Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A			Dossiê:	02.24087
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado		Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Avenida Imperador Pedro II, 1343 - Apto. 23 - Edifício Yasmin - Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo - SP - 09770-420				
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado			Idade Imóvel:	18

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	139,097
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	105,826





Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 105,826 m² e 33,271 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 139,097 m², com direito a 2 vagas de garagem, de acordo com a matrícula nº 117.077 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 105,826 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 18 anos e está cadastrado pela inscrição nº 004.027.054.007.

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:	716.000,00	Valor de Liq. Forçada:	507.000,00	% Desc:	-29,19%

-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$ 716.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 507.000,00**	**% Desc:**	**-29,19%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	28/09/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	22/09/2026				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 716.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	15,75% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,30% ao mês	Inflação média ao ano	4,22% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,06% ao ano
Total 1	**0,57% ao mês**	**Total 2**	**0,88% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,45% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 24 Meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,81% R$ 507.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	x	médio/baixo		baixo	
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	x	normal/difícil		difícil	
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	x	normal/recessivo		recessivo	

Considerações



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Avenida Imperador Pedro II, nº 1343

Apto. 23

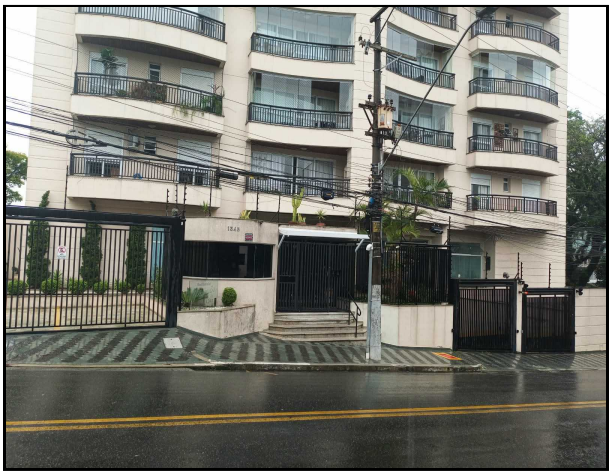
Edifício Yasmin

Nova Petrópolis - São Bernardo do Campo / SP

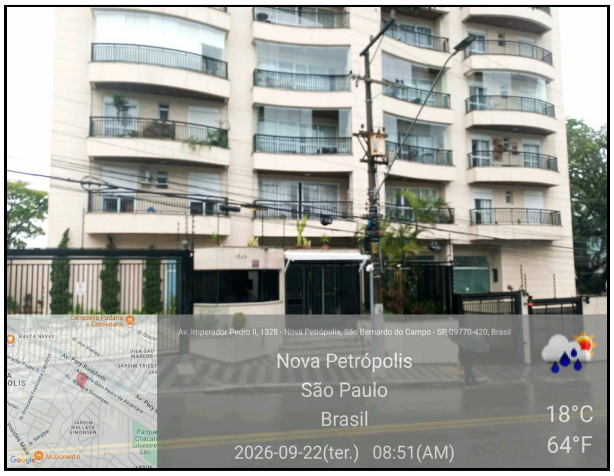
Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander
Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Finalidade: Garantia Bancária
Endereço: Avenida Imperador Pedro II nº 1343 - Apto. 23 - Edifício Yasmin
Bairro: Nova Petrópolis ***Cidade:*** São Bernardo do Campo ***UF:*** SP
Tipos: Apartamento / Vaga de Garagem ***Uso:*** Residencial
Matrícula: 117.077 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo - SP
Área Privativa: 105,826 m² (avaliando) + 25,872 m² (garagem) = 131,698 m²
Área Comum: 33,271 m²
Área Total: 164,969 m²
Fração Ideal: 2,204%
Matrículas adicionais: 117.130 / 117.131 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo - SP
Total Área Privativa: 25,872 m² ***Total Área Comum:*** 2,221 m²
Área Total: 28,093 m² ***Fração Ideal:*** 0,147%
Data-Base: 28 de setembro de 2026 ***Data da Vistoria:*** 22 de setembro de 2026
Valor de Mercado: R$ 716.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 507.000,00



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 os imóveis urbanos residenciais (apartamento / vaga de garagem), localizados na Avenida Imperador Pedro II nº 1343 - Apto. 23 - Edifício Yasmin, no bairro Nova Petrópolis, Município de São Bernardo do Campo / SP, CEP 09770-420, de acordo com as matrículas nº 117.077 / 117.130 / 117.131 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo - SP.

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

2 - Objetivo

O objetivo deste relatório é apurar o valor de mercado e liquidação forçada dos imóveis 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

Os imóveis em estudo foram vistoriados no dia 22 de setembro de 2026, 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

As unidades em estudo são um apartamento / vaga de garagem. Não há como identificar os principais acabamentos e informações dos imóveis, pois não foi possível realizar a vistoria interna. A matrícula nº 117.130 e 117.131 referem-se a vaga de garagem nº 20 e 21. Os imóveis possuem 18 anos e estão cadastrados pelas inscrições nº 004.027.054.007 / 004.027.054.060 / 004.027.054.061.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento / Vaga de Garagem	Residencial	Apartamento Médio c/ Elevador	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	18	42

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

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
912						-

6 - Documentação

Conforme a documentação fornecida, os imóveis estão registrados no Município com as seguintes características:

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Avenida Imperador Pedro II nº 1343	004.027.054.007	117.077
	004.027.054.060	117.130
	004.027.054.061	117.131

7 - Resumo de Áreas

Com base nas informações das matrículas, os imóveis possuem as seguintes áreas:

Matrícula	Área Privativa (m²)	Área Garagem (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
117.077	105,826	25,872	33,271	164,969	0,022040
117.130	12,288	-	1,055	13,343	0,000700
117.131	13,584	-	1,166	14,750	0,000770

Ob efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 105,826 m², que é a unidade ad o 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			
☑ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

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

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

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

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

10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



Rua Lado Direito



Número da Fachada



Avenida Imperador Pedro II



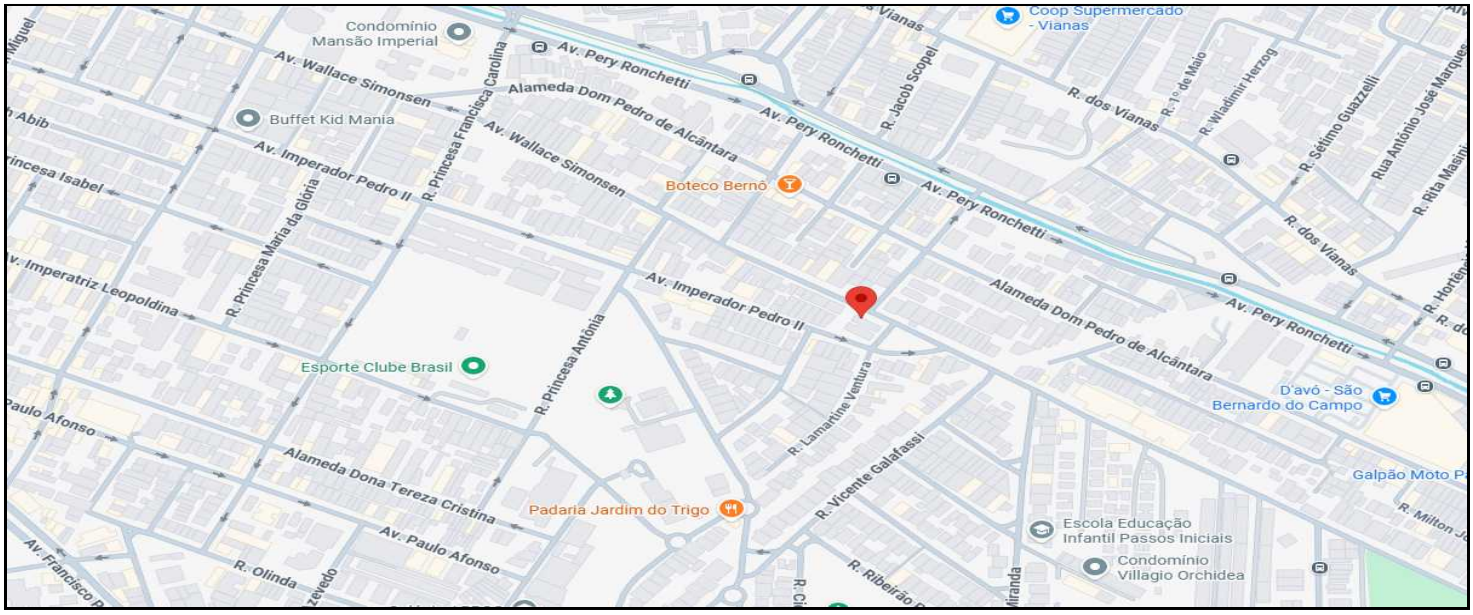
Avenida Imperador Pedro II



Avenida Imperador Pedro II

11 - Localização

A seguir observa-se a localização dos imóveis:



Localização dos imóveis. Fonte: Google Maps.

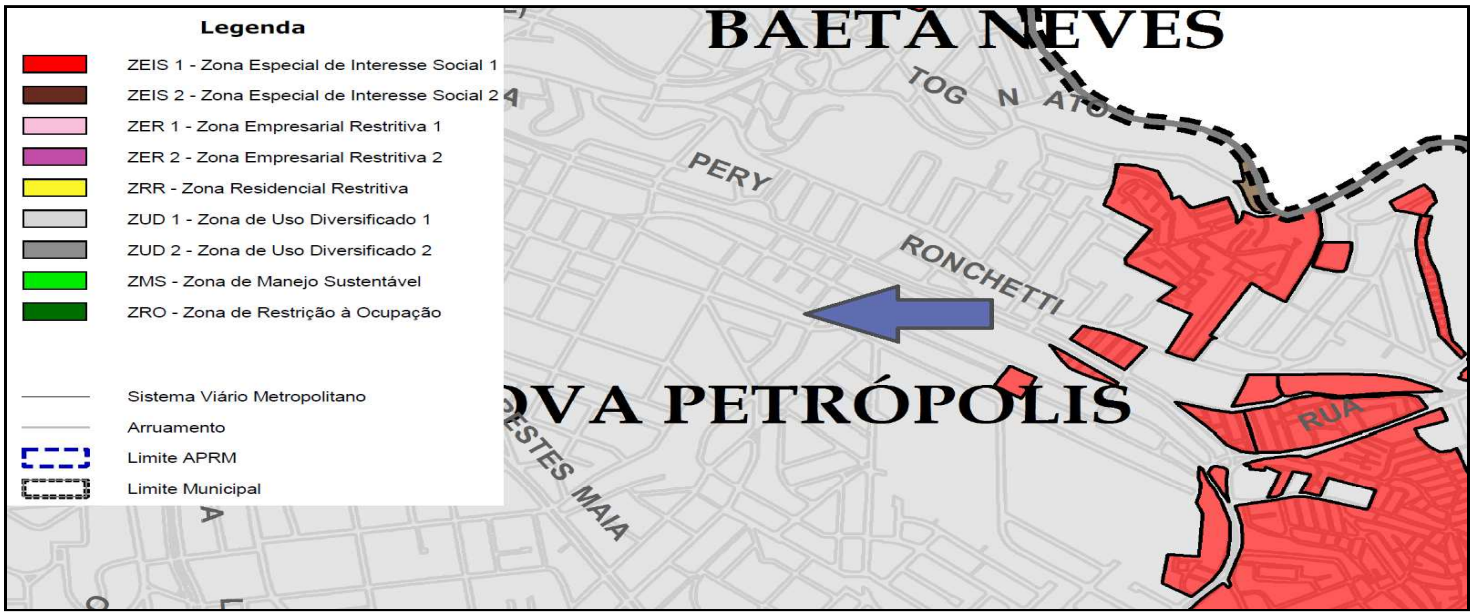


Inscrição 004.027.054.007 / 004.027.054.060 / 004.027.054.061. Fonte: Google Earth.

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 Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD 1).Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 2,5
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 3,5
- Taxa de ocupação = 70%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Nova Petrópolis é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Bernardo do Campo/SP. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo uso predominante de imóveis residenciais unifamiliares. A densidade demográfica da quadra é média e em sua proximidade a predominância é de média.

O imóvel está em uma via de trânsito local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 2 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Pery Ronchetti (170 m aproximadamente) e Av. Francisco Prestes Maia (950 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com poucos equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 1,0 km. O local está aproximadamente a 750 m do Parque Chácara Silvestre - São Bernardo do Campo e a 1,3 km do Hospital da Mulher de São Bernardo do Campo - FUABC.

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

14 - Avaliação

As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características dos imóveis 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 nos imóveis 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 aos imóveis 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 aos imóveis, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza dos imóveis 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	Set - 2026	
Endereço	Avenida Imperador Pedro II, 1343				Cidade	São Bernardo do Campo		
Bairro	Nova Petrópolis						UF	SP
Fonte	Amauri Correa					Telefone	(11) 97328-9165	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	18
	A. U. - m²	106,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R$	710.000,00				R$ / m²	6.698,11	
Observações:								



Amostra	2					Data	Set - 2026	
Endereço	Avenida Imperador Pedro II, 1343				Cidade	São Bernardo do Campo		
Bairro	Nova Petrópolis						UF	SP
Fonte	AKAR IMÓVEIS					Telefone	(11) 3190-8200	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	18
	A. U. - m²	106,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	0
	Valor - R$	756.000,00				R$ / m²	7.132,08	
Observações:								



Amostra	3					Data	Set - 2026	
Endereço	Rua Vicente Galafassi, 540				Cidade	São Bernardo do Campo		
Bairro	Nova Petrópolis						UF	SP
Fonte	Saraiva imovel					Telefone	(11) 99997-7390	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	25
	A. U. - m²	113,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	3
	Valor - R$	780.000,00				R$ / m²	6.902,65	
Observações:								



Amostra	4					Data	Set - 2026	
Endereço	Rua Maria Silva, 70				Cidade	São Bernardo do Campo		
Bairro	Nova Petrópolis						UF	SP
Fonte	Enzo Zanon Imóveis					Telefone	(11) 99684-2124	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	20
	A. U. - m²	110,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R$	750.000,00				R$ / m²	6.818,18	
Observações:								



Amostra	5					Data	Set - 2026	
Endereço	Avenida Paulo Afonso, 830				Cidade	São Bernardo do Campo		
Bairro	Nova Petrópolis						UF	SP
Fonte	Ansellmo Corretagem Imobiliária					Telefone	(11) 4330-1100	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	20
	A. U. - m²	130,00	Suítes	3	Dormitórios	0	Vagas	3
	Valor - R$	960.000,00				R$ / m²	7.384,62	
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 elasticiade 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:

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

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

Fator Padrão

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

Fator Adequação

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

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que 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	710.000,00	0,90	639.000,00	106,00	6.028,30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.028,30	6.028,30
2	756.000,00	0,90	680.400,00	106,00	6.418,87	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,17	7.510,08	7.510,08
3	780.000,00	0,90	702.000,00	113,00	6.212,39	1,02	1,10	1,00	1,00	0,98	1,10	6.833,63	6.833,63
4	750.000,00	0,90	675.000,00	110,00	6.136,36	1,01	1,03	1,00	1,00	1,00	1,04	6.381,82	6.381,82
5	960.000,00	0,90	864.000,00	130,00	6.646,15	1,05	1,03	1,00	1,00	0,98	1,06	7.044,92	7.044,92
											Média =	**6.759,75**	**6.759,75**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	8.787,67
Limite inferior (-30%):	4.731,82
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	6.759,75

SANEAMENTO	
Limite superior:	7.200,47
Limite inferior:	6.319,02
Amplitude do intervalo de confiança:	12,24%
Desvio Padrão:	576,11
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	8,52
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	6.759,75

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 6.759,75.

Para o cálculo do valor da vaga de garagem, adotou-se um coeficiente de equivalência correspondente à 0,5 do preço tratado por m² de área construída do Apartamento, conforme os critérios praticados pelo mercado imobiliário.

Portanto, o valor de cada imóvel será:

Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
117.077	Apartamento	105,826	5.933,45	627.913,12	628.000,00
117.130	Vaga de Garagem	12,288	3.379,87	41.531,90	42.000,00
117.131	Vaga de Garagem	13,584	3.379,87	45.912,22	46.000,00
				Total	716.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 716.000,00

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.	15,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,30% ao mês	Inflação média ao ano	4,22% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,06% ao ano
Total 1	**0,57% ao mês**	**Total 2**	**0,88% ao mês**
Despesas totais Total 1 Total 2		**1,45%** fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		**24 meses**	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		70,81%	**R$ 507.000,00**

Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
117.077	Apartamento	105,83	628.000,00	445.000,00
117.130	Vaga de Garagem	12,29	42.000,00	30.000,00
117.131	Vaga de Garagem	13,58	46.000,00	33.000,00
		Total	716.000,00	507.000,00

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 os imóveis.

***Intervalo de confiabilidade:* 12,24%**

***Grau de precisão atingido:* Grau III**

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

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

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

20 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	6.028,30	6.759,75	731,45	12%
2	6.418,87	7.908,91	1.490,04	23%
3	6.212,39	7.435,73	1.223,34	20%
4	6.136,36	7.030,14	893,78	15%
5	6.646,15	7.165,34	519,18	8%
			Média de Resíduos Relativos	16%

Gráfico - Resíduos Relativos

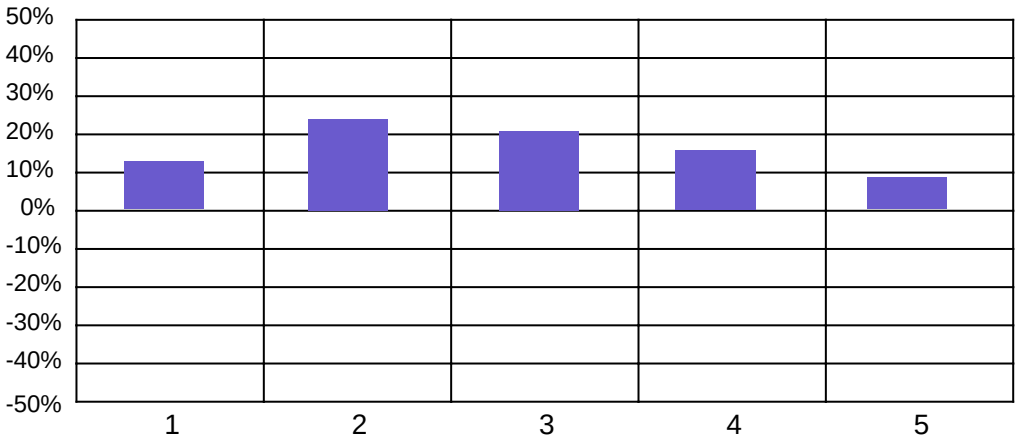
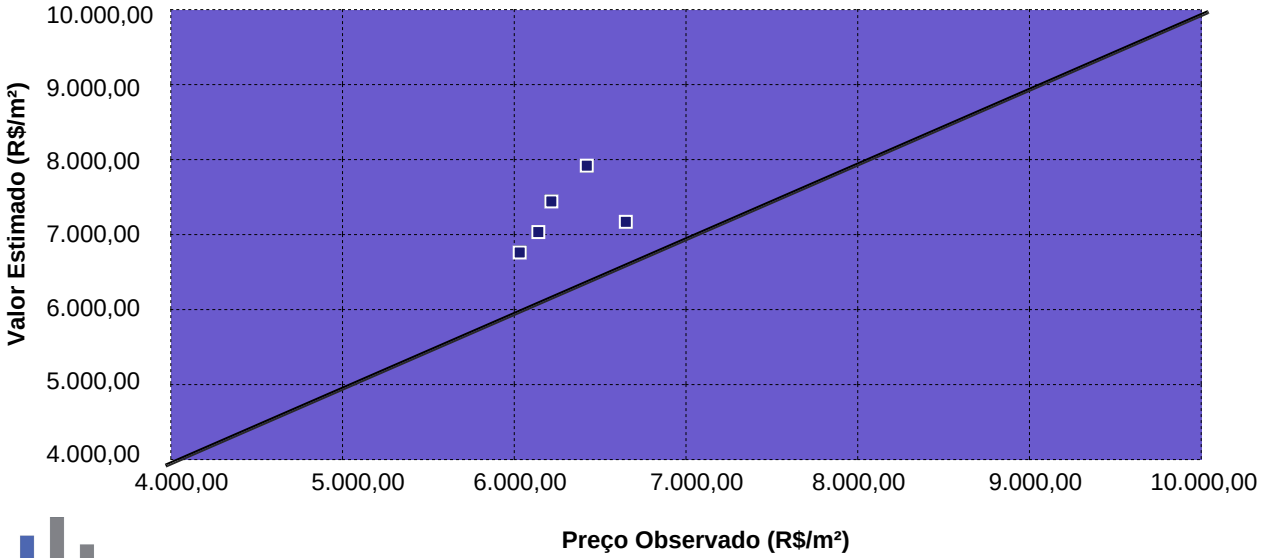


Gráfico - Predição do Modelo



21 - Encerramento e Conclusão Final de Valor

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

Em 28 de setembro de 2026.

O **valor de mercado** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:
R$ 716.000,00 **(setecentos e dezesseis mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:
R$ 507.000,00 **(quinhentos e sete mil reais)**

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

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial