



**M2G2**  
PATRIMONIAL

**Parecer Técnico de Avaliação**

Rua Dona Carmem, nº 89

Apto. 604

Edifício Lara Albert

Santa Terezinha - Belo Horizonte / MG

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

## Resumo da Avaliação

**Solicitante:** Pontte Soluções Financeiras Ltda.

**Proponente:** Romilton Cioletti

**Objetivo:** Determinação do Valor de Mercado

**Finalidade:** Garantia Bancária

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

**Bairro:** Santa Terezinha

**Cidade:** Belo Horizonte

**UF:** MG

**Tipo:** Apartamento

**Uso:** Residencial

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

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

**Área Comum:** 56,1099 m²

**Área Total:** 203,2224 m²

**Data-Base:** 23 de junho de 2022

**Valor de Mercado:** R\$ 491.000,00

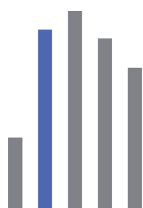
**Imóvel constitui uma boa garantia?** Sim



Fachada. Fonte: Google Maps



Rua Dona Carmem. Fonte: Google Maps



## Sumário

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária .....                  | 3  |
| 2 - Objetivo .....                                                  | 4  |
| 3 - O Parecer Técnico .....                                         | 4  |
| 4 - Descrição Geral do Imóvel .....                                 | 5  |
| 5 - Documentação .....                                              | 5  |
| 6 - Resumo de Áreas .....                                           | 5  |
| 7 - Localização .....                                               | 6  |
| 8 - Avaliação .....                                                 | 7  |
| 9 - Metodologia .....                                               | 7  |
| 10 - Pesquisa .....                                                 | 8  |
| 11 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto ..... | 10 |
| 12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....                   | 11 |
| 13 - Graus de Fundamentação e Precisão .....                        | 12 |
| 14 - Gráficos .....                                                 | 13 |
| 15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....                  | 14 |



# 1 - Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária

Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o parecer técnico de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Dona Carmem nº 89 - Apto. 604 - Edifício Lara Albert, no bairro Santa Terezinha, Município de Belo Horizonte / MG, CEP 31360-090, de acordo com a matrícula nº 138.091 do 3º Ofício de Registro Imobiliário Belo Horizonte - MG.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



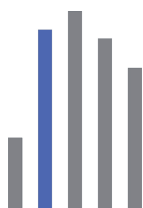
## 2 - Objetivo

O objetivo deste parecer é apurar o valor de mercado do imóvel em questão. Valor de mercado é definido como a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência e dentro das condições do mercado vigentes. Para tanto, considera-se que as partes desejosas de realizar uma transação possuem conhecimento de mercado, prudência e ausência de compulsão.

## 3 - O Parecer Técnico

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este parecer foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas pela Norma Brasileira de Avaliação de Bens NBR 14.653 da ABNT - Associação Brasileira e Normas e Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.



## 4 - Descrição Geral do Imóvel

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

### Dados do Imóvel

| Tipo        | Classificação | Padrão Construtivo            | Ocupação    |
|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|
| Apartamento | Residencial   | Apartamento Médio c/ Elevador | Unifamiliar |

| Conservação | Padrão de Acabamento | Vida Útil (anos) | Idade (anos) | Remanescente (anos) |
|-------------|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| (a) Novo    | não informado        | 60               | 1            | 59                  |

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

## 5 - Documentação

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

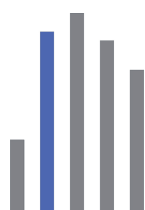
| Endereço              | Contribuinte    | Matrícula |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| Rua Dona Carmem nº 89 | 329085 004 0218 | 138.091   |

## 6 - Resumo de Áreas

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

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

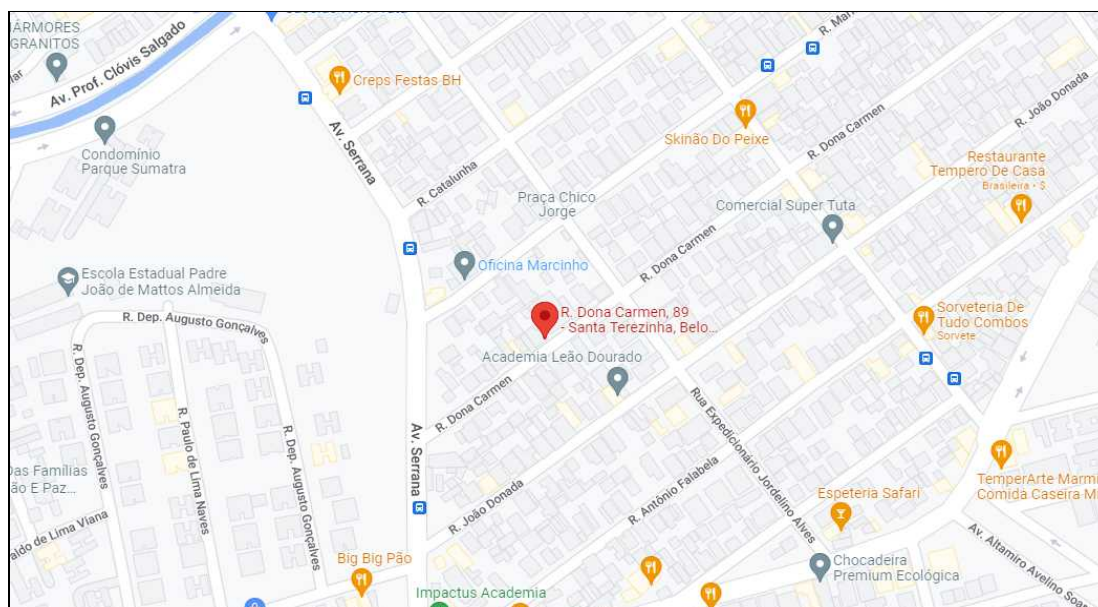
Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 126,4125 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.





## 7 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 329085 004 0218 . Fonte: Google Earth.



## 8 - Avaliação

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

Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

## 9 - Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia a ser utilizada será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Nesse trabalho, para definição do valor de mercado, optou-se pela utilização do método comparativo direto de dados de mercado, onde foi realizada uma comparação com outros imóveis buscando-se atender ao máximo os pré-requisitos dos fatores de equivalência.






## 10 - Pesquisa

As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:

### Metodologia: Comparativo Direto



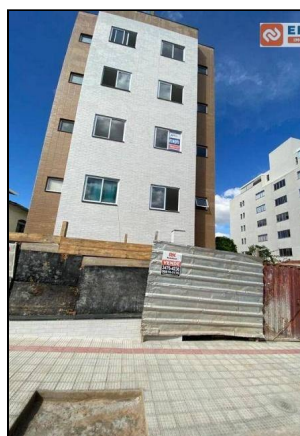
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                           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



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



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



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



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

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de melhor ou pior localização e do entorno da região de imóveis da amostra em relação ao endereço do imóvel avaliando.



## 12 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

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

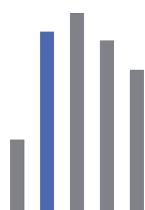
| HOMOGENEIZAÇÃO                        |          |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%):               | 5.052,81 |
| Limite inferior (-30%):               | 2.720,74 |
| Intervalo proposto                    | 30%      |
| Número de elementos              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

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

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

Portanto, o valor do imóvel será

| Descrição   | Área Privativa (m²) | Preço Médio Tratado (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|-------------|---------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| Apartamento | 126,41              | 3.886,78                     | 491.337,30             | 491.000,00                         |



## 13 - Graus de Fundamentação e Precisão

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

**Intervalo de confiabilidade: 10,26%**

**Grau de precisão atingido: Grau III**

| Descrição                                                                              | Grau        |             |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                                                                                        | III         | II          | I           |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | $\leq 30\%$ | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

| Item                        | Descrição                                                                   | Grau                                                                                                                                             |                                                                                       |                                                                                                                   | Pontos |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                             |                                                                             | III                                                                                                                                              | II                                                                                    | I                                                                                                                 |        |
| 1                           | Caracterização do imóvel avaliando                                          | Completa quanto a todos os fatores analisados                                                                                                    | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma                                                                                      | 1      |
| 2                           | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados              | 12                                                                                                                                               | 5                                                                                     | 3                                                                                                                 | 2      |
| 3                           | Identificação dos dados de mercado                                          | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados | 3      |
| 4                           | Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores | 0,80 a 1,25                                                                                                                                      | 0,50 a 2,0                                                                            | 0,40 a 2,50                                                                                                       | 3      |
| Laudo enquadrado no Grau II |                                                                             |                                                                                                                                                  |                                                                                       |                                                                                                                   | 9      |

Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

| Graus              | III                                                         | II                                                               | I                          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10                                                          | 6                                                                | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



## 14 - Gráficos

### Análise de Resíduos

| Amostra                     | Unitário (R\$/m²) |          | Resíduo  |          |
|-----------------------------|-------------------|----------|----------|----------|
| ID                          | Observado         | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1                           | 3.483,87          | 4.197,72 | 713,85   | 20%      |
| 2                           | 3.796,88          | 3.886,78 | 89,91    | 2%       |
| 3                           | 4.354,26          | 3.770,18 | 584,08   | -13%     |
| 4                           | 4.189,66          | 3.809,04 | 380,61   | -9%      |
| 5                           | 3.282,35          | 4.197,72 | 915,37   | 28%      |
| Média de Resíduos Relativos |                   |          |          | 14%      |

Gráfico - Resíduos Relativos

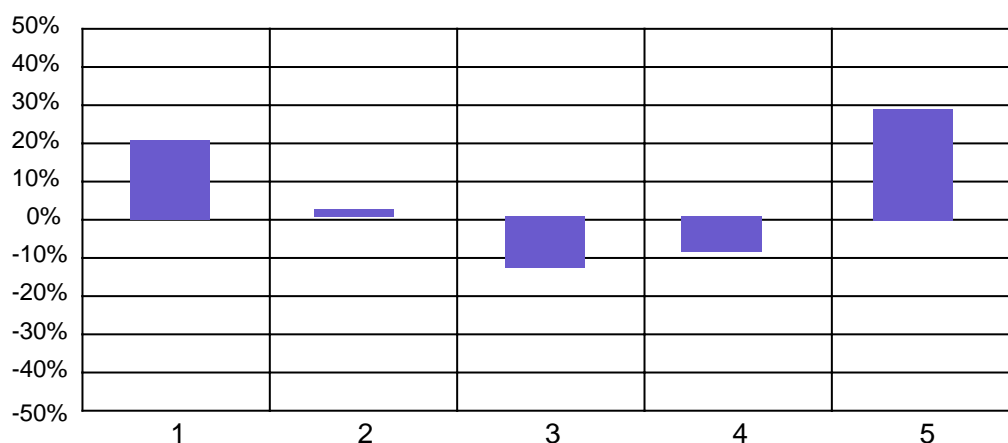
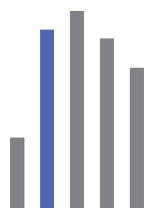
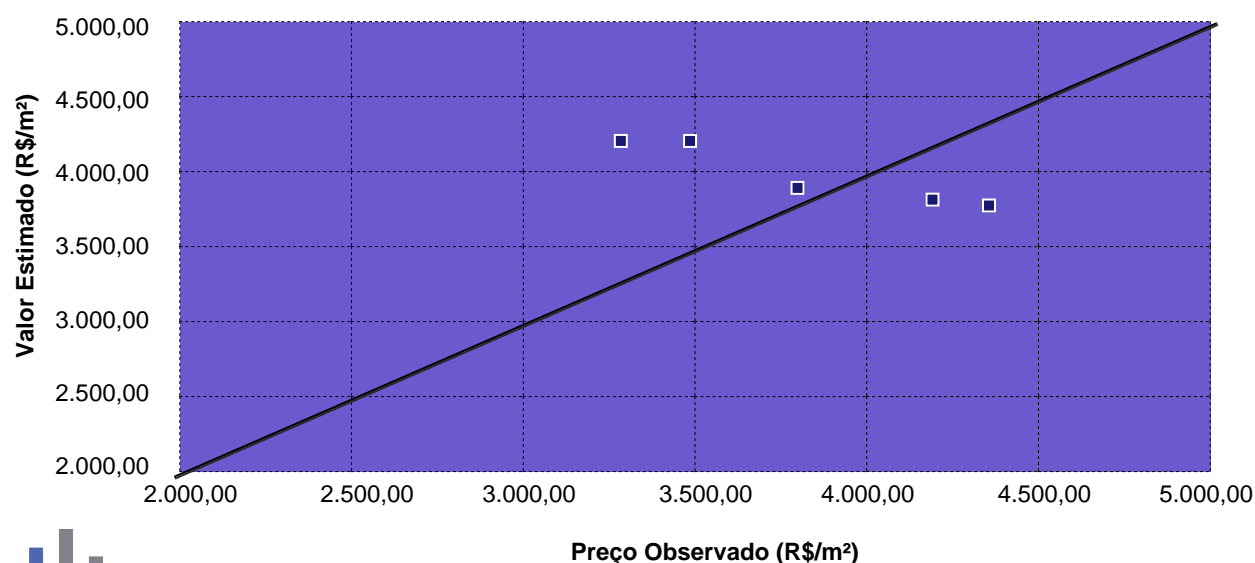


Gráfico - Predição do Modelo





## 15 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 23 de junho de 2022.

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

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

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial

