

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.20929
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio
Endereço Completo:	Rua Avineira nº 715 - Casa 04 - Residencial Oceanic Búzios I	Nº:	715
Bairro:	Rasa	Município:	Armação dos Búzios
		UF:	RJ
		CEP:	28957-410
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	8

### Metragens

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

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	144,17
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	144,17



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 144,17 m² e 0,00 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 144,17 m², de acordo com a matrícula nº 11.561 do Registro de Imóveis - Ofício Único de Justiça - Armação de Búzios - RJ. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 144,170 m². O avaliando encontra-se ocupado e não foi possível identificar os principais acabamentos internos do imóvel, pois a vistoria foi realizada de forma externa. O imóvel possui 8 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01120030073005.

### Índice 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:	1.356.000,00	Valor de Liq. Forçada:	1.052.000,00	% Desc:	-22,42%
----------------	--------------	------------------------	--------------	---------	---------

#### -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\$ 1.356.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.052.000,00	% Desc:	-22,42%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			18 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	21/02/2024	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	17/02/2024				
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 Avineira, nº 715

Casa 04

Residencial Oceanic Búzios I

Rasa - Armação dos Búzios / RJ

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 Avineira nº 715 - Casa 04 - Residencial Oceanic Búzios I

**Bairro:** Rasa      **Cidade:** Armação dos Búzios      **UF:** RJ

**Tipo:** Casa em Condomínio

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 11.561 do Registro de Imóveis - Ofício Único de Justiça - Armação de Búzios - RJ

**Área Privativa:** 144,17 m<sup>2</sup>      **Área Comum:** 0,000 m<sup>2</sup>

**Área Total:** 144,17 m<sup>2</sup>      **Fração Ideal:** 25,00%

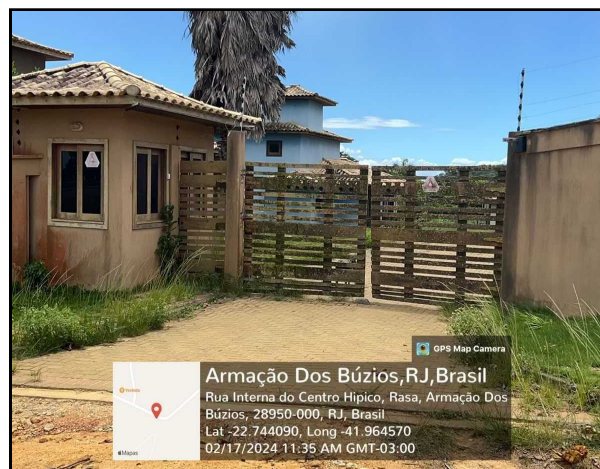
**Data-Base:** 21 de fevereiro de 2024

**Data da Vistoria:** 17 de fevereiro de 2024

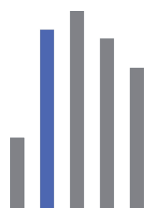
**Valor de Mercado:** R\$ 1.356.000,00      **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 1.052.000,00



Fachada

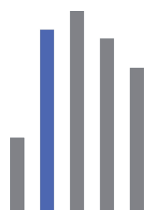


Fachada / Data e Hora



## Sumário

<b>1 - Laudo de Avaliação Imobiliária .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - Objetivo .....</b>	<b>4</b>
<b>3 - Datas .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - Sobre o Laudo .....</b>	<b>4</b>
<b>5 - Descrição Geral do Imóvel .....</b>	<b>5</b>
<b>6 - Documentação .....</b>	<b>5</b>
<b>7 - Resumo de Áreas .....</b>	<b>5</b>
<b>8 - Fotos do Local .....</b>	<b>6</b>
<b>9 - Localização .....</b>	<b>8</b>
<b>10 - Planejamento Urbano .....</b>	<b>9</b>
<b>11 - Diagnóstico de Mercado .....</b>	<b>10</b>
<b>12 - Avaliação .....</b>	<b>11</b>
<b>13 - Metodologia .....</b>	<b>11</b>
<b>14 - Pesquisa .....</b>	<b>12</b>
<b>15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....</b>	<b>14</b>
<b>16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....</b>	<b>16</b>
<b>17 - Graus de Fundamentação e Precisão .....</b>	<b>17</b>
<b>18 - Gráficos .....</b>	<b>19</b>
<b>19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....</b>	<b>20</b>



# 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 em condomínio), localizado na Rua Avineira nº 715 - Casa 04 - Residencial Oceanic Búzios I, no bairro Rasa, Município de Armação dos Búzios / RJ, CEP 28957-410, de acordo com a matrícula nº 11.561 do Registro de Imóveis - Ofício Único de Justiça - Armação de Búzios - RJ.

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

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

Cordialmente,



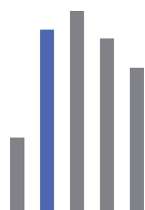
---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



---

Eduardo Capitanio Catelan  
CRECI nº J28635  
M2G2 Patrimonial



## 2 - Objetivo

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

O valor de liquidação forçada, por sua vez, é o valor pelo qual o imóvel seria vendido "imediatamente", ou, num prazo bem inferior à média do mercado. São os valores apurados em leilões, por exemplo. A diferença entre o valor de liquidação forçada e o valor de mercado é influenciada por fatores como momento do mercado, atratividade e ocupação do imóvel.

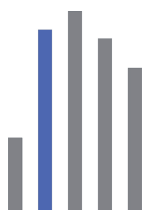
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 17 de fevereiro de 2024, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. Foi realizada uma vistoria externa.

## 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 uma casa em condomínio. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. Verificamos a existência de vigilância eletrônica e sistema de telefonia. O avaliando encontra-se ocupado. O imóvel possui 8 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01120030073005.

### Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa em Condomínio	Residencial	Casa Superior	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(b) Entre Novo e Regular	Normal / Médio	70	8	62

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
	-	-	-	Não	-

### Terreno

Área (m <sup>2</sup> )	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
492,87	23,50	Irregular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana

## 6 - Documentação

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

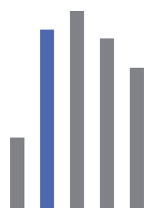
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Avineira nº 715	01120030073005	11.561

## 7 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Total (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal
144,17	0,000	144,17	0,250000

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 144,17 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



## 8 - 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 possui indícios de contaminação?  Sim  Não

## 9 - Região do Avaliando

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

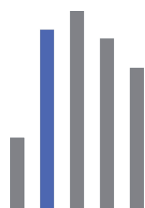
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

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

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

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

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



## 10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



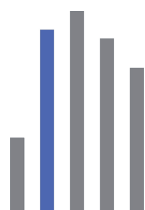
Rua Lado Direito



Rua Avineira



Rua Avineira





Rua Avineira



Rua do Centro Hípico



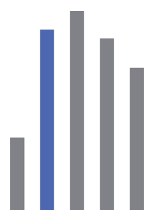
Rua do Centro Hípico



Fachada

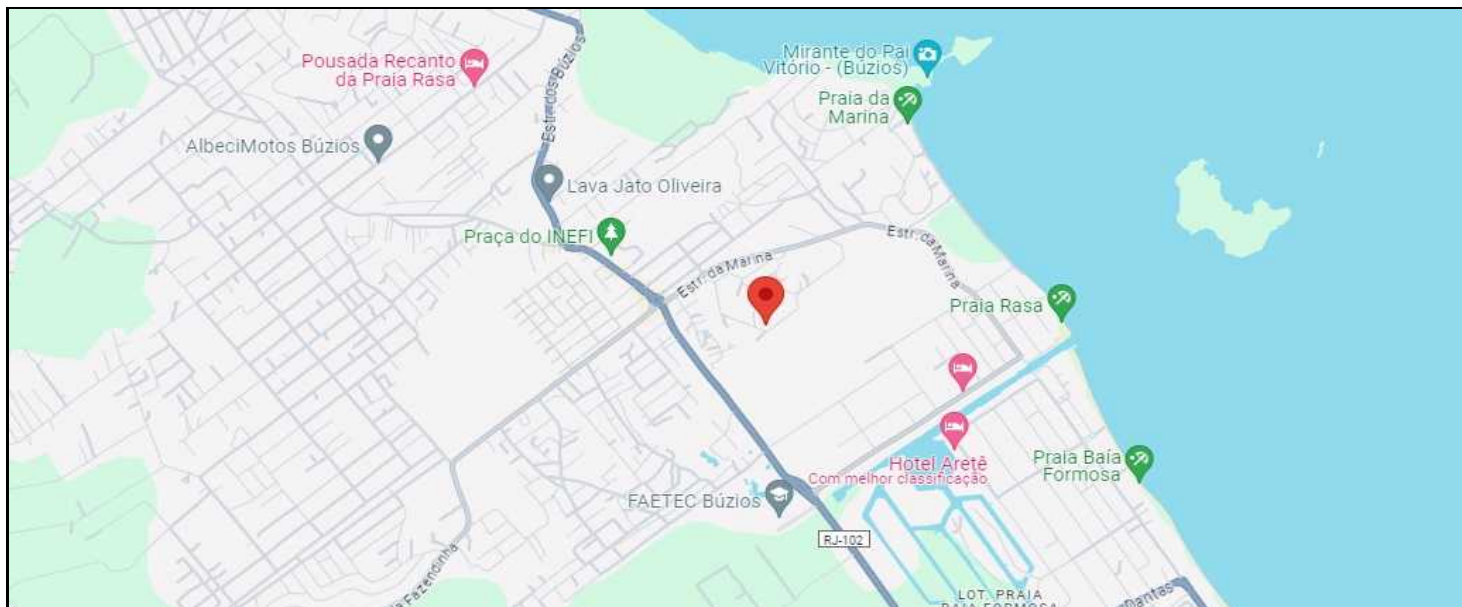


Vídeo da Rua e Fachada

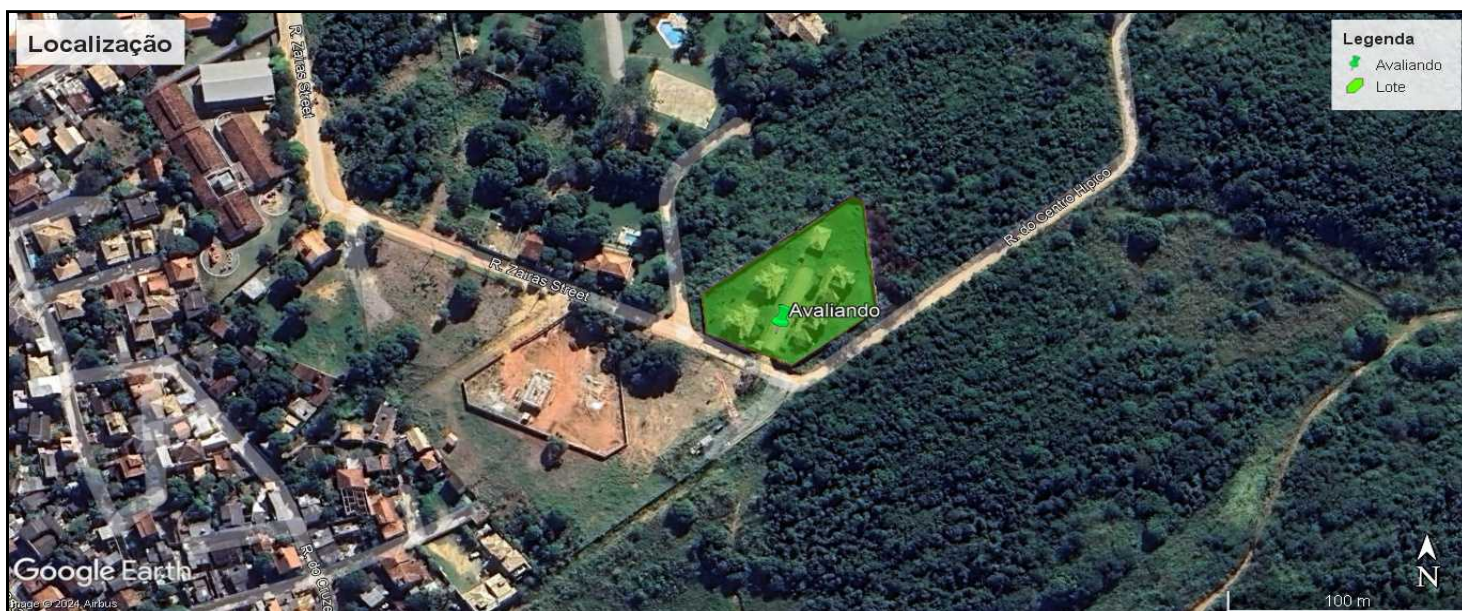


# 11 - Localização

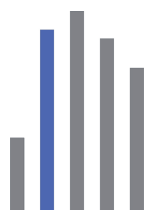
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 01120030073005 . Fonte: Google Earth.

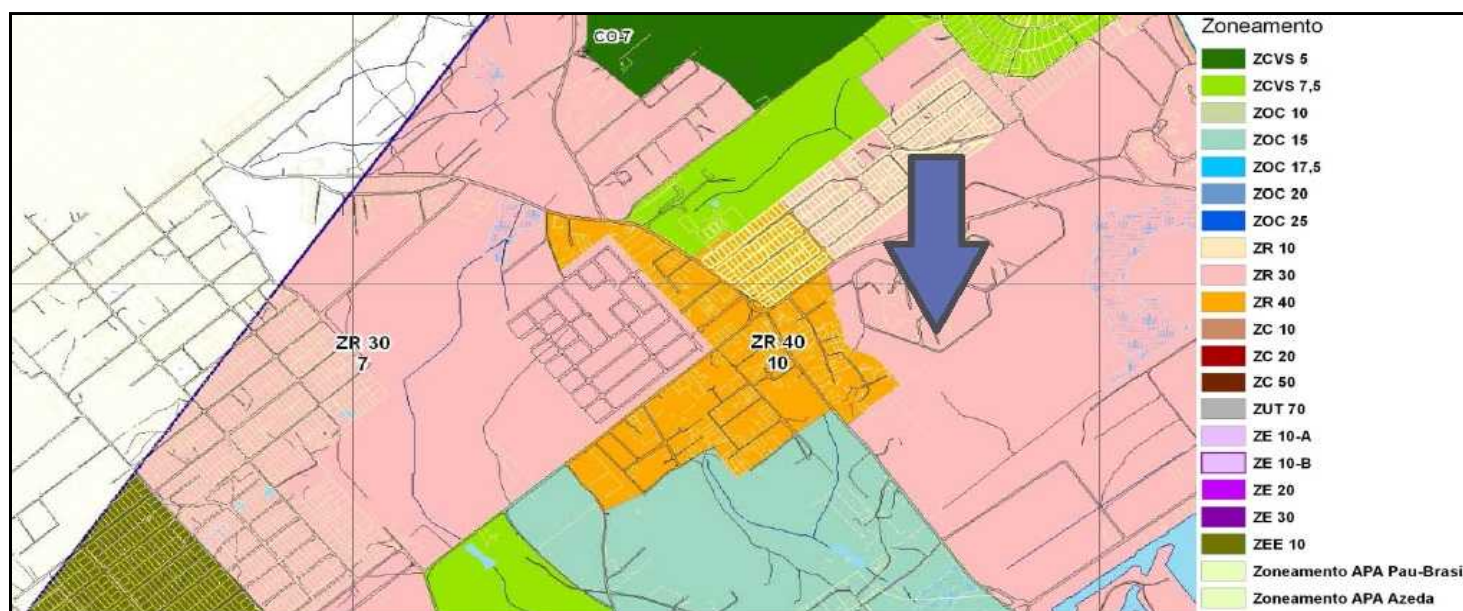


## 12 - Planejamento Urbano

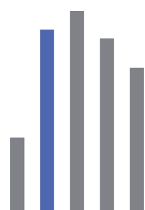
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo ZR 30.

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = Não disponível
- Taxa de ocupação = 30%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



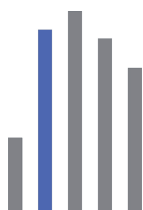
## 13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Rasa é um bairro de classe média, localizado na cidade de Armação dos Búzios - RJ. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância do uso residencial. A densidade demográfica da quadra é muito baixa e em sua proximidade a predominância é de muito baixa e baixa. O zoneamento é classificado como ZR 30.

O imóvel está em uma via de trânsito coletora, em sua vizinhança a predominância são vias coletoras. Há 1 grande eixo próximo ao local que além de se destacar é a principal via de acesso ao imóvel: Av. José Bento Ribeiro Dantas (700 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de educação, cultura e nenhum equipamento de saúde em um raio aproximado de 1 km. O local está à 1,0 km do Praça do INEFI e à 1,5 km da Praia da Marina.

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



## 14 - Avaliação

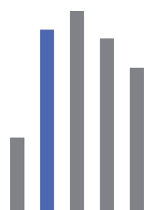
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

## 15 - 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.




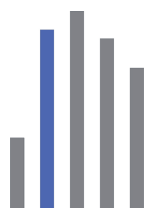
## 16 - Pesquisa


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	Fev - 2024			
	Endereço	Rua Casuarinas, 100		Cidade	Armação dos Búzios				
	Bairro	Rasa				UF	RJ		
	Fonte	Gabisa Imóveis			Telefone	(22) 2645-1725			
	Tipo	Casa em Condomínio			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	21
		A. U. - m <sup>2</sup>	143,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
Valor - R\$		1.200.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	8.391,61			
Observações:									

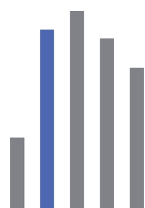
	Amostra	2			Data	Fev - 2024			
	Endereço	Rua Começo, Sn		Cidade	Armação dos Búzios				
	Bairro	Praia Rasa				UF	RJ		
	Fonte	Imobiliária WD			Telefone	(21) 97502-2184			
	Tipo	Casa em Condomínio			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	2
		A. U. - m <sup>2</sup>	173,00	Suítes	3	Dormitórios	0	Vagas	2
Valor - R\$		1.899.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	10.976,88			
Observações:									

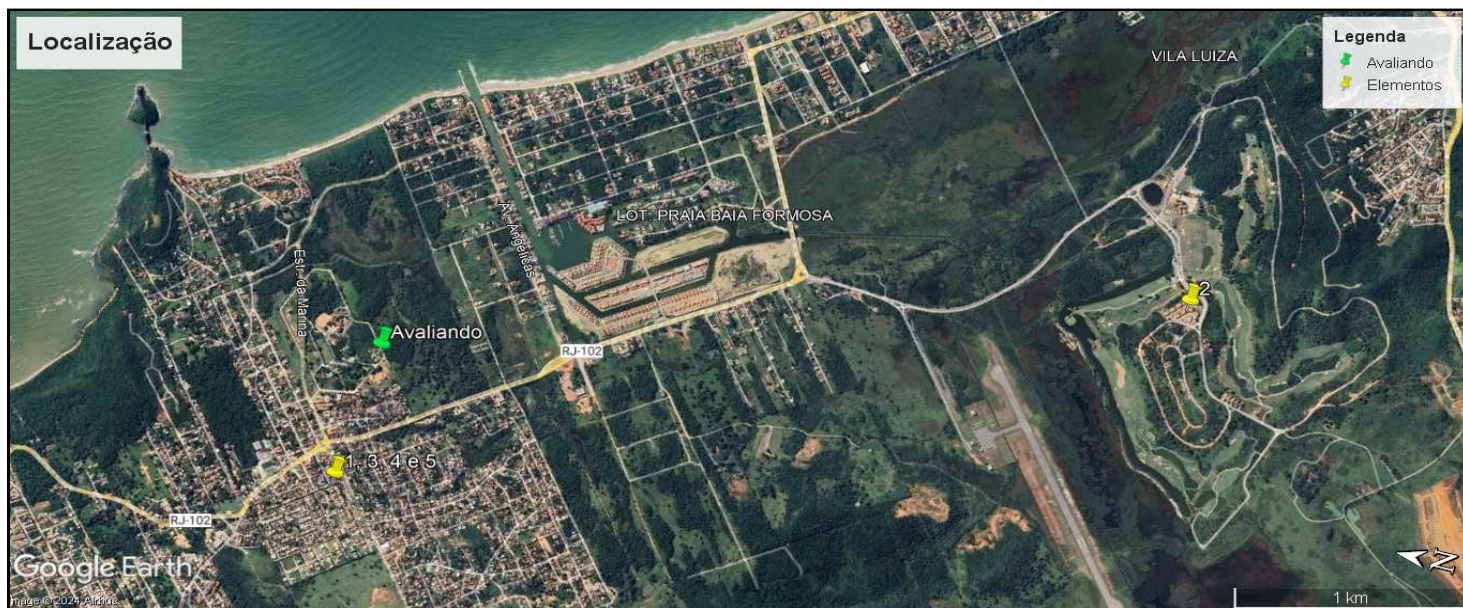


	Amostra	3			Data	Fev - 2024			
	Endereço	Rua Casuarinas, 100		Cidade	Armação dos Búzios				
	Bairro	Rasa				UF	RJ		
	Fonte	Espaço Reis Imóveis			Telefone	(22) 99806-1747			
	Tipo	Casa em Condomínio			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	22
		A. U. - m <sup>2</sup>	164,00	Suítes	4	Dormitórios	1	Vagas	3
Valor - R\$		1.450.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	8.841,46			
Observações:									

	Amostra	4			Data	Fev - 2024			
	Endereço	Rua Casuarinas, 100		Cidade	Armação dos Búzios				
	Bairro	Rasa				UF	RJ		
	Fonte	Lea Paiva			Telefone	(13) 86204-1183			
	Tipo	Casa em Condomínio			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	22
		A. U. - m <sup>2</sup>	118,00	Suítes	2	Dormitórios	1	Vagas	2
Valor - R\$		900.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	7.627,12			
Observações:									

	Amostra	5			Data	Fev - 2024			
	Endereço	Rua Casuarinas, 100		Cidade	Armação dos Búzios				
	Bairro	Rasa				UF	RJ		
	Fonte	Espaço Reis Imóveis			Telefone	(22) 99806-1747			
	Tipo	Casa em Condomínio			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	21
		A. U. - m <sup>2</sup>	150,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
Valor - R\$		1.100.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	7.333,33			
Observações:									





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

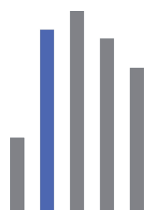
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

### 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 Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao avaliando.



## **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:

$$\left( \frac{\text{Área do elemento comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^n$$

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**

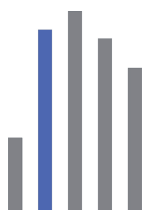
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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.



## 18 - 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 VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	143,00	7.552,45	1,00	1,14	1,13	1,00	1,00	1,27	9.591,61	9.591,61
2	1.899.000,00	0,90	1.709.100,00	173,00	9.879,19	1,05	0,96	1,00	1,00	1,00	1,01	9.977,98	9.977,98
3	1.450.000,00	0,90	1.305.000,00	164,00	7.957,32	1,03	1,16	1,13	1,00	1,00	1,32	10.503,66	10.503,66
4	900.000,00	0,90	810.000,00	118,00	6.864,41	0,95	1,16	1,13	1,00	1,00	1,24	8.511,86	8.511,86
5	1.100.000,00	0,90	990.000,00	150,00	6.600,00	1,01	1,14	1,13	1,00	1,00	1,28	8.448,00	8.448,00
<b>Média =</b>											<b>9.406,62</b>	<b>9.406,62</b>	

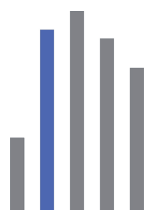
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	12.228,61
Limite inferior (-30%):	6.584,64
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	9.406,62

SANEAMENTO	
Limite superior:	10.099,75
Limite inferior:	8.713,49
Amplitude do intervalo de confiança:	13,73%
Desvio Padrão:	906,05
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	9,63
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	9.406,62

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 9.406,62.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
Casa em Condomínio	144,17	9.406,62	1.356.152,81	1.356.000,00



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.356.000,00

### 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.	13,25 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,51% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,33% ao mês	Custo financeiro	8,36% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,75% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,67% ao mês</b>
Despesas totais Total 1 Total 2		<b>1,42% fixas + financeiras</b>	
Prazo de comercialização		<b>18 meses</b>	

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 77,58% **R\$ 1.052.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Casa em Condomínio	144,17	1.356.000,00	1.052.000,00

## 19 - Graus de Fundamentação e Precisão

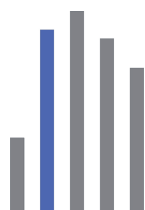
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 13,73%**

**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



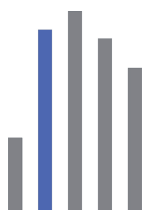
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação 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	2
				Laudo enquadrado no Grau II	8

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

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

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação na utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14.653-2:2011



## 20 - Gráficos

### Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	7.552,45	11.946,41	4.393,96	58%
2	9.879,19	9.500,69	378,50	-4%
3	7.957,32	12.416,74	4.459,42	56%
4	6.864,41	11.664,21	4.799,80	70%
5	6.600,00	12.040,47	5.440,47	82%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>54%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos

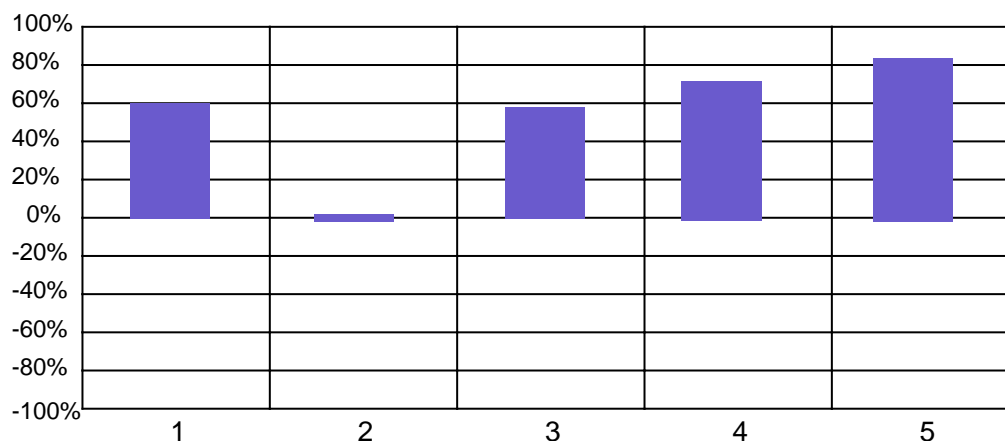
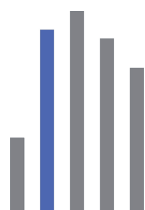
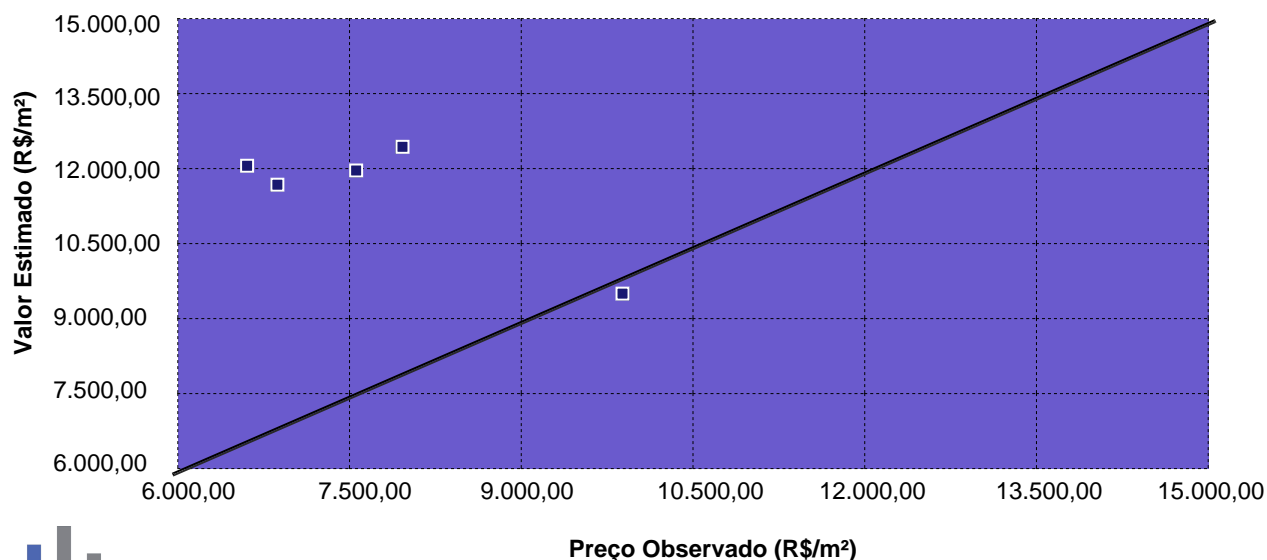


Gráfico - Predição do Modelo



## 21 - 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 fevereiro de 2024.

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

R\$ 1.356.000,00 **(um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil reais)**

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

R\$ 1.052.000,00 **(um milhão, cinquenta e dois 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

