



**M2G2**  
PATRIMONIAL

**Laudo de Avaliação Imobiliária**

Rua Marechal Castelo Branco, nº 1032

Santa Mônica - Feira de Santana / BA

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

## Resumo da Avaliação

**Solicitante:** Pontte Soluções Financeiras Ltda.

**Proponente:** Margareide Leal Sampaio

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Rua Marechal Castelo Branco nº 1032

**Bairro:** Santa Mônica

**Cidade:** Feira de Santana

**UF:** BA

**Tipo:** Prédio comercial

**Uso:** Comercial

**Matrícula:** 28.286 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana - Bahia

**Área do Terreno:** 221,000 m²

**Área Construída:** 234,04 m²

**Data-Base:** 21 de junho de 2022

**Data da Vistoria:** 17 de junho de 2022

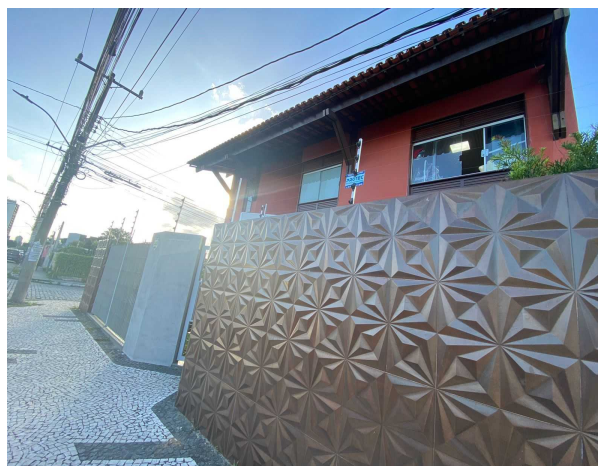
**Valor de Mercado:** R\$ 930.000,00

**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 603.000,00

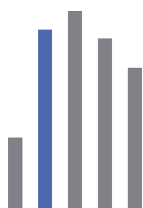
**Imóvel constitui uma boa garantia?** Sim



Fachada



Fachada



## 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 .....	6
7 - Informações Complementares .....	6
8 - Resumo de Áreas .....	6
9 - Região do Avaliando .....	7
10 - Fotos do Local .....	8
11 - Localização .....	12
12 - Diagnóstico de Mercado .....	13
13 - Avaliação .....	14
14 - Metodologia .....	14
15 - Pesquisa .....	15
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....	17
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....	19
18 - Graus de Fundamentação e Precisão .....	20
19 - Gráficos .....	22
20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....	23



# 1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

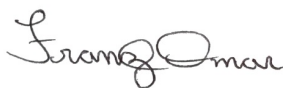
Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano comercial (prédio comercial), localizado na Rua Marechal Castelo Branco nº 1032, no bairro Santa Mônica, Município de Feira de Santana / BA, CEP 44077-410, de acordo com a matrícula nº 28.286 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana - Bahia.

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,



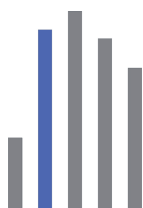
---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



## 2 - Objetivo

O objetivo deste 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.

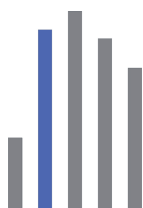
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 17 de junho de 2022, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

## 4 - Sobre o Laudo

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, 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 prédio comercial. O imóvel possui 10 anos, está cadastrado pela inscrição nº 206402-2 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

### Dados do Imóvel

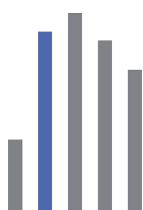
Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Prédio comercial	Comercial	Escritório Simples s/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	10	60

### Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
221,000	13,00	Regular	Esquina	Seca	2	Plana

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo de Cômado	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Banheiro	3	Porcelanato	Pintura	Forro de Gesso
Sala de Estar / Visitas	7	Porcelanato	Pintura	Forro de Gesso
Recepção	2	Porcelanato	Pintura	Forro de Gesso



## 6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Marechal Castelo Branco nº 1032	206402-2	28.286

## 7 - Informações Complementares

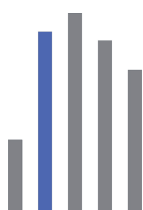
- O imóvel está ocupado? ☒ Sim ☐ Não ☐ Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna? ☒ Sim ☐ Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma? ☒ Sim ☐ Não ☐ Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade? ☒ Sim ☐ Não ☐ Sem vistoria interna
- O imóvel constitui boa garantia dentro das atuais condições de mercado imobiliário e liquidez  
☒ Sim ☐ Não
- O imóvel possui indícios de contaminação? ☐ Sim ☒ Não

## 8 - Resumo de Áreas

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

Área Terreno (m²)	Construção Averbada (m²)	Construção Não Averbada (m²)
221,000	234,04	0,00

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 234,04 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



## 9 - Região do Avaliando

A micro-região do avaliando possui as seguintes características e serviços públicos:

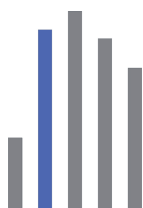
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

Caracterização da Região					
<input checked="" type="checkbox"/>	Água	<input checked="" type="checkbox"/>	Telefone	<input checked="" type="checkbox"/>	Iluminação Pública
<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Sanitário	<input checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input type="checkbox"/>	Cisterna / Poço Artesiano
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/>	Fossa

Serviços Públicos					
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	Shopping
<input type="checkbox"/>	Parque	<input type="checkbox"/>	Aeroporto		

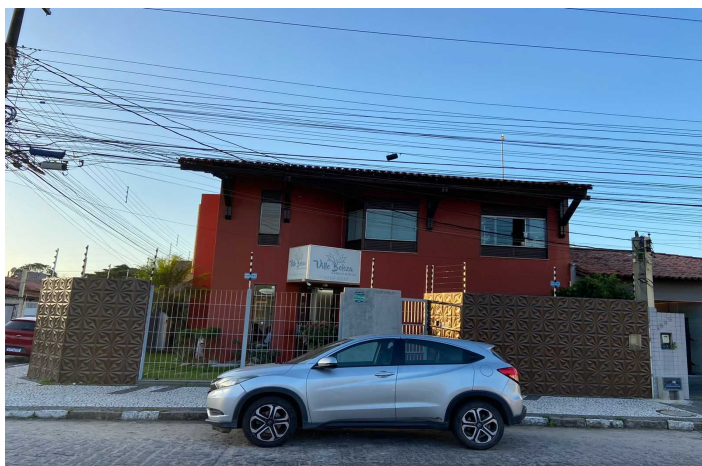
Fatores Valorizantes			
<input type="checkbox"/>	Vista - Mar	<input type="checkbox"/>	Metrô / Trem
<input type="checkbox"/>	Vista - Parque	<input type="checkbox"/>	Parque
<input type="checkbox"/>	Vista Permanente	<input type="checkbox"/>	Outro:

Restritivos / Depreciativos	
<input type="checkbox"/>	Favela
<input type="checkbox"/>	Córregos / Rios
<input type="checkbox"/>	Risco Ambiental





## 10 - Fotos do Local



Fachada 1



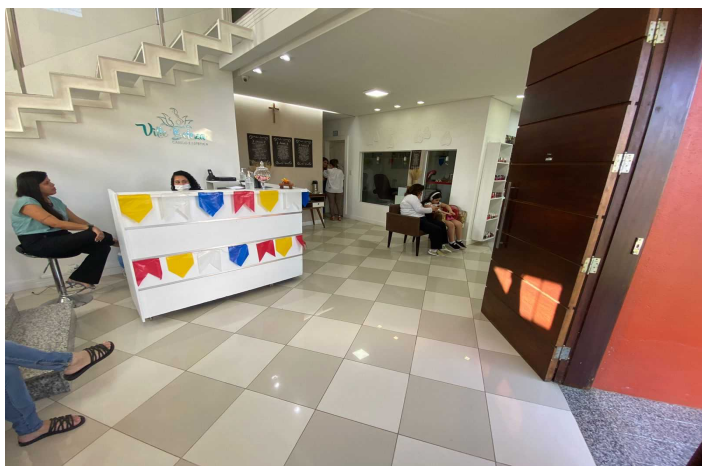
Fachada 2



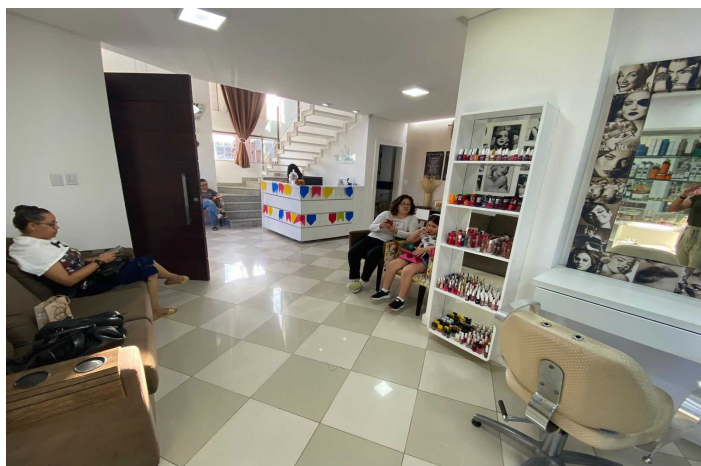
Fachada 3



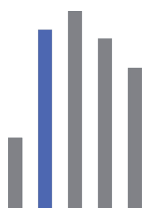
Número da Fachada

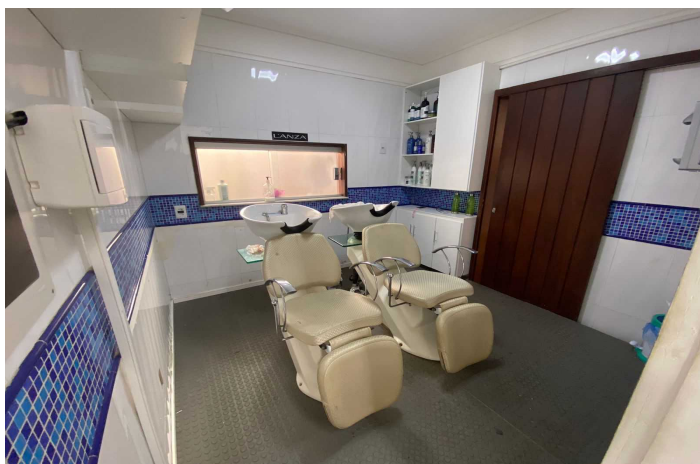


Recepção



Recepção

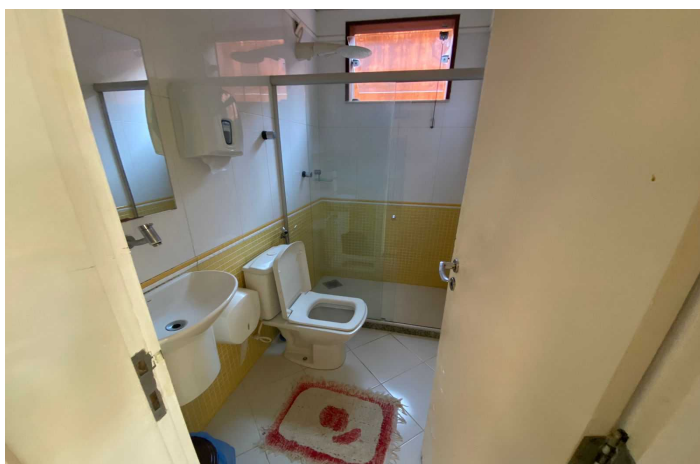




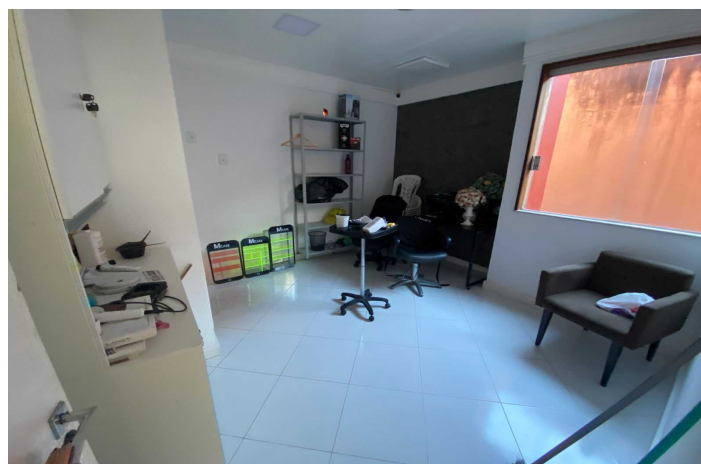
Sala 1



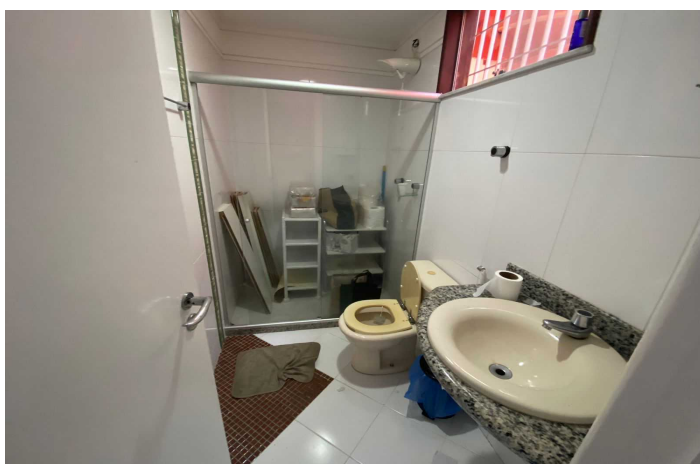
Sala 2



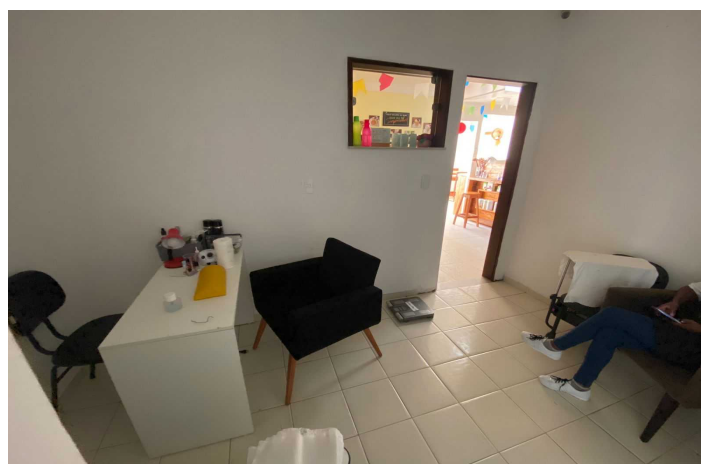
Banheiro 1



Sala 3

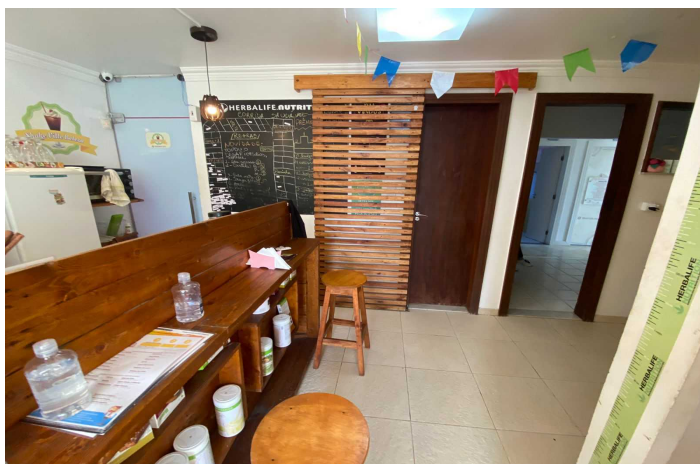


Banheiro da Sala 3



Sala 4

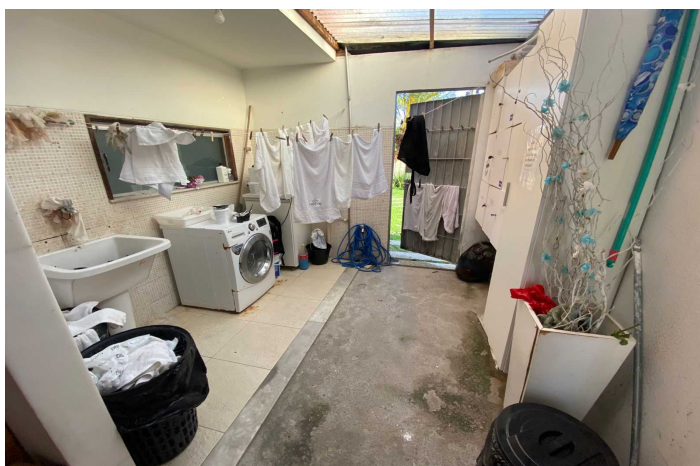




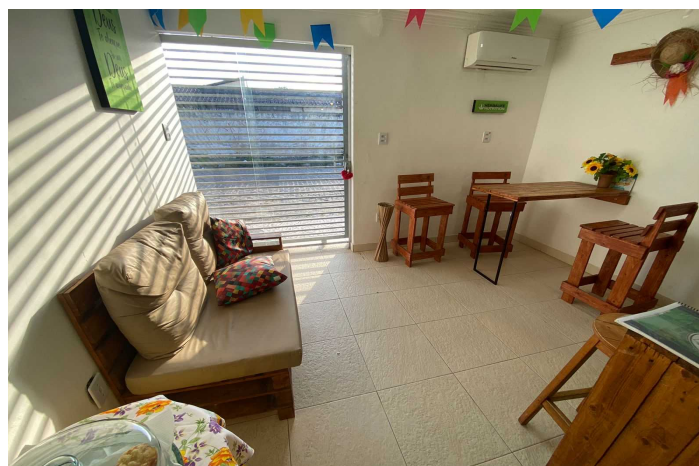
Copa



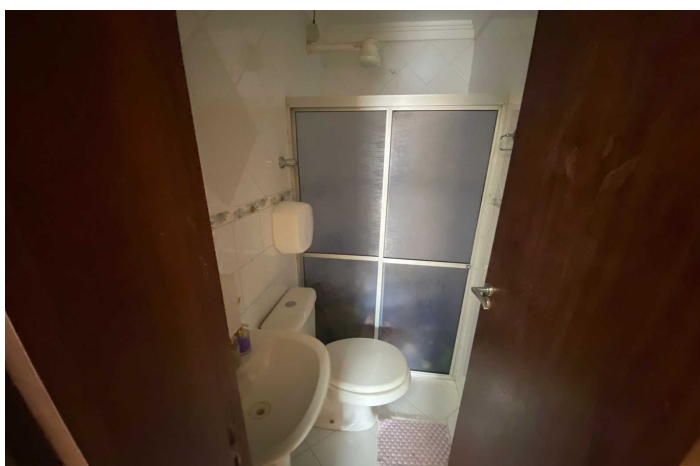
Cozinha



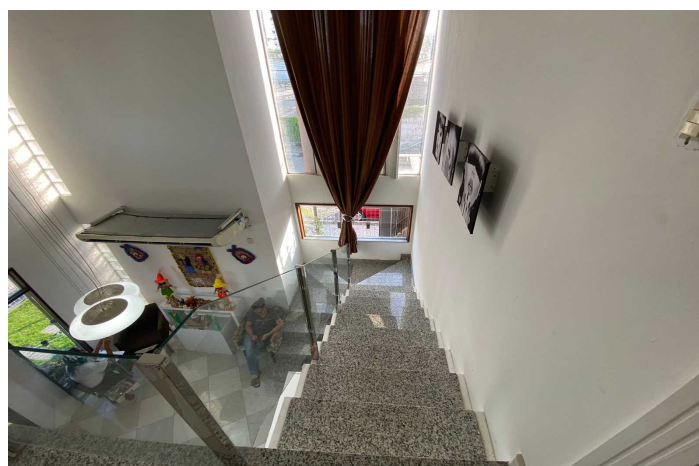
Área de serviço



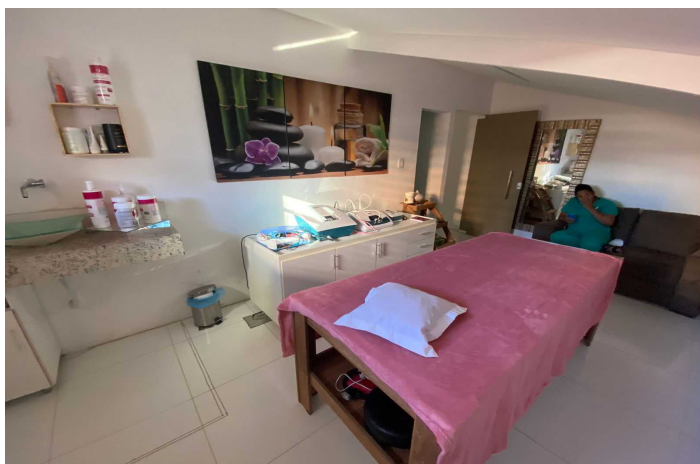
Recepção 2



Banheiro 2



Acesso ao Pavimento Superior



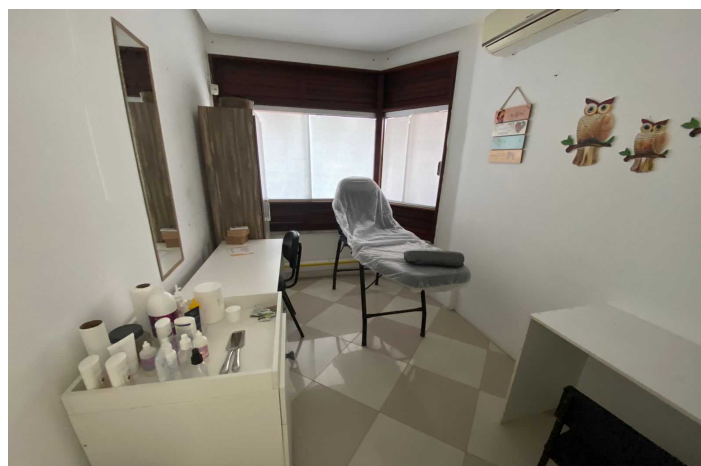
Sala 5



Banheiro 3



Sala 6

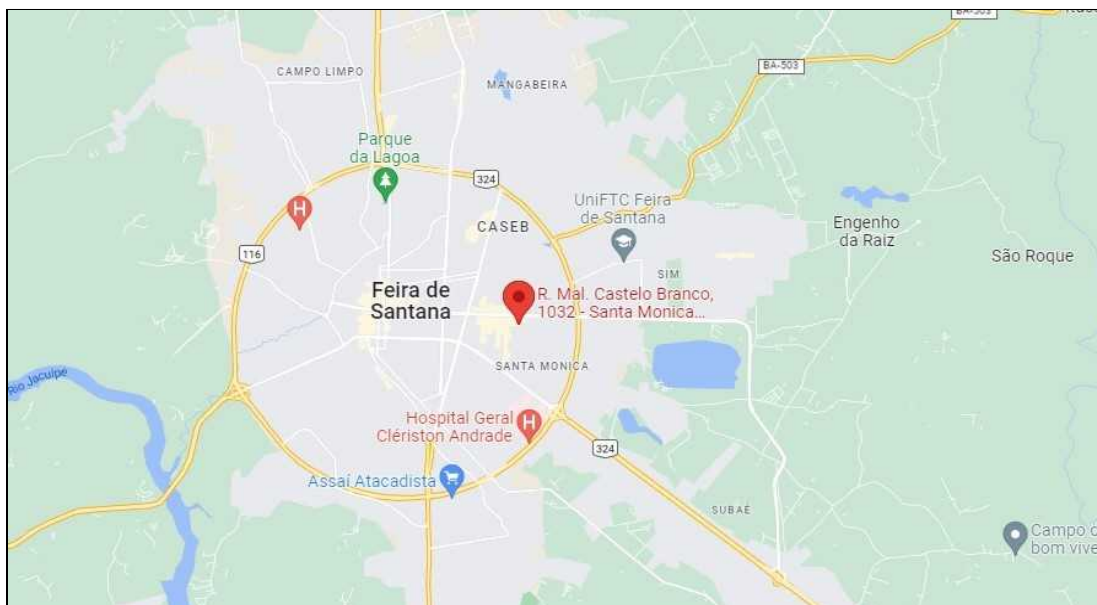


Sala 7

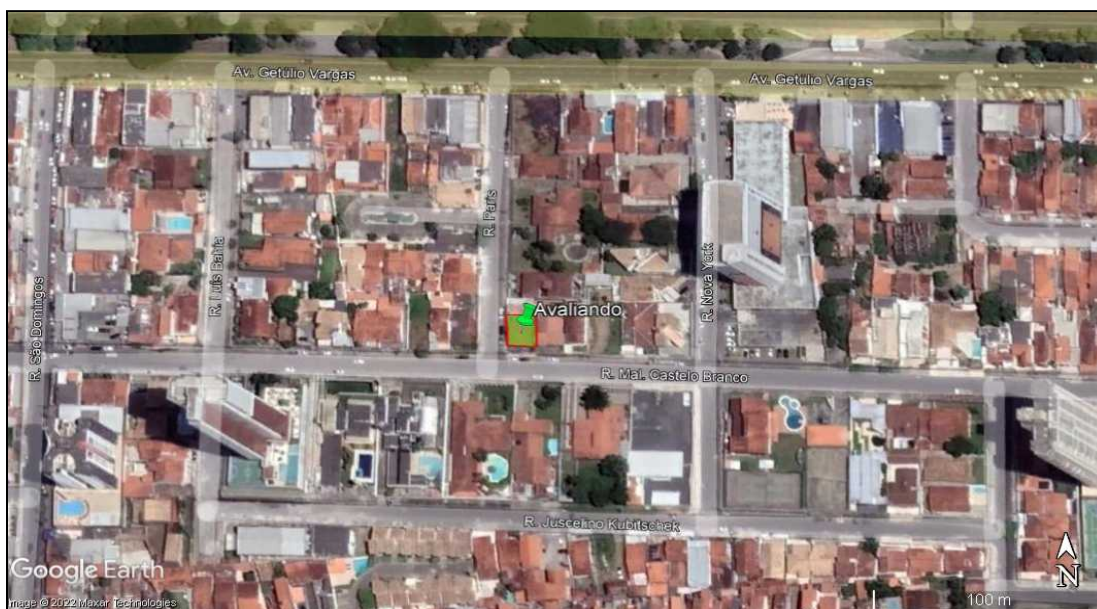


## 11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 206402-2 . Fonte: Google Earth.

## 12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Santa Mônica é um bairro de classe média da cidade de Feira de Santana/BA. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais e comerciais.

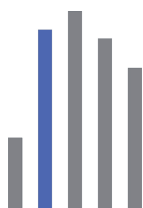
Há 4 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 500 m da Av. Getúlio Vargas, à 1,1 km da Av. Eduardo Fróes da Mota, à 1,1 km da Av. João Durval Carneiro e à 1,4 km da Av. Pres. Dutra.

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há equipamentos de educação, de saúde e alguns equipamentos de cultura e lazer em um raio aproximado de 1 km.

O local está aproximadamente à 2,5 km do Shopping Avenida, à 3,2 km do Parque do Feiraguay Shopping Popular e à 2,6 km do centro da cidade.

Há 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.



## 13 - Avaliação

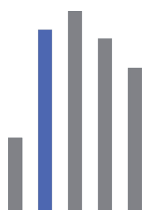
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados 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.

## 14 - 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.




## 15 - 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 Marechal Castelo Branco, 1326				Cidade	Feira de Santana		
Bairro		Santa Mônica						UF	BA
Fonte		Nobel Imóveis					Telefone	(75) 99996-6068	
Tipo		Prédio comercial				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Escritório Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular			Idade Aparente (anos)	13
	A. U. - m²	230,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2	
	Valor - R\$	850.000,00					R\$ / m²	3.695,65	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-3-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-garagem-230m2-venda-RS850000-id-2564397786/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-3-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-garagem-230m2-venda-RS850000-id-2564397786/</a>									




Amostra		2					Data	Jun - 2022	
Endereço		Av. Senhor dos Passos, 1651				Cidade	Feira de Santana		
Bairro		Centro						UF	BA
Fonte		Nobel Imóveis					Telefone	(75) 3616-3395	
Tipo		Prédio comercial				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Escritório Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular			Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	380,00	Suítes	0	Dormitórios	0	Vagas	0	
	Valor - R\$	1.900.000,00					R\$ / m²	5.000,00	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-feira-de-santana-380m2-venda-R\$1900000-id-2537709793/">https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-feira-de-santana-380m2-venda-R\$1900000-id-2537709793/</a>									

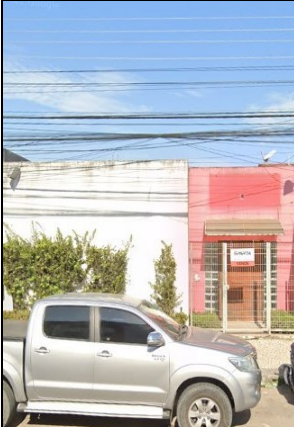




Amostra		3				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Barcelona, 72			Cidade		Feira de Santana	
Bairro		Parque Getúlio Vargas					UF	BA
Fonte		Maria Goretti Lopes Carneiro Oliveira				Telefone	(75) 99191-5569	
Tipo		Prédio comercial			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Escritório Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	388,00	Suítes	4	Dormitórios	5	Vagas	4
	Valor - R\$	1.300.000,00				R\$ / m²	3.350,52	
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-parque-getulio-vargas-bairros-feira-de-santana-com-garagem-388m2-venda-RS1300000-id-2559800087/">https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-parque-getulio-vargas-bairros-feira-de-santana-com-garagem-388m2-venda-RS1300000-id-2559800087/</a>								



Amostra		4				Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Juracy Magalhães, 833			Cidade		Feira de Santana	
Bairro		Ponto Central					UF	BA
Fonte		Deborah da Franca Silva				Telefone	(75) 98292-2020	
Tipo		Prédio comercial			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Escritório Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	9
	A. U. - m²	300,00	Suítes	3	Dormitórios	5	Vagas	0
	Valor - R\$	1.350.000,00				R\$ / m²		4.500,00
Observações: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-ponto-central-bairros-feira-de-santana-200m2-venda-RS1350000-id-2540283512/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-ponto-central-bairros-feira-de-santana-200m2-venda-RS1350000-id-2540283512/</a>								



Amostra		5					Data	Jun - 2022	
Endereço		Rua Juracy Magalhães, 779				Cidade	Feira de Santana		
Bairro		Ponto Central						UF	BA
Fonte		Florestal imob					Telefone	(75) 3021-1111	
Tipo		Prédio comercial				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Escritório Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular			Idade Aparente (anos)	16
	A. U. - m²	193,00	Suítes	1	Dormitórios	6	Vagas	0	
	Valor - R\$	750.000,00					R\$ / m²	3.886,01	
Observações: <a href="https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-a-venda-192-m-sup2--por-r\$750.000-2964568360.html">https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-a-venda-192-m-sup2--por-r\$750.000-2964568360.html</a>									



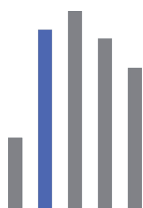
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 16 - 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 elasticidade 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 Área**

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre 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**

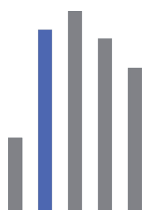
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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 obsolescência, 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 represente o local do imóvel avaliando.



## 17 - 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	850.000,00	0,90	765.000,00	230,00	3.326,09	1,00	1,02	1,09	1,00	1,11	3.691,96	3.691,96
2	1.900.000,00	0,90	1.710.000,00	380,00	4.500,00	1,06	1,00	1,00	0,90	0,96	4.320,00	4.320,00
3	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	388,00	3.015,46	1,07	1,04	1,00	1,00	1,11	3.347,16	3.347,16
4	1.350.000,00	0,90	1.215.000,00	300,00	4.050,00	1,06	0,99	1,09	1,00	1,15	4.657,50	4.657,50
5	750.000,00	0,90	675.000,00	193,00	3.497,41	0,95	1,05	1,09	1,00	1,10	3.847,15	3.847,15
Média =											3.972,75	3.972,75

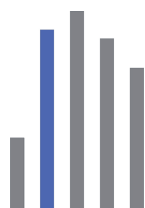
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	5.164,58
Limite inferior (-30%):	2.780,93
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	3.972,75

SANEAMENTO	
Limite superior:	4.369,42
Limite inferior:	3.576,09
Amplitude do intervalo de confiança:	18,16%
Desvio Padrão:	518,52
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	13,05
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.972,75

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.972,75.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
234,00	3.972,75	929.782,41	930.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 930.000,00

### 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.	14,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,80% ao mês	Inflação média ao ano	11,73% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	2,70% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,99% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,22% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total2 **1,21%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização **36 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 64,84% **R\$ 603.000,00**

## 18 - Graus de Fundamentação e Precisão

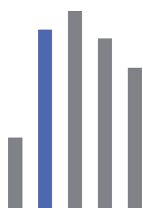
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 18,16%**

**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



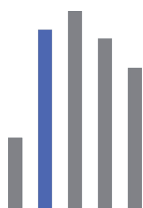
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação dos dados de mercado</b>	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	<b>Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores</b>	0,80 a 1,25	0,50 a 2,0	0,40 a 2,50	3
Laudo enquadrado no Grau II					11

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





## 19 - Gráficos

### Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	3.326,09	4.409,75	1.083,67	33%
2	4.500,00	3.813,84	686,16	-15%
3	3.015,46	4.409,75	1.394,29	46%
4	4.050,00	4.568,66	518,66	13%
5	3.497,41	4.370,03	872,62	25%
Média de Resíduos Relativos				26%

Gráfico - Resíduos Relativos

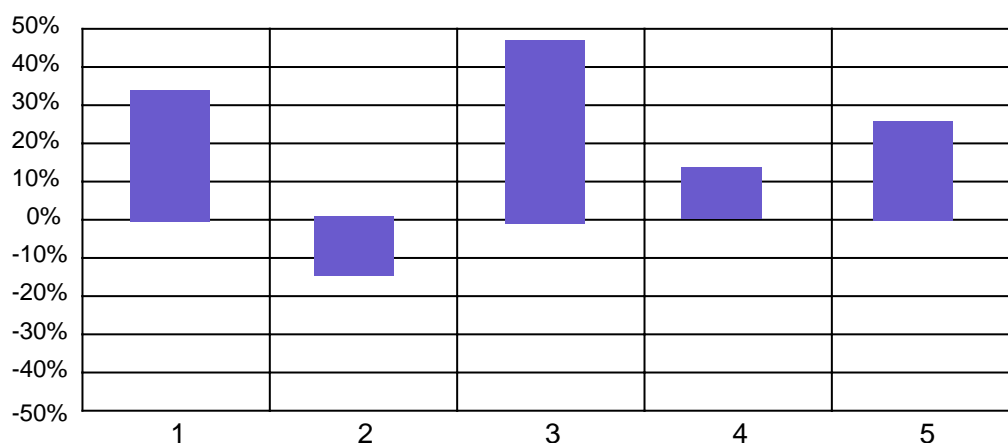
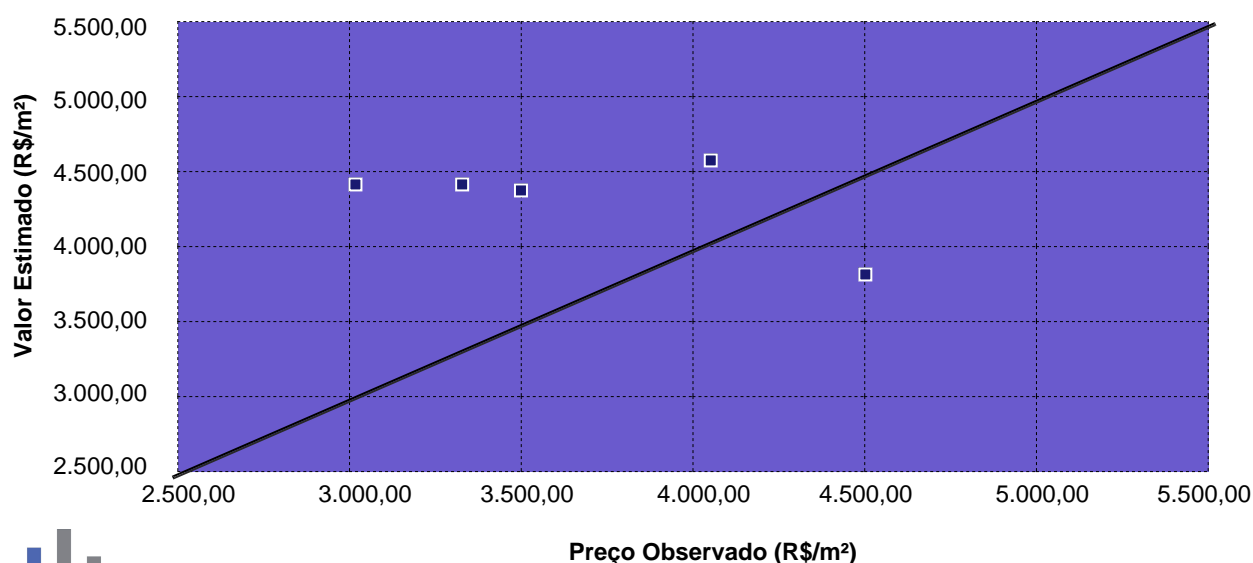


Gráfico - Predição do Modelo



## 20 - 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 21 de junho de 2022.

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

R\$ 930.000,00 (**novecentos e trinta mil reais**)

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

R\$ 603.000,00 (**seiscentos 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 Capitania Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial

