



M2G2
PATRIMONIAL

Parecer Técnico de Avaliação

Av. Giovanni Gronchi, nº 4791

Apto. 71-A - Bloco A

Ed. Dom Pedro Gastão de Orleans e Bragança

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: Pontte Soluções Financeiras Ltda

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Av. Giovanni Gronchi nº 4791 - Apto. 71-A - Bloco A - Ed. Dom Pedro Gastão de Orleans e Bragança

Bairro: Vila Andrade

Cidade: São Paulo

UF: SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 62.941 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

Área Privativa: 175,7350 m²

Área Comum: 109,6987 m²

Área Total: 285,4337 m²

Data-Base: 30 de maio de 2022

Valor de Mercado: R\$ 597.000,00



Fachada. Fonte: Google Maps.



Av. Giovanni Gronchi. 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 Av. Giovanni Gronchi nº 4791 - Apto. 71-A - Bloco A - Ed. Dom Pedro Gastão de Orleans e Bragança, no bairro Vila Andrade, Município de São Paulo / SP, CEP 05724-003, de acordo com a matrícula nº 62.941 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo.

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 playground, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, tv a cabo, quadra poliesportiva, piscina, sauna, churrasqueira, espaço gourmet, gerador, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. A matrícula 62.941 não informa a existência de vaga de garagem para o imóvel. Durante a pesquisa foi verificado que os apartamentos do condomínio possuem 3 vagas de garagem. Para a avaliação foi considerado o apartamento sem vaga de garagem. O imóvel possui a idade de 35 anos.

5 - Documentação

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

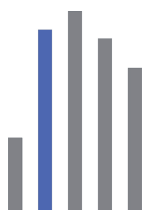
| Endereço | Contribuinte | Matrícula |
|------------------------------|----------------|-----------|
| Av. Giovanni Gronchi nº 4791 | 170.191.0058-8 | 62.941 |

6 - 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 do Terreno |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|
| 175,7350 | 109,6987 | 285,4337 | 0,020690 |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 175,7350 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 170.191.0058-8. Fonte: Geosampa.



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 | Mai - 2022 | |
| Endereço | | Avenida Giovanni Gronchi, 4791 | | | Cidade | São Paulo | | |
| Bairro | | Vila Andrade | | | | UF | SP | |
| Fonte | | Bamberg Imóveis | | | | Telefone | (11) 3194-7500 | |
| Tipo | | Apartamento | | | | Status | Oferta | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 35 |
| | A. U. - m² | 176,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 4 | Vagas | 3 |
| | Valor - R\$ | 750.000,00 | | | | R\$ / m² | 4.261,36 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS750000-id-2561622345/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|-----------|-----------------------|----|
| Amostra | | 2 | | | | Data | Mai - 2022 | |
| Endereço | | Avenida Giovanni Gronchi, 4791 | | | Cidade | São Paulo | | |
| Bairro | | Vila Andrade | | | | UF | SP | |
| Fonte | | Em Casa | | | | Telefone | (21) 4042-3875 | |
| Tipo | | Apartamento | | | | Status | Oferta | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 35 |
| | A. U. - m² | 175,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 4 | Vagas | 3 |
| | Valor - R\$ | 750.000,00 | | | | R\$ / m² | 4.285,71 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS750000-id-2555742583/ | | | | | | | | |





| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|-----------------|-----------------------|----|
| Amostra | | 3 | | | | Data | Mai - 2022 | |
| Endereço | | Avenida Giovanni Gronchi, 4720 | | | Cidade | São Paulo | | |
| Bairro | | Vila Andrade | | | | UF | SP | |
| Fonte | | Mariana Andrade | | | Telefone | (11) 98141-4026 | | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | Oferta | | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 33 |
| | A. U. - m² | 200,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 4 | Vagas | 3 |
| | Valor - R\$ | 850.000,00 | | | R\$ / m² | | 4.250,00 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS850000-id-2555852962/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|----------------|-----------------------|----|
| Amostra | | 4 | | | | Data | Mai - 2022 | |
| Endereço | | Avenida Giovanni Gronchi, 4529 | | | Cidade | São Paulo | | |
| Bairro | | Vila Andrade | | | | UF | SP | |
| Fonte | | Em Casa | | | Telefone | (21) 4042-3875 | | |
| Tipo | | Apartamento | | | Status | Oferta | | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 33 |
| | A. U. - m² | 147,00 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 3 |
| | Valor - R\$ | 685.000,00 | | | R\$ / m² | | 4.659,86 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS685000-id-2555745130/ | | | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|-----------------------|---|-------------|-----------|-----------------------|----|
| Amostra | | 5 | | | | Data | Mai - 2022 | |
| Endereço | | Avenida Giovanni Gronchi, 4499 | | | Cidade | São Paulo | | |
| Bairro | | Vila Andrade | | | | | UF | SP |
| Fonte | | Doorz Assessoria Imobiliaria | | | | Telefone | (11) 94641-0128 | |
| Tipo | | Apartamento | | | | Status | Oferta | |
| A. C. | Enquadramento | Apartamento Médio c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 31 |
| | A. U. - m² | 180,000 | Suítes | 1 | Dormitórios | 3 | Vagas | 2 |
| | Valor - R\$ | 920.000,00 | | | | R\$ / m² | 5.111,11 | |
| Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS920000-id-2541522180/ | | | | | | | | |

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

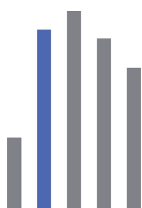
Este fator é utilizado para adequar as diferenças entre imóveis mais antigos ou mais novos que o imóvel avaliando, ou ainda, se está melhor conservado ou que necessitem de reformas.

Fator Padrão

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

Fator Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao 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 HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | 750.000,00 | 0,90 | 675.000,00 | 176,00 | 3.835,23 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 0,88 | 3.375,00 | 3.375,00 |
| 2 | 750.000,00 | 0,90 | 675.000,00 | 175,00 | 3.857,14 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,88 | 0,88 | 3.394,29 | 3.394,29 |
| 3 | 850.000,00 | 0,90 | 765.000,00 | 200,00 | 3.825,00 | 1,03 | 0,96 | 1,00 | 0,88 | 0,87 | 3.327,75 | 3.327,75 |
| 4 | 685.000,00 | 0,90 | 616.500,00 | 147,00 | 4.193,88 | 0,96 | 0,96 | 1,00 | 0,88 | 0,80 | 3.355,10 | 3.355,10 |
| 5 | 920.000,00 | 0,90 | 828.000,00 | 180,00 | 4.600,00 | 1,01 | 0,90 | 0,95 | 0,92 | 0,77 | 3.542,00 | 3.542,00 |
| Média = | | | | | | | | | | | 3.398,83 | 3.398,83 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%): | 4.418,48 |
| Limite inferior (-30%): | 2.379,18 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 3.398,83 |

| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior: | 3.462,89 |
| Limite inferior: | 3.334,77 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 3,70% |
| Desvio Padrão: | 83,74 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 2,46 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²): | 3.398,83 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.398,83.

Portanto, o resultado será:

| Área Privativa (m²) | Preço Médio Tratado (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|---------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 175,74 | 3.398,83 | 597.310,38 | 597.000,00 |



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: 3,70%

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 | 2 |
| Laudo enquadrado no Grau II | | | | | 8 |

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 | 3.835,23 | 2.990,97 | 844,26 | -22% |
| 2 | 3.857,14 | 2.990,97 | 866,17 | -22% |
| 3 | 3.825,00 | 2.956,98 | 868,02 | -23% |
| 4 | 4.193,88 | 2.719,06 | 1.474,81 | -35% |
| 5 | 4.600,00 | 2.617,10 | 1.982,90 | -43% |
| Média de Resíduos Relativos | | | | 29% |

Gráfico - Resíduos Relativos

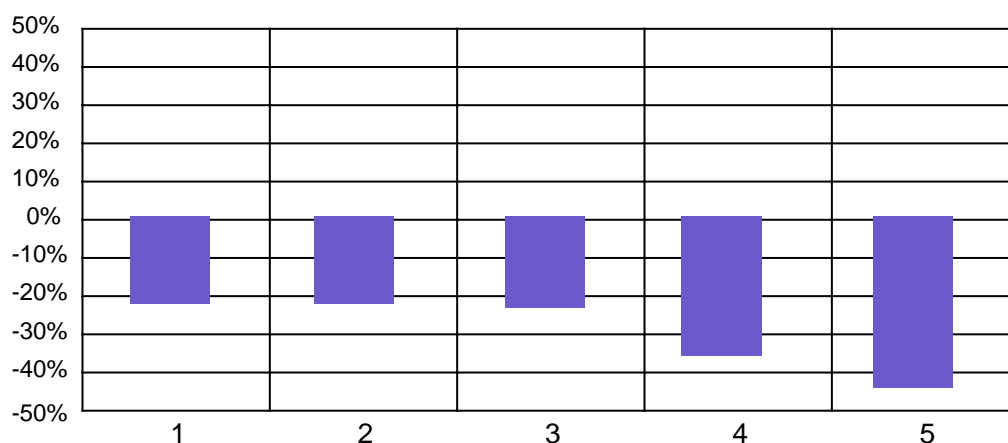
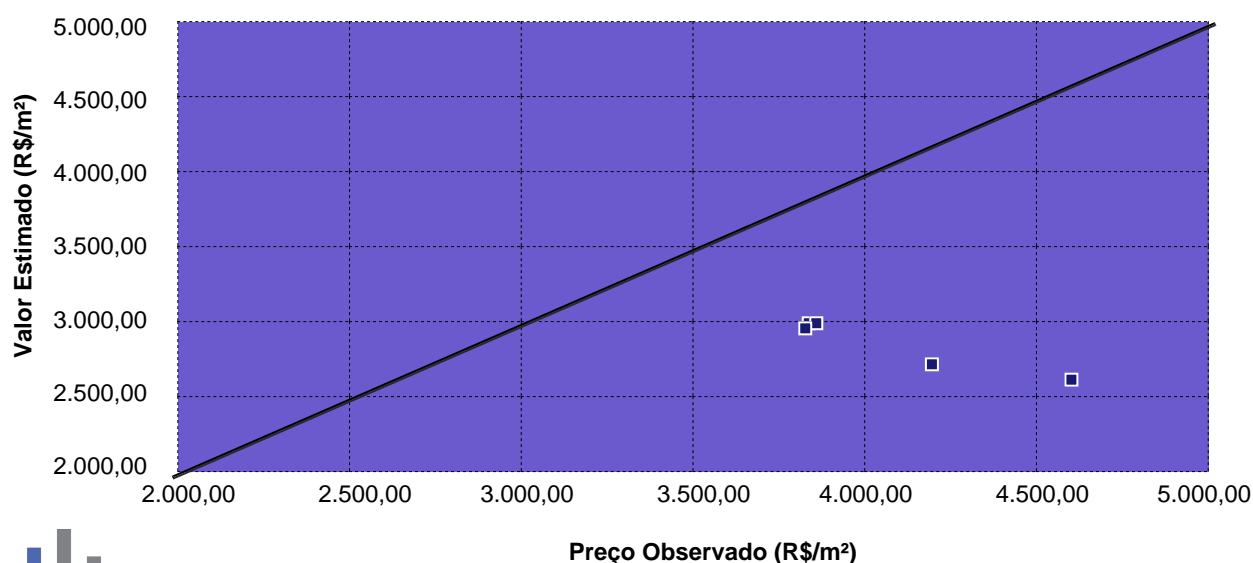


Gráfico - Predição do Modelo



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 30 de maio de 2022.

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

R\$ 597.000,00 (quinhentos e noventa e sete 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

