



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Rua Dona Carmem, nº 89

Apto. 604

Edifício Lara Albert

Santa Terezinha - Belo Horizonte / MG

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: Romilton Cioletti

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Dona Carmem nº 89 - Apto. 604 - Edifício Lara Albert

Bairro: Santa Terezinha

Cidade: Belo Horizonte

UF: MG

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 138.091 do 3º Ofício de Registro Imobiliário Belo Horizonte - MG

Área Privativa: 126,4125 m² (avaliando) + 20,7000 m² (garagem) = 147,1125 m²

Área Comum: 56,1099 m²

Área Total: 203,2224 m²

Data-Base: 23 de junho de 2022

Valor de Mercado: R\$ 491.000,00

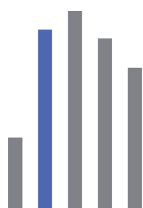
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada. Fonte: Google Maps



Rua Dona Carmem. 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 o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Dona Carmem nº 89 - Apto. 604 - Edifício Lara Albert, no bairro Santa Terezinha, Município de Belo Horizonte / MG, CEP 31360-090, de acordo com a matrícula nº 138.091 do 3º Ofício de Registro Imobiliário Belo Horizonte - MG.

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



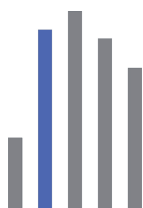
2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado do imóvel 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

A unidade em estudo é um apartamento. Verificamos a existência de salão de festas, tv a cabo, vigilância eletrônica e sistema de telefonia. A matrícula nº 138.091 informa que o imóvel possui direito a utilização de duas vagas de garagem nº 29 e 30. O imóvel possui a idade de 1 ano.

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) |
|-------------|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| (a) Novo | não informado | 60 | 1 | 59 |

| Nº Vagas Total | Tipo | Autônoma | Não Autônoma | Lazer | Infraestrutura Cond. |
|----------------|---------|----------|--------------|-------|----------------------|
| 2 | Coberta | Não | Sim | Sim | Simples |

5 - Documentação

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

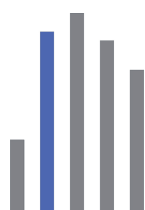
| Endereço | Contribuinte | Matrícula |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| Rua Dona Carmem nº 89 | 329085 004 0218 | 138.091 |

6 - Resumo de Áreas

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

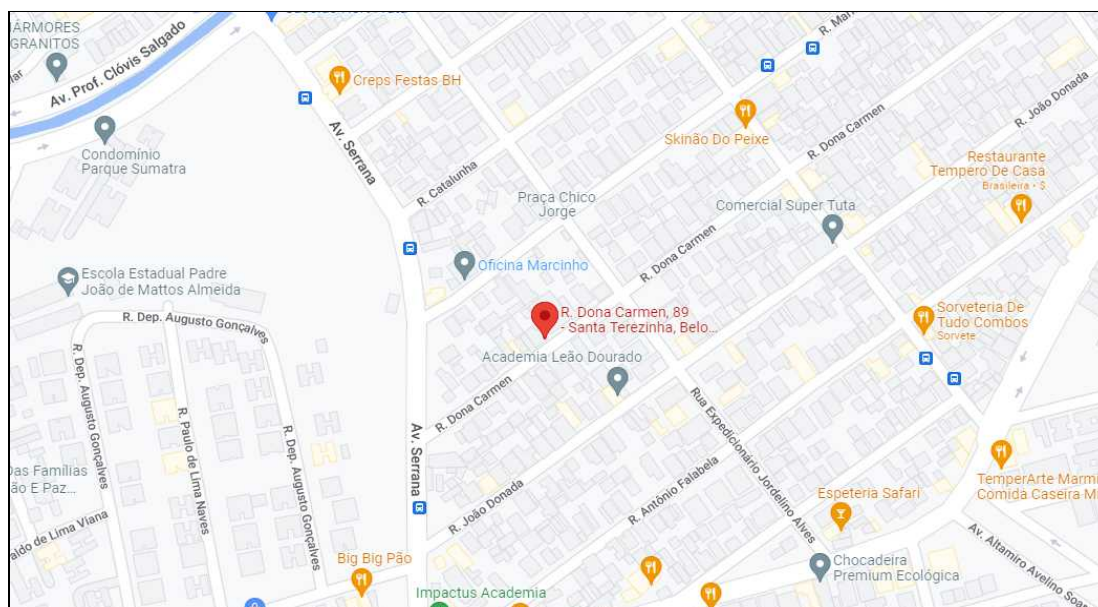
| Área Privativa (m²) | Área Garagem (m²) | Área Comum (m²) | Área Total (m²) | Fração Ideal |
|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 126,4125 | 20,7000 | 56,1099 | 203,2224 | 0,067750 |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 126,4125 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



7 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 329085 004 0218 . Fonte: Google Earth.



8 - 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.

9 - 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.



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



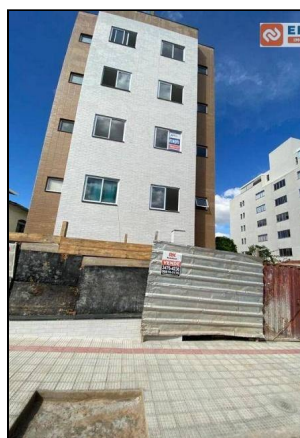
| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------|----------|-----------------------|----|
| Amostra | | 1 | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | | Rua Dona Carmem, 412 | | | Cidade | | Belo Horizonte | |
| Bairro | | Santa Terezinha | | | | | UF | MG |
| Fonte | | Imobiliária Ouro Preto | | | | Telefone | (31) 3243-0115 | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | | Oferta | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (b) Entre Novo e Regular | | Idade Aparente (anos) | 4 |
| | A. U. - m² | 155,00 | Suítes | 2 | Dormitórios | 2 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 600.000,00 | | | | R\$ / m² | 3.870,97 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS600000-id-2551720414/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|---|-------------|----------|-----------------------|----|
| Amostra | | 2 | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | | Rua Dona Carmem, 89 | | | Cidade | | Belo Horizonte | |
| Bairro | | Santa Terezinha | | | | | UF | MG |
| Fonte | | Casa Mineira | | | | Telefone | (31) 2533-3000 | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | | Oferta | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (a) Novo | | Idade Aparente (anos) | 1 |
| | A. U. - m² | 128,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 2 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 540.000,00 | | | | R\$ / m² | 4.218,75 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-128m2-venda-RS540000-id-2525732688/ | | | | | | | | |



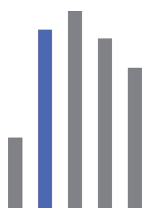
| | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|----------------|-----------------------|----|
| Amostra | | 3 | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | | Rua Itambé do Mato Dentro, 801 | | | Cidade | Belo Horizonte | | |
| Bairro | | Serrano | | | | | UF | MG |
| Fonte | | Inova Plataforma de Integração | | | | Telefone | (31) 3889-4765 | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | Oferta | | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (a) Novo | | Idade Aparente (anos) | 2 |
| | A. U. - m² | 155,00 | Suítes | 2 | Dormitórios | 4 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 749.900,00 | | | | R\$ / m² | 4.838,06 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-4-quartos-santa-terezinha-bairros-belo-horizonte-com-garagem-155m2-venda-RS749900-id-2564259303/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|----------------|-----------------------|----|
| Amostra | | 4 | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | | Rua Zilah Souza Spósito, 50 | | | Cidade | Belo Horizonte | | |
| Bairro | | Serrano | | | | | UF | MG |
| Fonte | | Ello Rede e Gestão Imobiliária | | | | Telefone | (31) 3267-8208 | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | Oferta | | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (a) Novo | | Idade Aparente (anos) | 1 |
| | A. U. - m² | 116,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 2 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 540.000,00 | | | | R\$ / m² | 4.655,17 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-2-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-116m2-venda-RS540000-id-2568135914/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------|-----------------------|---|--------------------------|----------------|-----------------------|----|
| Amostra | | 5 | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | | Rua Figueiro, 186 | | | Cidade | Belo Horizonte | | |
| Bairro | | Serrano | | | | | UF | MG |
| Fonte | | Elu Imóveis | | | | Telefone | (31) 2535-9006 | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | Oferta | | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (b) Entre Novo e Regular | | Idade Aparente (anos) | 6 |
| | A. U. - m² | 170,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 620.000,00 | | | | R\$ / m² | 3.647,06 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/cobertura-3-quartos-serrano-bairros-belo-horizonte-com-garagem-170m2-venda-RS620000-id-2545728804/ | | | | | | | | |



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 LOCAL | FATOR HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | 600.000,00 | 0,90 | 540.000,00 | 155,00 | 3.483,87 | 1,05 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 3.762,58 | 3.762,58 |
| 2 | 540.000,00 | 0,90 | 486.000,00 | 128,00 | 3.796,88 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 3.796,88 | 3.796,88 |
| 3 | 749.900,00 | 0,90 | 674.910,00 | 155,00 | 4.354,26 | 1,05 | 1,01 | 0,91 | 1,00 | 0,97 | 4.223,63 | 4.223,63 |
| 4 | 540.000,00 | 0,90 | 486.000,00 | 116,00 | 4.189,66 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 4.105,86 | 4.105,86 |
| 5 | 620.000,00 | 0,90 | 558.000,00 | 170,00 | 3.282,35 | 1,04 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 3.544,94 | 3.544,94 |
| Média = | | | | | | | | | | | 3.886,78 | 3.886,78 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%): | 5.052,81 |
| Limite inferior (-30%): | 2.720,74 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 3.886,78 |

| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior: | 4.096,92 |
| Limite inferior: | 3.676,64 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 10,26% |
| Desvio Padrão: | 274,69 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 7,07 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²): | 3.886,78 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.886,78.

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 | 126,41 | 3.886,78 | 491.337,30 | 491.000,00 |



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 o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 10,26%

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 | 3.483,87 | 4.197,72 | 713,85 | 20% |
| 2 | 3.796,88 | 3.886,78 | 89,91 | 2% |
| 3 | 4.354,26 | 3.770,18 | 584,08 | -13% |
| 4 | 4.189,66 | 3.809,04 | 380,61 | -9% |
| 5 | 3.282,35 | 4.197,72 | 915,37 | 28% |
| Média de Resíduos Relativos | | | | 14% |

Gráfico - Resíduos Relativos

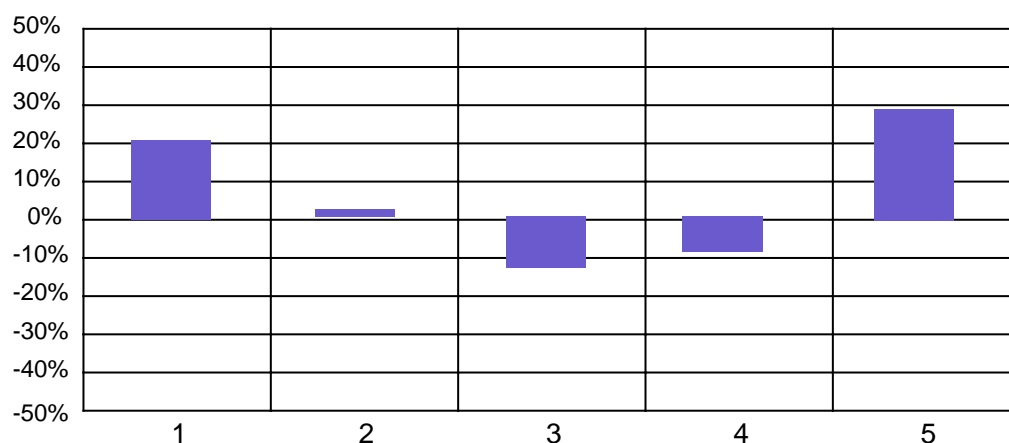
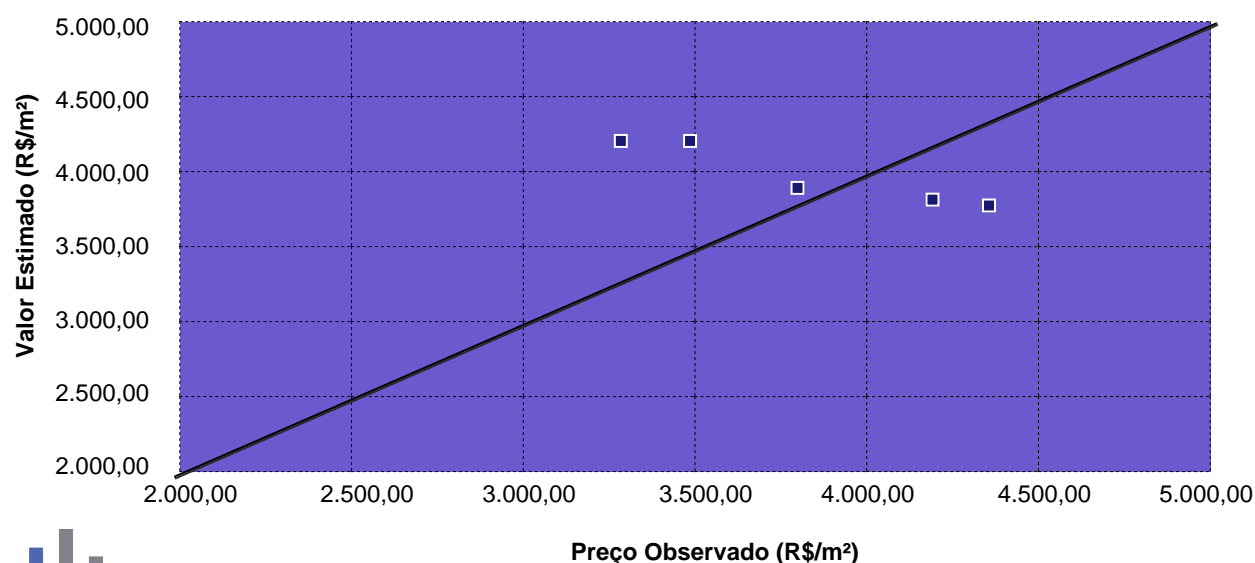


Gráfico - Predição do Modelo



15 - 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 23 de junho de 2022.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 491.000,00 (**quatrocentos e noventa e um 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

