LAUDO DE AVALIAÇAO - EDIFICAÇÕES DIVERSAS

Solicitante:	[redacted]	CNPJ/CPF:	[redacted]		
Endereço:	Rua Carlo Rainaldi			N°:	293
Complemento:	-	Condomínio:	-	CEP:	04641-080
Bairro:	Jardim dos Estados	Construtora:	-		
Cidade:	São Paulo			UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Atesta a garantia?	Uso do Imóvel	Possui Habitabilidade?
R$ 17.799.000,00	SIM	RESIDENCIAL	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a valiado:	CASA ISOLADA
A edificação principal é composta de quantas matrículas:	1
Cartório de registro da matrícula:	11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

Atenção para o lançamento das matriculas e seus valores individuais na aba indicada

DETALHAMENTO ÁREAS DO IMÓVEL

Área total do(s) terrenos:	1425,00 m²	Zoneamento da área (ver comentário):	ZER1
Testada total do(s) terreno(s):	22,54 m	Coeficiente de Aproveitamento:	1,00
Área total edificada:	1770,00 m²	Área de construção não averbada:	0,00 m²
Padrão de acabamento	Alto	Estado de Conservação:	Regular
Valor do IPTU Anual	Não Apresentado	Valor venal do Imóvel na prefeitura	Não Mencionado

Descreva abaixo o imóvel vistoriado (compartimentação, observações sobre eventuais)

O imóvel em assunto é multifamiliar e se trata de duas casas, construídas sobre o terreno de 1.425,00 m², com área construída de 1.770,00 m². Se trata de um imóvel de alto padrão, com piscina, academia e ampla área gourmet.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO - QUANDO APLICÁVEL

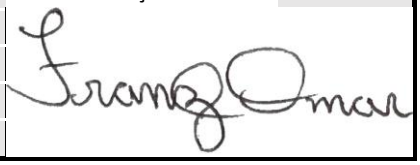
Imóvel encontra-se em condomínio?	Não	Estrutura de Serviços do Condomínio:	
Estado de conservação áreas comuns:			
Valor mensal taxa de condomínio		Descreva abaixo os itens de lazer, serviços e segurança oferecidos:	

SISTEMA DE PREVENÇÃO E COMBATE A INCÊNDIO - OBRIGATÓRIO PARA IMÓVEIS EM USO COMERCIAL

Atividade comercial exercida no local:							
Tempo de exercício das atividades:		Extintores?	Sim	Hidrantes?	Sim	Sprinklers?	Não

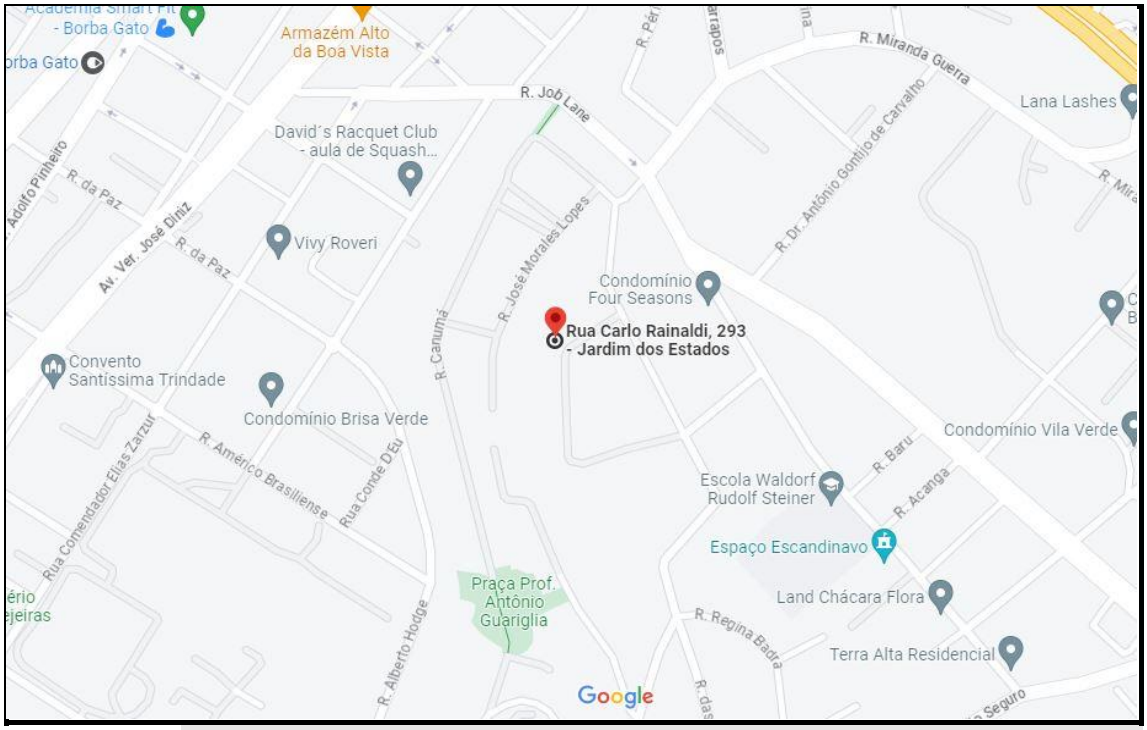
RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia:	Evolutivo	Precisão:	II	Fundamentação:	III
Nome:	Franz Omar Gomez Flores				
CREA:	5069767167				
Empresa:	M2G2 Patrimonial	Agencia Solicitante	[redacted]		
Data:	sexta-feira, 23 de junho de 2023				



Detalhamento de valores por mátricula - Sempre Obrigatório			
Matricula	Índice Cadastral	Descrição simplificada	Valor
91.466	882650042	Casa	R$17.799.000,00
Total			R$17.799.000,00

MAPA COM A LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Comentários sobre estrutura da região:	A região é bem atendida e possui infraestrutura completa: água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Além disso possui equipamentos de educação, saúde e lazer, em um raio de 1,0 km. A região tambem é atendida por trasporte público através de linhas de ônibus e metrô.

REGISTRO FOTOGRÁFICO LOCALIDADE



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL



FOTO DA FRENTE DO IMÓVEL

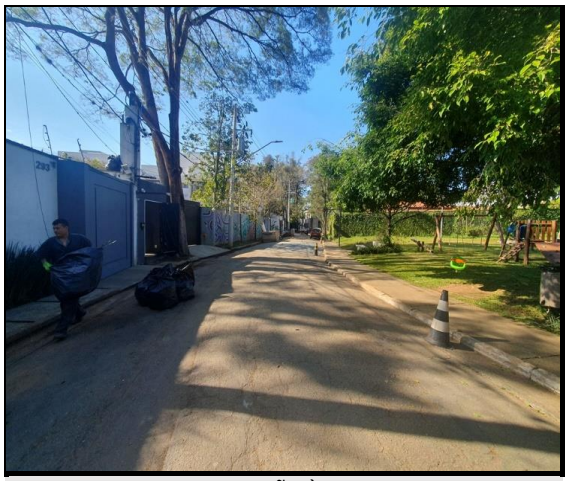


FOTO RUA VISÃO À ESQUERDA



FOTO RUA VISÃO À DIREITA

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Rua Carlo Rainaldi



Descrição: Rua Carlo Rainaldi



Descrição: Logradouro



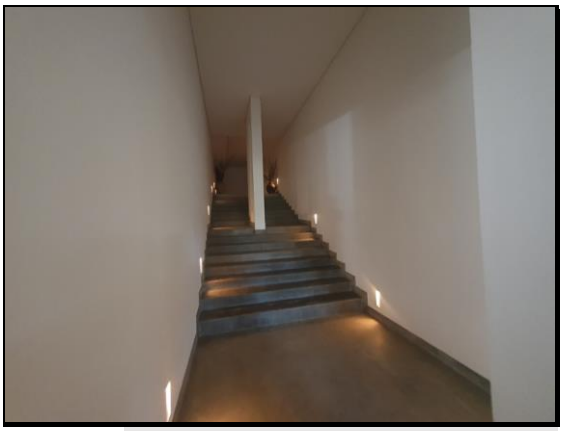
Descrição: Número de Identificação



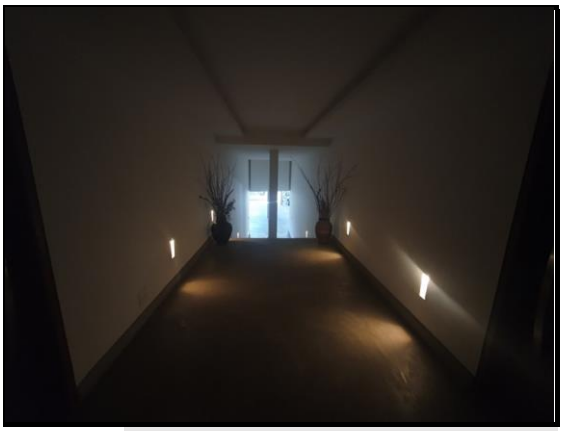
Descrição: Fachada



Descrição: Fachada



Descrição: Entrada da Casa

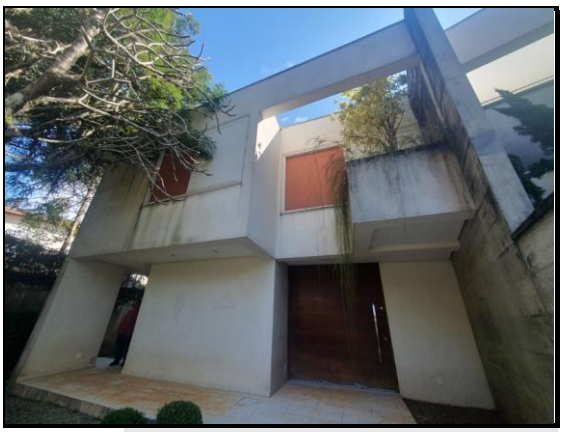


Descrição: Entrada da Casa

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Quintal Frontal



Descrição: Fachada da Casa 1



Descrição: Entrada da Casa 1



Descrição: Sala de Estar - Casa 1



Descrição: Sala de Estar - Casa 1



Descrição: Sala de Estar - Casa 1



Descrição: Sala de Estar - Casa 1



Descrição: Varanda - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Sala de Jantar - Casa 1



Descrição: Sala de Jantar - Casa 1



Descrição: Sala de Jantar - Casa 1



Descrição: Sala de Jantar - Casa 1



Descrição: Sala de Jantar - Casa 1



Descrição: Sala de TV - Casa 1



Descrição: Sala de TV - Casa 1

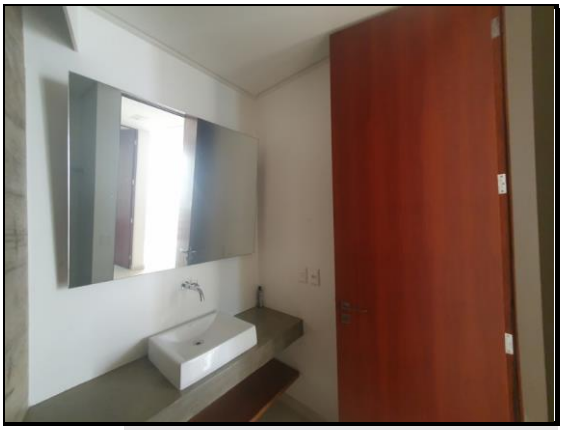


Descrição: Sala de TV - Casa 1

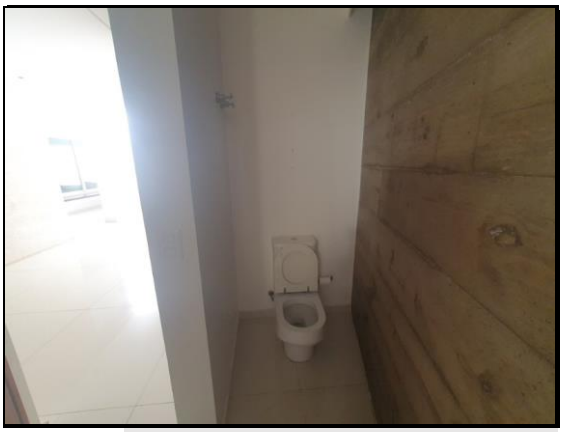
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Lavabo - Casa 1



Descrição: Lavabo - Casa 1



Descrição: Lavabo - Casa 1



Descrição: Jardim de Inverno - Casa 1



Descrição: Jardim de Inverno - Casa 1



Descrição: Cozinha - Casa 1



Descrição: Cozinha - Casa 1



Descrição: Cozinha - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Lavanderia - Casa 1



Descrição: Lavanderia - Casa 1



Descrição: Lavanderia - Casa 1



Descrição: Lavanderia - Casa 1



Descrição: Dormitório de Serviço 1 - Casa 1



Descrição: Dormitório de Serviço 1 - Casa 1



Descrição: Banheiro de Serviço 1 - Casa 1



Descrição: Banheiro de Serviço 1 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Dormitório de Serviço 2 - Casa 1



Descrição: Dormitório de Serviço 2 - Casa 1



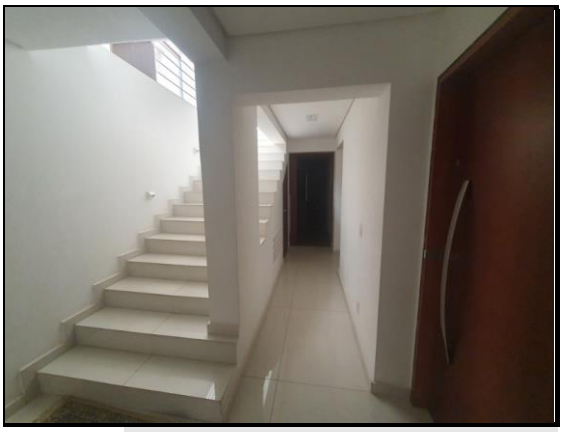
Descrição: Banheiro de Serviço 2 - Casa 1



Descrição: Banheiro de Serviço 2 - Casa 1



Descrição: Escada 1 - Casa 1



Descrição: Escada 1 - Casa 1



Descrição: Escada 1 - Casa 1

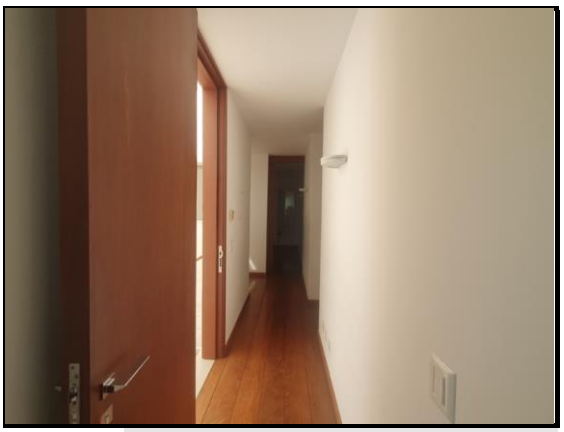


Descrição: Corredor 1 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Escada 2 - Casa 1



Descrição: Corredor 2 - Casa 1



Descrição: Corredor 2 - Casa 1



Descrição: Corredor 2 - Casa 1



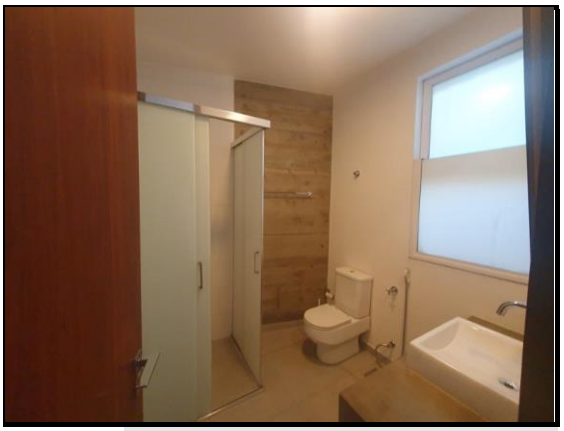
Descrição: Suíte 1 - Casa 1



Descrição: Suíte 1 - Casa 1



Descrição: Closet da Suíte 1 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 1 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Closet da Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Closet da Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 2 - Casa 1

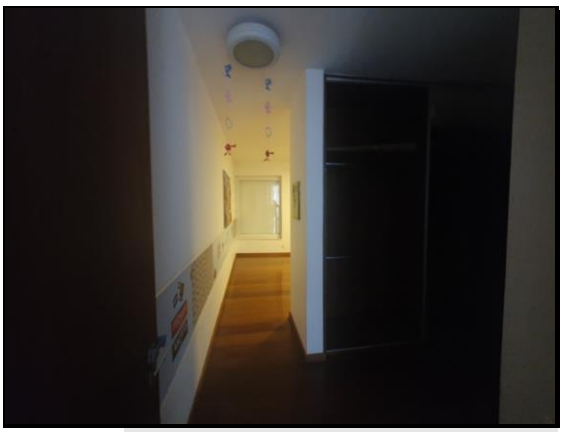


Descrição: Banheiro da Suíte 2 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 2 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



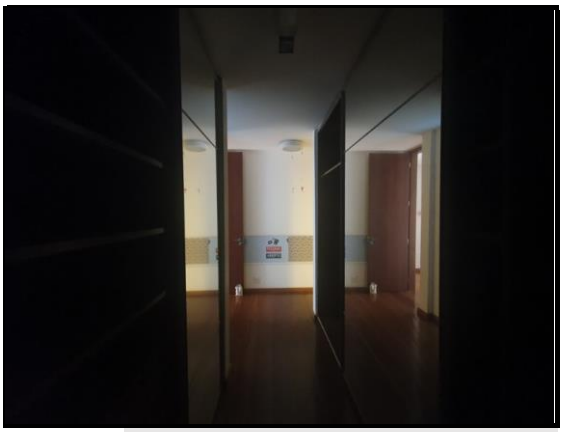
Descrição: Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Closet da Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 1

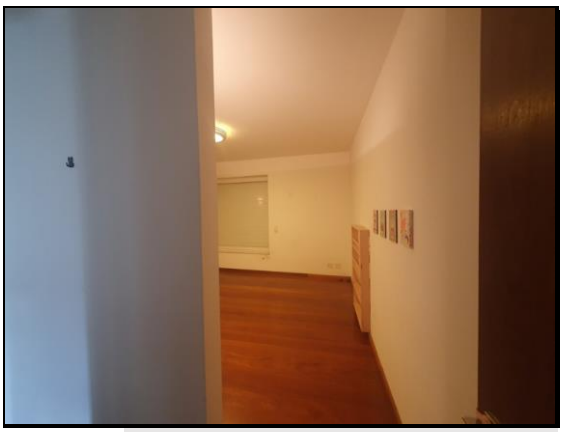


Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Closet da Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 1

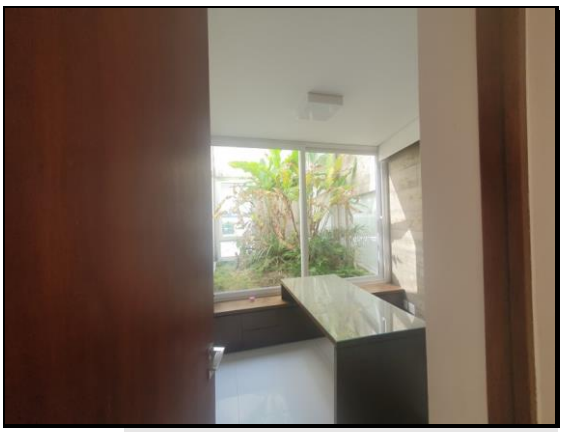


Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 1



Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Escritório - Casa 1



Descrição: Escritório - Casa 1



Descrição: Escritório - Casa 1



Descrição: Escritório - Casa 1



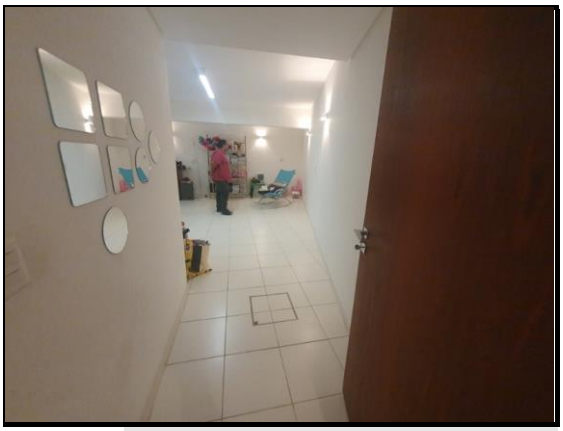
Descrição: Adega - Casa 1



Descrição: Adega - Casa 1



Descrição: Adega - Casa 1

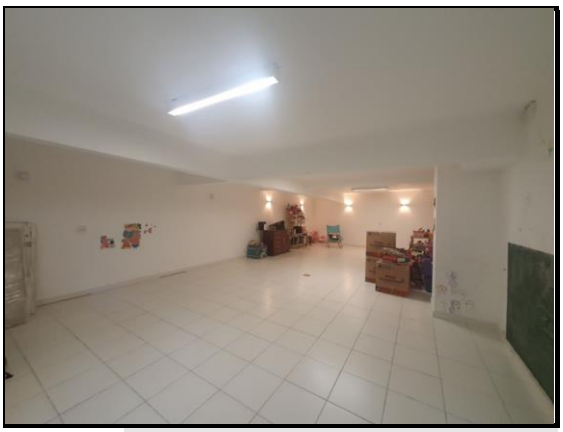


Descrição: Depósito - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Depósito - Casa 1



Descrição: Depósito - Casa 1



Descrição: Depósito - Casa 1



Descrição: Depósito - Casa 1



Descrição: Canil - Casa 1



Descrição: Canil - Casa 1



Descrição: Canil - Casa 1



Descrição: Canil - Casa 1

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Facahada da Casa 2



Descrição: Sala de Estar - Casa 2



Descrição: Sala de Estar - Casa 2



Descrição: Sala de Estar - Casa 2



Descrição: Sala de Estar - Casa 2



Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



Descrição: Sala de Jantar - Casa 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



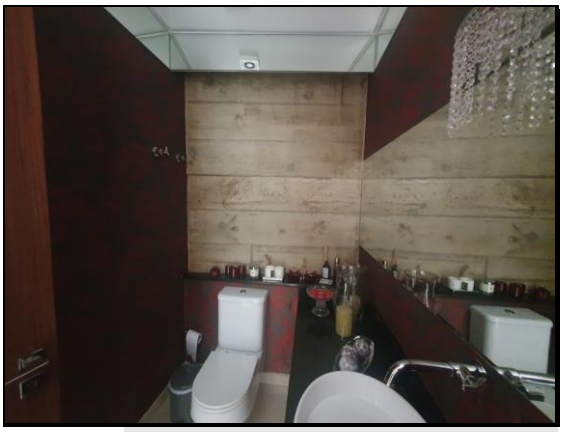
Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



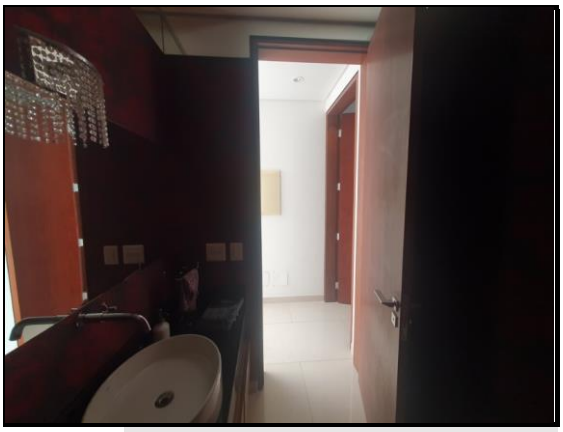
Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



Descrição: Sala de Jantar - Casa 2



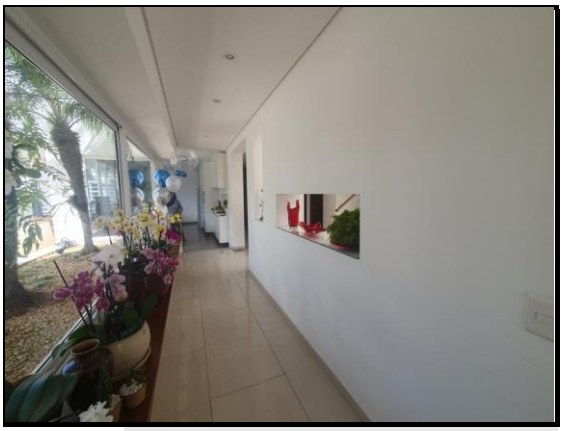
Descrição: Lavabo - Casa 2



Descrição: Lavabo - Casa 2



Descrição: Jardim de Inverno - Casa 2



Descrição: Jardim de Inverno - Casa 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Cozinha - Casa 2



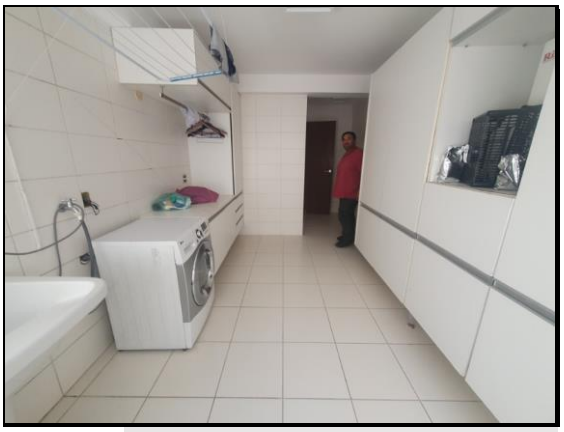
Descrição: Cozinha - Casa 2



Descrição: Cozinha - Casa 2



Descrição: Lavanderia - Casa 2



Descrição: Lavanderia - Casa 2



Descrição: Lavanderia - Casa 2



Descrição: Banheiro de Serviço - Casa 2



Descrição: Banheiro de Serviço - Casa 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Escada - Casa 2



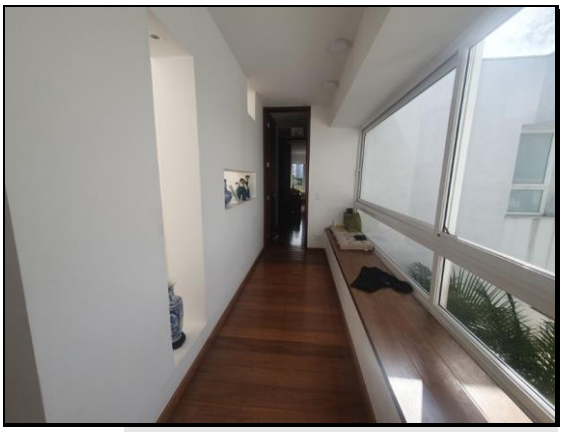
Descrição: Escada - Casa 2



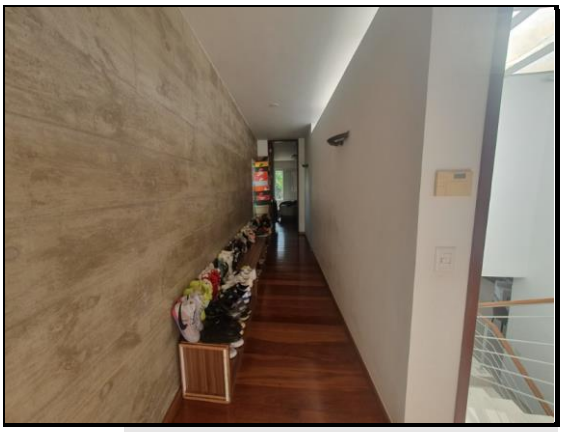
Descrição: Corredor 1 - Casa 2



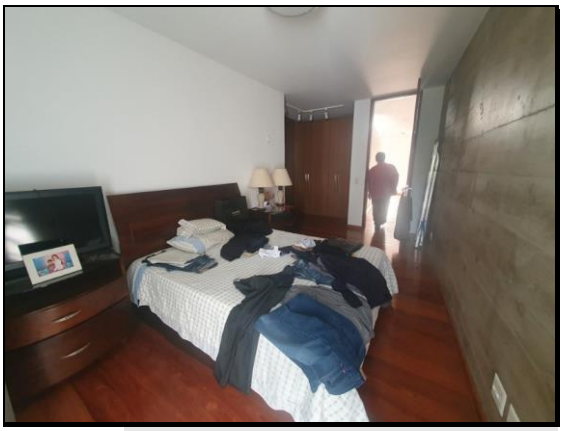
Descrição: Corredor 1 - Casa 2



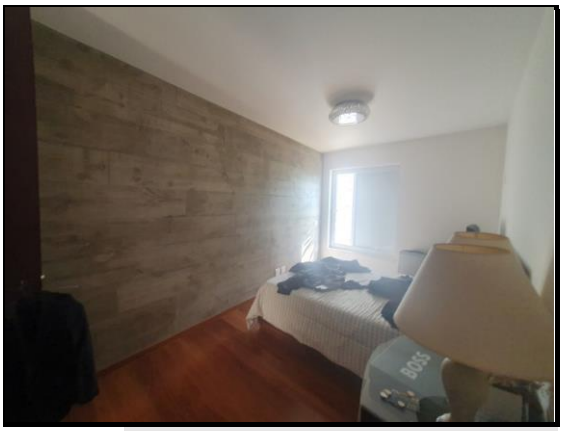
Descrição: Corredor 2 - Casa 2



Descrição: Corredor 2 - Casa 2



Descrição: Suíte 1 - Casa 2



Descrição: Suíte 1 - Casa 2

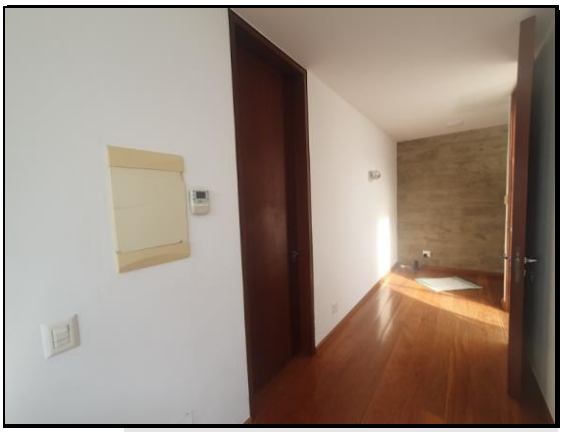
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



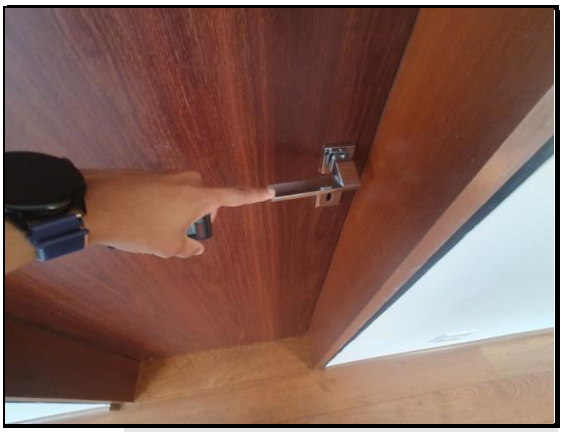
Descrição: Banheiro da Suíte 1 - Casa 2



Descrição: Banheiro da Suíte 1 - Casa 2



Descrição: Suíte 2 - Casa 2 (Fechada)



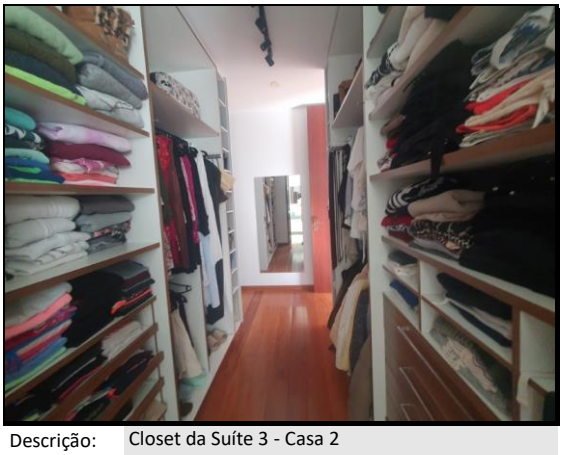
Descrição: Suíte 2 - Casa 2 (Fechada)



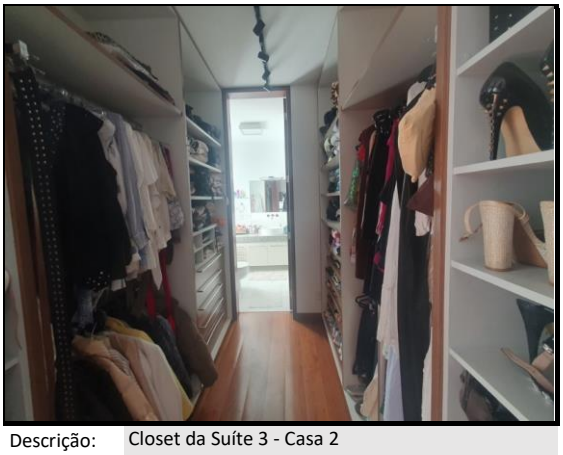
Descrição: Suíte 3 - Casa 2



Descrição: Suíte 3 - Casa 2



Descrição: Closet da Suíte 3 - Casa 2

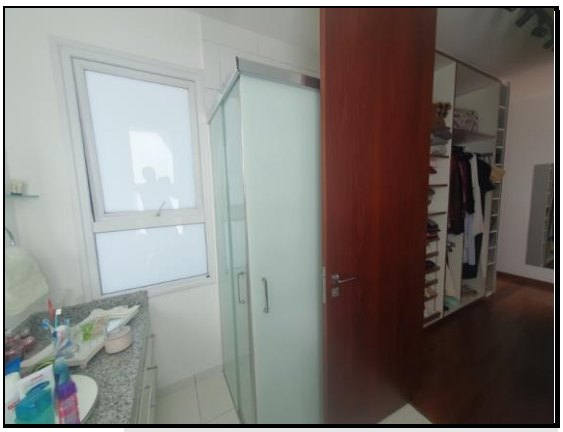


Descrição: Closet da Suíte 3 - Casa 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 2



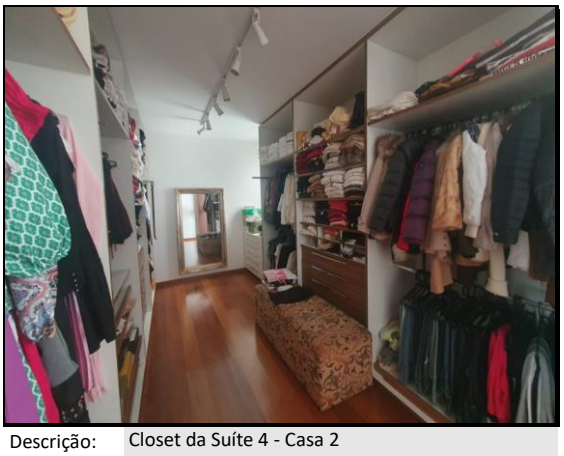
Descrição: Banheiro da Suíte 3 - Casa 2



Descrição: Suíte 4 - Casa 2



Descrição: Suíte 4 - Casa 2



Descrição: Closet da Suíte 4 - Casa 2



Descrição: Closet da Suíte 4 - Casa 2

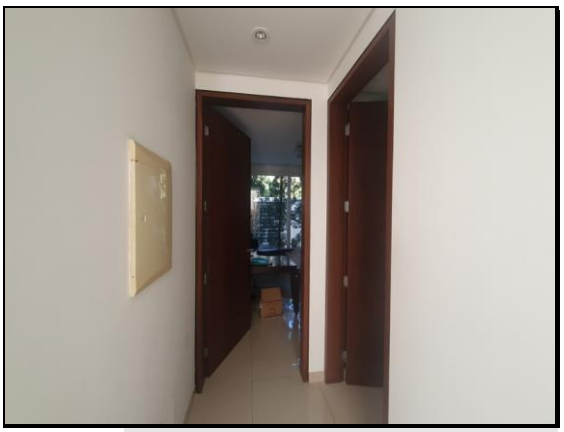


Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 2



Descrição: Banheiro da Suíte 4 - Casa 2

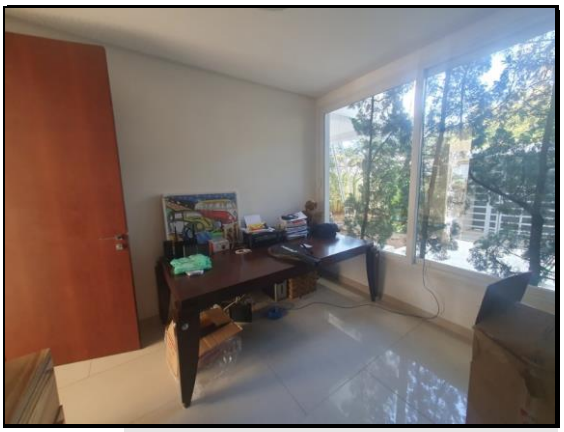
REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



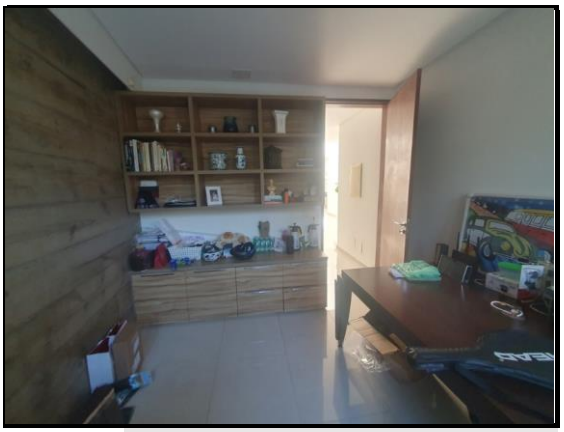
Descrição: Escritório - Casa 2



Descrição: Escritório - Casa 2



Descrição: Escritório - Casa 2



Descrição: Escritório - Casa 2



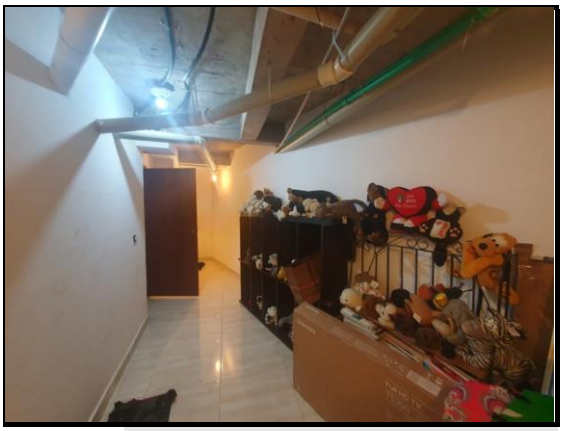
Descrição: Depósito 1 - Casa 2



Descrição: Depósito 1 - Casa 2

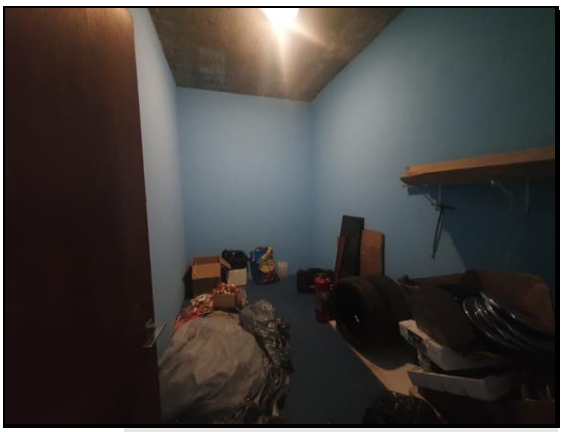


Descrição: Depósito 2 - Casa 2

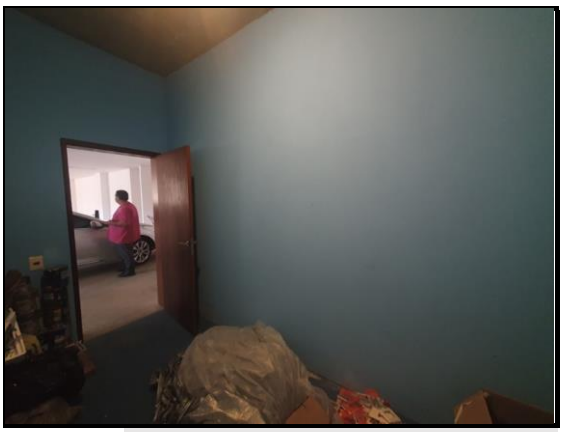


Descrição: Depósito 2 - Casa 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Depósito 1 da Garagem



Descrição: Depósito 1 da Garagem



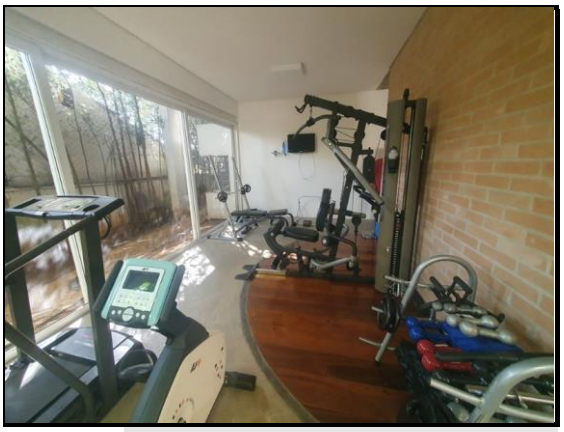
Descrição: Depósito 2 da Garagem



Descrição: Depósito 2 da Garagem



Descrição: Academia



Descrição: Academia



Descrição: Sala da Academia



Descrição: Sala da Academia

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Banheiro da Academia



Descrição: Banheiro da Academia



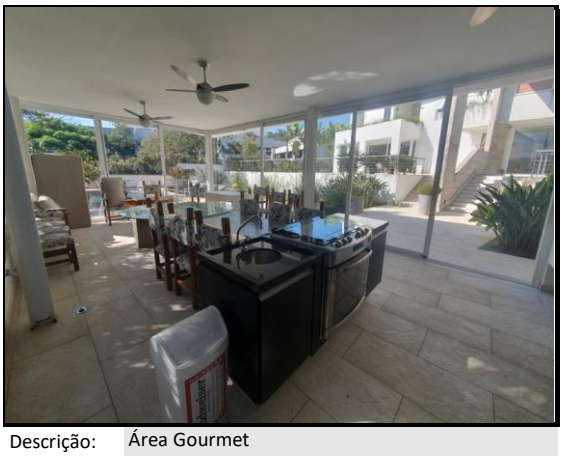
Descrição: Área Gourmet



Descrição: Área Gourmet



Descrição: Área Gourmet



Descrição: Área Gourmet



Descrição: Banheiro da Área Gourmet



Descrição: Banheiro da Área Gourmet

REGISTRO FOTOGRÁFICO ÁREAS PRIVATIVAS DO IMÓVEL



Descrição: Depósito da Área Gourmet



Descrição: Depósito da Área Gourmet



Descrição: Depósito da Área Gourmet



Descrição: Piscina



Descrição: Piscina



Descrição: Piscina

Descrição: Vídeo Externo

Descrição: Vídeo Interno

LINKS PRINCIPAIS AMOSTRAS UTILIZADAS

	Endereço	Valor (R$)	Link anúncio
1	Rua Comendador Elias Zarzur, 2165	R$12.800.000,00	r/imovel/sobrado-venda-sao-paulo-alto-da-boa-vista-5dormitorio
2	Rua Carlo Rainaldi, 217	R$9.000.000,00	https://shprime.com.br/imovel/SH69423
3	Rua Carlo Rainaldi, 61	R$10.000.000,00	https://www.brandrealestate.com.br/propriedade/BR2585
4	Rua Carlo Rainaldi, 206	R$8.000.000,00	rianosilvaimoveis.com.br/imovel/casa-de-vila-a-venda-jardim-dos-
5	Av. Professor Rubens Gomes de Souza, 1000	R$6.383.000,00	https://www.revendaimovelselect.com.br/imovel/area-venda-sa
6			



M2G2
PATRIMONIAL

Homogeneização

Rua Carlo Rainaldi, nº 293

Jardim dos Estados - São Paulo/SP

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

1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em assunto é multifamiliar e se trata de duas casas, construídas sobre o terreno de 1.425,00 m², com área construída de 1.770,00 m². Se trata de um imóvel de alto padrão, com piscina, academia e ampla área gourmet. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Fino	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal/Médio	60	12	48

Terreno

Área (m²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
1.425,00	22,54	Regular	Meio de Quadra	Seca	Uma	Declive até 5%

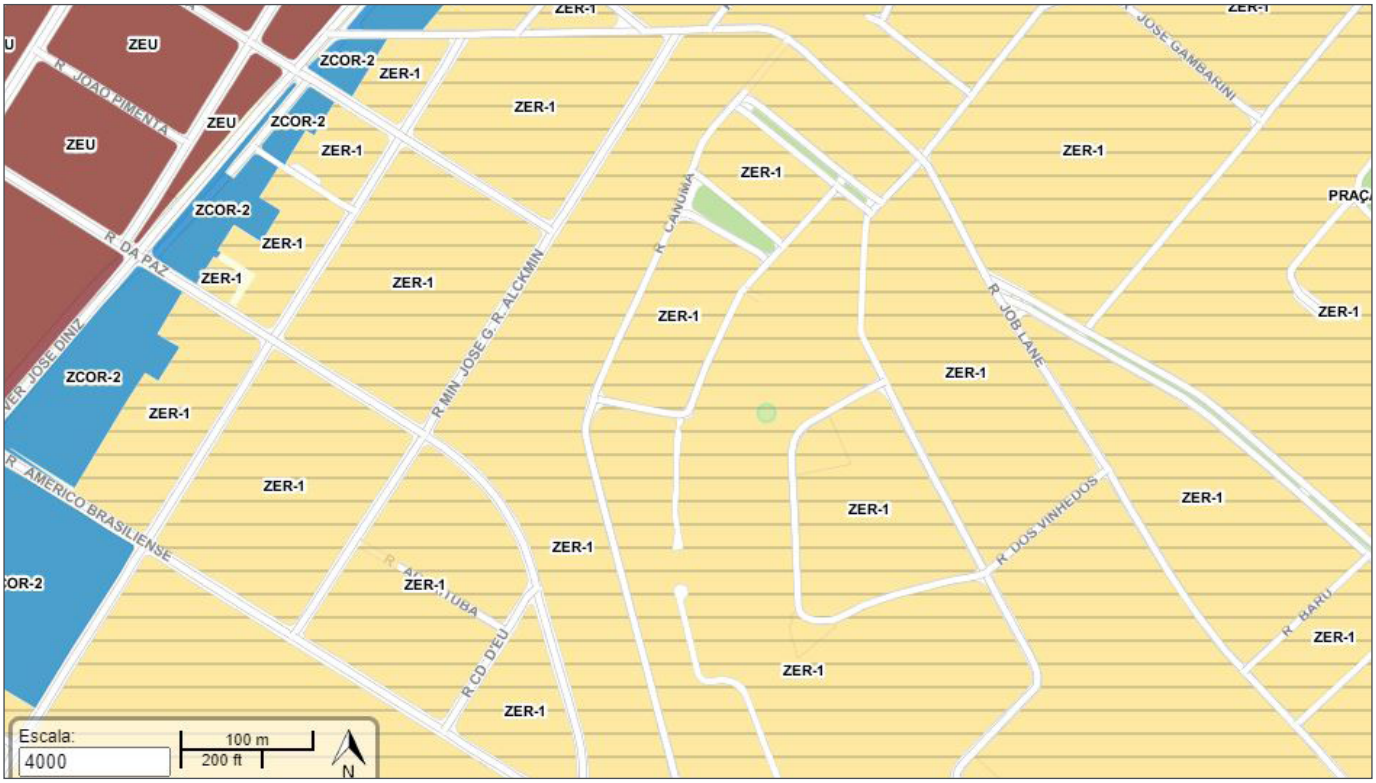
Área Averbada (m²)	Área Não Averbada (m²)
1.770,00	0,00

2 - 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 sobre a zona caracterizada como ZER1 - Zona Exclusivamente Residencial 1: áreas destinadas exclusivamente ao uso residencial com predominância de lotes de médio porte.

Os parâmetros permitidos são:

- C. A. básico = 1,0
- C. A. máx. = 1,0
- Gabarito de Altura = 10,0 m
- Taxa de ocupação = 50,0%



Mapa de Zoneamento. Fonte: Prefeitura de São Paulo.

3 - Avaliação - Evolutivo

Metodologia: Evolutivo



Amostra	1					Data	jun - 2023
Endereço	Rua Comendador Elias Zarzur, 2165						
Bairro	Alto da Boa Vista		Cidade	São Paulo		UF	SP
Fonte	Imad Imóveis				Telefone	(11) 97555-4044	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 12.800.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Aclive até 10%	Seca	Esquina		20	Casa Fino	
	A.T. - m²	1.500,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R$ / m²	R$ 15.058,82			A.C. - m²	850,00	

Observações: ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial 1



Amostra	2					Data	jun - 2023
Endereço	Rua Carlo Rainaldi, 217						
Bairro	Alto da Boa Vista		Cidade	São Paulo		UF	SP
Fonte	SH Prime				Telefone	(11) 4750-2300	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 9.000.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive de 5% a 10%	Seca	Uma		30	Casa Fino	
	A.T. - m²	1.754,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R$ / m²	R$ 16.363,64			A.C. - m²	550,00	

Observações: ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial 1



Amostra	3					Data	jun - 2023
Endereço	Rua Carlo Rainaldi						
Bairro	Alto da Boa Vista		Cidade	São Paulo		UF	SP
Fonte	Brand Real Estate				Telefone	(11) 99236-0081	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 10.000.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma		20	Casa Fino	
	A.T. - m²	1.464,00			Estado Cons.	(c) Regular	
	R$ / m²	R$ 15.203,34			A.C. - m²	657,75	

Observações: ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial 1



Amostra	4					Data	jun - 2023
Endereço	Rua Carlo Rainaldi						
Bairro	Alto da Boa Vista		Cidade	São Paulo		UF	SP
Fonte	Adriano Silva				Telefone	(11) 5053-1790	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 8.000.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive de 5% a 10%	Seca	Uma		30	Casa Superior	
	A.T. - m²	1.829,00			Estado Cons.	ntre Regular e Nec. de Reparos Sim	
	R$ / m²	R$ 20.779,22			A.C. - m²	385,00	

Observações: ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial 1



Amostra	5					Data	jun - 2023
Endereço	Av. Professor Rubens Gomes de Souza, 1000						
Bairro	Alto da Boa Vista		Cidade	São Paulo		UF	SP
Fonte	Pascal Imóveis				Telefone	(11) 3589-7220	
Tipo	Casa		Valor - R$	R$ 6.383.000,00	Status	A venda	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Declive até 5%	Seca	Esquina		0	0	
	A.T. - m²	1.425,00			Estado Cons.	R$ 0,00	
	Valor - R$	R$ 4.479,30			A.C. - m²	0,00	

Observações: ZER 1 - Zona Exclusivamente Residencial 1



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

3.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R$)	VALOR TERRENO (R$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R$/M²)
1	12.800.000,00	0,90	5.146.418,90	6.373.581,10	1.500,00	4.249,05	1,01	1,00	0,87	1,00	1,00	0,88	3.739,17	3.739,17
2	9.000.000,00	0,90	2.446.000,00	5.654.000,00	1.754,00	3.223,49	1,05	1,06	1,00	1,00	1,00	1,11	3.578,07	3.578,07
3	10.000.000,00	0,90	3.982.420,04	5.017.579,96	1.464,00	3.427,31	1,01	0,95	1,00	1,00	1,00	0,96	3.290,22	3.290,22
4	8.000.000,00	0,90	1.251.188,64	5.948.811,36	1.829,00	3.252,49	1,06	1,06	1,00	1,00	1,00	1,12	3.642,79	3.642,79
5	6.383.000,00	0,90	0,00	5.744.700,00	1.425,00	4.031,37	1,00	1,00	0,87	1,00	1,10	0,97	3.910,43	3.910,43
												Média =	**3.632,14**	**3.632,14**

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	4.721,78
Limite Inferior (-30%):	2.542,49
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R$/m²)	3.632,14

SANEAMENTO	
Limite superior:	3.806,94
Limite inferior:	3.457,34
Amplitude do intervalo de confiança:	9,18%
Desvio Padrão:	228,50
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	6,29%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R$/m²):	3.632,14

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R$/m²)	Valor de Mercado (R$)	Valor de Mercado Arredondado (R$)
1.425,00	3.632,14	5.175.799,50	5.176.000,00

3.2 - Cálculo das Benfeitorias e do Valor Total

Edificação	Avaliando
CUB (R$)	1.942,27
Pc	3,865
Ac	1.770,00
Foc	0,8863
R	20%
K	0,8578
Idade Aparente	12
Est. De Cons.	(c) Regular

Foc
Foc = R + K x (1 - R)
Foc = 0,2 + 0,8578 x (1 - 0,2)
Foc = 0,8863

Fator de Comercialização
1,05

Valor do Avaliando
Vb = CUB x Pc x Ac x Foc
Vb = 1942,27 x 3,865 x 1770 x 0,8863
Vb = 11.775.873,27

Valor da Edificação
R$ 11.775.900,00

Valor de Mercado do Imóvel
R$ 17.799.000,00

4 - Encerramento

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 23 de junho de 2023.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base, considereando área averbada e não averbada, é de:

R$ 17.799.000,00 **Dezessete Milhões e Setecentos e Noventa e Nove 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.º Franz Gomez

CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial

Eduardo Capitanio Catelan

CRECI nº J28635

M2G2 Patrimonial