

Proprietário: Banco Santander (Brasil) S/A Dossiê: 02.22826  
 Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
 Status de ocupação: Ocupado Finalidade: Valor de Mercado e Liquidação Forçada  
 Endereço Completo: Rua Parsifal Barroso, 1.033 - Edson Queiroz - Fortaleza - CE - 60834-215

Metodologia - ABNT NBR 14.653: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado Idade Imóvel: 15

### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	240,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	240,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada:	Matrícula:	154,42
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	154,42



### Observações impactantes na avaliação

O imóvel é uma casa com uma área construída de 154,42 m² e uma área de terreno de 240,00 m², de acordo com a matrícula nº 75.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona - Comarca de Fortaleza - CE. A área utilizada para o cálculo foi a área construída de 154,42 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 324600-0.

### 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: 569.000,00 Valor de Liq. Forçada: 403.000,00 % Desc: -29,17%

#### -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\$ 569.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 403.000,00	% Desc:	-29,17%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:			24 MESES		
Validade do Laudo			1 ANO		

Data do laudo: 31/03/2026

Data da vistoria: 26/03/2026

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

Assinatura do Avaliador



ART nº:

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 569.000,00

Considerações

Despesas fixas (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras (taxas de mercado)	%
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financeira	16,75% Taxa Selic+4%
Manutenção / Administração	0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,81% IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,47% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,47% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,98% ao mês</b>

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

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

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

70,83%

R\$ 403.000,00

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 Parsifal Barroso, nº 1.033

Edson Queiroz - Fortaleza / CE

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 Parsifal Barroso nº 1.033

**Bairro:** Edson Queiroz      **Cidade:** Fortaleza      **UF:** CE

**Tipo:** Casa

**Uso:** Residencial

**Matrícula:** 75.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona - Comarca de Fortaleza - CE

**Área do Terreno:** 240,00 m<sup>2</sup>

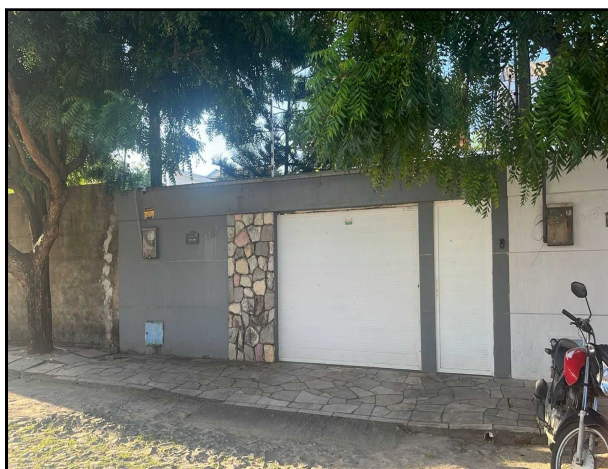
**Área Construída:** 154,42 m<sup>2</sup>

**Data-Base:** 31 de março de 2026

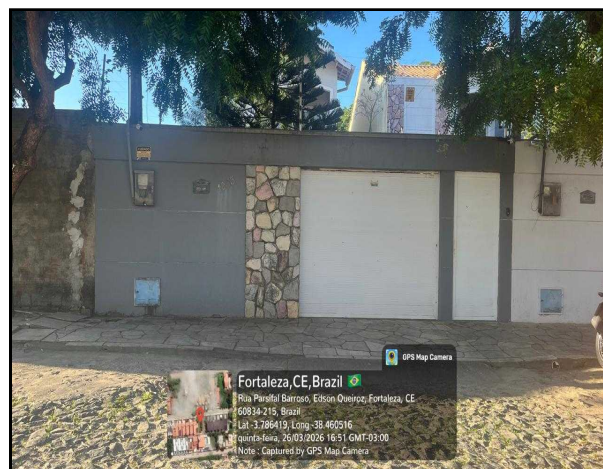
**Data da Vistoria:** 26 de março de 2026

**Valor de Mercado:** R\$ 569.000,00

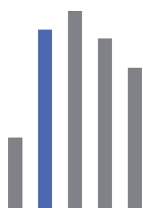
**Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 403.000,00



Fachada

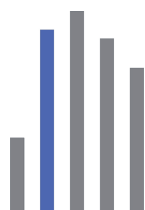


Fachada / Data e Hora



## Sumário

<b>1 - Laudo de Avaliação Imobiliária .....</b>	<b>3</b>
<b>2 - Objetivo .....</b>	<b>4</b>
<b>3 - Datas .....</b>	<b>4</b>
<b>4 - Sobre o Laudo .....</b>	<b>4</b>
<b>5 - Descrição Geral do Imóvel .....</b>	<b>5</b>
<b>6 - Documentação .....</b>	<b>5</b>
<b>7 - Resumo de Áreas .....</b>	<b>5</b>
<b>8 - Fotos do Local .....</b>	<b>6</b>
<b>9 - Localização .....</b>	<b>8</b>
<b>10 - Planejamento Urbano .....</b>	<b>9</b>
<b>11 - Diagnóstico de Mercado .....</b>	<b>10</b>
<b>12 - Avaliação .....</b>	<b>11</b>
<b>13 - Metodologia .....</b>	<b>11</b>
<b>14 - Pesquisa .....</b>	<b>12</b>
<b>15 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto .....</b>	<b>14</b>
<b>16 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) .....</b>	<b>16</b>
<b>17 - Graus de Fundamentação e Precisão .....</b>	<b>17</b>
<b>18 - Gráficos .....</b>	<b>19</b>
<b>19 - Encerramento e Conclusão Final de Valor .....</b>	<b>20</b>



# 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 Parsifal Barroso nº 1.033, no bairro Edson Queiroz, Município de Fortaleza / CE, CEP 60834-215, de acordo com a matrícula nº 75.048 do Registro de Imóveis da 1ª Zona - Comarca de Fortaleza - CE.

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.

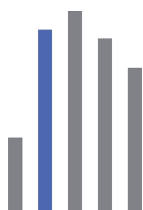
Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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.

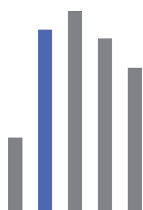
## 3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 26 de março de 2026, 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 habitado. Para fins de avaliação, foram consideradas as áreas de terreno e construção informadas na matrícula nº 75.048. O imóvel possui 15 anos e está cadastrado pela inscrição nº 324600-0.

### Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Médio	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	70	15	55

### Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
240	8,00	Regular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana

## 6 - Documentação

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

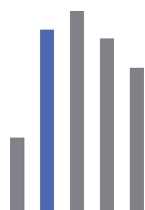
Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Parsifal Barroso nº 1.033	324600-0	75.048

## 7 - Resumo de Áreas

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

Área Terreno (m²)	Construção Averbada (m²)	Construção Não Averbada (m²)	Área Construída Total (m²)
240,000	154,42	0,00	154,42

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Construída de 154,42 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:

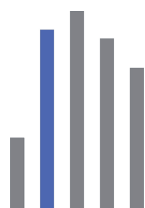
Uso da Região			
<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Misto

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 checked="" type="checkbox"/>	Clínicas / Hospitais
<input checked="" type="checkbox"/>	Centro Comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	Lazer	<input checked="" type="checkbox"/>	Shopping
<input checked="" 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



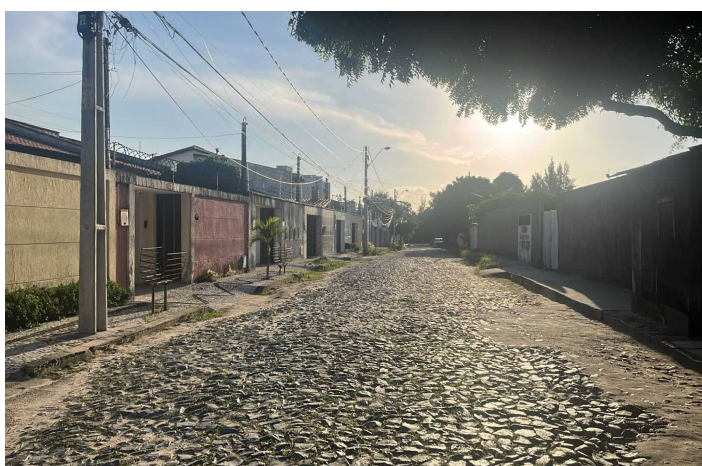
## 10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



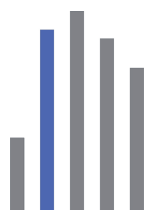
Rua Lado Direito



Logradouro

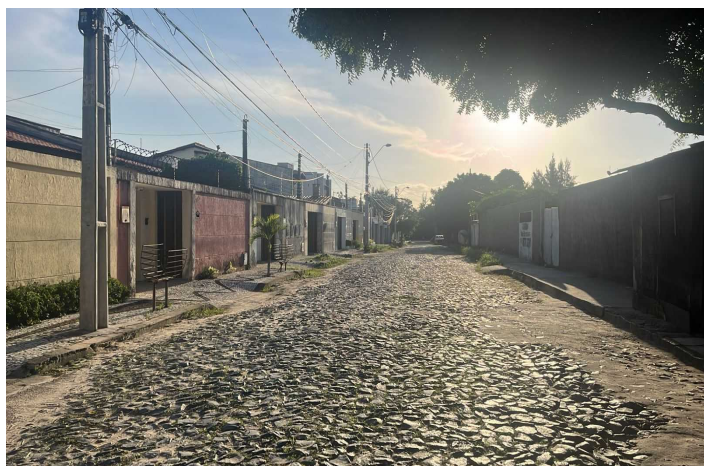


Número da Fachada

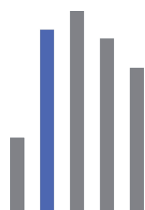




Rua Parsifal Barroso

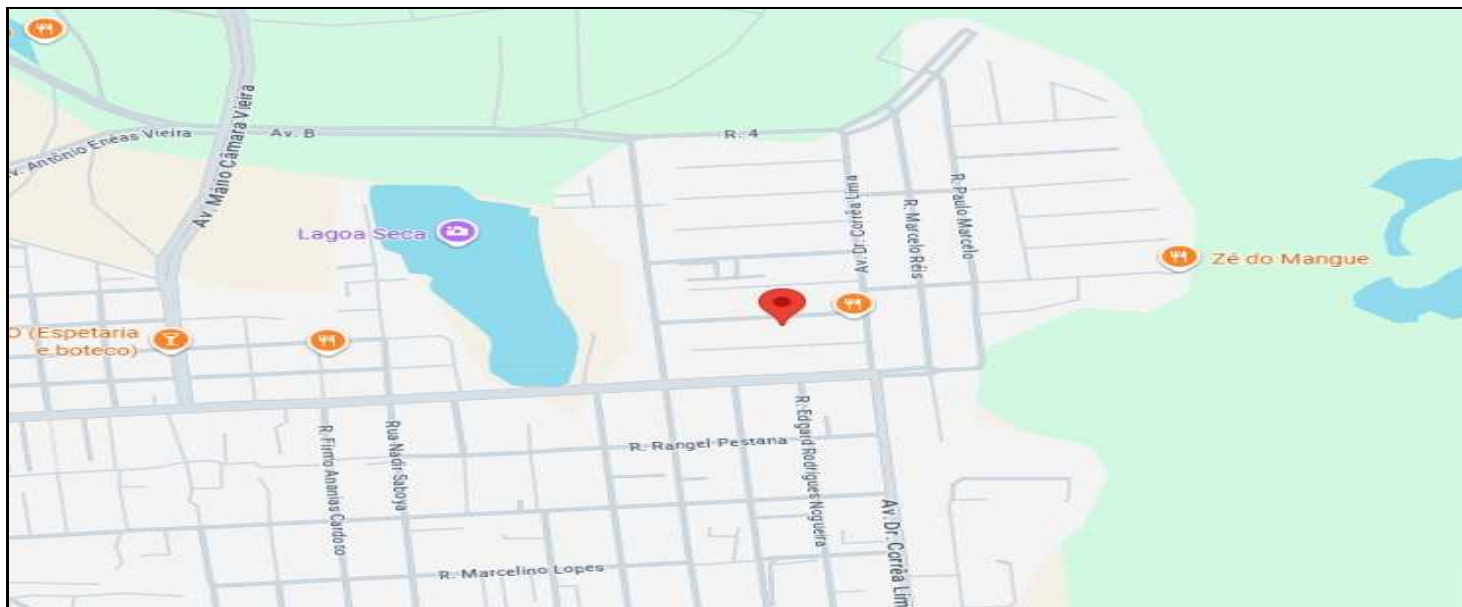


Rua Parsifal Barroso



# 11 - Localização

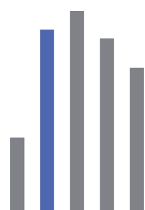
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 324600-0 . Fonte: Google Earth.

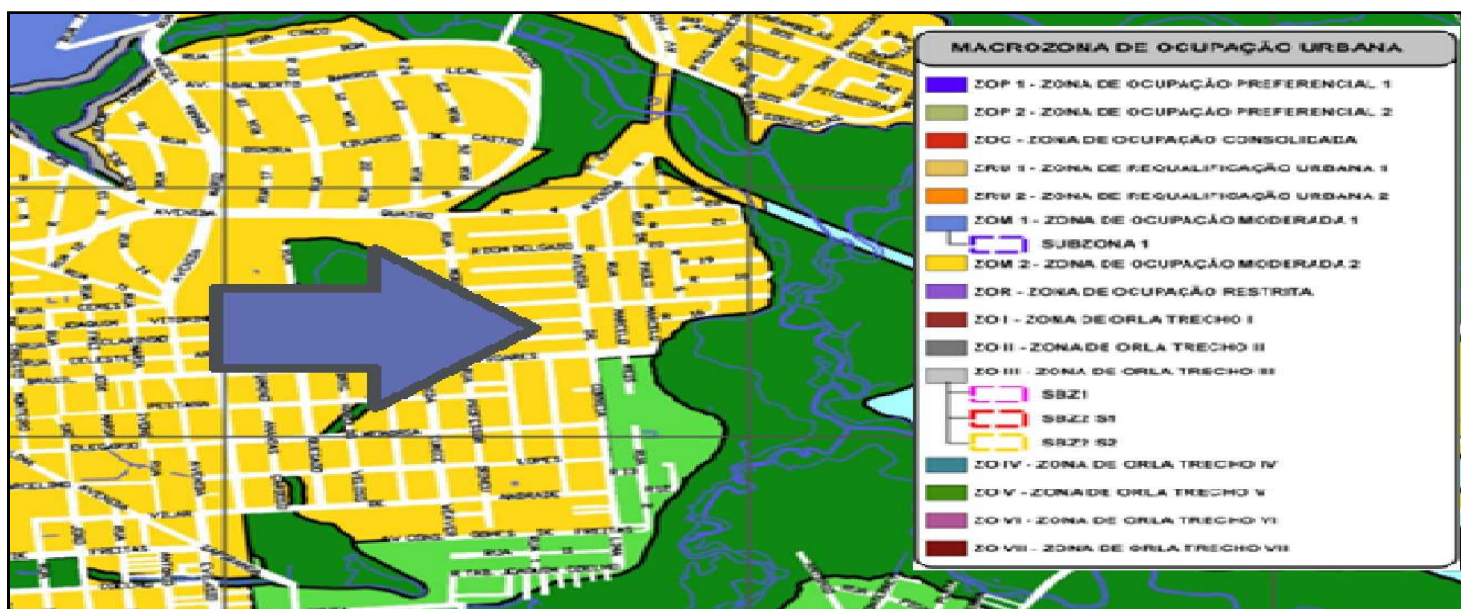


## 12 - Planejamento Urbano

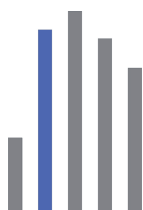
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = 1,0
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 1,5
- Gabarito de altura = 48,00 m
- Taxa de ocupação = 50%



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



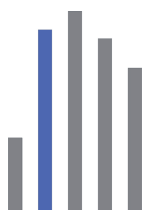
## 13 - Diagnóstico de Mercado

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

O imóvel está em uma via local e em sua vizinhança a predominância são vias locais e coletoras. Há 3 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel; são as vias: Av. Edilson Brasil Soares (350 m aproximadamente), Av. Evilásio Almeida Miranda (1,0 km aproximadamente) e Av. Washington Soares (2,5 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 a 2,7 km do Via Sul Shopping, a 2,5 km do Colégio Antares e a 3,5 km do Universal Park.

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



## 14 - Avaliação

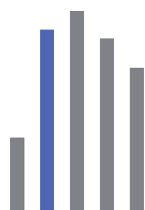
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

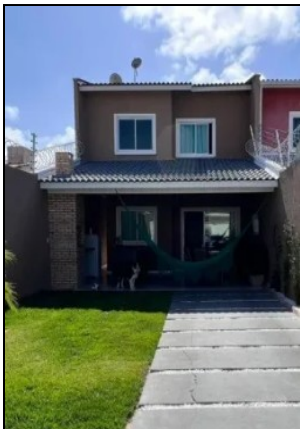


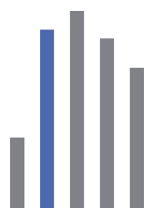
## 16 - Pesquisa

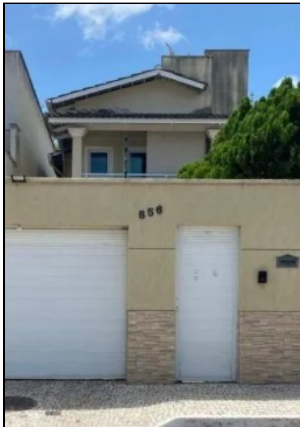
As pesquisas de mercado identificaram vários imóveis semelhantes e relativamente comparáveis na região, em número suficiente para estabelecer um valor médio por metro quadrado para a área total construída do imóvel, conforme relação abaixo:


### Metodologia: Comparativo Direto


	Amostra	1				Data	Mar - 2026		
	Endereço	Rua Dom Delgado, 214			Cidade	Fortaleza			
	Bairro	Edson Queiroz				UF	CE		
	Fonte	Pedro Lisboa			Telefone	(85) 99727-5826			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
		A. U. - m <sup>2</sup>	126,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		490.000,00				R\$ / m <sup>2</sup>	3.888,89		
Observações:									

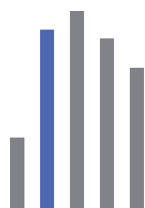
	Amostra	2				Data	Mar - 2026		
	Endereço	Rua Guilherme Bassila, 52			Cidade	Fortaleza			
	Bairro	Edson Queiroz				UF	CE		
	Fonte	Philipe Vieira Imóveis			Telefone	(85) 98916-9552			
	Tipo	Casa			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10
		A. U. - m <sup>2</sup>	140,00	Suítes	2	Dormitórios	3	Vagas	3
Valor - R\$		620.000,00				R\$ / m <sup>2</sup>	4.428,57		
Observações:									



	Amostra	3			Data	Mar - 2026			
	Endereço	Rua Clarindo Pereira, 856		Cidade	Fortaleza				
	Bairro	Edson Queiroz				UF	CE		
	Fonte	Sol Nascente Consultoria E Imobiliaria Ltda.			Telefone	(85) 98147-2775			
	Tipo	Casa		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15
		A. U. - m <sup>2</sup>	165,52	Suítes	4	Dormitórios	4	Vagas	2
Valor - R\$		680.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	4.108,26			
Observações:									

	Amostra	4			Data	Mar - 2026			
	Endereço	Rua Joaquim Vitorino, 1324		Cidade	Fortaleza				
	Bairro	Edson Queiroz				UF	CE		
	Fonte	Ver Imóveis E Gerenciamento De Bens Ltda.			Telefone	(85) 98826-9017			
	Tipo	Casa		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	20
		A. U. - m <sup>2</sup>	110,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		440.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	4.000,00			
Observações:									

	Amostra	5			Data	Mar - 2026			
	Endereço	Rua Ceres, 1162		Cidade	Fortaleza				
	Bairro	Edson Queiroz				UF	CE		
	Fonte	Emanuel Lopes De Mendonça			Telefone	(85) 99689-3868			
	Tipo	Casa		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Casa Médio	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	22
		A. U. - m <sup>2</sup>	130,00	Suítes	3	Dormitórios	3	Vagas	2
Valor - R\$		450.000,00			R\$ / m <sup>2</sup>	3.461,54			
Observações:									





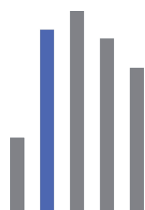
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

## 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 5% 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 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**

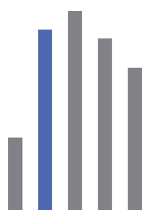
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

## **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 PADRAO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	490.000,00	0,95	465.500,00	126,00	3.694,44	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	3.509,72	3.509,72
2	620.000,00	0,95	589.000,00	140,00	4.207,14	0,98	0,94	1,00	1,00	0,92	3.870,57	3.870,57
3	680.000,00	0,95	646.000,00	165,52	3.902,85	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	3.980,91	3.980,91
4	440.000,00	0,95	418.000,00	110,00	3.800,00	0,92	1,05	1,00	1,00	0,97	3.686,00	3.686,00
5	450.000,00	0,95	427.500,00	130,00	3.288,46	0,96	1,07	1,00	1,00	1,03	3.387,12	3.387,12
<b>Média =</b>											<b>3.686,86</b>	<b>3.686,86</b>

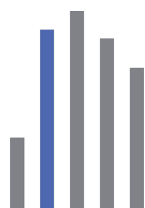
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	4.792,92
Limite inferior (-30%):	2.580,80
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	3.686,86

SANEAMENTO	
Limite superior:	3.874,81
Limite inferior:	3.498,92
Amplitude do intervalo de confiança:	9,70%
Desvio Padrão:	245,68
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,66
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.686,86

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.686,86.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
154,42	3.686,86	569.324,92	569.000,00



### VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 569.000,00

### 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.	16,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,20% ao mês	Inflação média ao ano	3,81% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,47% ao ano
<b>Total 1</b>	<b>0,47% ao mês</b>	<b>Total 2</b>	<b>0,98% ao mês</b>
Despesas totais Total 1 Total 2		<b>1,45% 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. 70,83% **R\$ 403.000,00**

## 19 - Graus de Fundamentação e Precisão

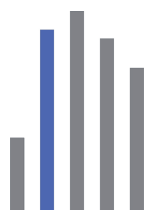
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

**Intervalo de confiabilidade: 9,70%**

**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



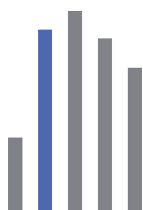
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	<b>Caracterização do imóvel avaliando</b>	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	1
2	<b>Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados</b>	12	5	3	2
3	<b>Identificação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



## 20 - Gráficos

### Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )		Resíduo	
	ID	Observado	Estimado	Absoluto
1	3.694,44	3.502,52	191,93	-5%
2	4.207,14	3.391,91	815,23	-19%
3	3.902,85	3.760,60	142,25	-4%
4	3.800,00	3.576,25	223,75	-6%
5	3.288,46	3.797,47	509,00	15%
<b>Média de Resíduos Relativos</b>				<b>10%</b>

Gráfico - Resíduos Relativos

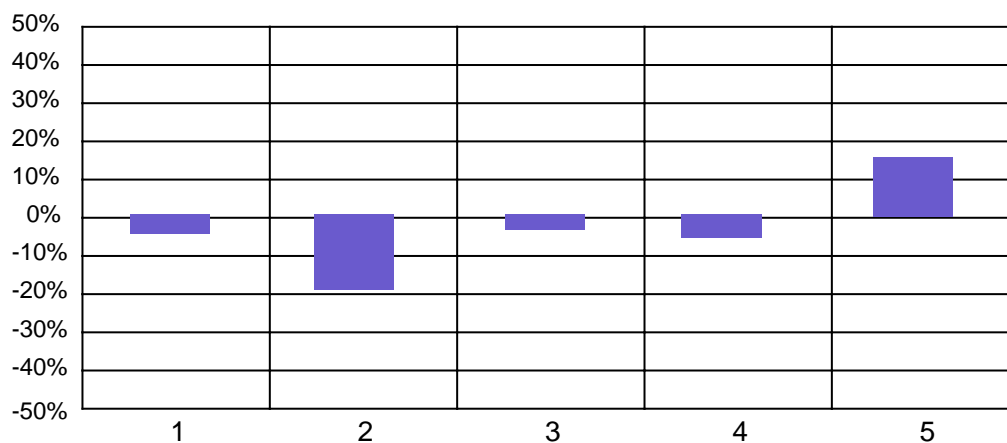
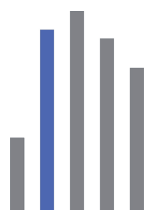
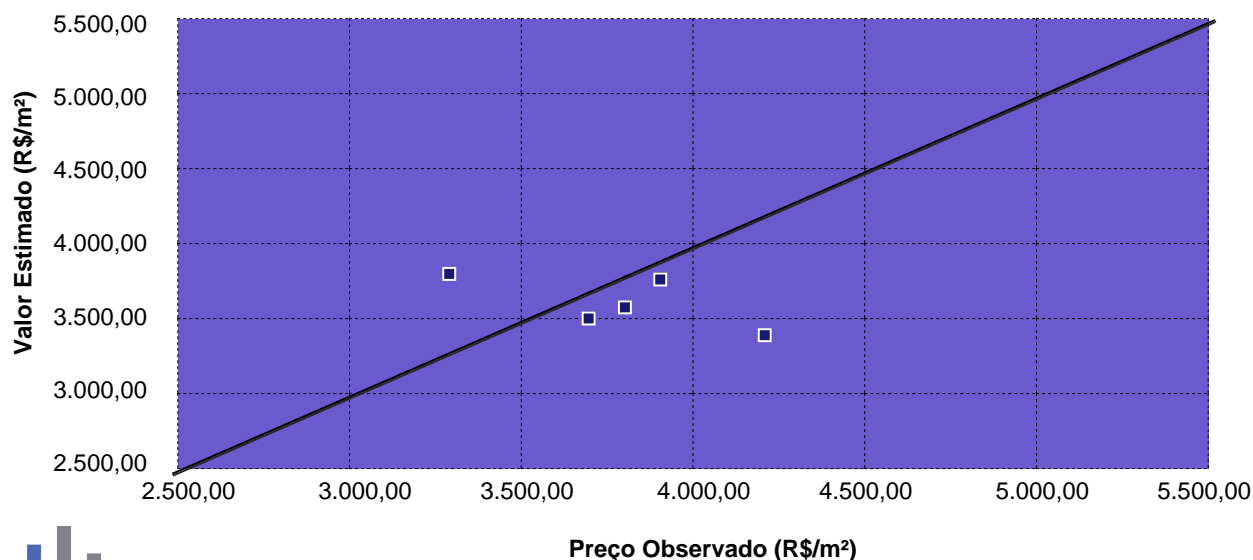


Gráfico - Predição do Modelo



## 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 31 de março de 2026.

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

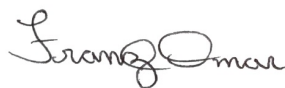
R\$ 569.000,00 (**quinhentos e sessenta e nove mil reais**)

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

R\$ 403.000,00 (**quatrocentos e três 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

