



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

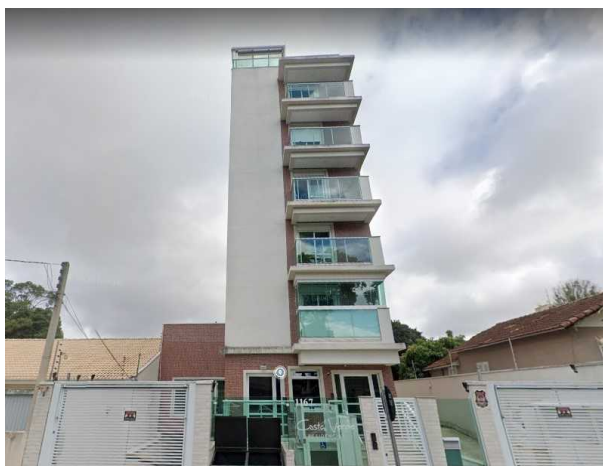
Total Área Comum: 20,1872 m²

Área Total: 44,1872 m²

Data-Base: 24 de junho de 2022

Valor de Mercado: R\$ 673.000,00

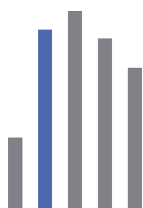
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



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:

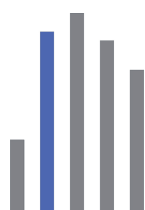
| Endereço | Contribuinte | Matrícula |
|----------------------|---------------------|-----------|
| Rua Amazonas nº 1167 | 09.2.0084.0424.00-2 | 76.635 |
| | 09.2.0084.0424.00-2 | 76.636 |
| | 09.2.0084.0424.00-2 | 76.637 |

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:

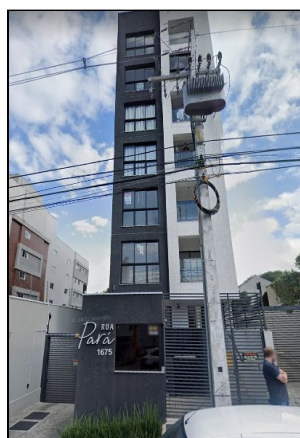
Metodologia: Comparativo Direto



| | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---|-------------|----------|-----------------------|---|
| 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 |

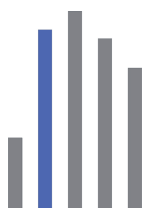
| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior: | 8.793,12 |
| Limite inferior: | 8.476,35 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 3,60% |
| Desvio Padrão: | 207,04 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 2,40 |
| Número de elementos após 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

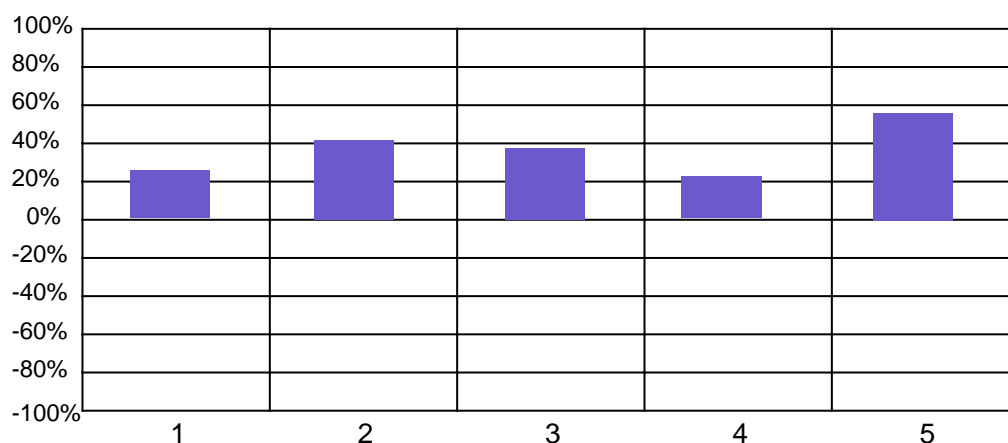
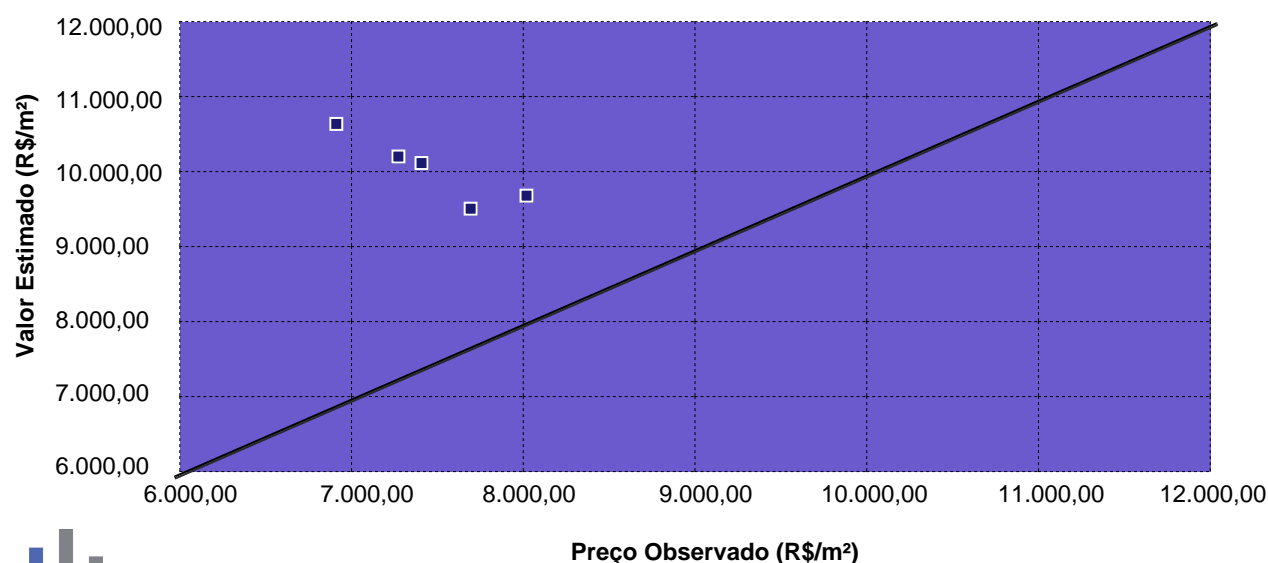


Gráfico - Predição do Modelo



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.

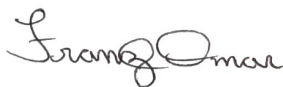
Em 24 de junho de 2022.

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

