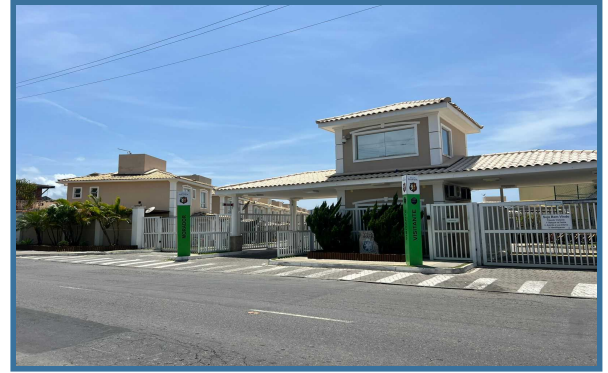


Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A Dossiê: 02.21559
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial
 Status de ocupação: Ocupado Finalidade: Valor de Mercado e Liquidação Forçada
 Endereço Completo: Alameda Praia de Guaratuba, 698 - Casa 68 - Condomínio Vila Ferrara - Stella Maris - Salvador - BA - 41600-270

Metodologia - ABNT NBR 14.653: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado Idade Imóvel: 12

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	139,71
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	133,04



Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 133,04 m² e 6,67 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 139,71 m², com direito a 2 vagas de garagem, de acordo com a matrícula nº 48.553 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 133,04 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 12 anos e está cadastrado pela inscrição nº 703.963-8.

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: 1.071.000,00 Valor de Liq. Forçada: 755.000,00 % Desc: -29,51%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

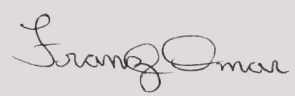
Valor Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Fator Comercialização (quando aplicável)

FC:

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

Valor de Mercado:	R\$ 1.071.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 755.000,00	% Desc:	-29,51%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo: 29/09/2025
 Data da vistoria: 19/09/2025
 Nome do Avaliador: Eng.º Franz Gomez CREA Resp: 5069767167 ART nº:
 Assinatura do Avaliador: 

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.071.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	17,00% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,30% ao mês	Inflação média ao ano	5,13% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29% ao ano
Total 1	0,57% ao mês	Total 2	0,90% ao mês

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,47% 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.

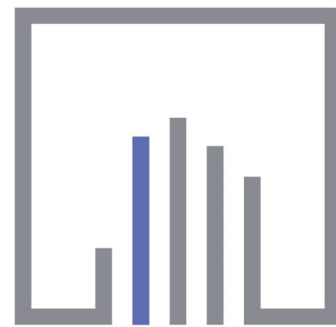
70,49%

R\$ 755.000,00

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
Alameda Praia de Guaratuba, nº 698

Casa 68

Condomínio Vila Ferrara

Stella Maris - Salvador / BA

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: Alameda Praia de Guaratuba nº 698 - Casa 68 - Condomínio Vila Ferrara

Bairro: Stella Maris **Cidade:** Salvador **UF:** BA

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: 48.553 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia

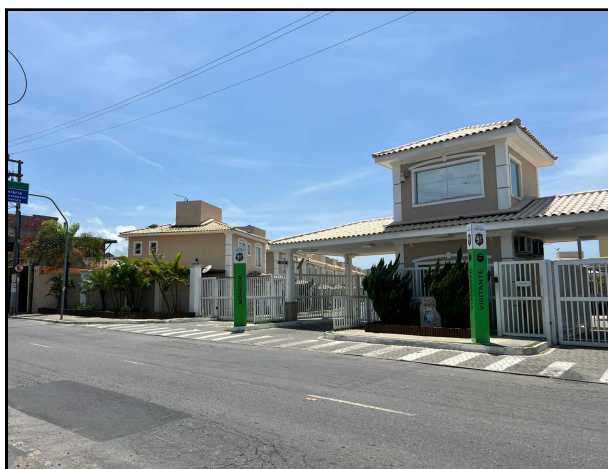
Área Privativa: 133,04 m² **Área Comum:** 6,67 m²

Área Total: 139,71 m² **Fração Ideal:** 0,0068493%

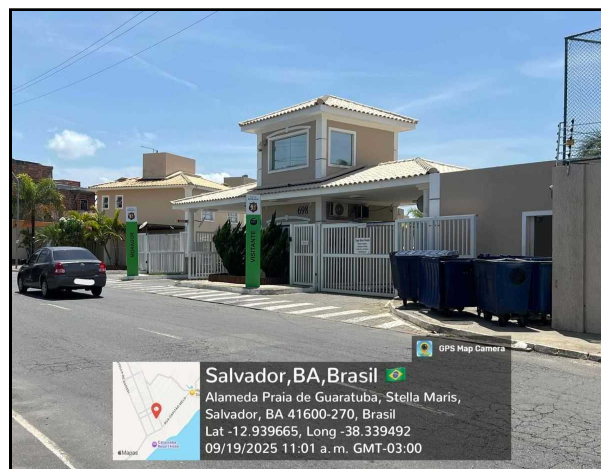
Data-Base: 29 de setembro de 2025

Data da Vistoria: 19 de setembro de 2025

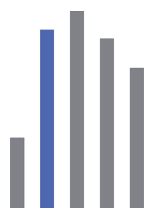
Valor de Mercado: R\$ 1.071.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 755.000,00



Fachada

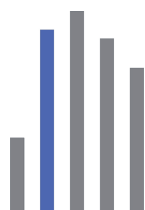


Fachada / Data e Hora



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 Alameda Praia de Guaratuba nº 698 - Casa 68 - Condomínio Vila Ferrara, no bairro Stella Maris, Município de Salvador / BA, CEP 41600-270, de acordo com a matrícula nº 48.553 do 7º Ofício do Registro de Imóveis de Salvador - Bahia.

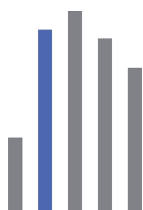
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise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

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

Cordialmente,



Eng. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
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.

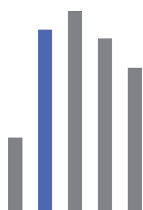
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 19 de setembro de 2025, 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. Verificamos a existência de vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. A matrícula nº 48.553 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de duas vagas de garagem. O imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 12 anos e está cadastrado pela inscrição nº 703.963-8.

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Superior	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	12	58

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

6 - Documentação

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

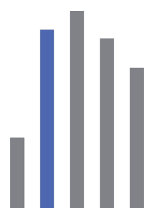
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Alameda Praia de Guaratuba nº 698	703.963-8	48.553

7 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
133,04	6,67	139,71	0,000068

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 133,04 m², 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:

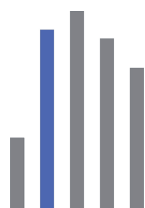
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

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 checked="" type="checkbox"/>	Pavimentação	<input type="checkbox"/>	Cisterna / Poço Artesiano
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia Elétrica	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial	<input type="checkbox"/>	Fossa

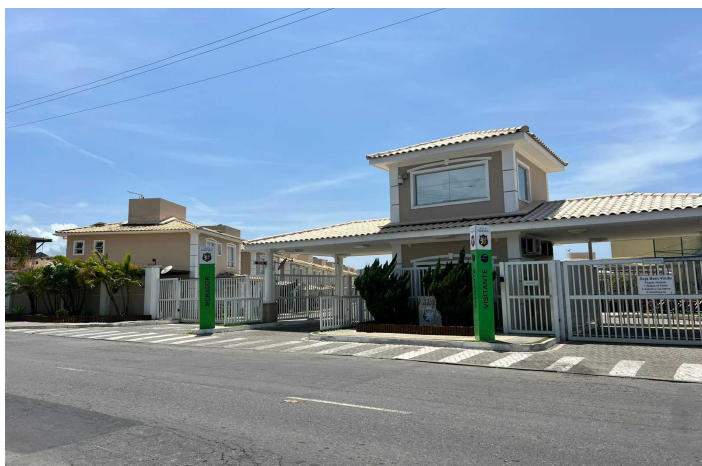
Serviços Públicos					
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/>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



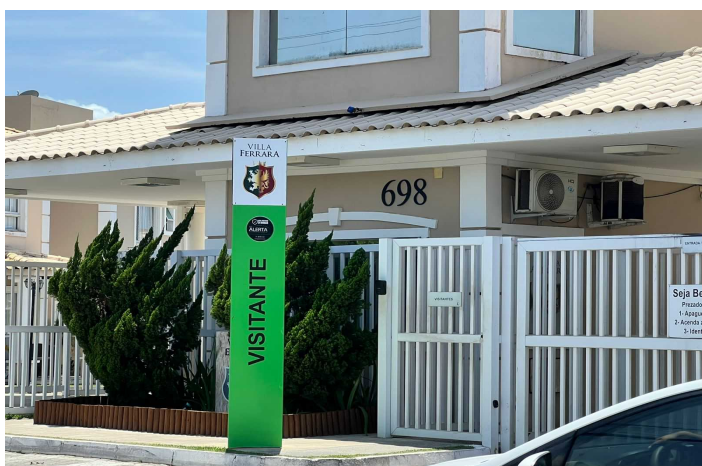
Fachada



Rua Lado Esquerdo



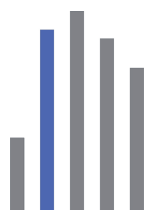
Rua Lado Direito



Número da Fachada



Alameda Praia de Guaratuba

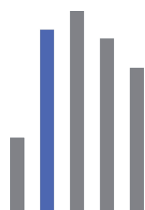




Alameda Praia de Guaratuba



Alameda Praia de Guaratuba

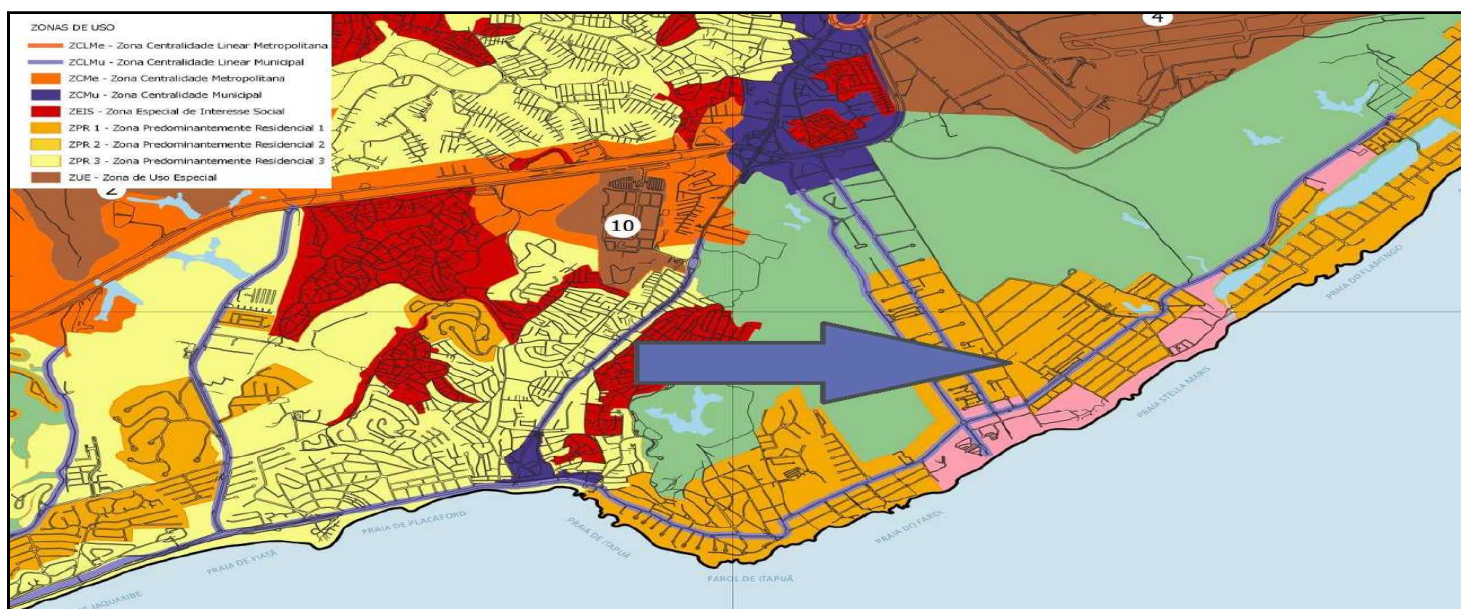


12 - Planejamento Urbano

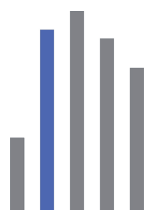
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona Terrestre 4 (Z4).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,0
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 1,0
- Gabarito de altura = Não disponível
- Taxa de ocupação = 50 %



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



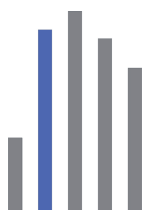
13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, Stella Maris é um bairro de classe média, localizado na cidade de Salvador/BA. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pelo predomínio de áreas 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: Al. Praia de Guaratuba (via do condomínio do avaliando) e Av. Mãe Stella de Oxóssi (450 m aproximadamente).

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. A região é abastecida com equipamentos de educação e equipamentos de saúde, lazer e cultura em um raio aproximado de 2,0 km. O local está aproximadamente a 700 m da Praia de Stella Maris e a 8,5 km do Aeroporto Internacional de Salvador Luís Eduardo Magalhães.

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



14 - Avaliação

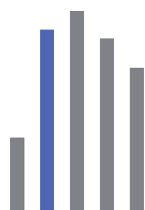
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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




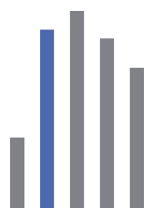
16 - Pesquisa

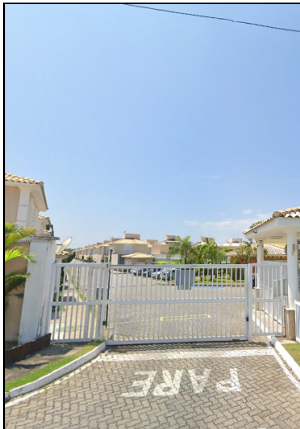
As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:


Metodologia: Comparativo Direto

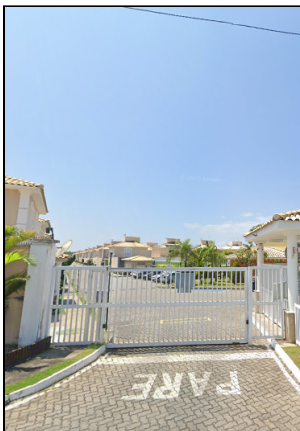
	Amostra	1				Data	Set - 2025		
	Endereço	Alameda Praia de Guaratuba, 698			Cidade	Salvador			
	Bairro	Stella Maris				UF	BA		
	Fonte	Cauê Matos			Telefone	(71) 99225-8411			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
		A. U. - m ²	147,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		1.190.000,00			R\$ / m ²	8.095,24			
Observações:									

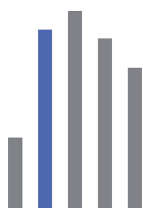
	Amostra	2				Data	Set - 2025		
	Endereço	Alameda Praia de Guaratuba, 698			Cidade	Salvador			
	Bairro	Stella Maris				UF	BA		
	Fonte	Leandro Ricardo Gomes De Matos			Telefone	(71) 99153-9646			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
		A. U. - m ²	148,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		1.200.000,00			R\$ / m ²	8.108,11			
Observações:									

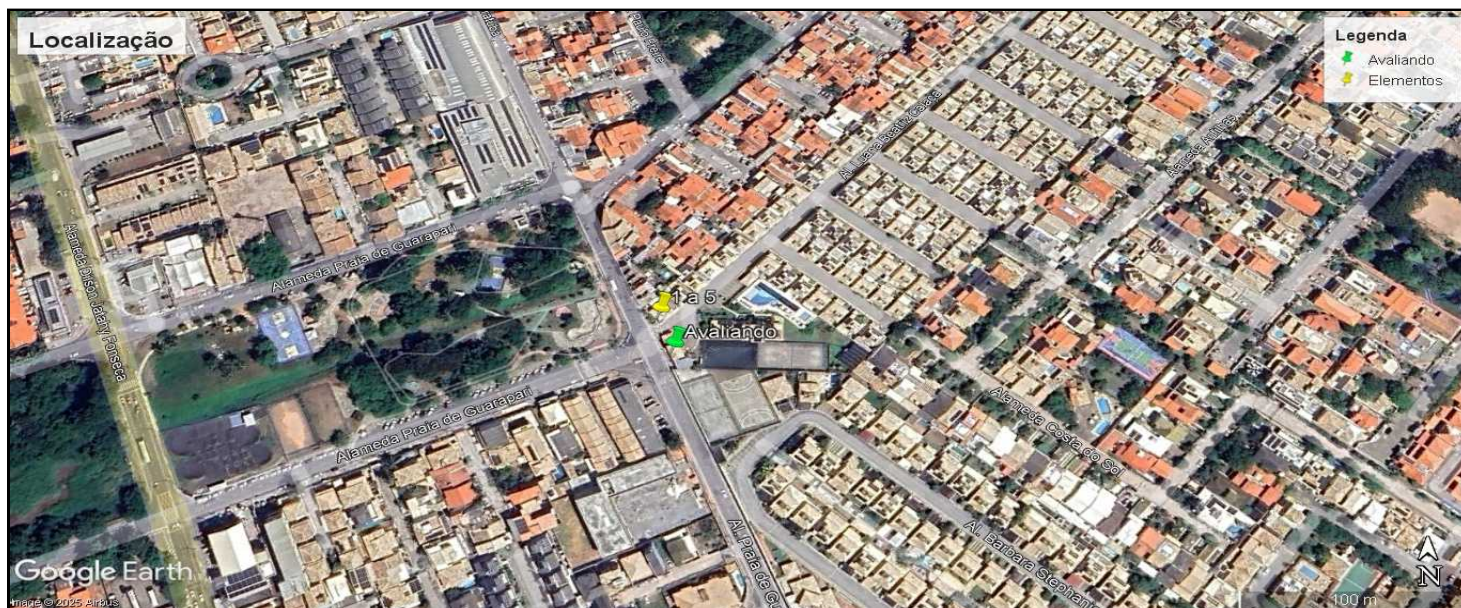


	Amostra	3			Data	Set - 2025			
	Endereço	Alameda Praia de Guaratuba, 698		Cidade	Salvador				
	Bairro	Stella Maris				UF	BA		
	Fonte	Cauê Matos			Telefone	(71) 99225-8411			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
		A. U. - m ²	148,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		1.290.000,00			R\$ / m ²	8.716,22			
Observações:									

	Amostra	4			Data	Set - 2025			
	Endereço	Alameda Praia de Guaratuba, 698		Cidade	Salvador				
	Bairro	Stella Maris				UF	BA		
	Fonte	Leandro Ricardo Gomes De Matos			Telefone	(71) 99153-9646			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
		A. U. - m ²	142,00	Suítes	0	Dormitórios	4	Vagas	2
Valor - R\$		1.295.000,00			R\$ / m ²	9.119,72			
Observações:									

	Amostra	5			Data	Set - 2025			
	Endereço	Alameda Praia de Guaratuba, 698		Cidade	Salvador				
	Bairro	Stella Maris				UF	BA		
	Fonte	Leandro Ricardo Gomes De Matos			Telefone	(71) 99153-9646			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Superior	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	12
		A. U. - m ²	133,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		1.300.000,00			R\$ / m ²	9.774,44			
Observações:									





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

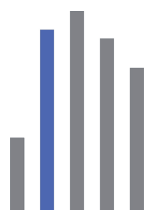
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

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

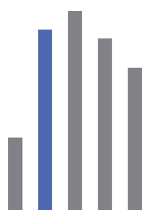
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

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	1.190.000,00	0,90	1.071.000,00	147,00	7.285,71	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	7.504,29	7.504,29
2	1.200.000,00	0,90	1.080.000,00	148,00	7.297,30	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	7.516,22	7.516,22
3	1.290.000,00	0,90	1.161.000,00	148,00	7.844,59	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	8.079,93	8.079,93
4	1.295.000,00	0,90	1.165.500,00	142,00	8.207,75	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	8.371,90	8.371,90
5	1.300.000,00	0,90	1.170.000,00	133,00	8.796,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.796,99	8.796,99
Média =												8.053,87	8.053,87

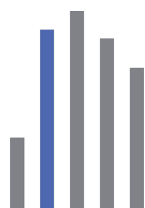
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	10.470,03
Limite inferior (-30%):	5.637,71
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	8.053,87

SANEAMENTO	
Limite superior:	8.480,69
Limite inferior:	7.627,04
Amplitude do intervalo de confiança:	10,07%
Desvio Padrão:	557,94
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,93
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	8.053,87

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 8.053,87.

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	133,04	8.053,87	1.071.486,29	1.071.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 1.071.000,00

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.	17,00 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,30% ao mês	Inflação média ao ano	5,13% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29% ao ano
Total 1	0,57% ao mês	Total 2	0,90% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,47% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,49% **R\$ 755.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Apartamento	133,04	1.071.000,00	755.000,00

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

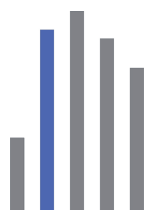
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 10,07%

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



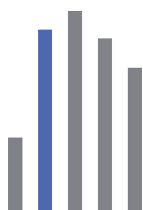
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos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

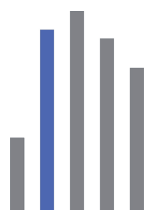
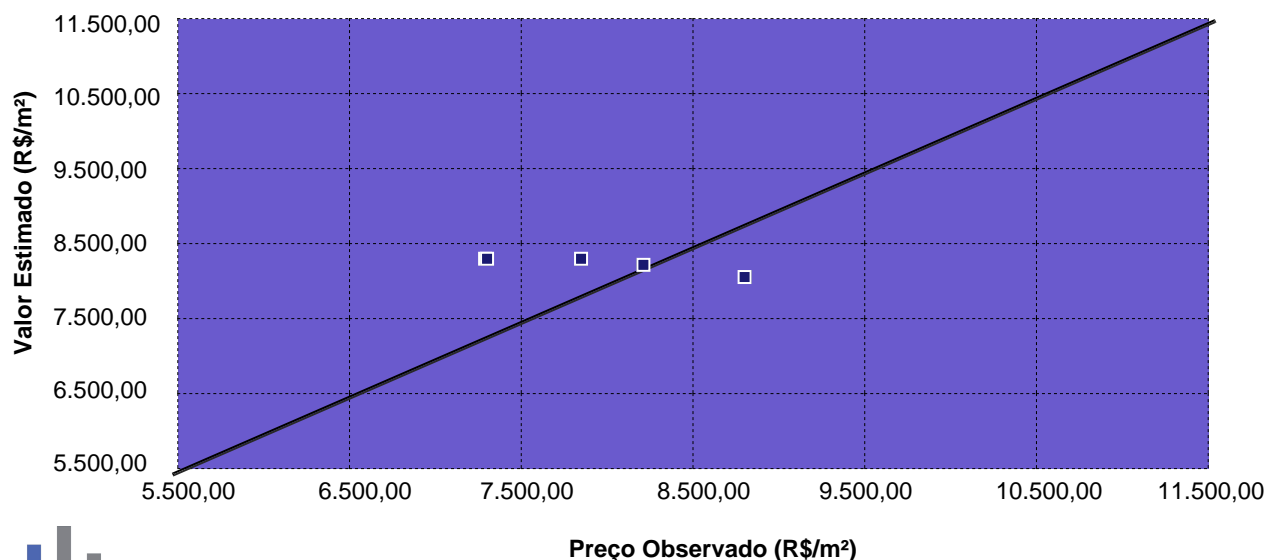
Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m ²)		Resíduo		
	ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	1	7.285,71	8.295,49	1.009,77	14%
2	2	7.297,30	8.295,49	998,19	14%
3	3	7.844,59	8.295,49	450,89	6%
4	4	8.207,75	8.214,95	7,20	0%
5	5	8.796,99	8.053,87	743,12	-8%
Média de Resíduos Relativos				8%	

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 29 de setembro de 2025.

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

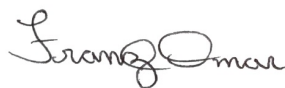
R\$ 1.071.000,00 (**um milhão, setenta e um mil reais**)

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

R\$ 755.000,00 (**setecentos e cinquenta 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

