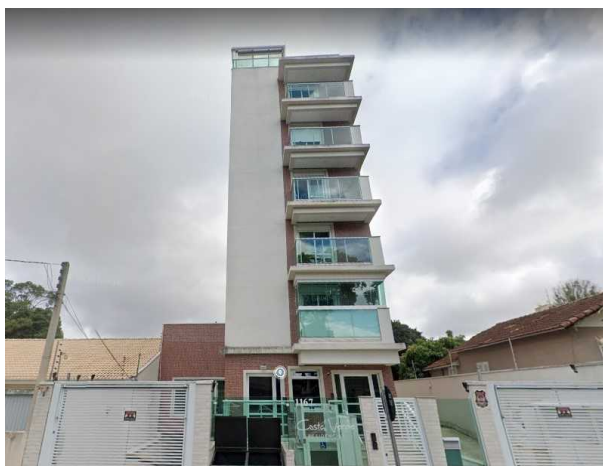
Total Área Comum: 20,1872 m²

Área Total: 44,1872 m²

Data-Base: 24 de junho de 2022

Valor de Mercado: R\$ 673.000,00

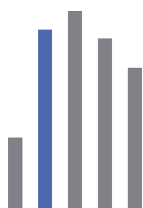
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada. Fonte: Google Maps



Rua Amazonas. Fonte: Google Maps



Sumário

1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária	3
2 - Objetivo	4
3 - O Parecer Técnico	4
4 - Descrição Geral do Imóvel	5
5 - Documentação	5
6 - Resumo de Áreas	5
7 - Localização	6
8 - Avaliação	7
9 - Metodologia	7
10 - Pesquisa	8
11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	10
12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	11
13 - Graus de Fundamentação e Precisão	12
14 - Gráficos	13
15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	14



1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para os imóveis urbanos residenciais (apartamento / vaga de garagem), localizados na Rua Amazonas nº 1167 - Apto. Duplex 601 - Residencial Costa Verde, no bairro Água Verde, Município de Curitiba / PR, CEP 80610-030, de acordo com as matrículas nº 76.635 / 76.636 / 76.637 do 5º Serviço de Registro de Imóveis.

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.

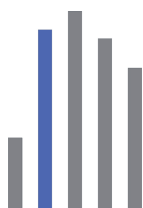
Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial



2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado dos imóveis em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acórdância 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, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer 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 e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



4 - Descrição Geral do Imóvel

As unidades em estudo são um apartamento / vaga de garagem. Verificamos a existência de salão de festas, tv a cabo, churrasqueira, espaço gourmet e vigilância eletrônica. O imóvel possui a idade de 5 anos.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento / Vaga de Garagem	Residencial	Apartamento Superior c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	5	55

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
4	Coberta	Sim	Não	Sim	Simples

5 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, os imóveis estão registrados no Município com as seguintes características:

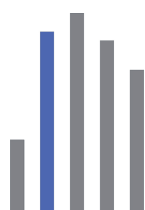
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Amazonas nº 1167	09.2.0084.0424.00-2	76.635
	09.2.0084.0424.00-2	76.636
	09.2.0084.0424.00-2	76.637

6 - Resumo de Áreas

Com base nas informações das matrículas, os imóveis possuem as seguintes áreas:

Matrícula	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
76.635	78,0400	31,3148	109,3548	0,052753
76.636	12,0000	10,0936	22,0936	0,007467
76.637	12,0000	10,0936	22,0936	0,007467

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 78,0400 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.

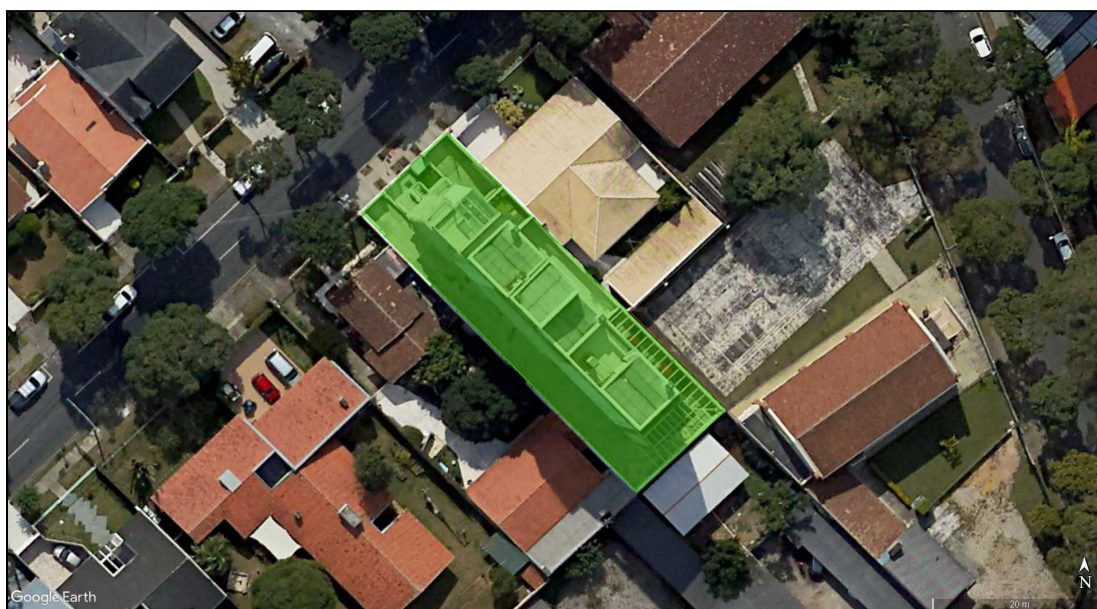


7 - Localização

A seguir observa-se a localização dos imóveis:



Localização dos imóveis. Fonte: Google Maps.



Inscrição 09.2.0084.0424.00-2 . Fonte: Google Earth.



8 - Avaliação

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características dos imóveis 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 nos imóveis 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 aos imóveis em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

9 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado aos imóveis, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza dos imóveis 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.




10 - 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:

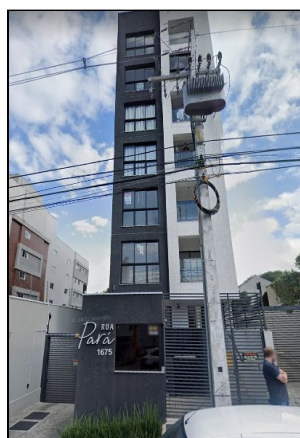
Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1					Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1138				Cidade	Curitiba		
Bairro		Água Verde						UF	PR
Fonte		JDC Imóveis					Telefone	(41) 3296-4221	
Tipo		Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo			Idade Aparente (anos)	2
	A. U. - m²	112,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2	
	Valor - R\$	957.000,00					R\$ / m²	8.544,64	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-112m2-venda-RS957000-id-2519074294/									



Amostra		2					Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Dom Pedro I, 100				Cidade	Curitiba		
Bairro		Água Verde						UF	PR
Fonte		Phb Negocio Imobiliario					Telefone	(41) 99205-1082	
Tipo		Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador		Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	8
	A. U. - m²	117,00		Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R\$	945.000,00					R\$ / m²	8.076,92	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-117m2-venda-RS945000-id-2536430917/									



Amostra		3				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Pará, 1675			Cidade	Curitiba		
Bairro		Água Verde					UF	PR
Fonte		Royal Prime Imóveis				Telefone	(41) 97402-9569	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	3
	A. U. - m²	97,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	798.000,00				R\$ / m²	8.226,80	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-97m2-venda-RS798000-id-2568212726/								



Amostra		4				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua João Bettega, 644			Cidade	Curitiba		
Bairro		Portão					UF	PR
Fonte						Telefone		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	7
	A. U. - m²	64,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	570.000,00				R\$ / m²	8.906,25	
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-64m2-venda-RS570000-id-2566270358/								



Amostra		5				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Amazonas, 691			Cidade	Curitiba		
Bairro		Água Verde					UF	PR
Fonte		JBA Imobiliária				Telefone	(41) 99187-9937	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Superior c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	8
	A. U. - m²	117,00	Suítes	2	Dormitórios	2	Vagas	1
	Valor - R\$	898.000,00				R\$ / m²	7.675,21	
Observações:								

11 - 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

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores ofertados dos imóveis utilizados como comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme permitido na Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE / SP - 2011.

Fator Área

Este fator pondera o impacto da área do imóvel partindo do pressuposto que o valor unitário decresce com o aumento da área, ou seja, imóveis maiores têm um preço por metro quadrado menor do que o praticado em imóveis menores situados na mesma região.

Fator Idade

Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de nível construtivo dos imóveis da amostra ao padrão do imóvel avaliando.

Fator Local

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.



12 - 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 VAGA	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	957.000,00	0,90	861.300,00	112,00	7.690,18	1,05	0,96	1,00	1,10	1,00	1,10	8.459,20	8.459,20
2	945.000,00	0,90	850.500,00	117,00	7.269,23	1,05	1,03	1,00	1,10	1,00	1,18	8.577,69	8.577,69
3	798.000,00	0,90	718.200,00	97,00	7.404,12	1,06	0,97	1,05	1,10	1,00	1,17	8.662,82	8.662,82
4	570.000,00	0,90	513.000,00	64,00	8.015,63	0,95	1,02	1,05	1,10	1,00	1,12	8.977,50	8.977,50
5	898.000,00	0,90	808.200,00	117,00	6.907,69	1,05	1,03	1,00	1,15	1,00	1,23	8.496,46	8.496,46
Média =												8.634,73	8.634,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	11.225,16
Limite inferior (-30%):	6.044,31
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	8.634,74

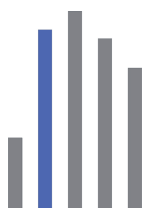
SANEAMENTO	
Limite superior:	8.793,12
Limite inferior:	8.476,35
Amplitude do intervalo de confiança:	3,60%
Desvio Padrão:	207,04
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	2,40
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	8.634,74

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 8.634,74.

Para o cálculo do valor da vaga de garagem, adotou-se um coeficiente de equivalência correspondente à 0,50 do preço tratado por m² de área construída do Apartamento, conforme os critérios praticados pelo mercado imobiliário.

Portanto, o valor de cada imóvel será:

Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
76.635	Apartamento	78,04	7.572,54	590.961,26	591.000,00
76.636	Vaga de Garagem	12,00	3.453,89	41.446,73	41.000,00
76.637	Vaga de Garagem	12,00	3.453,89	41.446,73	41.000,00
Total					673.000,00



13 - 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 os imóveis.

Intervalo de confiabilidade: 3,60%

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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

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			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	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



14 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.690,18	9.498,21	1.808,04	24%
2	7.269,23	10.188,99	2.919,76	40%
3	7.404,12	10.102,65	2.698,52	36%
4	8.015,63	9.670,91	1.655,28	21%
5	6.907,69	10.620,73	3.713,04	54%
Média de Resíduos Relativos				35%

Gráfico - Resíduos Relativos

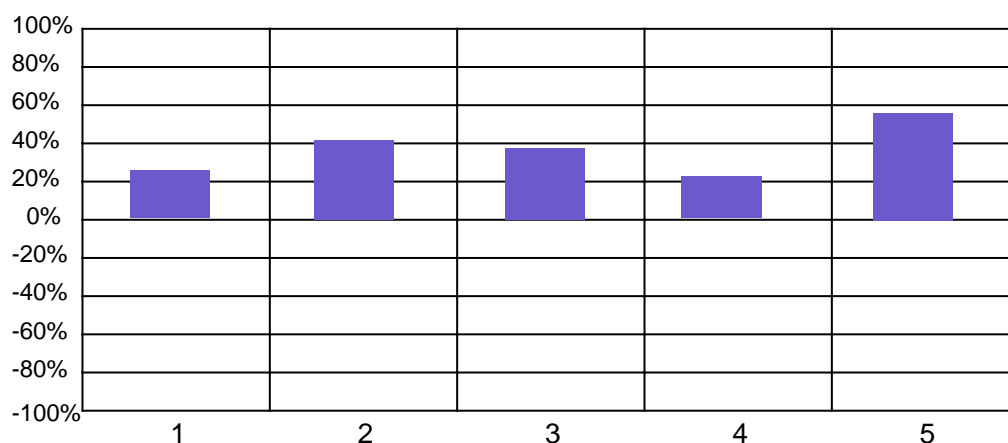
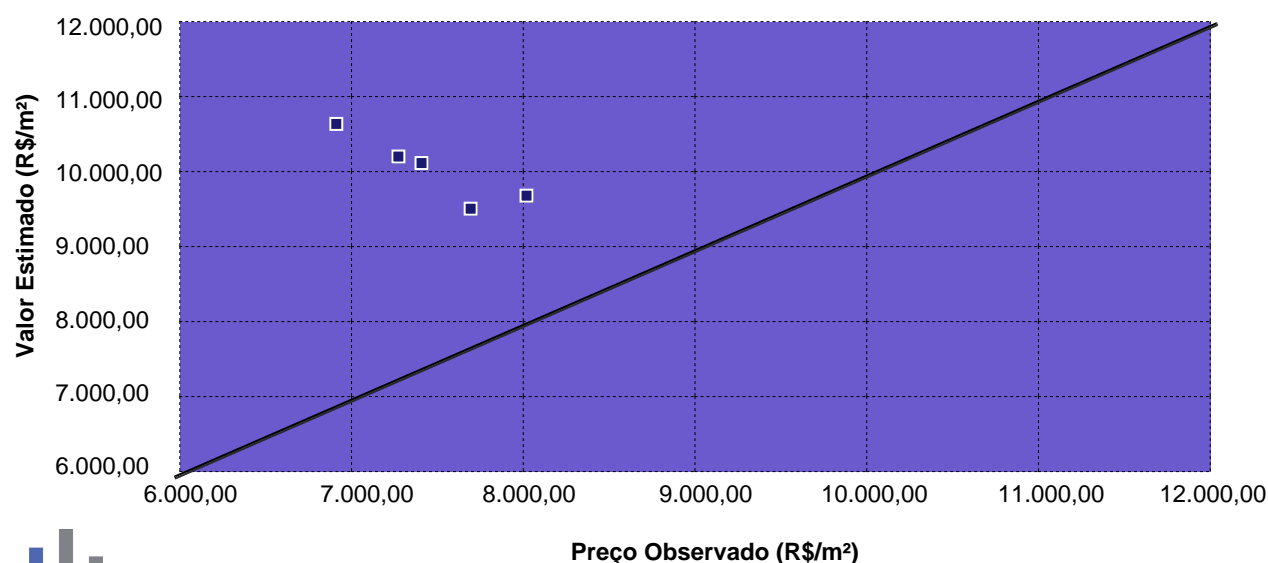


Gráfico - Predição do Modelo



15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

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

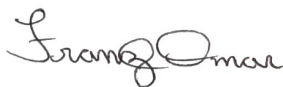
Em 24 de junho de 2022.

O **valor de mercado** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 673.000,00 (**seiscentos e setenta e três 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



Eduardo Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

