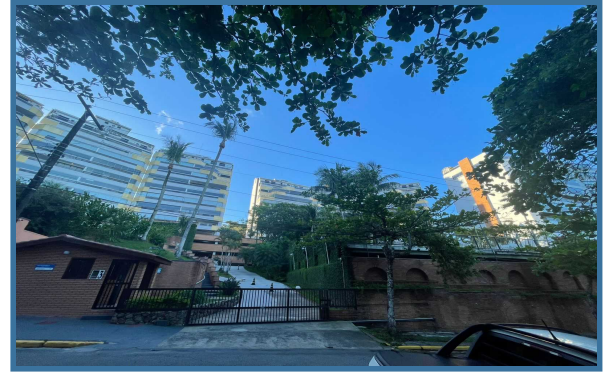


Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S/A			Dossiê:	02.21796
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado		Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Rua Sorocotuba, 51 - Apto. 71 - Bloco A - Ed. Praia da Joatinga - Condomínio Sorocotuba III - Morro Sorocotuba - Guarujá - SP - 11443-820				
Metodologia - ABNT NBR 14.653:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado			Idade Imóvel:	15

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	349,04
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	170,38



Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 170,38 m² e 178,66 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 349,04 m², com direito a 2 vagas de garagem, de acordo com a matrícula nº 100.422 do Registro de Imóveis de Guarujá - SP. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 170,38 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 15 anos e está cadastrado pela inscrição nº 200692.

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:	926.000,00	Valor de Liq. Forçada:	648.000,00	% Desc:	-30,02%
----------------	------------	------------------------	------------	---------	---------

-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\$ 926.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 648.000,00	% Desc:	-30,02%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		24 MESES			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	01/12/2025	Assinatura do Avaliador			
Data da vistoria:	26/11/2025				
Nome do Avaliador:	Eng.º Franz Gomez	CREA Resp:	5069767167	ART nº:	

VALOR FINAL DO IMÓVEL									
R\$ 926.000,00									
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			4,68% IPCA 12 Meses	
Comissão de venda			0,25% ao mês		Custo financeiro			11,77% ao ano	
Total 1			0,57% ao mês		Total 2			0,93% ao mês	
Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,50% fixas + financeiras									
Prazo de comercialização			24		(deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a região, o mercado local e condições de oferta)				
Meses									
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.						69,98%		R\$ 648.000,00	
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 Sorocotuba, nº 51

Apto. 71 - Bloco A - Ed. Praia da Joatinga

Condomínio Sorocatuba III

Morro Sorocotuba - Guarujá / 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 Sorocotuba nº 51 - Apto. 71 - Bloco A - Ed. Praia da Joatinga - Condomínio Sorocatuba III

Bairro: Morro Sorocotuba **Cidade:** Guarujá **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 100.422 do Registro de Imóveis de Guarujá - SP

Área Privativa: 170,38 m²

Área Comum: 178,66 m² + 59,58 m² (garagem) = 238,24 m²

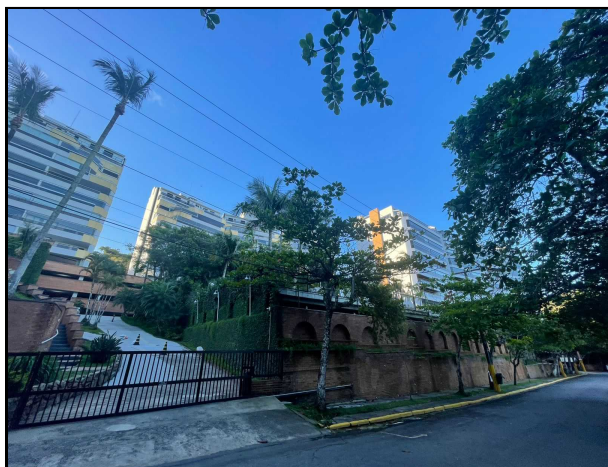
Área Total: 408,62 m²

Fração Ideal: 1,0003%

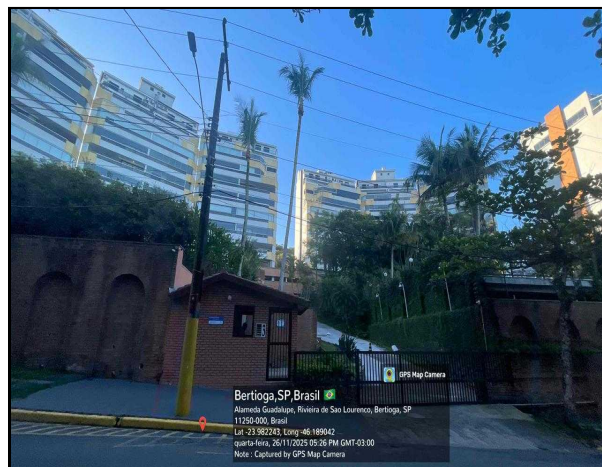
Data-Base: 01 de dezembro de 2025

Data da Vistoria: 26 de novembro de 2025

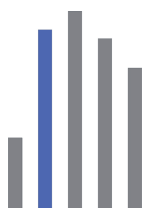
Valor de Mercado: R\$ 926.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 648.000,00



Fachada

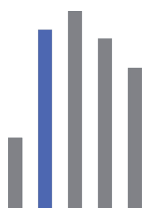


Fachada / Data e Hora



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,

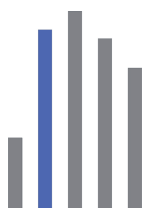
Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Sorocotuba nº 51 - Apto. 71 - Bloco A - Ed. Praia da Joatinga - Condomínio Sorocatuba III, no bairro Morro Sorocotuba, Município de Guarujá / SP, CEP 11443-820, de acordo com a matrícula nº 100.422 do Registro de Imóveis de Guarujá - 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.

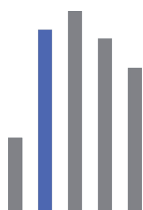
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 26 de novembro 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 um apartamento. Não há como identificar os principais acabamentos e informações do imóvel, pois não foi possível realizar a vistoria interna. Verificamos a existência de playground, salão de festas, sala de ginástica, quadra poliesportiva, piscina, sauna, espaço gourmet, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. O imóvel encontra-se ocupado. A matrícula nº 100.422 informa que o imóvel possui uma vaga de garagem dupla, sendo assim, possuindo um total de 2 vagas de garagem. O imóvel possui 15 anos e está cadastrado pela inscrição nº 200692.

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)
(c) Regular	Normal / Médio	60	15	45

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

6 - Documentação

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

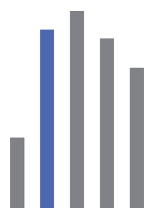
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Sorocotuba nº 51	200692	100.422

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
170,38	59,58	178,66	408,62	0,010003

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 170,38 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:

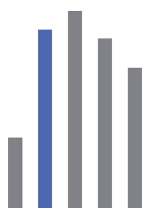
Uso da Região			
☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

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

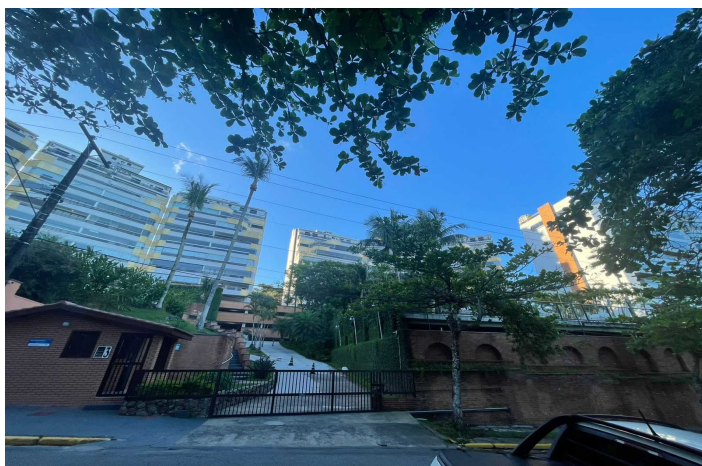
Serviços Públicos					
☐	Metrô	☐	Rede Bancária	☒	Segurança
☒	Ônibus	☐	Escola	☐	Clínicas / Hospitais
☒	Centro Comercial	☒	Lazer	☐	Shopping
☐	Parque	☐	Aeroporto		

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

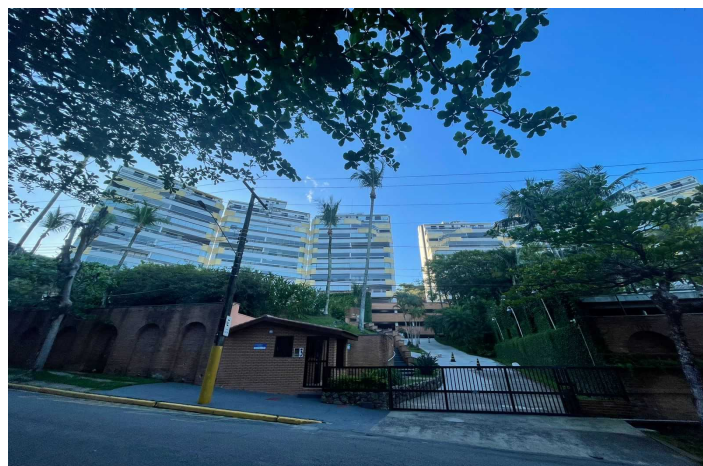
Restritivos / Depreciativos	
☐	Favela
☐	Córregos / Rios
☐	Risco Ambiental



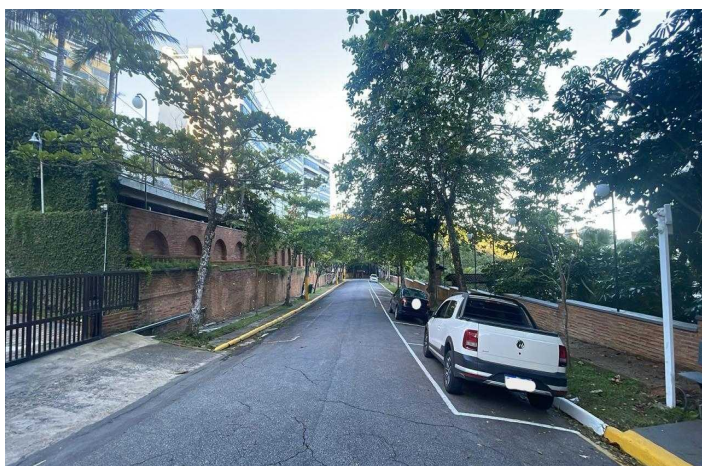
10 - Fotos do Local



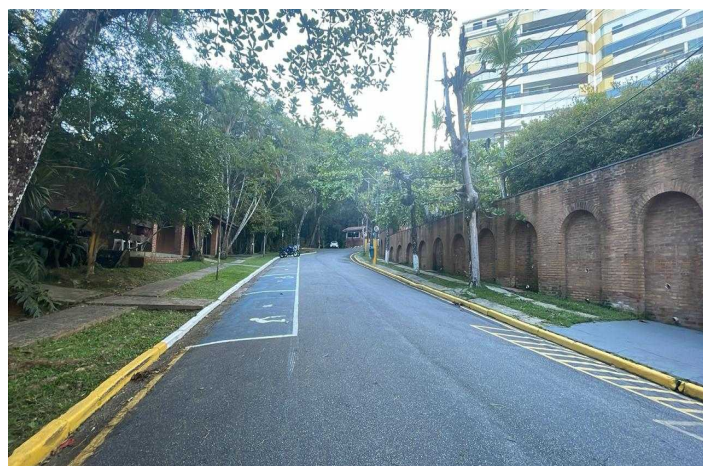
Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



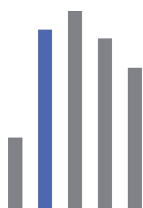
Rua Lado Direito

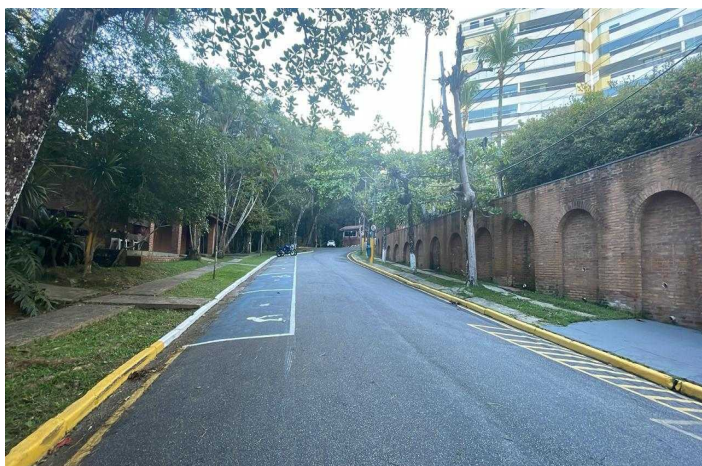


Logradouro

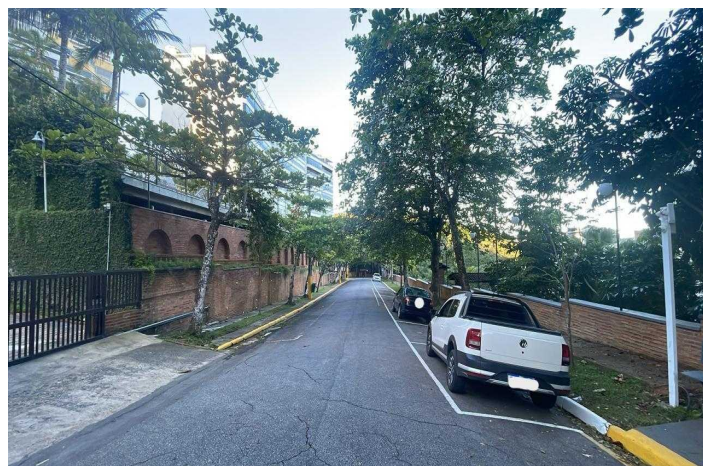


Número da Fachada





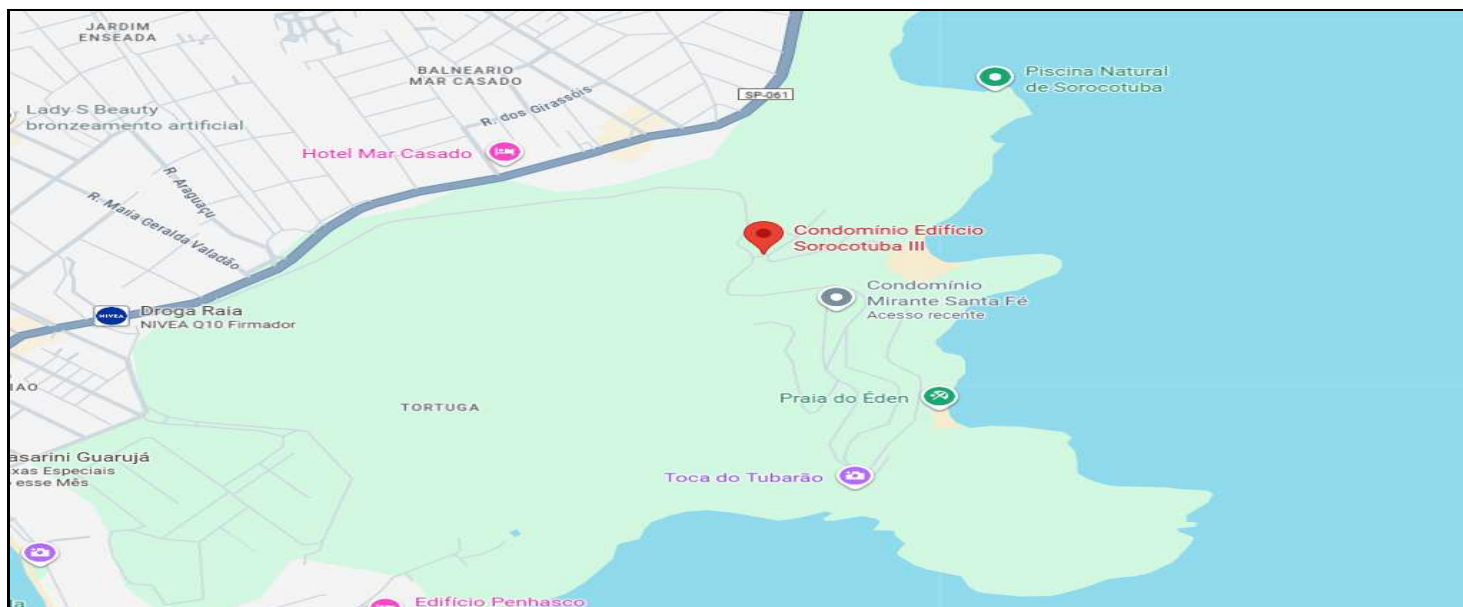
Rua Sorocotuba



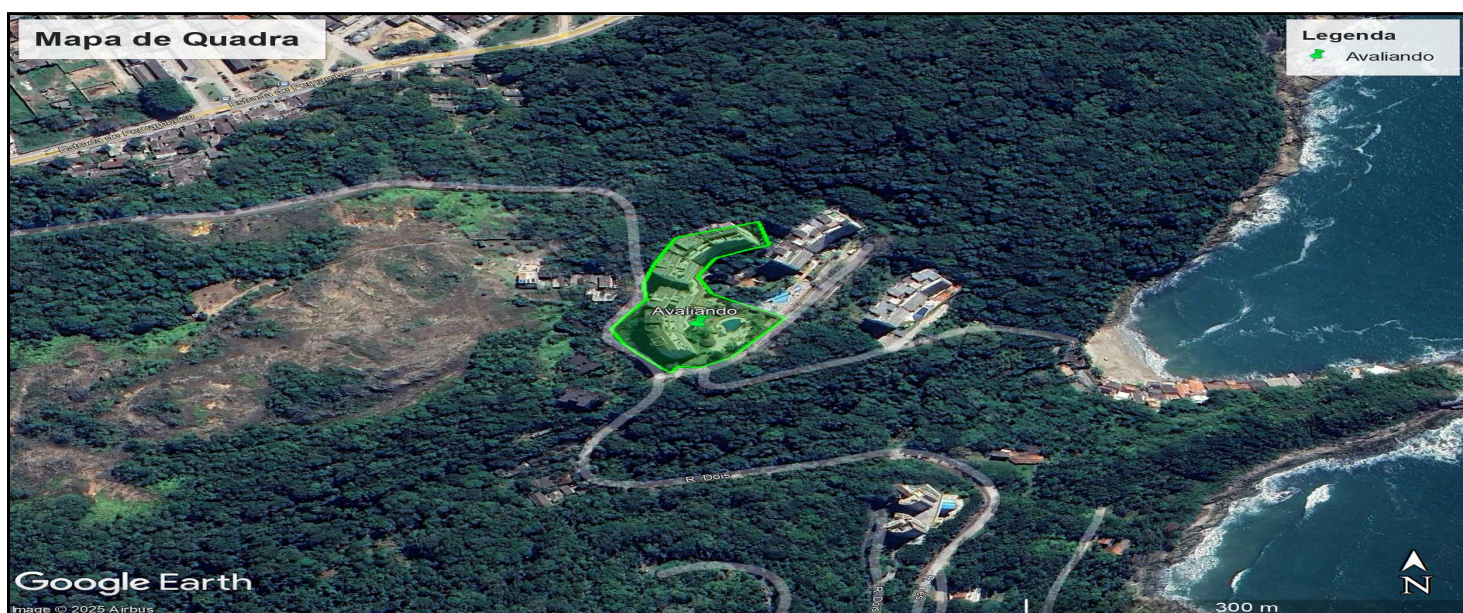
Rua Sorocotuba

11 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



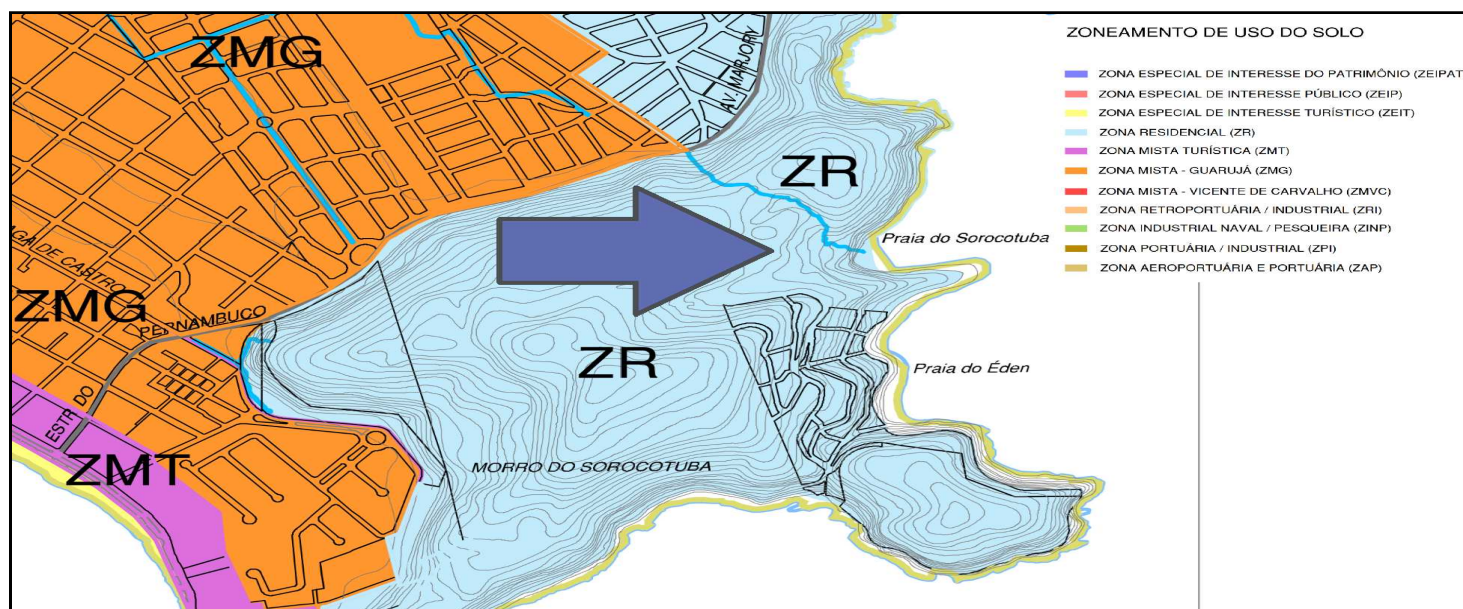
Inscrição 200692 . Fonte: Google Earth.

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 Residencial (ZR).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,5
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 2,5
- Gabarito de altura = 25 m
- Taxa de ocupação = 70 %



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.

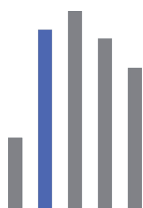
13 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se sua localização, morro de Sorocotuba é um bairro de classe média, localizado na cidade de Guarujá/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 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: Estrada do Pernambuco (1,4 km aproximadamente), Av. Miguel Estefno (2,2 km 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 5,0 km. O local está aproximadamente 280 m da Praia do Sorocotuba e a 3,6 km do Guarujá Golf Club.

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



14 - Avaliação

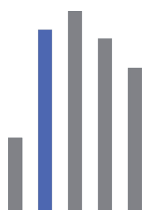
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

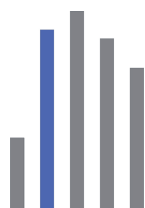
Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1				Data	Dez - 2025	
Endereço		Rua Sorocotuba, 51			Cidade		Guarujá	
Bairro		Morro Sorocotuba					UF	SP
Fonte		Factual Negócios Imobiliários Acapulco				Telefone	(13) 2191-1800	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta	
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	170,38	Suítes	0	Dormitórios	4	Vagas	2
	Valor - R\$	1.000.000,00				R\$ / m²		5.869,23
Observações:								

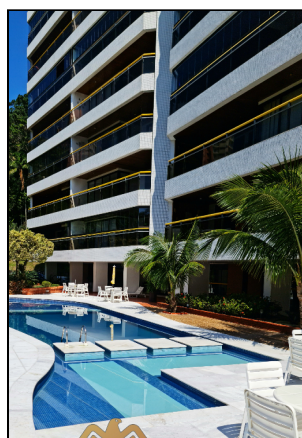


Amostra		2				Data	Dez - 2025	
Endereço		Rua Sorocotuba, 51			Cidade	Guarujá		
Bairro		Morro Sorocotuba				UF	SP	
Fonte		Brunella Imóveis			Telefone	(13) 3351-1818		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	175,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	1.060.000,00				R\$ / m²	6.057,14	
Observações:								





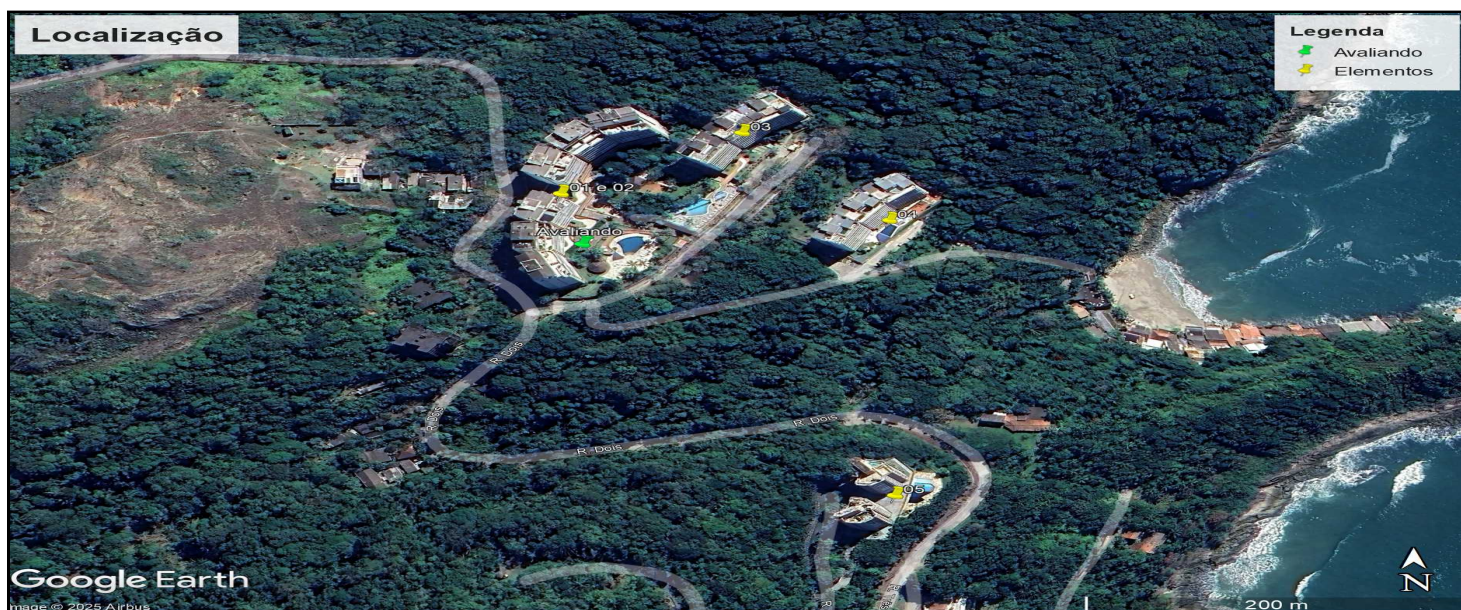
Amostra		3				Data	Dez - 2025	
Endereço		Rua Sorocotuba, 157			Cidade	Guarujá		
Bairro		Morro Sorocotuba				UF	SP	
Fonte		7G7 Negócios Imobiliários			Telefone	(11) 96287-0707		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	170,38	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	1.100.000,00				R\$ / m²	6.456,16	
Observações:								



Amostra		4				Data	Dez - 2025	
Endereço		Rua Sorocotuba, 162			Cidade	Guarujá		
Bairro		Morro Sorocotuba				UF	SP	
Fonte		Verde Imóveis			Telefone	(13) 3357-8000		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
	A. U. - m²	168,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	2
	Valor - R\$	1.050.000,00				R\$ / m²	6.250,00	
Observações:								



Amostra		5				Data	Dez - 2025	
Endereço		Rua Giancarlo Alberto Côte, 69			Cidade	Guarujá		
Bairro		Morro Sorocotuba					UF	SP
Fonte		Alfa imóveis guarujá				Telefone	(13) 3383-8323	
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	23
	A. U. - m²	236,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	3
	Valor - R\$	1.150.000,00				R\$ / m²	4.872,88	
Observações:								



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

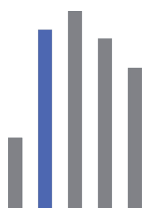
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

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:

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

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

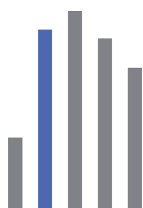
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

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 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	1.000.000,00	0,90	900.000,00	170,38	5.282,31	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.282,31	5.282,31
2	1.060.000,00	0,90	954.000,00	175,00	5.451,43	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	5.505,94	5.505,94
3	1.100.000,00	0,90	990.000,00	170,38	5.810,54	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.810,54	5.810,54
4	1.050.000,00	0,90	945.000,00	168,00	5.625,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.625,00	5.625,00
5	1.150.000,00	0,90	1.035.000,00	236,00	4.385,59	1,04	1,11	1,00	1,00	0,98	1,13	4.955,72	4.955,72
Média =												5.435,90	5.435,90

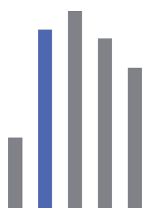
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	7.066,67
Limite inferior (-30%):	3.805,13
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	5.435,90

SANEAMENTO	
Limite superior:	5.688,23
Limite inferior:	5.183,57
Amplitude do intervalo de confiança:	8,87%
Desvio Padrão:	329,84
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,07
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	5.435,90

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 5.435,90.

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	170,38	5.435,90	926.169,14	926.000,00



VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 926.000,00

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	4,68% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	11,77% ao ano
Total 1	0,57% ao mês	Total 2	0,93% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,50% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.		69,98%	R\$ 648.000,00

Descrição	Área Privativa (m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Apartamento	170,38	926.000,00	648.000,00

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

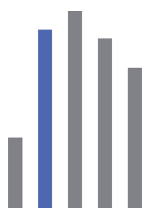
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 8,87%

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



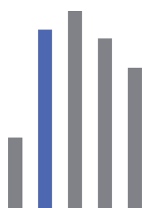
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos 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\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	5.282,31	5.435,90	153,59	3%
2	5.451,43	5.490,26	38,83	1%
3	5.810,54	5.435,90	374,64	-6%
4	5.625,00	5.435,90	189,10	-3%
5	4.385,59	6.142,57	1.756,97	40%
Média de Resíduos Relativos				11%

Gráfico - Resíduos Relativos

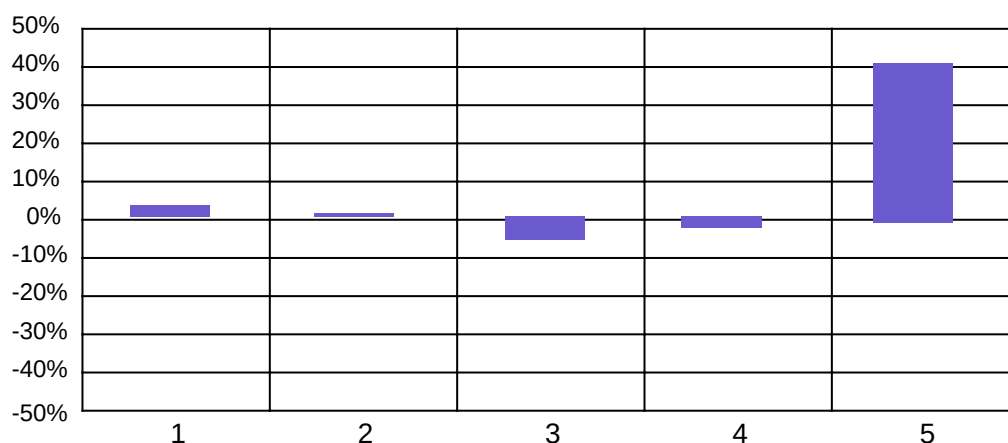
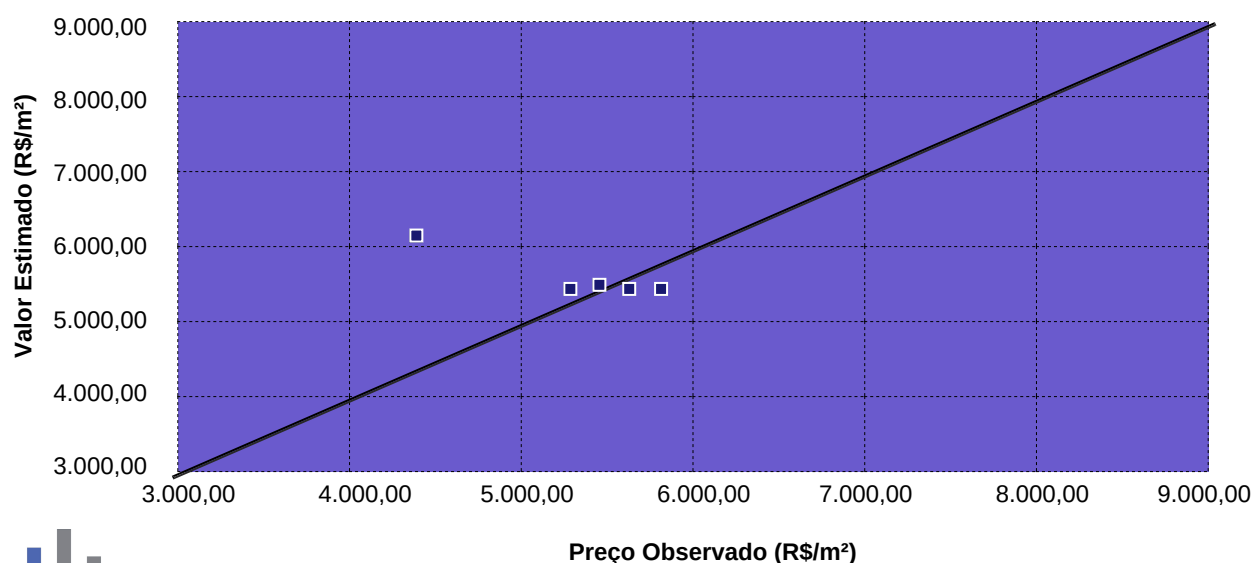


Gráfico - Predição do Modelo



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 01 de dezembro de 2025.

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

R\$ 926.000,00 (**novecentos e vinte e seis mil reais**)

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

R\$ 648.000,00 (**seiscentos e quarenta e oito 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

