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

# 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 2° 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 2° 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 | Eduardo Capitanio Catelan |
| CREA nº 5069767167 | CRECI nº J28635 |
| M2G2 Patrimonial | 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 acordância 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 caracteríscas 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 Cômodo | 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 | | | |
|---|---|---|---|
| ☑ Residencial | ☐ Comercial | ☐ Industrial | ☐ Misto |

| Caracterização da Região | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☑ | Águá | ☑ | Telefone | ☑ | Iluminação Pública |
| ☑ | Esgoto Sanitário | ☑ | Pavimentação | ☐ | Cisterna / Poço Artesiano |
| ☑ | Energia Elétrica | ☑ | Esgoto Pluvial | ☐ | Fossa |

| Serviços Públicos | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐ | Metrô | ☑ | Rede Bancária | ☑ | Segurança |
| ☑ | Ônibus | ☑ | Escola | ☑ | Clínicas / Hospitais |
| ☑ | Centro Comercial | ☑ | Lazer | ☑ | Shopping |
| ☐ | Parque | ☐ | Aeroporto | | |

| Fatores Valorizantes | | | |
|---|---|---|---|
| ☐ | Vista - Mar | ☐ | Metrô / Trem |
| ☐ | Vista - Parque | ☐ | Parque |
| ☐ | Vista Permanente | ☐ | Outro: |

| Restritivos / Depreciativos | |
|---|---|
| ☐ | Favela |
| ☐ | Córregos / Rios |
| ☐ | Risco Ambiental |

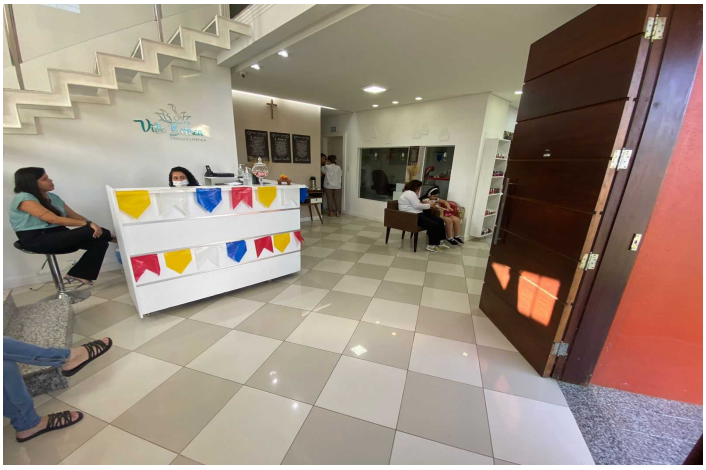
# 10 - Fotos do Local

Fachada 1

Fachada 2

Fachada 3

Número da Fachada

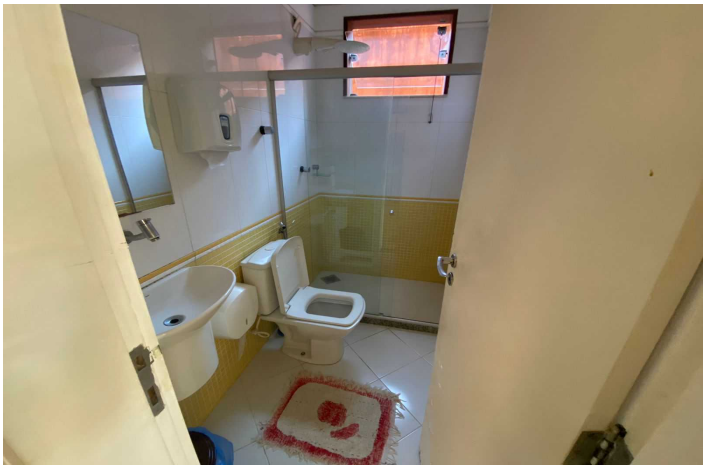


Recepção

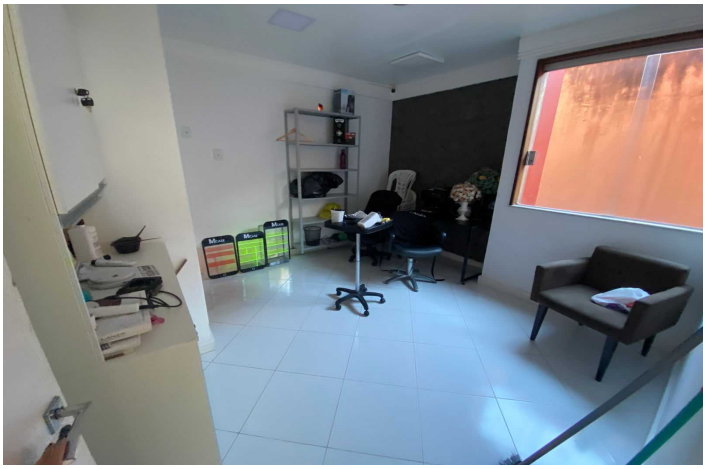
Recepção

Sala 1

Sala 2



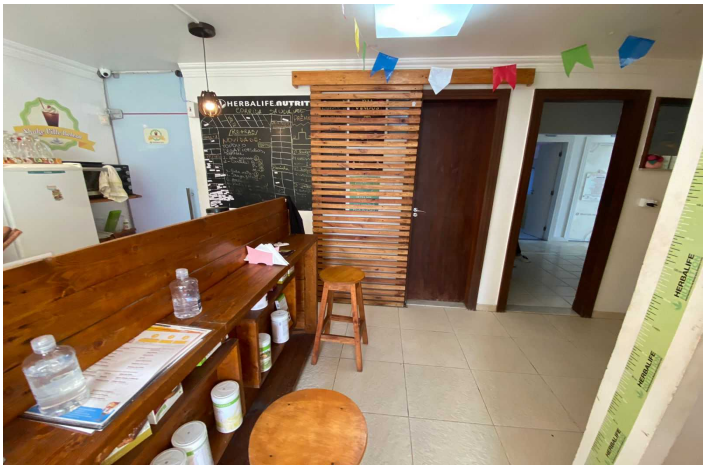
Banheiro 1



Sala 3

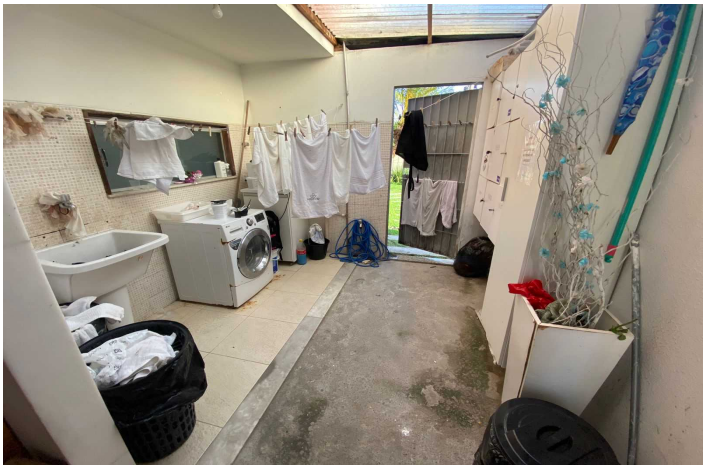
Banheiro da Sala 3

Sala 4




Copa

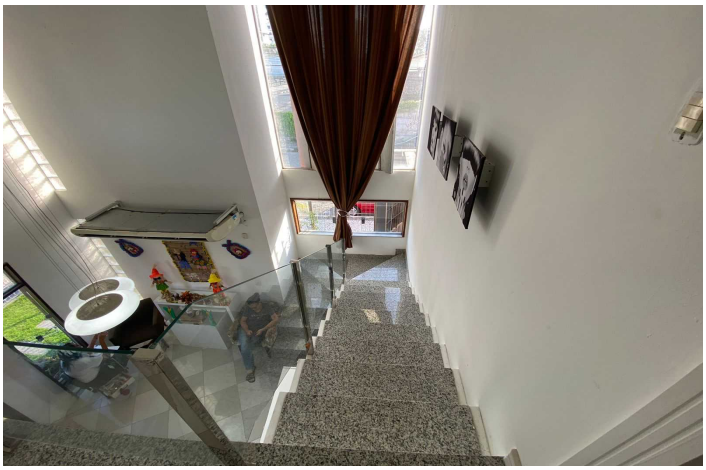
Cozinha



Área de serviço

Recepção 2

Banheiro 2



Acesso ao Pavimento Superior

Sala 5

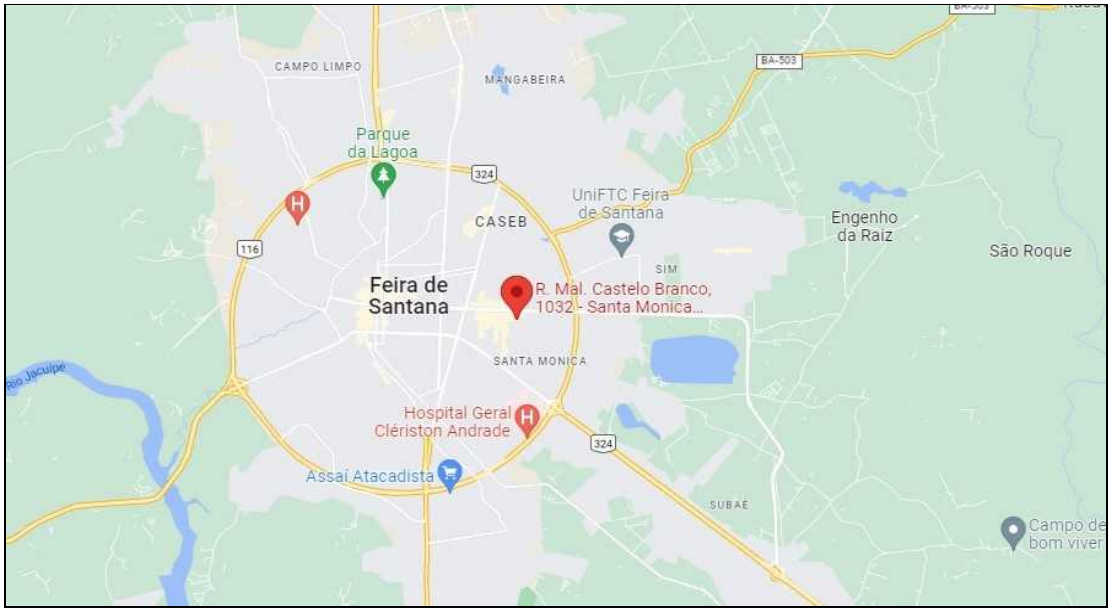
Banheiro 3

Sala 6

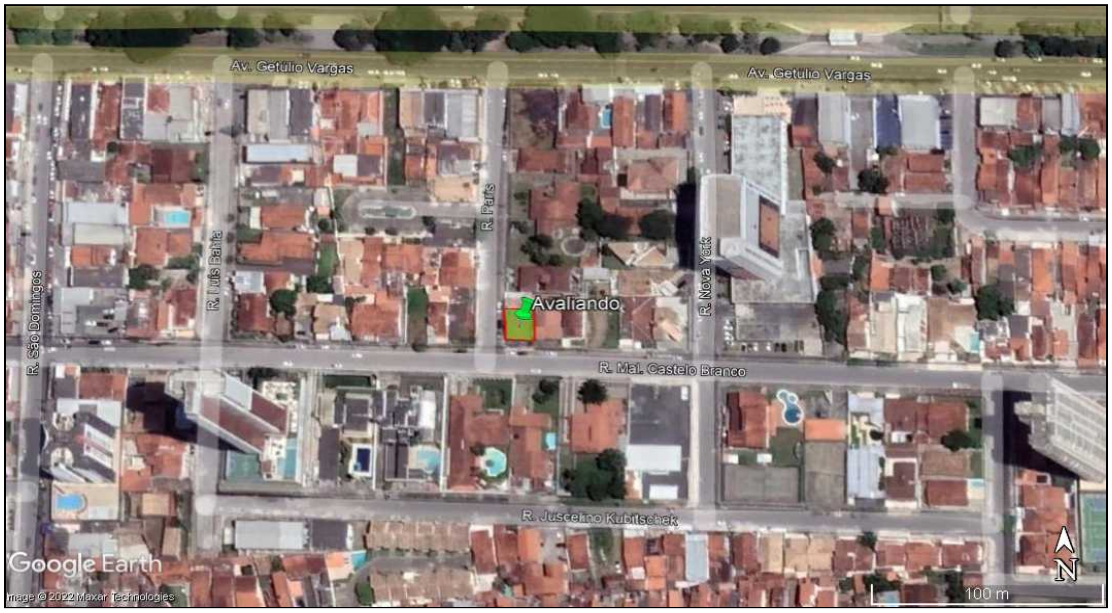
Sala 7

# 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

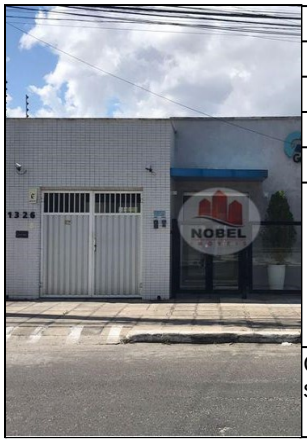
Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas 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 | |

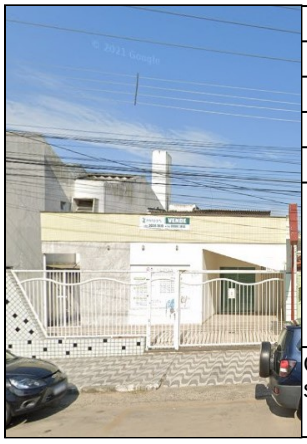
Observações: https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-3-quartos-santa-monica-bairros-feira-de-santana-com-garagem-230m2-venda-RS850000-id-2564397786/

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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: https://www.vivareal.com.br/imovel/predio-comercial-centro-bairros-feira-de-santana-380m2-venda-RS1900000-id-2537709793/

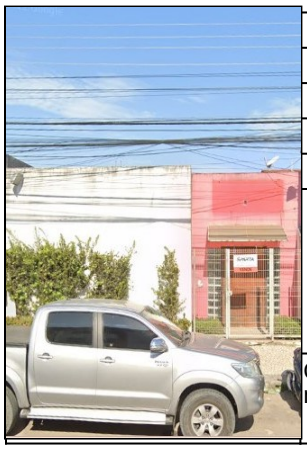
| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Amostra | 3 | | | | | Data | Jun - 2022 | |
| Endereço | Rua Barcelona, 72 | | | | Cidade | Feira de Santana | | |
| Bairro | Parque Getúlio Vargas | | | | | | UF | BA |
| Fonte | Maria Goretti Lopes Carneiro Oliveira | | | | | Telefone | (75) 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: https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-parque-getulio-vargas-bairros-feira-de-santana-com-garagem-388m2-venda-RS1300000-id-2559800087/



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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: https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel-comercial-5-quartos-ponto-central-bairros-feira-de-santana-200m2-venda-RS1350000-id-2540283512/



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 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: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-comercial-a-venda-192-m-sup2--por-r$750.000-2964568360.html

*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 obsoletismo, 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 |
| **Total 1** | **0,99% ao mês** | **Total 2** | **0,22% ao mês** |

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 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | Pontos |
| 1 | **Caracterização do imóvel avaliando** | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 3 |
| 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 | | | | | 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**

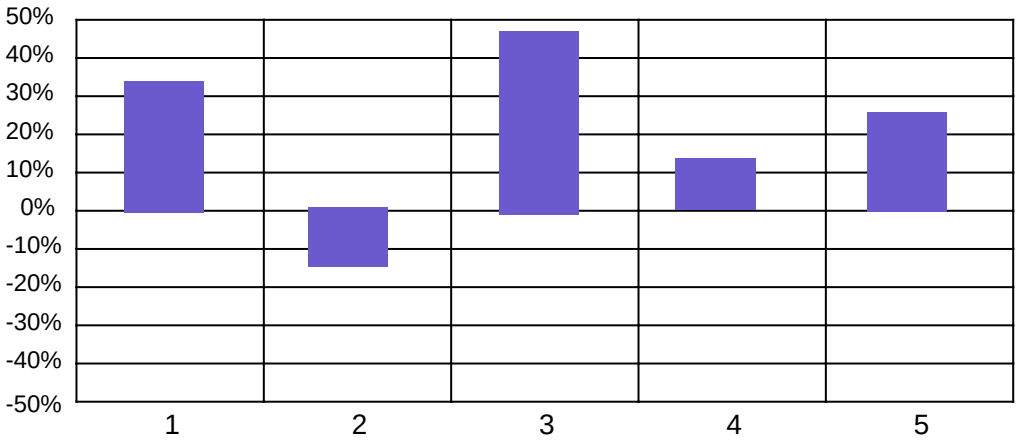
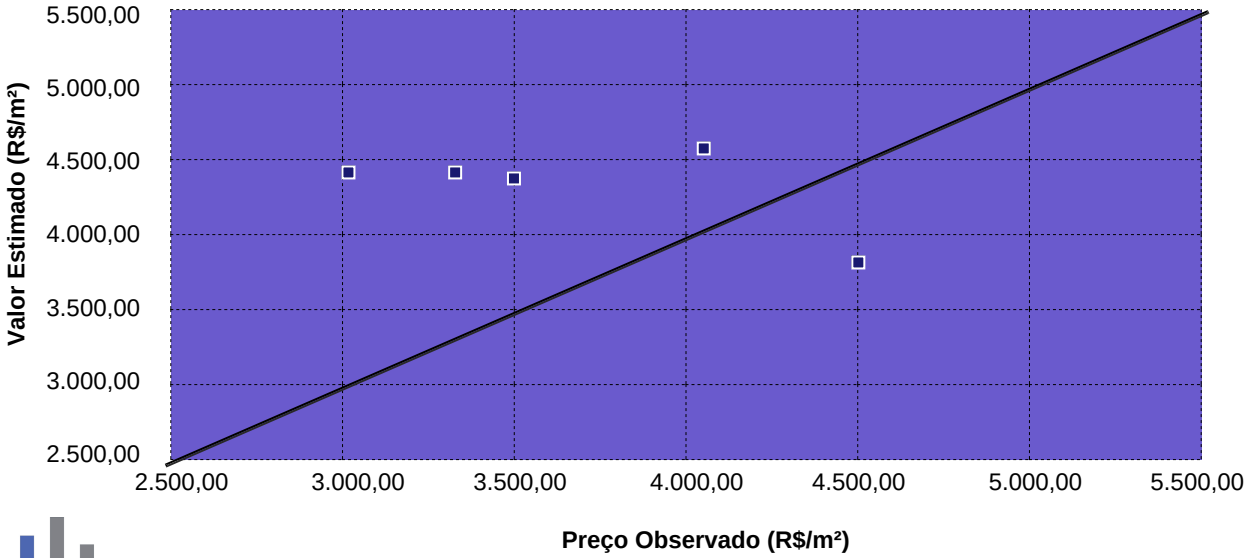



**Gráfico - Predição do Modelo**



# 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 Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial