

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A			Dossiê:	11546
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial		
Endereço Completo:	Rua Dona Helena				Nº: 18
Bairro:	Setor Pauzanes	Município:	Rio Verde	UF:	GO
				CEP:	75904-235
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado			Idade Imóvel:	20

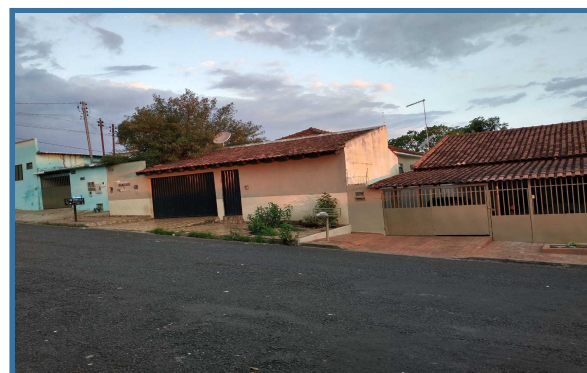
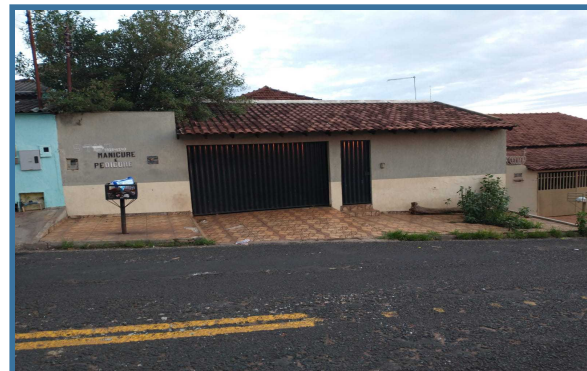
#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	293,75
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	293,75

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	205,00
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	205,00

#### Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 205,000 m² e uma área de terreno de 293,750 m², de acordo com a matrícula nº 12.373 do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 205,000 m². Não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 20 anos e está cadastrado pela inscrição nº 1.15.202.0121.1.19.001.



#### Indício de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

#### Resumo de Valores

##### -Terreno/Terra Nua

Valor Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
----------------	--	------------------------	--	---------	--

##### -Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado:	355.000,00	Valor de Liq. Forçada:	245.000,00	% Desc:	-30,99%
----------------	------------	------------------------	------------	---------	---------

##### -Construções e Benfeitorias Não - Averbadas


Valor Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
----------------	--	------------------------	--	---------	--

##### -Fator Comercialização (quando aplicável)

FC:	
-----	--

#### Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas \* FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 355.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 245.000,00	% Desc:	-30,99%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		36 MESES			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	21/10/2021	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	20/10/2021				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	
Telefone:	(11) 2614-0268	Email:	franz@m2g2patrimonial.com.br		



**M2G2**  
PATRIMONIAL

**Laudo de Avaliação Imobiliária**

Rua Dona Helena, nº 18

Setor Pauzanes - Rio Verde / GO

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:** Banco Santander

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

**Finalidade:** Garantia Bancária

**Endereço:** Rua Dona Helena nº 18

**Bairro:** Setor Pauzanes

**Cidade:** Rio Verde

**UF:** GO

**Tipo:** Casa

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 12.373 do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde

**Área do Terreno:** 293,75 m²

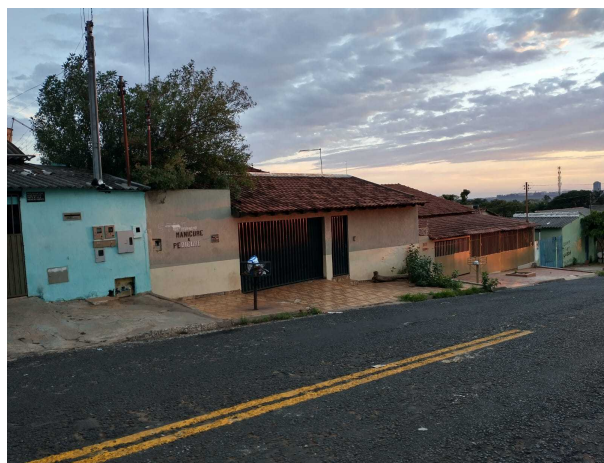
**Área Construída:** 205,00 m²

**Data-Base:** 21 de outubro de 2021

**Data da Vistoria:** 20 de outubro de 2021

**Valor de Mercado:** R\$ 355.000,00

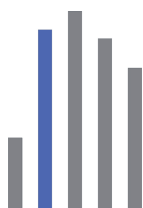
**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 245.000,00



Fachada

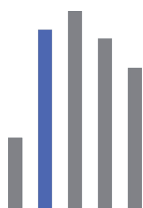


Fachada / Data e Hora



## 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 .....	5
7 - Resumo de Áreas .....	5
8 - Fotos do Local .....	6
9 - Localização .....	8
10 - Planejamento Urbano .....	9
11 - Diagnóstico de Mercado .....	10
12 - Avaliação .....	11
13 - Metodologia .....	11
14 - Pesquisa .....	12
15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....	14
16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....	16
17 - Graus de Fundamentação e Precisão .....	17
18 - Gráficos .....	19
19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....	20



# 1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

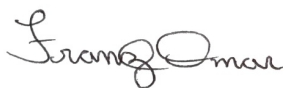
Prezados,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (casa), localizado na Rua Dona Helena nº 18, no bairro Setor Pauzanes, Município de Rio Verde / GO, CEP 75904-235, de acordo com a matrícula nº 12.373 do Cartório de Registro Geral de Imóveis e Anexos de Rio Verde.

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

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

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial





## 2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o Valor de Mercado e Liquidação Forçada do imóvel em questão. Valor de mercado 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.

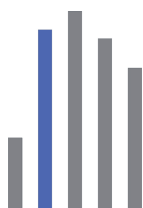
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 20 de outubro de 2021, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizada uma vistoria externa.

## 4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em acórdância com a proposta de trabalho elaborada pela M2G2 Patrimonial. Para fundamentação e suporte deste estudo, que visa atender ao escopo definido na proposta supramencionada, a M2G2 Patrimonial valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, de vistoria in loco realizada no imóvel e na região onde o mesmo encontra-se inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos e conversas e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

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



## 5 - Descrição Geral do Imóvel

A unidade em estudo é uma casa. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. O imóvel possui 20 anos e está cadastrado pela inscrição nº 1.15.202.0121.1.19.001.

## 6 - Documentação

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

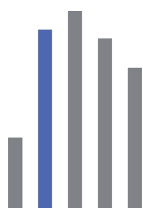
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Dona Helena nº 18	1.15.202.0121.1.19.001	12.373

## 7 - Resumo de Áreas

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

Área Terreno (m²)	Área Construída (m²)
293,75	205,00

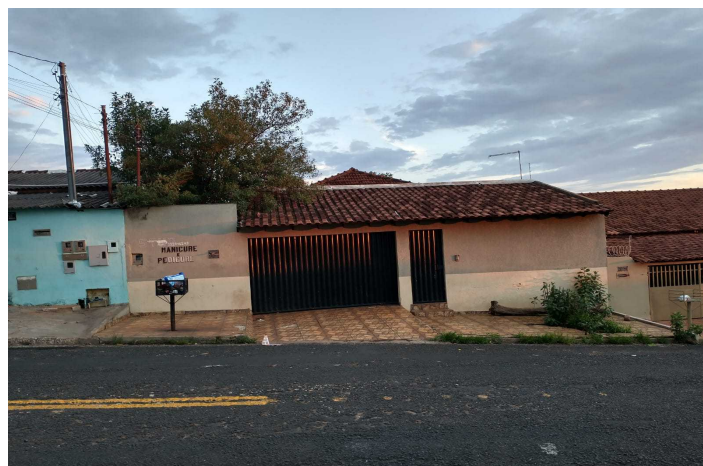
Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 205,00 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



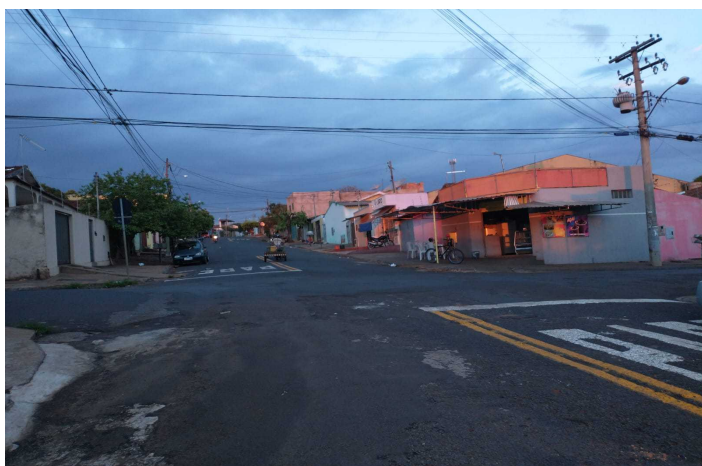
## 8 - Fotos do Local



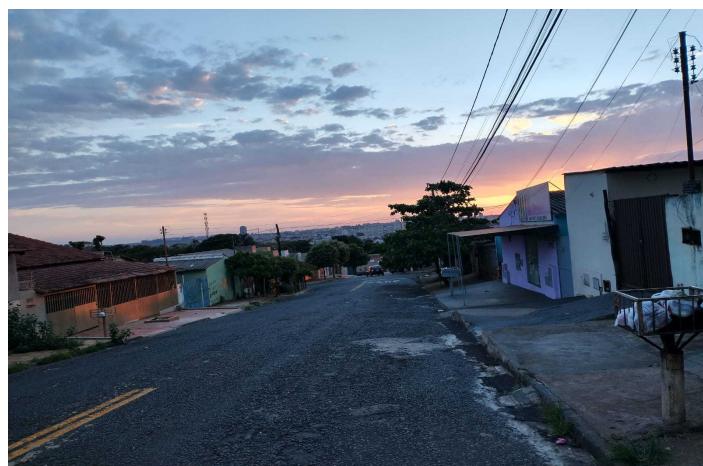
Fachada



Fachada



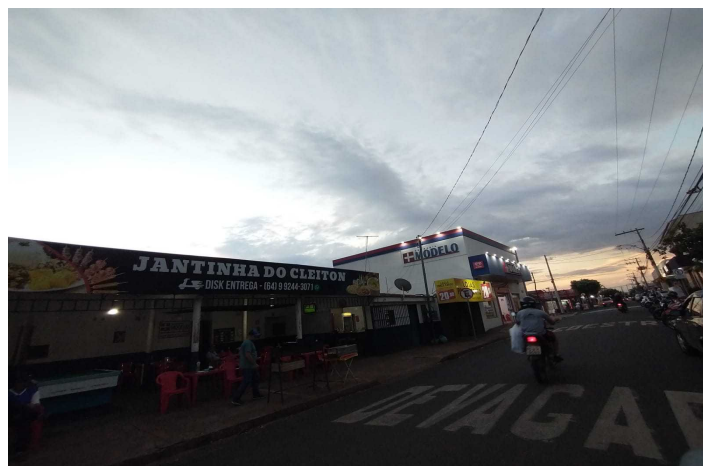
Rua Lado Esquerdo



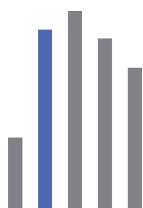
Rua Lado Direito



Número da Fachada



Rua Dona Helena







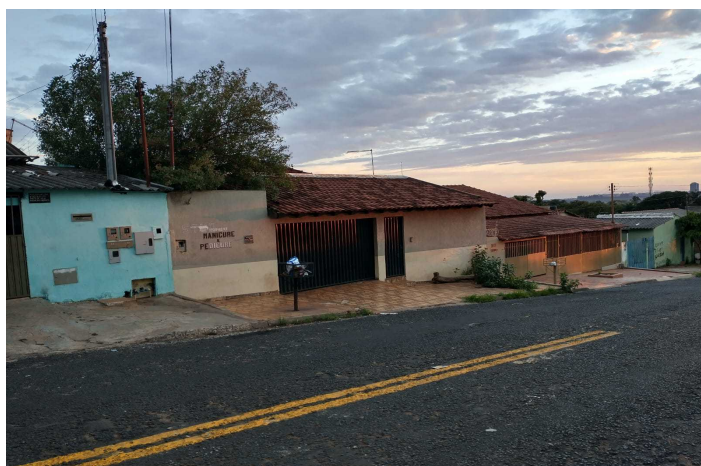
Rua Dona Helena



Rua Dona Helena



Fachada



Fachada



Vídeo da Rua e Fachada

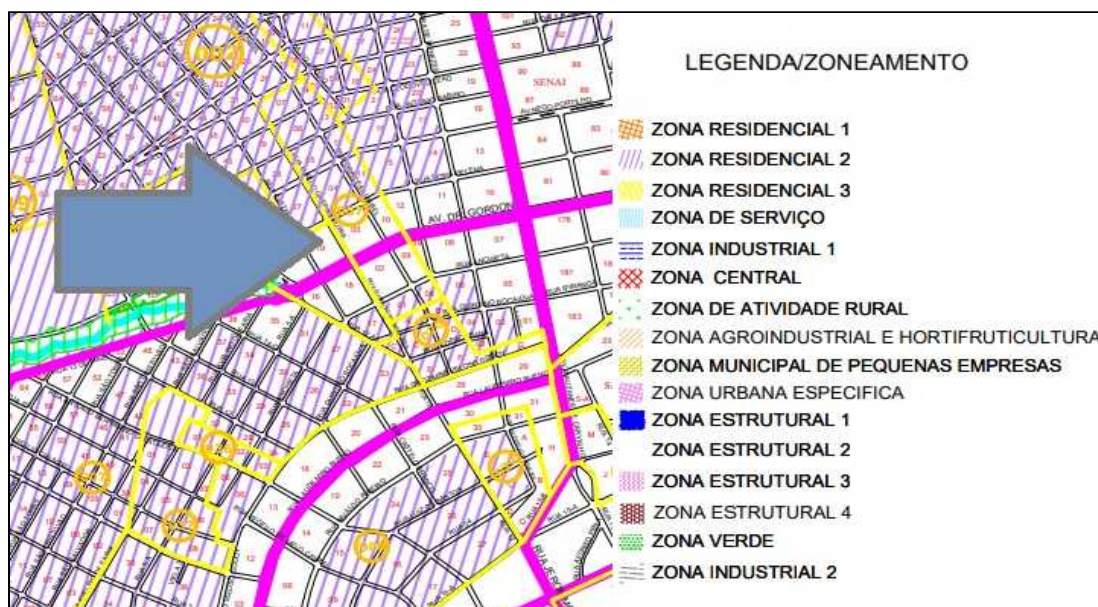




## 10 - Planejamento Urbano

As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona Estrutural 2 (ZE-2), que são áreas em que se permite predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços. Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,0
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 2,0
- Gabarito de altura = Não disponível
- Taxa de ocupação = 70%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

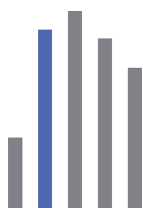
## 11 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, o Setor Pausanes é um bairro de classe média e média baixa, localizado na cidade de Rio Verde/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residências unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é alta e em sua proximidade a predominância é também de densidade alta. O zoneamento do avaliando é classificado como Zona Estrutural 2 (ZE-2), que são áreas de abrangência das Vias Coletoras, formada pelas quadras localizadas em ambos os lados destas vias, onde se permite predominantemente as atividades comerciais e de prestação de serviços.

O imóvel está em uma via de trânsito local, em sua vizinhança a predominância também são vias locais e coletoras. Há 4 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: Av. Pausanes de Carvalho (500 m aproximadamente) e Av. Presidente Vargas (1300 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação, saúde e alguns poucos de cultura e lazer, em um raio aproximado de 1 km. O local está aproximadamente a 350 m da UBS Vila Borges, a 900 m do Sesi/Senai, a 1200 m do Ginásio Canaã e do Silvestre Park. Observam-se algumas linhas e pontos de ônibus ao redor do local.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.





## 12 - Avaliação

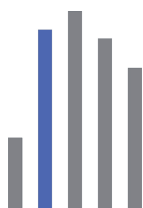
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

## 13 - 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.




## 14 - 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	Out - 2021	
Endereço	Rua Dona Helena, s/n°				Cidade	Rio Verde		
Bairro	Setor Pauzanes					UF	GO	
Fonte	Dreamcasa					Telefone	(27) 99934-1074	
Tipo	Casa					Status	Oferta	
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	17
	A. U. - m²	105,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	285.000,00				R\$ / m²	2.714,29	
Observações:								



Amostra		2					Data	Out - 2021	
Endereço		Rua Sebastião Arantes, s/nº			Cidade		Rio Verde		
Bairro		Residencial Canaã						UF	GO
Fonte		Elza Imóveis					Telefone	(64) 3613-1030	
Tipo		Casa					Status	Oferta	
A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)		25
	A. U. - m²	205,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas		2
	Valor - R\$	380.000,00				R\$ / m²	1.853,66		
Observações:									



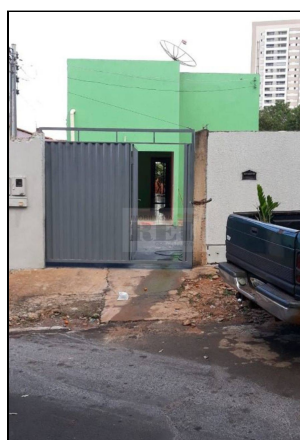
Amostra		3				Data	Out - 2021		
Endereço		Rua Castelo Branco, s/n°		Cidade		Rio Verde			
Bairro		Vila Borges					UF	GO	
Fonte		Imobiliária Rei				Telefone	(64) 2101-0800		
Tipo		Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento		Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	23
	A. U. - m²		100,00	Suítes	0	Dormitórios	1	Vagas	4
	Valor - R\$		190.000,00				R\$ / m²	1.900,00	

Observações:



Amostra		4					Data	Out - 2021	
Endereço		Rua Eurico Gaspar Dutra, s/n°			Cidade		Rio Verde		
Bairro		Vila Borges Prolongamento						UF	GO
Fonte		Imobiliária Rei					Telefone	(64) 2101-0800	
Tipo		Casa					Status	Oferta	
A. C.	Enquadramento		Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	27
	A. U. - m²		293,00	Suítes	2	Dormitórios	4	Vagas	2
	Valor - R\$		370.000,00				R\$ / m²	1.262,80	

Observações:



Amostra		5				Data	Out - 2021		
Endereço		Rua Antônio Alves de Melo, s/n°			Cidade	Rio Verde			
Bairro		Vila Meneses					UF	GO	
Fonte		Imobiliária Rei				Telefone	(64) 2101-0800		
Tipo		Casa				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento		Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	16
	A. U. - m²		97,00	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$		220.000,00				R\$ / m²	2.268,04	

Observações:



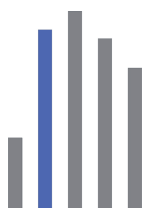
*Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.*

## 15 - 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 a área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$(\text{Área do elemento comparativo} / \text{Área do avaliando})^n$$

Onde o expoente (n) será igual a 0,25, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30%, ou (n) será igual a 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

## **Fator Padrão**

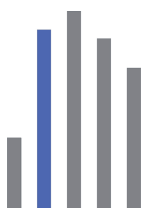
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **Fator Adequação**

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsolescência, obedecendo à indicação do critério de Ross-Heidecke.

## **Fator Local**

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que representa o local do imóvel avaliando.



## 16 - 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	285.000,00	0,90	256.500,00	105,00	2.442,86	0,92	0,94	1,00	1,00	0,86	2.100,86	2.100,86
2	380.000,00	0,90	342.000,00	205,00	1.668,29	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1.835,12	1.835,12
3	190.000,00	0,90	171.000,00	100,00	1.710,00	0,91	1,05	1,00	1,00	0,96	1.641,60	1.641,60
4	370.000,00	0,90	333.000,00	293,00	1.136,52	1,05	1,16	1,00	1,00	1,21	1.375,19	1.375,19
5	220.000,00	0,90	198.000,00	97,00	2.041,24	0,91	0,92	1,00	1,00	0,83	1.694,23	1.694,23
Média =											1.729,40	1.729,40

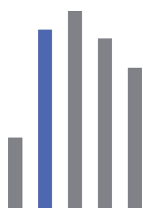
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.248,22
Limite inferior (-30%):	1.210,58
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.729,40

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.933,08
Limite inferior:	1.525,71
Amplitude do intervalo de confiança:	21,07%
Desvio Padrão:	266,26
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	15,40
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.729,40

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 1.729,40.

Portanto, o resultado será:

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
205,00	1.729,40	354.527,00	355.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 355.000,00

### 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.	8,25 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	1,00% ao mês	Inflação média ao ano	10,25% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,17% ao mês	Custo financeiro	-1,81% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>1,19% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>-0,15% ao mês</b>

Despesas totais Total 1 Total2 **1,03%** fixas + financeiras

Prazo de comercialização **36 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,01% **R\$ 245.000,00**

## 17 - Graus de Fundamentação e Precisão

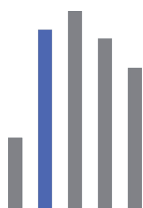
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 21,07%**

**Grau de precisão atingido: Grau III**

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

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



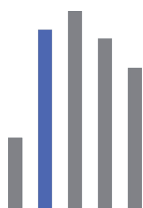
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação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





## 18 - Gráficos

### Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	2.442,86	1.487,28	955,57	-39%
2	1.668,29	1.902,34	234,05	14%
3	1.710,00	1.660,22	49,78	-3%
4	1.136,52	2.092,57	956,06	84%
5	2.041,24	1.435,40	605,84	-30%
Média de Resíduos Relativos				34%

Gráfico - Resíduos Relativos

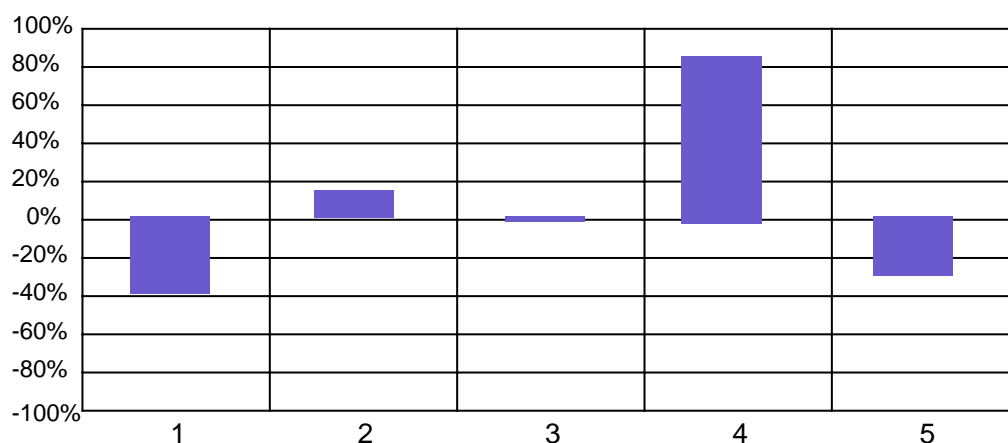
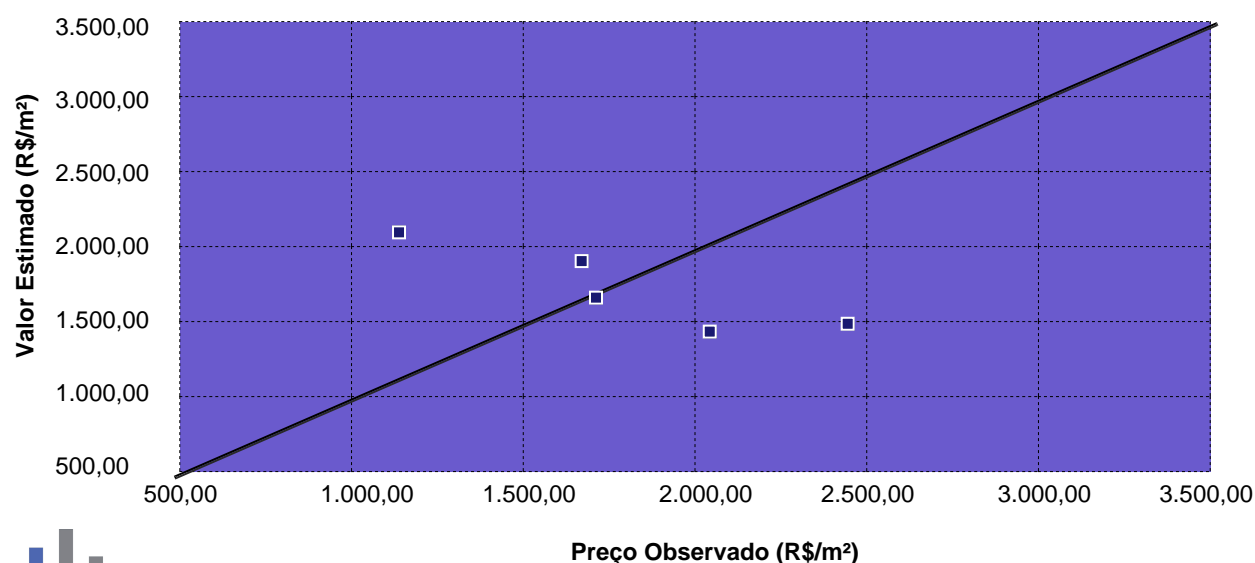


Gráfico - Predição do Modelo



## 19 - 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 outubro de 2021.

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

R\$ 355.000,00 (**trezentos e cinquenta e cinco mil reais**)

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

R\$ 245.000,00 (**duzentos e quarenta e cinco mil reais**)

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

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



Eduardo Capitania Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial

