Santander

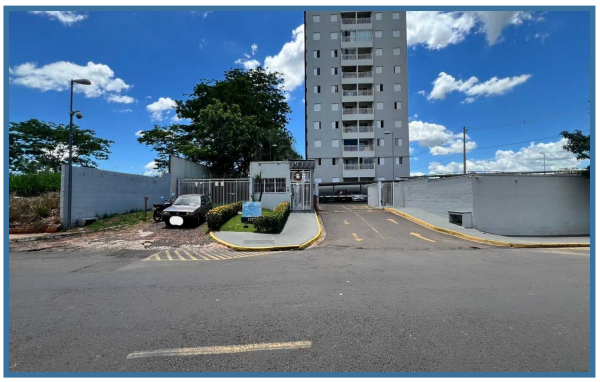
M2G2 PATRIMONIAL

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A	Dossiê:	02.18570
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Rua Doutor Francisco Villela, 1221 - Apto. 52 | Bloco 02 - Condomínio Horizontes Araçatuba I - Umuarama - Araçatuba - SP - 16013-240		
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado	Idade Imóvel:	5

Metragens

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

Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	122,114
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	67,000





Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 67,000 m² e 44,304 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 111,304 m², com direito a 1 vaga de garagem, de acordo com a matrícula nº 113.700 do Registro de Imóveis de Araçatuba - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 67,000 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 5 anos e está cadastrado pela inscrição nº 2-21-00-04-0001-0096-02-30.

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:	279.000,00	Valor de Liq. Forçada:	181.000,00	% Desc:	-35,13%

-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$ 279.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 181.000,00**	**% Desc:**	**-35,13%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo:	08/01/2026	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	30/12/2025				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R$ 279.000,00

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	0,60% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
Total 1	**0,87% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,82% 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. 64,87% R$ 181.000,00

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 Doutor Francisco Villela, nº 1221

Apto. 52 | Bloco 02

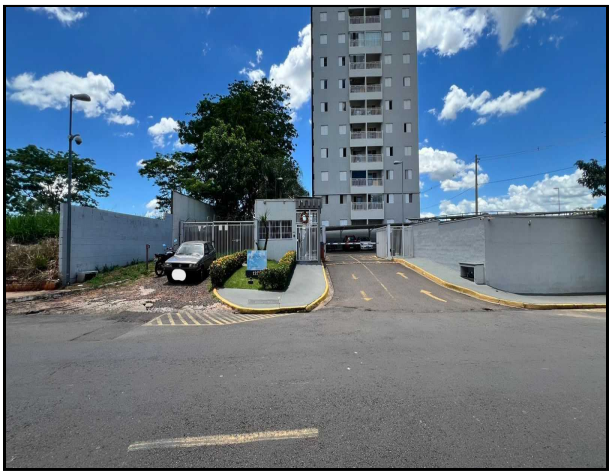
Condomínio Horizontes Araçatuba I

Umuarama - Araçatuba / 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: Rua Doutor Francisco Villela nº 1221 - Apto. 52 | Bloco 02 - Condomínio Horizontes Araçatuba I
Bairro: Umuarama ***Cidade:*** Araçatuba ***UF:*** SP
Tipo: Apartamento
Uso: Residencial
Matrícula: 113.700 do Registro de Imóveis de Araçatuba - SP
Área Privativa: 67,000 m²
Área Comum: 44,304 m² + 10,810 m² (garagem) = 55,114 m²
Área Total: 122,114 m²
Fração Ideal: 0,4063%
Data-Base: 08 de janeiro de 2026
Data da Vistoria: 30 de dezembro de 2025
Valor de Mercado: R$ 279.000,00 ***Valor de Liquidação Forçada:*** R$ 181.000,00



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 (apartamento), localizado na Rua Doutor Francisco Villela nº 1221 - Apto. 52 | Bloco 02 - Condomínio Horizontes Araçatuba I, no bairro Umuarama, Município de Araçatuba / SP, CEP 16013-240, de acordo com a matrícula nº 113.700 do Registro de Imóveis de Araçatuba - 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 30 de dezembro de 2025, 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 um apartamento. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. A matrícula nº 113.700 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de uma vaga de garagem descoberta. O imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 5 anos e está cadastrado pela inscrição nº 2-21-00-04-0001-0096-02-30.

Dados do Imóvel

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

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(a) Novo	Normal / Médio	60	5	55

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
1	Descoberta	-	1	Não	-

6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Doutor Francisco Villela nº 1221	2-21-00-04-0001-0096-02-30	113.700

7 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Garagem (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
67,000	10,810	44,304	122,114	0,004063

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 67,000m², 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			
☑ 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



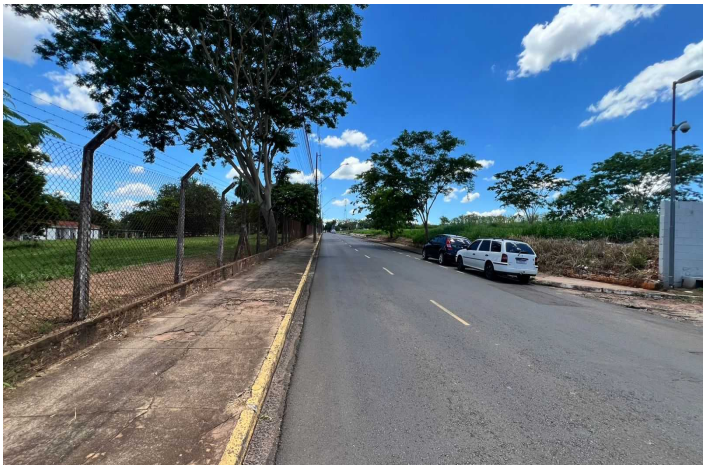
Número da Fachada



Rua Doutor Francisco Villela



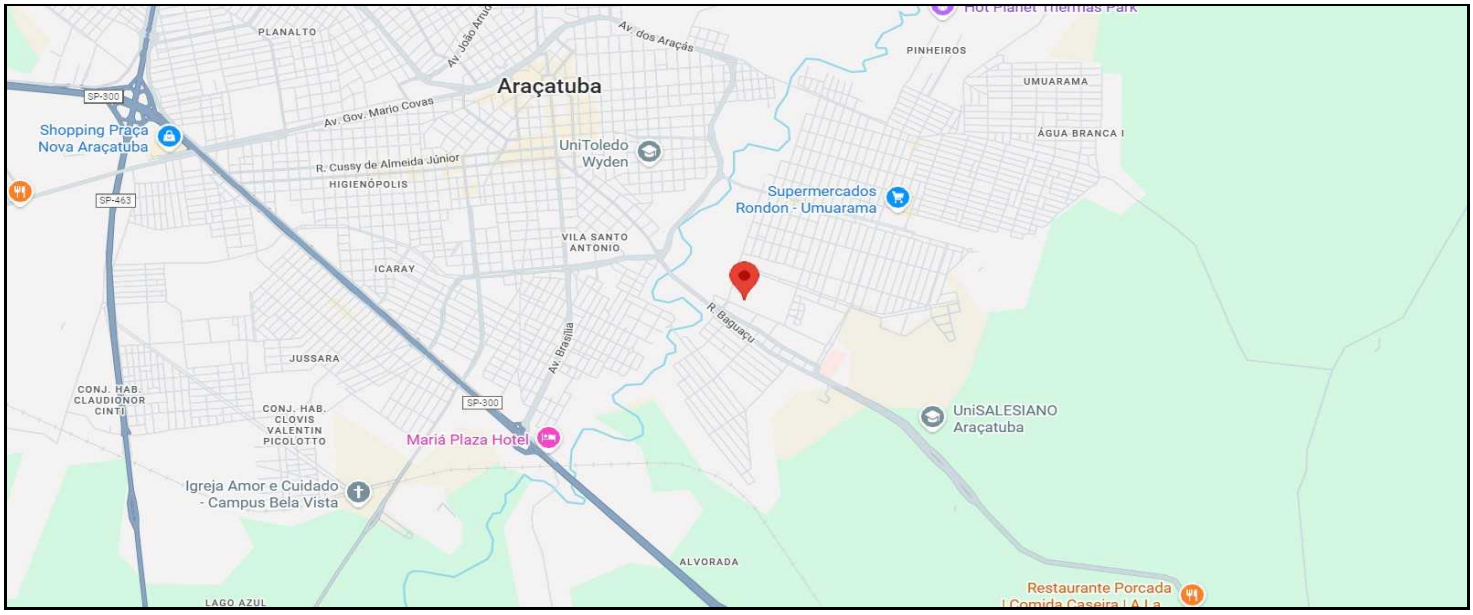
Rua Doutor Francisco Villela



Rua Doutor Francisco Villela

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



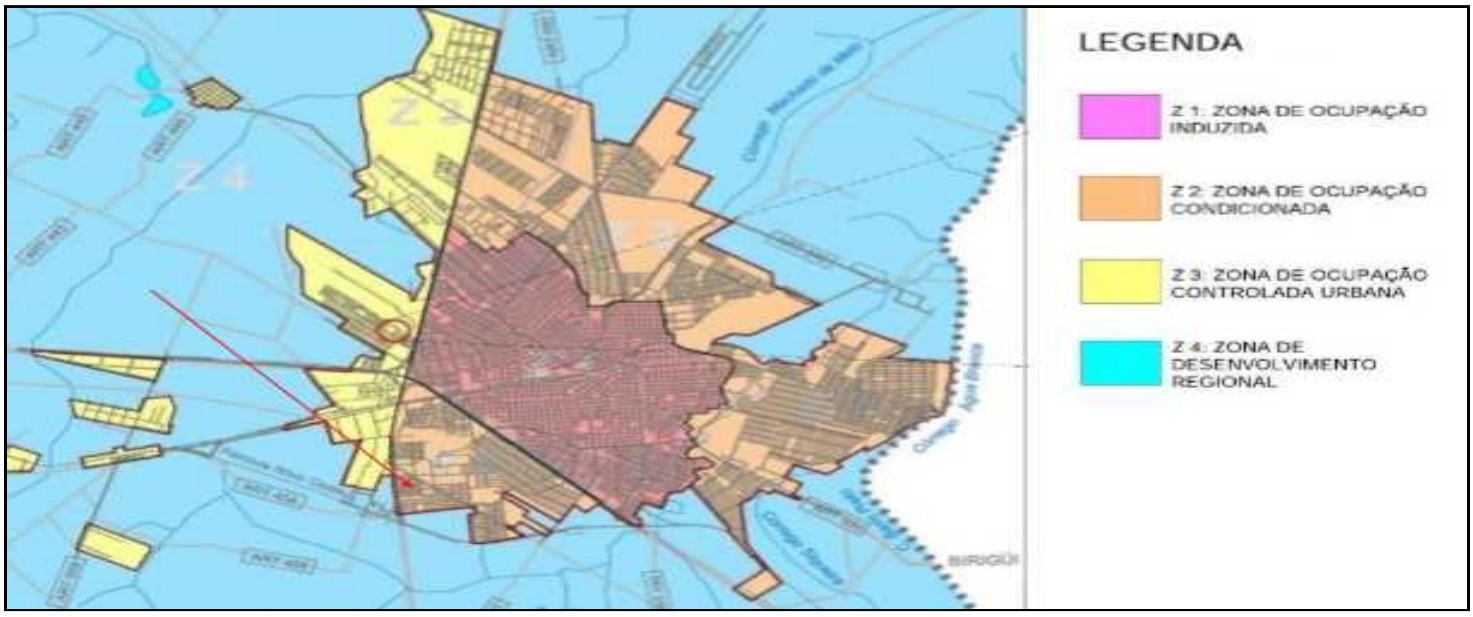
Inscrição 2-21-00-04-0001-0096-02-30 . Fonte: Google Earth.

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 Ocupação Condicionada (Z2).

Os parâmetros permitidos são:

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



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

13 - Diagnóstico de Mercado

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

O imóvel está em uma via de trânsito viário 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 via de acesso ao imóvel; são as vias arteriais: Av. Odorindo Perenha (1,0 km aproximadamente) e Av. Waldir Felizola de Moraes (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 1,0 km. O local está aproximadamente a 290 m da UNIP Araçatuba, a 1,5 km do Araçatuba Shopping e a 1,5 km da Hospital Unimed Araçatuba. Há pontos de ônibus próximo ao local.

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	Jan - 2026		
Endereço		Rua Doutor Francisco Villela, 1221			Cidade	Araçatuba			
Bairro		Umuarama					UF	SP	
Fonte		Pena de Ouro				Telefone	(18) 99729-6089		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	5	
	A. U. - m²	67,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	1	
	Valor - R$	330.000,00				R$ / m²	4.925,37		
Observações:									



Amostra		2				Data	Jan - 2026		
Endereço		Rua Doutor Francisco Villela, 1221			Cidade	Araçatuba			
Bairro		Umuarama					UF	SP	
Fonte		Pena de Ouro				Telefone	(18) 99729-6089		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta			
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	5	
	A. U. - m²	67,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	1	
	Valor - R$	320.000,00				R$ / m²	4.776,12		
Observações:									



Amostra	3					Data	Jan - 2026	
Endereço	Rua José do Couto Moraes, 191				Cidade	Araçatuba		
Bairro	Parque Baguaçu						UF	SP
Fonte	Correta Imoveis					Telefone	(18) 3607-1111	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	95,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R$	450.000,00				R$ / m²	4.736,84	
Observações:								



Amostra	4					Data	Jan - 2026	
Endereço	Rua José Lourenço, 650				Cidade	Araçatuba		
Bairro	Concórdia II						UF	SP
Fonte	Villa Imóveis Araçatuba					Telefone	(18) 99154-5074	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(a) Novo		Idade Aparente (anos)	5
	A. U. - m²	116,00	Suítes	1	Dormitórios	2	Vagas	2
	Valor - R$	515.000,00				R$ / m²	4.439,66	
Observações:								



Amostra	5					Data	Jan - 2026	
Endereço	Avenida Antônio Cavasana, 520				Cidade	Araçatuba		
Bairro	Concórdia III						UF	SP
Fonte	Pena De Ouro					Telefone	(18) 99729-6089	
Tipo	Apartamento				Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	116,00	Suítes	3	Dormitórios	0	Vagas	2
	Valor - R$	430.000,00				R$ / m²	3.706,90	
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	330.000,00	0,90	297.000,00	67,00	4.432,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.432,84	4.432,84
2	320.000,00	0,90	288.000,00	67,00	4.298,51	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.298,51	4.298,51
3	450.000,00	0,90	405.000,00	95,00	4.263,16	1,04	1,05	1,00	1,00	0,95	1,04	4.433,68	4.433,68
4	515.000,00	0,90	463.500,00	116,00	3.995,69	1,07	1,00	1,00	1,00	0,95	1,02	4.075,60	4.075,60
5	430.000,00	0,90	387.000,00	116,00	3.336,21	1,07	1,05	1,00	1,00	0,95	1,07	3.569,74	3.569,74
											Média =	**4.162,07**	**4.162,07**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	5.410,70
Limite inferior (-30%):	2.913,45
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	4.162,07

SANEAMENTO	
Limite superior:	4.438,97
Limite inferior:	3.885,18
Amplitude do intervalo de confiança:	12,48%
Desvio Padrão:	361,95
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	8,70
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	4.162,07

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R$ 4.162,07.

Portanto, o valor do imóvel será

Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
Apartamento	67,000	4.162,07	278.858,99	279.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 279.000,00

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	0,60% ao mês	Inflação média ao ano	4,46% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,00% ao ano
Total 1	**0,87% ao mês**	**Total 2**	**0,95% ao mês**
Despesas totais Total 1 Total 2		**1,82%** fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		**24 meses**	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		64,87%	**R$ 181.000,00**

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Liquidação Forçada (R$)
Apartamento	67,00	279.000,00	181.000,00

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: **12,48%**

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	4.432,84	4.162,07	270,77	-6%
2	4.298,51	4.162,07	136,44	-3%
3	4.263,16	4.328,55	65,39	2%
4	3.995,69	4.245,31	249,62	6%
5	3.336,21	4.453,41	1.117,21	33%
			Média de Resíduos Relativos	10%

Gráfico - Resíduos Relativos

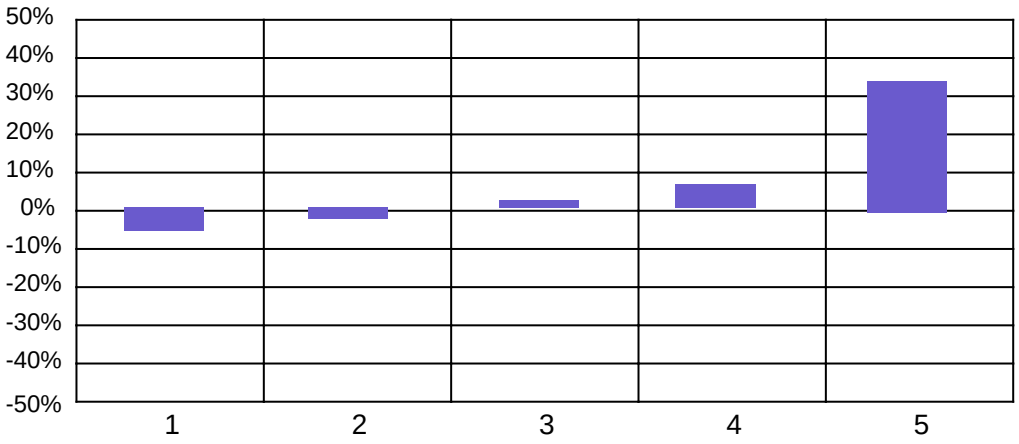
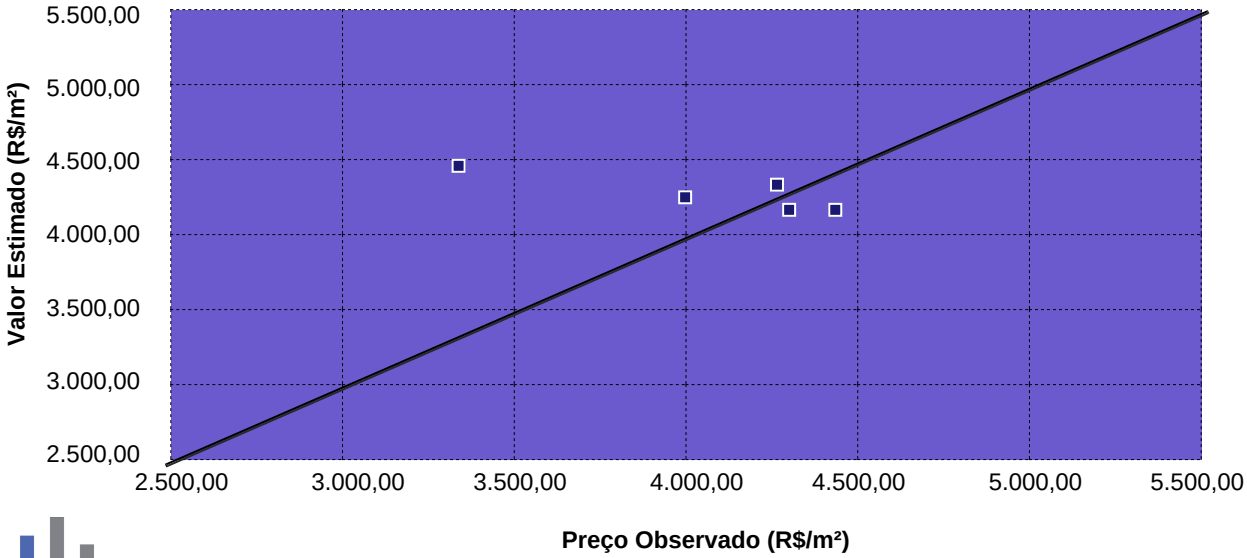


Gráfico - Predição do Modelo



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 08 de janeiro de 2026.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 279.000,00 **(duzentos e setenta e nove mil reais)**

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:
R$ 181.000,00 **(cento e oitenta e um 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