



**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](http://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: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS750000-id-2561622345/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-176m2-venda-RS750000-id-2561622345/</a>									



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: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS750000-id-2555742583/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS750000-id-2555742583/</a>								





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: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS850000-id-2555852962/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS850000-id-2555852962/</a>								



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: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS685000-id-2555745130/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-suzana-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-147m2-venda-RS685000-id-2555745130/</a>								



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: <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS920000-id-2541522180/">https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-andrade-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-180m2-venda-RS920000-id-2541522180/</a>								

## 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
<b>Média =</b>											<b>3.398,83</b>	<b>3.398,83</b>

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

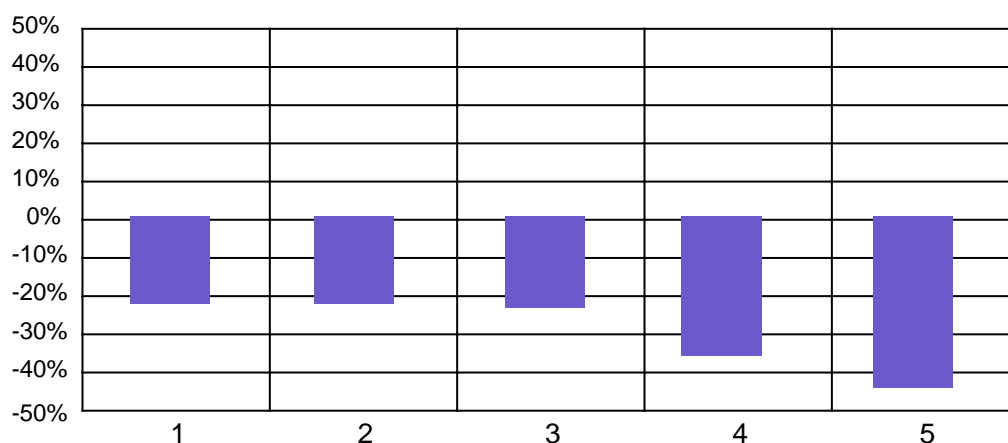
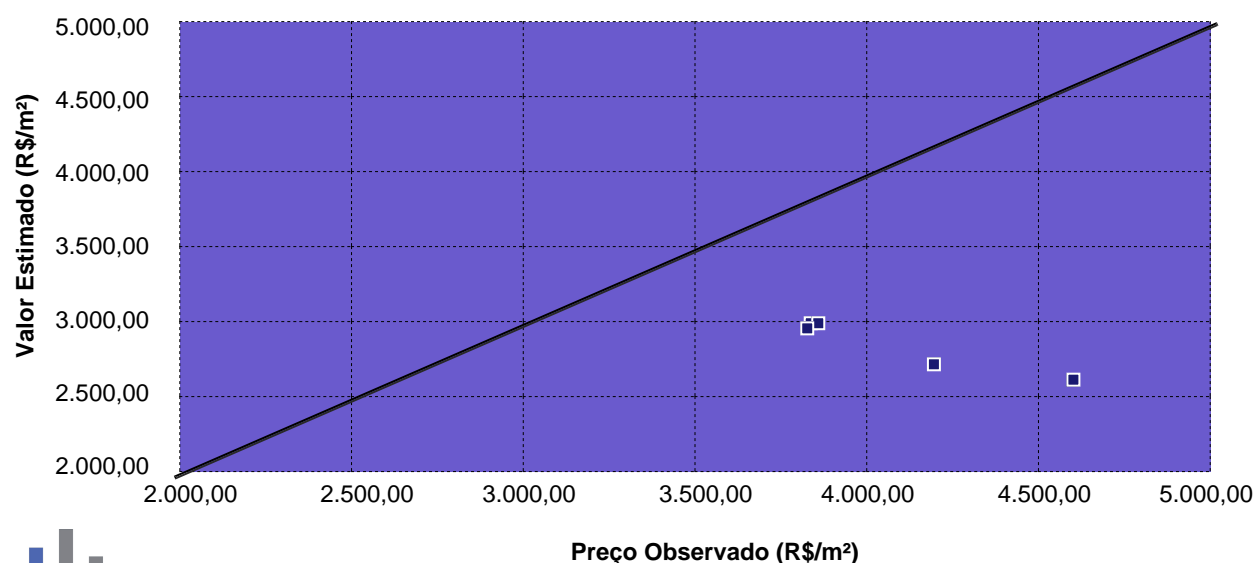


Gráfico - Predição do Modelo



## 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

