

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A Dossiê: 02.24982  
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
 Status de ocupação: Ocupado Finalidade: Valor de Mercado e Liquidação Forçada  
 Endereço Completo: Rua Tereza Brassalotte Orsi, 20 - Vila Saudade - José Bonifácio - SP - 15204-094

Metodologia - ABNT NBR 14.653: Método Evolutivo Idade Imóvel: 35

### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	140,53
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	140,53

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	108,23
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	108,23



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 108,23 m² e uma área de terreno de 140,53 m², de acordo com a matrícula nº 10.554 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de José Bonifácio - SP. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 108,23 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 35 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01.03.014.0255.001.

### Índice de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

### Resumo de Valores

#### -Terreno/Terra Nua

Valor Mercado: 61.000,00 Valor de Liq. Forçada: 42.000,00 % Desc: -31,15

#### -Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado: 165.000,00 Valor de Liq. Forçada: 114.000,00 % Desc: -30,91

#### -Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

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

#### -Fator Comercialização (quando aplicável)

FC: 1,00

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

Valor de Mercado:	R\$ 226.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 156.000,00	% Desc:	-30,97 %
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo: 25/09/2025

Data da vistoria: 18/09/2025

Nome do Avaliador: Eng.º Franz Gomez CREA Resp: 5069767167

Assinatura do Avaliador



ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 226.000,00

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	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	5,13% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,67% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,90% ao mês</b>

**Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,57% 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.

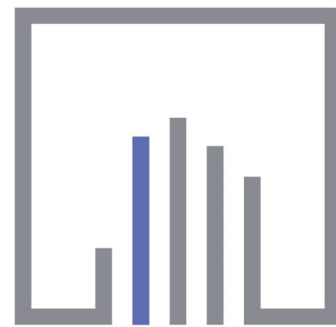
69,03%

R\$ 156.000,00

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**

Rua Tereza Brassalotte Orsi, nº 20

Lote 1-B - Quadra D

Vila Saudade - José Bonifácio / SP

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 Tereza Brassalotte Orsi nº 20

**Bairro:** Vila Saudade      **Cidade:** José Bonifácio      **UF:** SP

**Tipo:** Casa

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 10.554 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de José Bonifácio - SP

**Área do Terreno:** 140,53 m<sup>2</sup>

**Área Construída:** 108,23 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 25 de setembro de 2025

**Data da Vistoria:** 18 de setembro de 2025

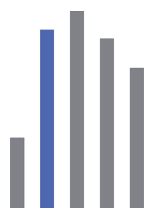
**Valor de Mercado:** R\$ 226.000,00      **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 156.000,00



Fachada

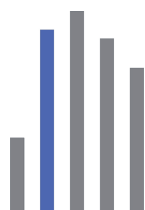


Fachada / Data e Hora



# 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 .....	6
7 - Informações Complementares .....	6
8 - Resumo de Áreas .....	6
9 - Região do Avaliando .....	7
10 - Fotos do Local .....	8
11 - Localização .....	10
12 - Diagnóstico de Mercado .....	11
13 - Avaliação .....	12
14 - Metodologia .....	12
15 - Pesquisa .....	13
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....	15
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....	17
18 - Graus de Fundamentação e Precisão .....	18
19 - Gráficos .....	19
20 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria .....	20
21 - Graus de Fundamentação da Edificação .....	21
22 - Resumo de Valores .....	22
23 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....	23



# 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 Tereza Brassalotte Orsi nº 20, no bairro Vila Saudade, Município de José Bonifácio / SP, CEP 15204-094, de acordo com a matrícula nº 10.554 do Oficial de Registro de Imóveis Comarca de José Bonifácio - 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.

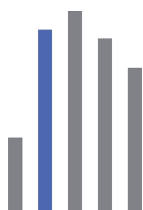
Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,



---

Eng. Franz Gomez  
CREA nº 5069767167  
M2G2 Patrimonial



## 2 - Objetivo

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

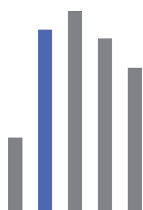
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 18 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. O Imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 35 anos e está cadastrado pela inscrição nº 01.03.014.0255.001.

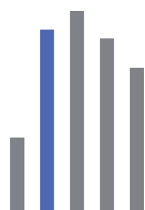
### Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Simples	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	35	35

### Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
140,53	10	Irregular	Esquina	Seca	2	Plana



## 6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Tereza Brassalotte Orsi nº 20	01.03.014.0255.001	10.554

## 7 - Informações Complementares

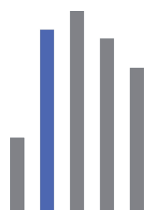
- O imóvel está ocupado?  Sim  Não  Não foi possível obter essa informação
- Realizada vistoria interna?  Sim  Não
- O imóvel possui algum vício construtivo? Quais? Não
- O imóvel está concluído sem sinais de reforma?  Sim  Não  Sem vistoria interna
- O imóvel possui condições de habitabilidade?  Sim  Não  Sem vistoria interna
- O imóvel possui indícios de contaminação?  Sim  Não

## 8 - Resumo de Áreas

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

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Construção Averbada (m <sup>2</sup> )	Construção Não Averbada (m <sup>2</sup> )	Área Construída Total (m <sup>2</sup> )
140,53	108,23	0,00	108,23

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 108,23 m<sup>2</sup>, que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



## 9 - Região do Avaliando

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

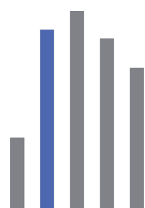
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

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

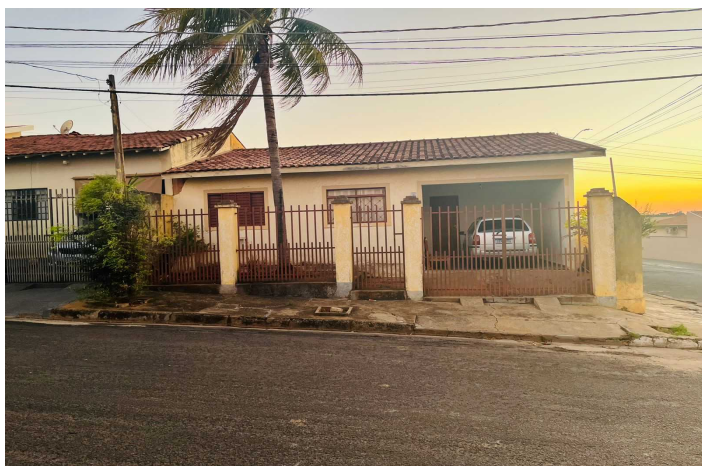
Serviços Públicos					
<input type="checkbox"/>	Metrô	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/>	Segurança
<input checked="" type="checkbox"/>	Ônibus	<input checked="" type="checkbox"/>	Escola	<input checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked=""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



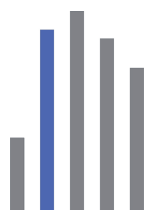
Rua Lado Direito



Logradouro

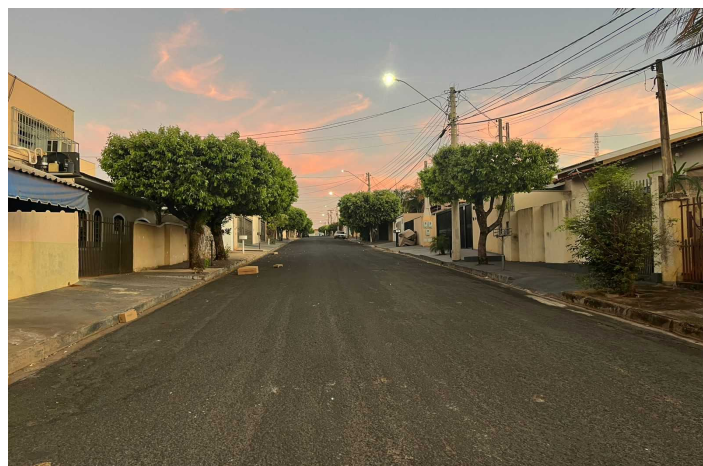


Número da Fachada

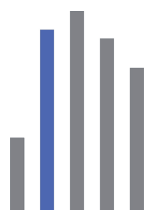




Rua Tereza Brassalotte Orsi



Rua Tereza Brassalotte Orsi





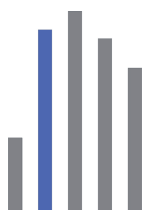
## 12 - Diagnóstico de Mercado

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

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. da Saudade (200 m aproximadamente) e Rod. Assis Chateaubriand (1,0 km 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 5,0 km. O local está aproximadamente a 1,3 km da Santa Casa de Misericórdia e a 1,6 km do NSA Supermercado.

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



## 13 - 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.

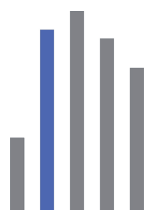
Para tanto, é necessário que tais elementos sigam alguns fatores de equivalência, são eles: Situação onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geo e socioeconômica; Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; 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.

## 14 - 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 Evolutivo, que consiste na composição do valor total do imóvel avaliando através da conjunção de dois métodos:

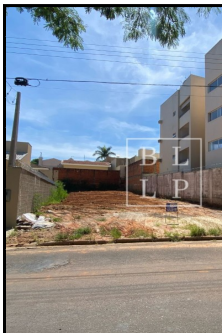
- I - O valor dos terrenos, determinados pelo método comparativo direto de dados de mercado;
- II - O valor das edificações e benfeitorias, pelo método da quantificação de custos.

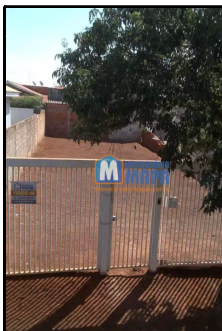


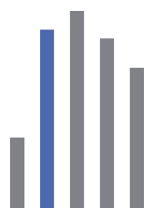
## 15 - Pesquisa


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	Avenida Monsenhor, s/n				UF	SP	
	Bairro	Centro			Cidade	José Bonifácio		
	Fonte	BLLP Imóveis			Telefone	(17) 3245-9701		
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	150.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			-	
		A.T. - m <sup>2</sup>	340,00			Estado Cons.	-	
		R\$ - m <sup>2</sup>	441,18			A.C. - m <sup>2</sup>	0,00	
	Observações:							

	Amostra	2			Data	Set - 2025		
	Endereço	R. Maria Ferreira Marques, s/n				UF	SP	
	Bairro	Residencial Veneza			Cidade	José Bonifácio		
	Fonte	Imobiliária Mapa			Telefone	(17) 99673-6686		
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	90.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			-	
		A.T. - m <sup>2</sup>	250,00			Estado Cons.	-	
		R\$ - m <sup>2</sup>	360,00			A.C. - m <sup>2</sup>	0,00	
	Observações:							






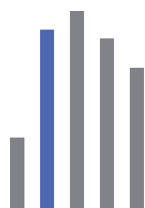
Amostra	3			Data	Set - 2025			
Endereço	R. Sete de Setembro, s/n				UF	SP		
Bairro	Jardim Bela Vista			Cidade	José Bonifácio			
Fonte	Vanda Imóveis			Telefone	(17) 3233-8266			
Tipo	Casa	Valor - R\$	350.000,00		Status	Oferta		
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive 5%	Seca	Duas			20	Casa Simples	
	A.T. - m <sup>2</sup>	202,87				Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m <sup>2</sup>	1.725,24				A.C. - m <sup>2</sup>	120,00	
Observações:								



Amostra	4			Data	Set - 2025			
Endereço	Avenida Monsenhor, s/n				UF	SP		
Bairro	Jardim Bela Vista			Cidade	José Bonifácio			
Fonte	BLLP Imóveis			Telefone	(17) 3245-9701			
Tipo	Casa	Valor - R\$	530.000,00		Status	Oferta		
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma			10	Casa Médio	
	A.T. - m <sup>2</sup>	290,00				Estado Cons.	(b) Entre Novo e Regular	
	R\$ - m <sup>2</sup>	1.827,59				A.C. - m <sup>2</sup>	150,00	
Observações:								



Amostra	5			Data	Set - 2025			
Endereço	R. José Maria Afonso, 33				UF	SP		
Bairro	Residencial Julio Quinto			Cidade	José Bonifácio			
Fonte	Imobiliária Mapa			Telefone	(17) 99673-6686			
Tipo	Casa	Valor - R\$	550.000,00		Status	Oferta		
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma			35	Casa Simples	
	A.T. - m <sup>2</sup>	360,00				Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m <sup>2</sup>	1.527,78				A.C. - m <sup>2</sup>	234,00	
Observações:								





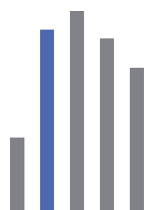
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 16 - 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 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 Frente**

Este fator é utilizado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote com relação à outro possuidor de uma frente de referência. Aceita-se que os imóveis de maiores frente sejam mais valorizados.

## **Fator Topografia**

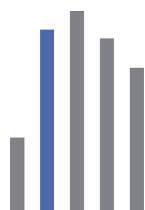
Este fator é utilizado quando o perfil topográfico dos imóveis difere da situação paradigma de um terreno plano.

## **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 represente o local do imóvel avaliando.

## **Fator Zoneamento**

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função do seu zoneamento e os coeficientes de aproveitamento impostos pela legislação municipal.



## 17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONSTR. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO (R\$/M <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M <sup>2</sup> )	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M <sup>2</sup> )
1	150.000,00	0,90	0,00	135.000,00	340,00	397,06	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	444,71	444,71
2	90.000,00	0,90	0,00	81.000,00	250,00	324,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,00	1,07	346,68	346,68
3	350.000,00	0,90	223.146,68	91.853,32	202,87	452,77	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	1,10	498,05	498,05
4	530.000,00	0,90	356.775,32	120.224,68	290,00	414,57	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	451,88	451,88
5	550.000,00	0,90	357.531,72	137.468,28	360,00	381,86	1,12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,12	427,68	427,68
<b>Média =</b>												<b>433,80</b>	<b>433,80</b>	

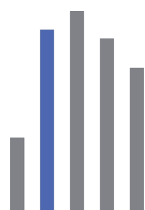
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	563,94
Limite inferior (-30%):	303,66
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	433,80

SANEAMENTO	
Limite superior:	476,05
Limite inferior:	391,55
Amplitude do intervalo de confiança:	17,75%
Desvio Padrão:	55,23
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	12,73
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m <sup>2</sup> ):	433,80

A média aritmética dos preços tratados por m<sup>2</sup> de área de terreno dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 433,80.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Preço Médio Tratado (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
140,53	433,80	60.961,91	61.000,00



## 18 - 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: 17,75%**

**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%

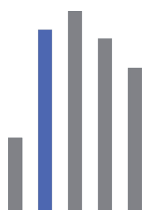
Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011

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



# 19 - Gráficos

## Análise de Resíduos

Amostra ID	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	397,06	485,86	88,80	22%
2	324,00	464,17	140,17	43%
3	452,77	477,18	24,41	5%
4	414,57	472,84	58,27	14%
5	381,86	485,86	104,00	27%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>23%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos

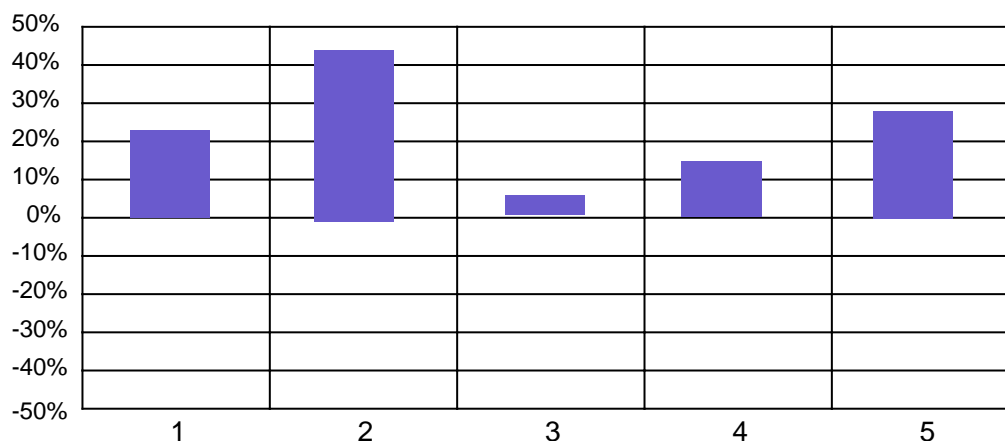
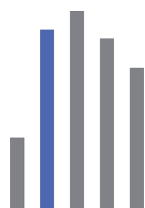
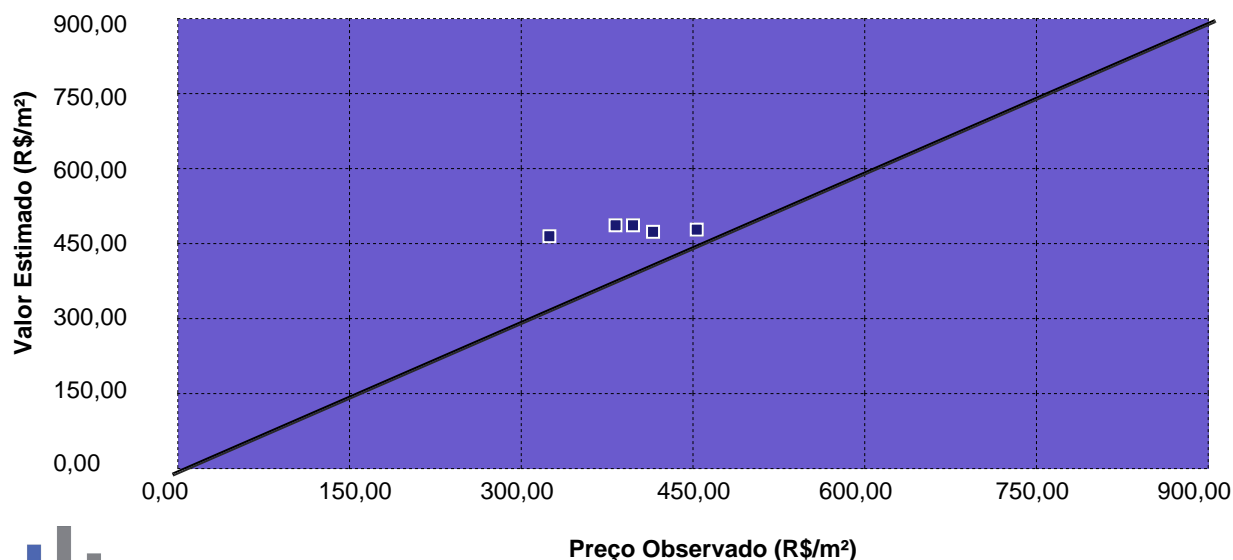


Gráfico - Predição do Modelo



## 20 - Avaliação da Edificação e Benfeitoria

Os valores das edificações e benfeitorias foram determinados pelo método do custo de reposição, com valores finais e resultantes da multiplicação das quantidades de materiais empregados pelos seus respectivos preços unitários, obtidos em publicações especializadas.

Para a obtenção do valor atual, foram aplicados, sobre o valor de reposição, coeficientes de depreciação estabelecidos com base na idade aparente dos bens, seu estado de conservação e vida útil, calculado pelo método de Ross-Heidecke.

O valor da edificação e benfeitoria é expresso pela equação:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

### **CUB-SP**

Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo - Sinduscon/SP.

### **Pc**

Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço.

### **Ac**

Área construída da edificação em apreço.

### **Foc**

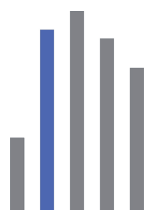
Fator de adequação ao obsolescimento e estado de conservação, sendo determinado pela equação:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

R - Valor residual correspondente ao padrão da edificação, expresso em porcentagem do valor de reprodução.

K - Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto, o resultado do valor da edificação será:



Edificação	Avaliando
CUB (R\$)	2.104,87
Pc	1,056
Ac	108,23
Foc	0,6874
R	20%
K	0,6093
Idade Aparente	35
Est. De Cons.	(c) Regular

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$ $Foc = 0,2 + 0,6093 \times (1 - 0,2)$ $Foc = 0,6874$

Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ $Vb = 2.104,87 \times 1,056 \times 108,23 \times 0,6874$ $Vb = 165.366,06$

Fator de Comercialização
1,00

Valor da Edificação
R\$ 165.000,00

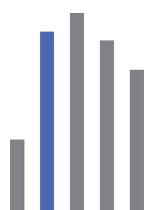
**Grau de Fundamentação:** Grau II

**Grau de Precisão atingido:** Grau III

## 21 - Graus de Fundamentação da Edificação

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Estimativa do custo direto</b>	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	<b>BDI</b>	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
3	<b>Depreciação física</b>	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I



Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Estimativa do valor do terreno</b>	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
2	<b>Estimativa dos custos de reedição</b>	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
3	<b>Fator de comercialização</b>	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	2
Laudo enquadrado no Grau II					6

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

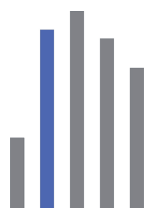
## 22 - Resumo de Valores

Após o estudo do valor dos terrenos e das edificações, obteve-se os seguintes resultados conclusivos:

Valor do Terreno (R\$)	Valor da Edificação (R\$)	Fator Comercialização	Valor Total (R\$)
61.000,00	165.000,00	1,00	226.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 226.000,00

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	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	5,13% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,29% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,67% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,90% ao mês</b>
Despesas totais Total 1 Total 2		<b>1,57% fixas + financeiras</b>	
Prazo de comercialização		<b>24 meses</b>	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 69,03% <b>R\$ 156.000,00</b>			



## 23 - 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 25 de setembro de 2025.

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

R\$ 226.000,00 (**duzentos e vinte e seis mil reais**)

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

R\$ 156.000,00 (**cento e cinquenta e seis 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

