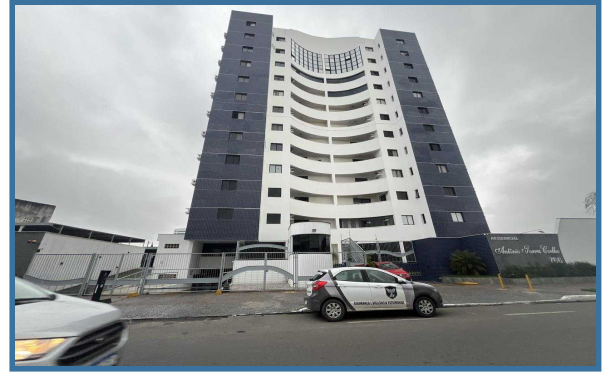


| | | | |
|--------------------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| Proprietário: | Banco Santander (Brasil) S/A | Dossiê: | 02.23264 |
| Tipo de Imóvel: | Apartamento | Uso do Imóvel: | Residencial |
| Status de ocupação: | Ocupado | Finalidade: | Valor de Mercado e Liquidação Forçada |
| Endereço Completo: | Rua São Domingos, 766 - Apto 1.004 Cobertura Duplex - Condomínio Residencial Antonio Torres Coelho - Santa Mônica - Feira de Santana - BA - 44077-460 | | |
| Metodologia - ABNT NBR 14.653: | Método Comparativo Direto de Dados do Mercado | Idade Imóvel: | 11 |

Metragens

| | | |
|---|--------------------------------|--------|
| Área Terreno Total: | Matrícula: | |
| | IPTU/ITR: | |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada: | Matrícula: | 261,15 |
| | IPTU: | |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| | Empregada na avaliação: | 185,47 |



Observações impactantes na avaliação

O imóvel possui uma área privativa de 185,47 m² e 75,68 m² de área comum, perfazendo uma área total construída de 261,150 m², com direito a 2 vagas de garagem, de acordo com a matrícula nº 41.565 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana - BA. A área utilizada no cálculo foi a área privativa de 185,47 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 11 anos e está cadastrado pela inscrição nº 217.539-8.

Índice de contaminação ambiental

O imóvel não possui indícios de contaminação.

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

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

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor Mercado: 715.000,00 Valor de Liq. Forçada: 483.000,00 % Desc: -32,45%

-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\$ 715.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R\$ 483.000,00 | % Desc: | -32,45% |
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | | | 24 MESES | | |
| Validade do Laudo | | | 1 ANO | | |

| | | | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------------|------------|---------|----------------------|
| Data do laudo: | 22/07/2025 | Assinatura do Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 18/07/2025 | | | | |
| Nome do Avaliador: | Eng.º Franz Gomez | CREA Resp: | 5069767167 | ART nº: | <input type="text"/> |

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 715.000,00

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 | 0,50% ao mês | Inflação média ao ano | 5,35% IPCA 12 Meses |
| Comissão de venda | 0,25% ao mês | Custo financeiro | 11,06% ao ano |
| Total 1 | 0,77% ao mês | Total 2 | 0,88% ao mês |

Despesas totais (Total 1 + Total 2) = 1,65% 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)

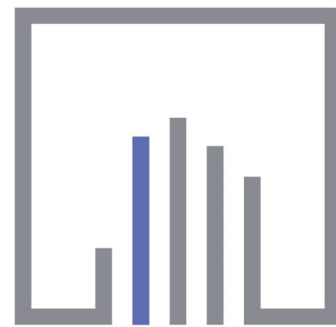
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.

67,55%

R\$ 483.000,00

| 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 São Domingos, nº 766

Apto 1.004 Cobertura Duplex

Condomínio Residencial Antonio Torres Coelho

Santa Mônica - Feira de Santana / BA

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br

Resumo da Avaliação

Solicitante: Banco Santander

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua São Domingos nº 766 - Apto 1.004 Cobertura Duplex - Condomínio Residencial Antonio Torres Coelho

Bairro: Santa Mônica **Cidade:** Feira de Santana **UF:** BA

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 41.565 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana - BA

Área Privativa: 185,47 m² **Área Comum:** 75,68 m²

Área Total: 261,15 m² **Fração Ideal:** 3,9091%

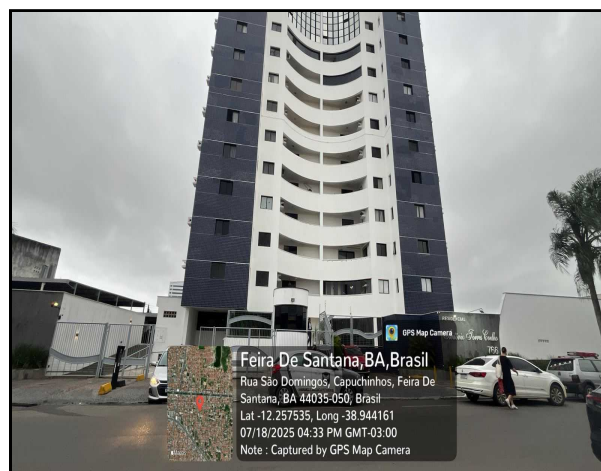
Data-Base: 22 de julho de 2025

Data da Vistoria: 18 de julho de 2025

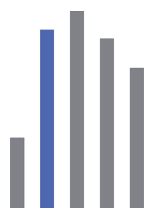
Valor de Mercado: R\$ 715.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 483.000,00



Fachada

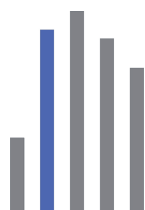


Fachada / Data e Hora



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 São Domingos nº 766 - Apto 1.004 Cobertura Duplex - Condomínio Residencial Antonio Torres Coelho, no bairro Santa Mônica, Município de Feira de Santana / BA, CEP 44077-460, de acordo com a matrícula nº 41.565 do 2º Oficial de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana - BA.

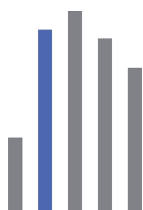
Este trabalho foi conduzido por profissionais da M2G2 Patrimonial qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base dados obtidos no mercado - de forma direta, através de fontes indiretas fidedignas e junto a outros profissionais especializados - somados ao nosso conhecimento na análise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

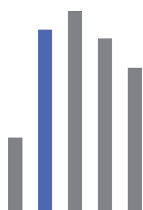
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 18 de julho 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 tv a cabo, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. A matrícula 41.565 informa que o imóvel avaliando possui direito a utilização de 2 vagas de garagem nº s 15 e 16. O imóvel encontra-se ocupado. O imóvel possui 11 anos e está cadastrado pela inscrição nº 217.539-8.

Dados do Imóvel

| Tipo | Classificação | Padrão Construtivo | Ocupação |
|-------------|---------------|-------------------------------------|-------------|
| Apartamento | Residencial | Apartamento Superior c/ Elevador | Unifamiliar |

| Conservação | Padrão de Acabamento | Vida Útil (anos) | Idade (anos) | Remanescente (anos) |
|-------------|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| (c) Regular | Normal / Médio | 60 | 11 | 49 |

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

6 - Documentação

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

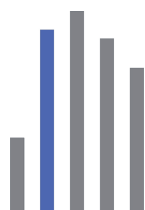
| Endereço | Contribuinte | Matrícula |
|-------------------------|--------------|-----------|
| Rua São Domingos nº 766 | 217.539-8 | 41.565 |

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 |
|---------------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 185,47 | 12,55 | 75,68 | 261,15 | 0,039091 |

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 185,47 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:

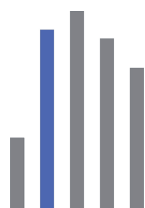
| Uso da Região | | | |
|---|------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Residencial | <input type="checkbox"/> Comercial | <input type="checkbox"/> Industrial | <input type="checkbox"/> Misto |

| 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 type="checkbox"/> | Rede Bancária | <input type="checkbox"/> | Segurança |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ônibus | <input checked="" type="checkbox"/> | Escola | <input type="checkbox"/> | Clínicas / Hospitais |
| <input type="checkbox"/> | Centro Comercial | <input 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: |

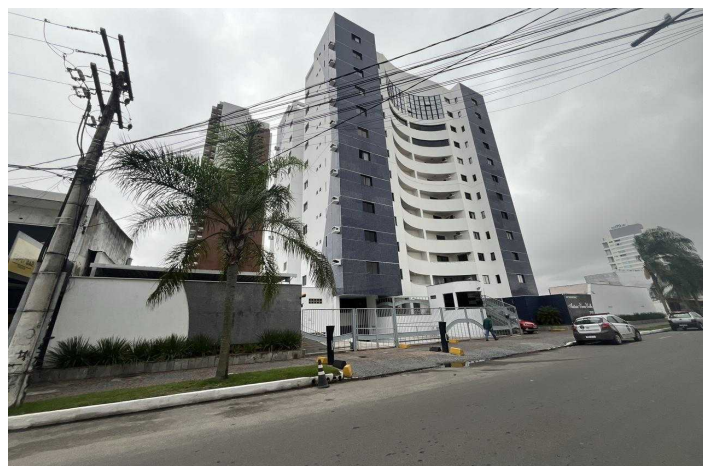
| Restritivos / Depreciativos | |
|-----------------------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> | Favela |
| <input type="checkbox"/> | Córregos / Rios |
| <input type="checkbox"/> | Risco Ambiental |



10 - Fotos do Local



Fachada



Fachada



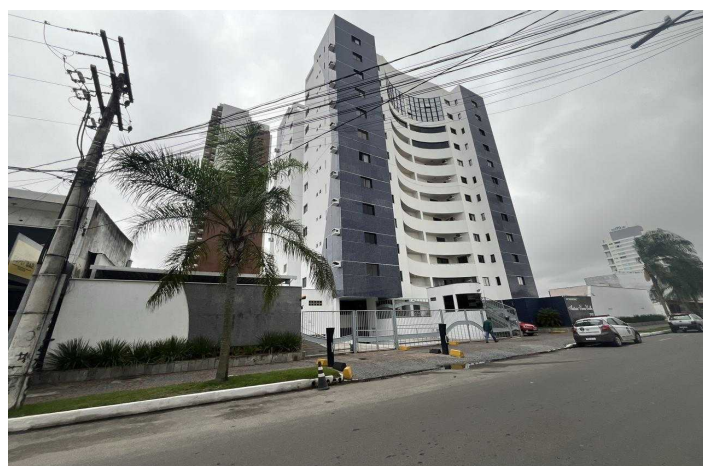
Rua Lado Esquerdo



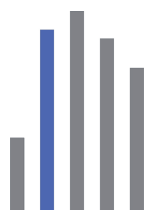
Rua Lado Direito

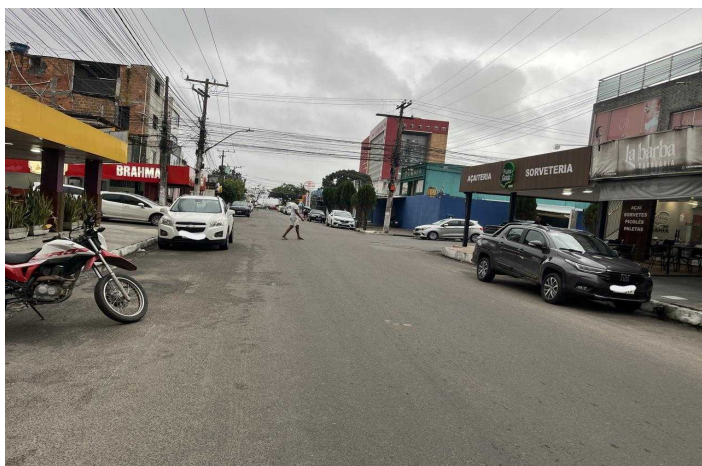


Número da Fachada



Rua São Domingos

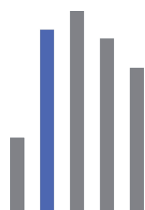




Rua São Domingos

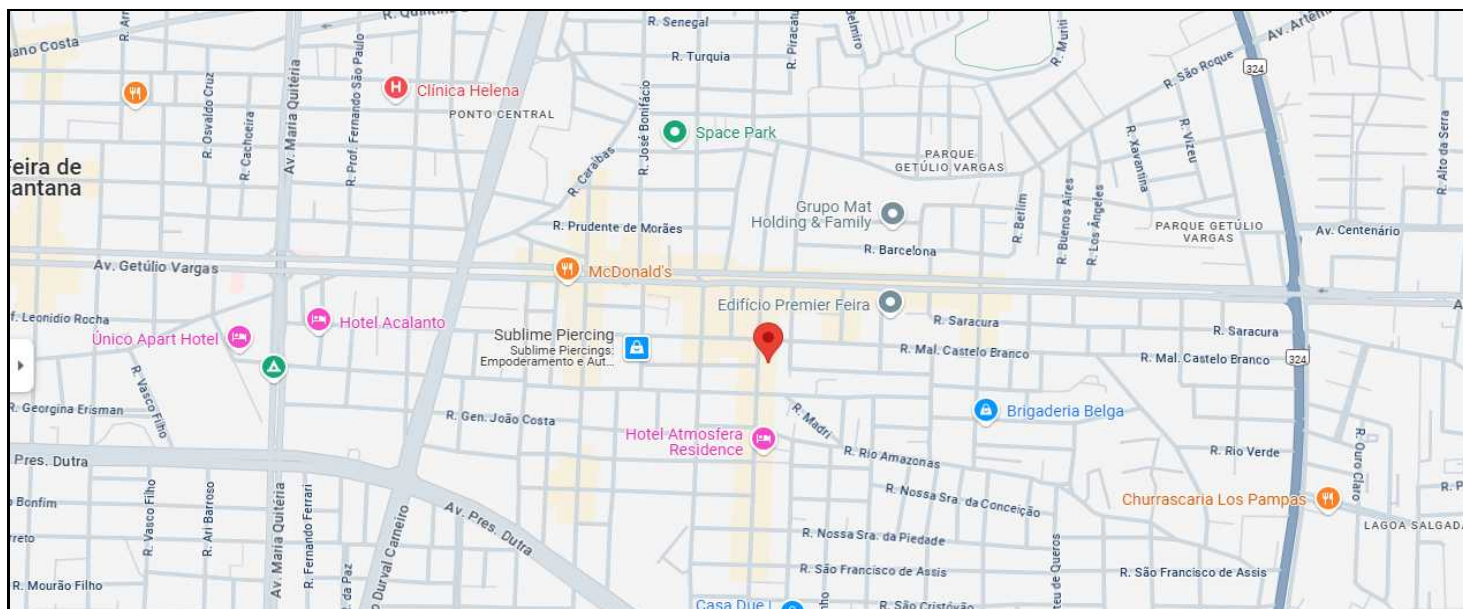


Rua São Domingos



11 - Localização

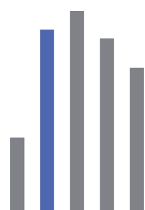
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.



Inscrição 217.539-8 . Fonte: Google Earth.



12 - Planejamento Urbano

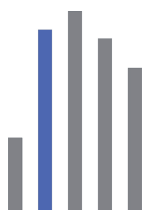
As principais peças legais que disciplinam o uso e a ocupação do solo no lote analisado são a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Zoneamento) e a Lei que institui o Plano Diretor do Município. De acordo com essa legislação, o imóvel está localizado em uma zona do tipo Zona 01 - Predominância Comercial (Zona 01).

Os parâmetros permitidos são:

- C.A. básico = Não disponível
- C.A. máximo (via Outorga Onerosa) = 4,0
- Gabarito de altura = Não disponível
- Taxa de ocupação = 65 %



Zoneamento do local. Fonte: Prefeitura Municipal.



13 - Diagnóstico de Mercado

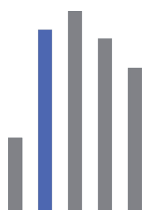
Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Santa Mônica é um bairro de classe média da cidade de Feira de Santana/BA. O imóvel analisado encontra-se em uma região caracterizada pela predominância de imóveis residenciais e comerciais. Há 4 grandes eixos viários próximos ao local que além de se destacarem são as principais vias de acesso ao imóvel: à 210 m da Av. Getúlio Vargas, à 800 m da Av. João Durval Carneiro, à 1,0 km da Av. Pres. Dutra e à 1,5 km da Av. Eduardo Fróes da Mota.

O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há equipamentos de educação, de saúde e alguns equipamentos de cultura e lazer em um raio aproximado de 1 km.

O local está aproximadamente à 2,7 km do Shopping Avenida, à 2,9 km do Parque do Feiraguay Shopping Popular e à 2,4 km do centro da cidade.

Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local do avaliando.

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



14 - Avaliação

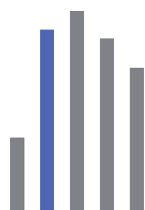
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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




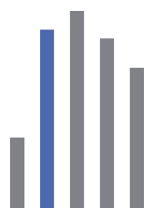
16 - Pesquisa


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 | Jul - 2025 | | |
| | Endereço | Trv. Dr. Pedro Américo de Brito, 83 | | | Cidade | Feira de Santana | | | |
| | Bairro | Centro | | | | UF | BA | | |
| | Fonte | Buscar Imobiliária | | | Telefone | (75) 3024-3880 | | | |
| | Tipo | Apartamento | | | Status | Oferta | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Apartamento Superior c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 12 |
| | | A. U. - m ² | 400,00 | Suítes | 6 | Dormitórios | 2 | Vagas | 3 |
| Valor - R\$ | | 2.350.000,00 | | | R\$ / m ² | 5.875,00 | | | |
| Observações: | | | | | | | | | |

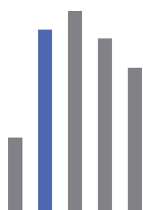
| | | | | | | | | | |
|--|----------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------|------------|-----------------------|----|
|  | Amostra | 2 | | | | Data | Jul - 2025 | | |
| | Endereço | Rua Caraíbas, 215 | | | Cidade | Feira de Santana | | | |
| | Bairro | Ponto Central | | | | UF | BA | | |
| | Fonte | Marcos Nogueira | | | Telefone | (71) 99209-3001 | | | |
| | Tipo | Apartamento | | | Status | Oferta | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Apartamento Superior c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 14 |
| | | A. U. - m ² | 130,00 | Suítes | 2 | Dormitórios | 2 | Vagas | 2 |
| Valor - R\$ | | 650.000,00 | | | R\$ / m ² | 5.000,00 | | | |
| Observações: | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------|---|-----------------------|----|
|  | Amostra | 3 | | | Data | Jul - 2025 | | | |
| | Endereço | Rua Domingos Barbosa de Araújo, 710 | | Cidade | Feira de Santana | | | | |
| | Bairro | Centro | | | UF | BA | | | |
| | Fonte | Mirante Imobiliária | | | Telefone | (75) 3622-8899 | | | |
| | Tipo | Apartamento | | Status | Oferta | | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Apartamento Superior c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 16 |
| | | A. U. - m ² | 544,00 | Suítes | 4 | Dormitórios | 1 | Vagas | 0 |
| Valor - R\$ | | 2.000.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.676,47 | | | |
| Observações: | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|----------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------|----|
|  | Amostra | 4 | | | Data | Jul - 2025 | | | |
| | Endereço | Rua Rio Amazonas, 450 | | Cidade | Feira de Santana | | | | |
| | Bairro | Santa Mônica | | | UF | BA | | | |
| | Fonte | Buscar Imobiliaria | | | Telefone | (75) 98315-5046 | | | |
| | Tipo | Apartamento | | Status | Oferta | | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Apartamento Superior c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 18 |
| | | A. U. - m ² | 270,00 | Suítes | 3 | Dormitórios | 1 | Vagas | 3 |
| Valor - R\$ | | 995.000,00 | | | R\$ / m ² | 3.685,19 | | | |
| Observações: | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | |
|--|----------|------------------------|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|---|-----------------------|----|
|  | Amostra | 5 | | | Data | Jul - 2025 | | | |
| | Endereço | Rua Rio Amazonas, 450 | | Cidade | Feira de Santana | | | | |
| | Bairro | Santa Mônica | | | UF | BA | | | |
| | Fonte | Buscar Imobiliaria | | | Telefone | (75) 98315-5046 | | | |
| | Tipo | Apartamento | | Status | Oferta | | | | |
| | A. C. | Enquadramento | Apartamento Superior c/ Elevador | Estado de Conservação | | (c) Regular | | Idade Aparente (anos) | 18 |
| | | A. U. - m ² | 300,00 | Suítes | 3 | Dormitórios | 2 | Vagas | 3 |
| Valor - R\$ | | 1.200.000,00 | | | R\$ / m ² | 4.000,00 | | | |
| Observações: | | | | | | | | | |





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

17 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

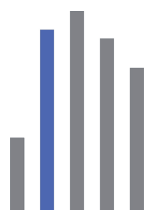
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

Fator Oferta

Representa o desconto referente à elasticidade dos negócios superestimados. Adotou-se um deságio de 10% no valor das ofertas, conforme a atual situação de mercado imobiliário e aspectos observados no diagnóstico de mercado.

Fator Vaga

Este fator é utilizado para adequar as diferenças de número de vagas de garagem da amostra em relação ao avaliando.



Fator Área

Descreve o índice obtido através da expressão exponencial em relação à diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

$$\left(\frac{\text{Área do elemento comparativo}}{\text{Área do avaliando}} \right)^n$$

Onde o expoente (n) será igual a 0,25, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for menor que 30%, ou (n) será igual a 0,125, se a diferença entre a área do elemento comparativo e a área do avaliando for maior que 30%.

Fator Padrão

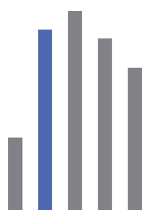
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

Fator Adequação

Caracteriza o índice de adequação entre as diferentes idades das edificações e benfeitorias, sejam reais ou aparentes, levando em conta os seus aspectos físicos e de obsolescência, obedecendo à indicação do critério de Ross-Heidecke.

Fator Local

Reflete a transposição do valor dos elementos de pesquisa em função de sua localidade, tendo como limitação possíveis discrepâncias, submetidas aos valores contidos entre 0,5 (metade) e 2,0 (dobro) do índice que representa o local do imóvel avaliando.



18 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

| AMOSTRA | VALOR DE VENDA (R\$) | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO (R\$) | ÁREA PRIVATIVA (M²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/M²) | FATOR ÁREA | FATOR ADEQUAÇÃO | FATOR PADRÃO | FATOR LOCAL | FATOR VAGA | FATOR HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|---------------------|-------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|
| 1 | 2.350.000,00 | 0,90 | 2.115.000,00 | 400,00 | 5.287,50 | 1,10 | 1,01 | 0,96 | 0,85 | 0,90 | 0,82 | 4.335,75 | 4.335,75 |
| 2 | 650.000,00 | 0,90 | 585.000,00 | 130,00 | 4.500,00 | 0,91 | 1,03 | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,84 | 3.780,00 | 3.780,00 |
| 3 | 2.000.000,00 | 0,90 | 1.800.000,00 | 544,00 | 3.308,82 | 1,14 | 1,06 | 0,96 | 0,95 | 1,10 | 1,21 | 4.003,68 | 4.003,68 |
| 4 | 995.000,00 | 0,90 | 895.500,00 | 270,00 | 3.316,67 | 1,05 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,03 | 3.416,17 | 3.416,17 |
| 5 | 1.200.000,00 | 0,90 | 1.080.000,00 | 300,00 | 3.600,00 | 1,06 | 1,08 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1,04 | 3.744,00 | 3.744,00 |
| Média = | | | | | | | | | | | | 3.855,92 | 3.855,92 |

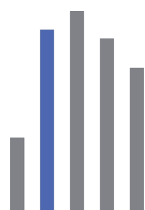
| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%): | 5.012,69 |
| Limite inferior (-30%): | 2.699,14 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 3.855,92 |

| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|----------|
| Limite superior: | 4.116,40 |
| Limite inferior: | 3.595,44 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 12,66% |
| Desvio Padrão: | 340,49 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 8,83 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²): | 3.855,92 |

A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 3.855,92.

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 | 185,47 | 3.855,92 | 715.157,23 | 715.000,00 |



VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 715.000,00

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 | 0,50% ao mês | Inflação média ao ano | 5,35% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | 0,25% ao mês | Custo financeiro | 11,06% ao ano |
| Total 1 | 0,77% ao mês | Total 2 | 0,88% ao mês |
| Despesas totais Total 1 Total 2 | | 1,65% fixas + financeiras | |
| Prazo de comercialização | | 24 meses | |

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 67,55% **R\$ 483.000,00**

| Descrição | Área Privativa (m ²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Liquidação Forçada (R\$) |
|-------------|----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Apartamento | 185,47 | 715.000,00 | 483.000,00 |

19 - Graus de Fundamentação e Precisão

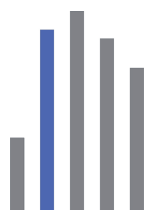
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 12,66%

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



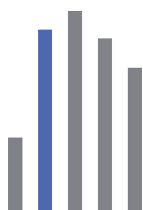
| Item | Descrição | Grau | | | Pontos |
|------|--|--|---|---|--------|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todos os fatores analisados | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento | Adoção de situação paradigma | 1 |
| 2 | Quantidade mínima 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 ID | Unitário (R\$/m ²) | | Resíduo | |
|------------------------------------|--------------------------------|----------|----------|------------|
| | Observado | Estimado | Absoluto | Relativo |
| 1 | 5.287,50 | 3.161,85 | 2.125,65 | -40% |
| 2 | 4.500,00 | 3.238,97 | 1.261,03 | -28% |
| 3 | 3.308,82 | 4.665,66 | 1.356,84 | 41% |
| 4 | 3.316,67 | 3.971,60 | 654,93 | 20% |
| 5 | 3.600,00 | 4.010,16 | 410,16 | 11% |
| Média de Resíduos Relativos | | | | 28% |

Gráfico - Resíduos Relativos

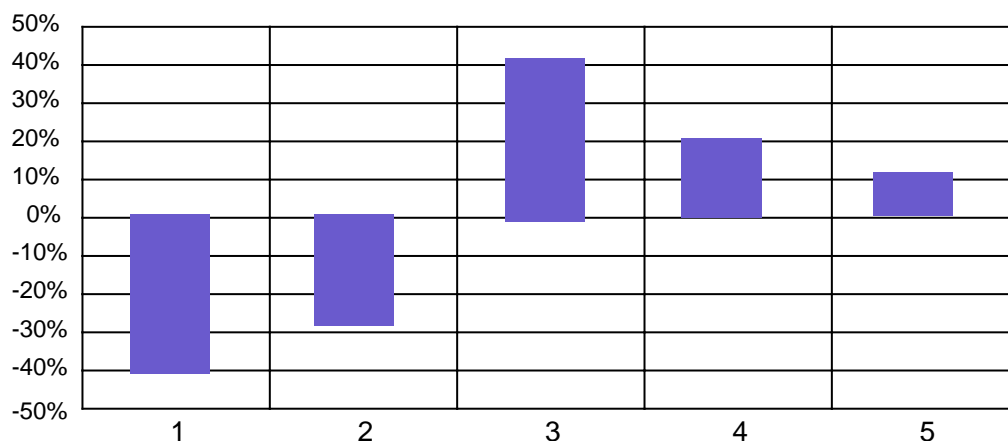
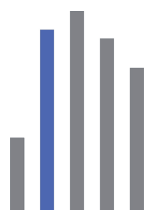
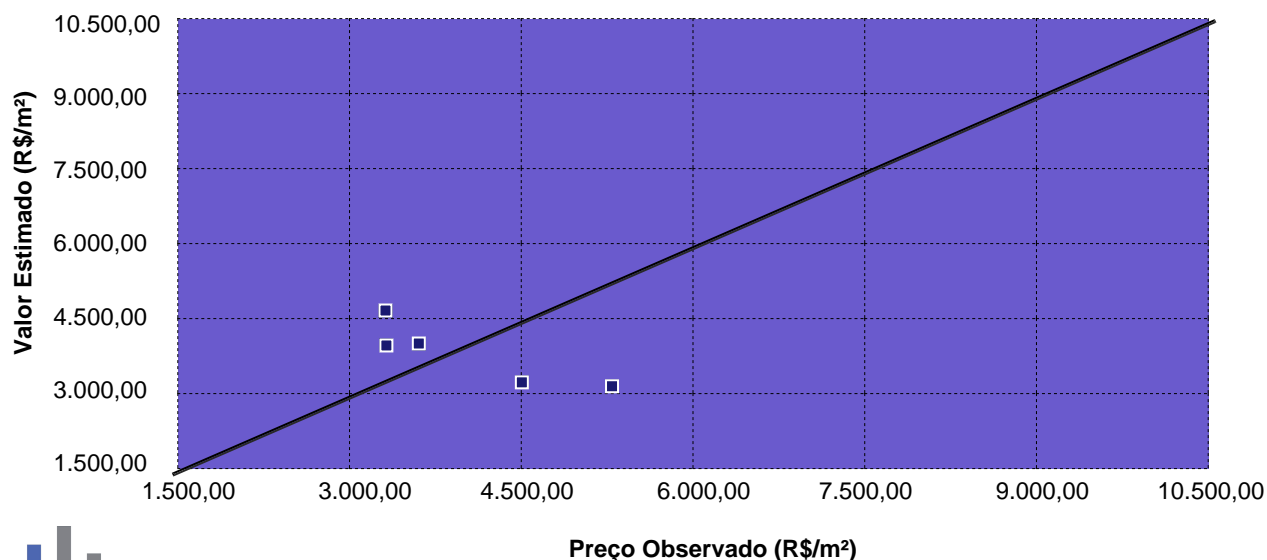


Gráfico - Predição do Modelo



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 22 de julho de 2025.

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

R\$ 715.000,00 (**setecentos e quinze mil reais**)

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

R\$ 483.000,00 (**quatrocentos e oitenta 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

