



LAUDO DE AVALIAÇÃO - FRAÇÃO IDEAL



Solicitante:		CNPJ/CPF	
Endereço real do local:	Rua Antonio Camardo	Nº:	593
Complemento:	Apto. 321	Condomínio:	Condomínio Edifício Amedeo Modigliani
Bairro:	Vila Gomes Cardim	CEP:	03309-060
Cidade:	São Paulo	Construtora:	-
		UF:	SP

VALOR AVALIADO:	Valor por m ²	Uso do Imóvel	Atesta a Garantia?	Possui Habite-se?	Possui Habitabilidade?
R\$ 8.693.000,00	R\$20.443,05	RESIDENCIAL	SIM	SIM	SIM

DETALHAMENTO COMPOSIÇÃO DO IMÓVEL

Qual o tipo de imóvel a avaliado:	APARTAMENTO TIPO
O imóvel avaliado é composto de quantas matrículas:	1
Primeira habitação?	Sim
Cartório de registro da(s) matrícula(s):	9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Atenção para o lançamento da(s) Matrículas, suas frações e valores na aba indicada para este fim

DETALHAMENTO VAGA(S) DE GARAGEM E BOX/ESCANINHO

A(s) vaga(s) de garagem são objetos de matrículas individuais:	Sim	Se sim, mais quantas matrículas:	
A(s) vaga(s) de garagem são para guarda de quantos veículos:	7		
Há Box/Escaninho?		Se sim, há matrícula(s) separada(s)?	

Detalhe abaixo se as vagas são presas, soltas, cobertas, área de estacionamento indeterminada, número de matrícula, fração ideal e valor por matrícula, quando for o caso de fração ideal. Se não for imóvel composto por fração, ou a vaga não for uma unidade autônoma, apenas descrever o tipo de garagem. **(REGISTRO FOTOGRÁFICO DA(S) VAGAS / GARAGEM É OBRIGATÓRIO).**

DETALHAMENTO DO IMÓVEL EDIFICAÇÃO PRINCIPAL - FRAÇÃO IDEAL

Áreas conforme Matrícula (se não constar inserir "Não Informado")		Áreas privativas ponderadas e aferidas in loco	
Área Total Construída:	770,39 m²	Área total Privativa:	425,23 m²
Área Total Privativa:	425,23 m²	Área Coberta Padrão:	425,23 m²
		Área padrão diferente ou descoberta:	0,00 m²
		Coefficiente adotado para área diferenciada:	0
		Área total ponderada edificação principal	425,23 m²

Total de Dormitórios:	5	Qtos destes dormitórios são Suites?	5	Padrão de acabamento:	Alto
Total de Banhos sociais considerar lavabo(s) e desconsiderando as su			2	Qualificação de DCE	Completa

Descreva abaixo o imóvel vistoriado caso os campos acima sejam insuficientes para descreve-lo:

O imóvel em assunto se trata de um apartamento com área privativa de 425,23 m², área comum de 345,16 m², área total de 770,39 m² e fração ideal de 3,0769 %. O condomínio está localizado sobre as coordenadas geográficas 23°32'55.8"S 46°33'42.8"W.

DESCRIÇÃO CONDOMÍNIO

Imóvel encontra-se em condomínio?	Sim	Estrutura de Serviços do Condomínio:	Bom
Estado de conservação áreas comuns:	Bom	Valor mensal taxa de condomínio:	
Elevador(es) por Bloco/Torre	2	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 no local	Extintores?	Hidrantes?	Sprinklers?

RESPONSÁVEL TÉCNICO E METODOLOGIA

Metodologia	Comparativo Direto de Dados de Mercado	Precisão:	III	Fundamentação:	II
Nome:	Franz Omar Gomez Flores				
CREA:	5069767167				
Empresa:	M2G2 Patrimonial	Agência Solicitante	Engenharia Interna Inter		
Data:	sexta-feira, 5 de setembro de 2025				

Detalhamento de valores por matrícula - Sempre Obrigatório				
Matricula	Índice cadastral	Descrição simplificada	Fração Ideal	Valor
225.808	054.081.0236-1	Apartamento tipo	3,0769	R\$8.693.000,00
Total				R\$8.693.000,00



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Antônio Camardo, nº 593

Apto. 321

Condomínio Edifício Amedeo Modigliani

Vila Gomes Cardim - São Paulo / SP

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

Resumo da Avaliação

Solicitante: Inter

Proponente: [REDACTED]

CPF / CNPJ: [REDACTED]

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Antônio Camardo nº 593 - Apto. 321 - Condomínio Edifício Amedeo Modigliani

Bairro: Vila Gomes Cardim **Cidade:** São Paulo **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 225.808 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Área Privativa: 425,23 m² **Área Comum:** 345,16 m²

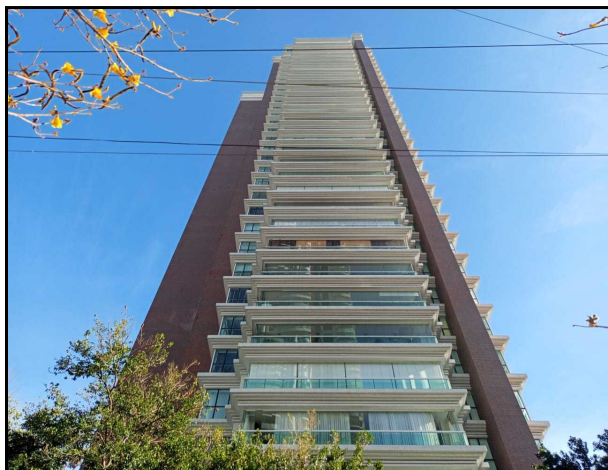
Área Total: 770,39 m² **Fração Ideal:** 3,0769%

Data-Base: 05 de setembro de 2025

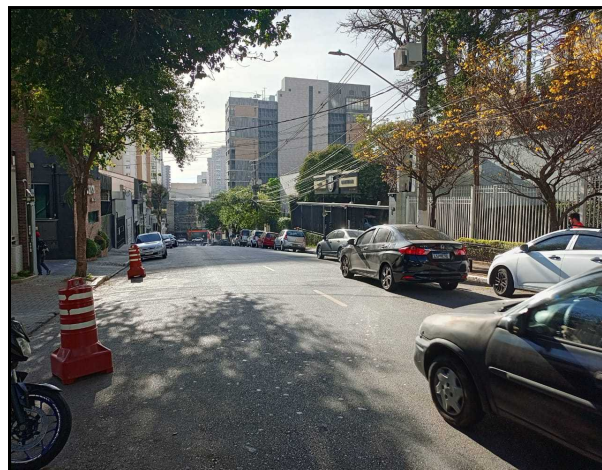
Data da Vistoria: 04 de setembro de 2025

Valor de Mercado: R\$ 8.693.000,00

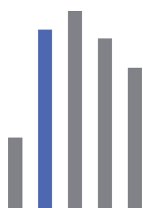
Imóvel constitui uma boa garantia? Sim



Fachada

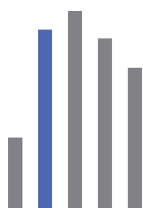


Rua Antônio Camardo



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	6
7 - Informações Complementares	6
8 - Resumo de Áreas	6
9 - Região do Avaliando	7
10 - Fotos do Local	8
11 - Localização	16
12 - Diagnóstico de Mercado	17
13 - Avaliação	18
14 - Metodologia	18
15 - Pesquisa	19
16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto	21
17 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)	23
18 - Graus de Fundamentação e Precisão	24
19 - Gráficos	26
20 - Encerramento e Conclusão Final de Valor	27



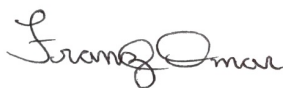
1 - Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezados,

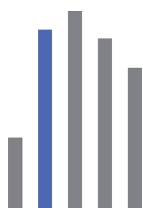
Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o relatório de avaliação imobiliária para o imóvel urbano residencial (apartamento), localizado na Rua Antônio Camardo nº 593 - Apto. 321 - Condomínio Edifício Amedeo Modigliani, no bairro Vila Gomes Cardim, Município de São Paulo / SP, CEP 03309060 , de acordo com a matrícula nº 225.808 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital. 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 do imóvel em questão. Valor de mercado 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.

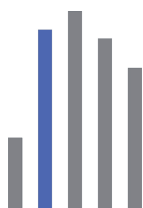
3 - Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 04 de setembro de 2025, por um engenheiro avaliador da M2G2 Patrimonial. A vistoria do imóvel foi realizada internamente.

4 - Sobre o Laudo

Esse estudo foi elaborado em conformância 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. Verificamos a existência de playground, salão de festas, salão de jogos, sala de ginástica, tv a cabo, quadra poliesportiva, piscina, churrasqueira, espaço gourmet, gerador, tv satélite, vigilância eletrônica, sistema de telefonia e jardins. O imóvel possui 15 anos, está cadastrado pela inscrição nº 054.081.0236-1 e contém as seguintes características de divisão interna e acabamentos:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Fino	Multifamiliar

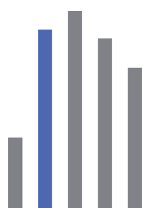
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Alto	50	15	35

Prédio / Condomínio

Nº Pavimentos Tipo	Blocos	Nº Unid./Pav.	Nº Unidades Total	Elevadores
34	1	1	34	2

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
7	Coberta / Descoberta	-	-	Sim	Completa

Divisão Interna		Tipo de Acabamento		
Tipo de Cômodo	Quantidade	Piso	Parede	Forro / Teto
Varanda / Sacada	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Cozinha	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Lavabo	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Sala de Estar / Visitas	1	Porcelanato	Pintura	Gesso
Área de Serviço Coberta	1	Porcelanato	Cerâmica	Gesso
Suíte	5	Madeira	Pintura	Gesso



6 - Documentação

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

Endereço	Contribuinte	Matrícula
Rua Antônio Camardo nº 593	054.081.0236-1	225.808

7 - 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? Sim - 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 constitui boa garantia dentro das atuais condições de mercado imobiliário e liquidez

☒ Sim ☐ Não

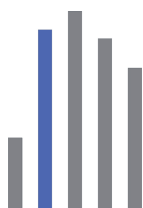
O imóvel possui indícios de contaminação? ☐ Sim ☒ Não

8 - Resumo de Áreas

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

Área Privativa (m²)	Área Depósito (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Fração Ideal
425,23	4,000	345,16	770,39	0,030769

Obs.: para efeito de avaliação será considerada a Área Privativa de 425,23 m², que é a unidade adotada pelo mercado imobiliário.



9 - Região do Avaliando

A micro-região do avaliando possui as seguintes características e serviços públicos:

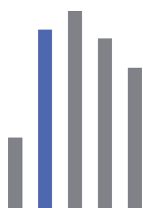
Uso da Região			
☒ Residencial	☐ Comercial	☐ Industrial	☐ Misto

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

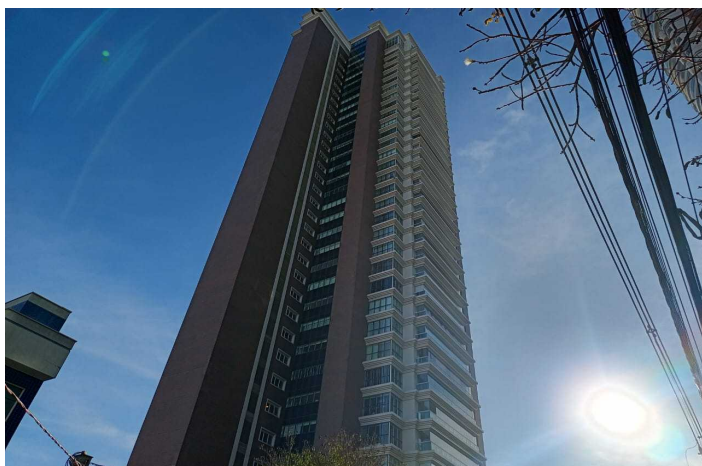
Serviços Públicos					
☐	Metrô	☒	Rede Bancária	☒	Segurança
☒	Ônibus	☒	Escola	☒	Clínicas / Hospitais
☒	Centro Comercial	☒	Lazer	☒	Shopping
☐	Parque	☐	Aeroporto		

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

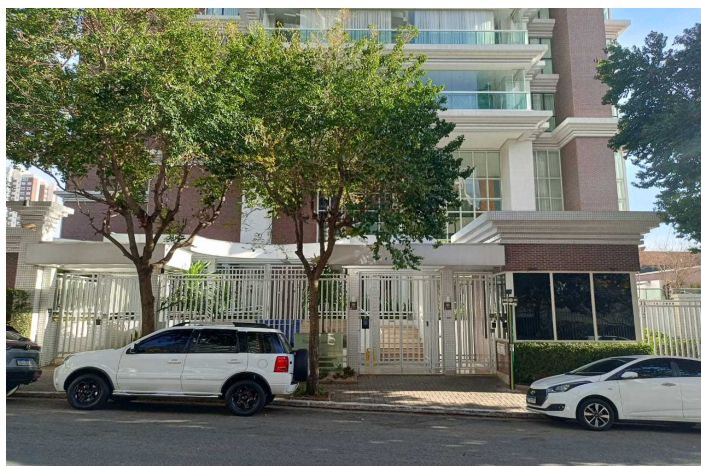
Restritivos / Depreciativos	
☐	Favela
☐	Córregos / Rios
☐	Risco Ambiental



10 - Fotos do Local



Fachada



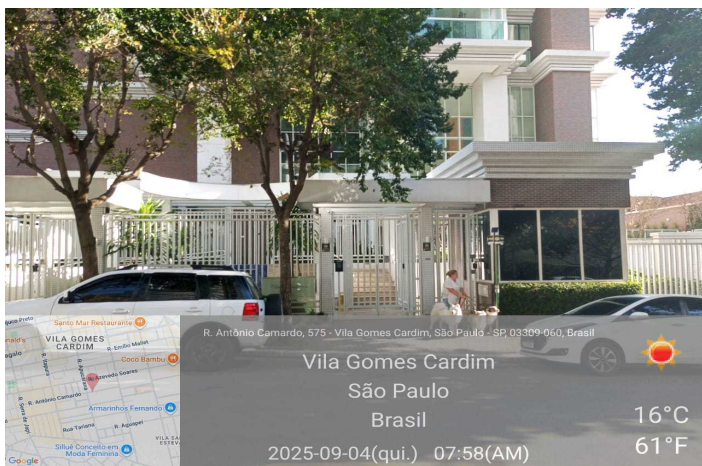
Fachada



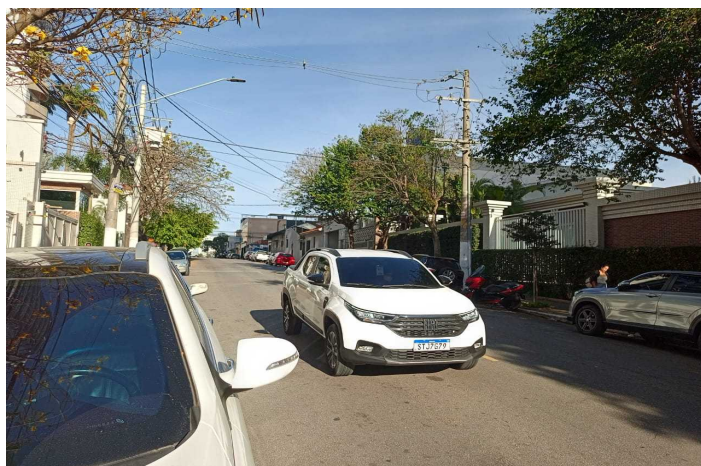
Fachada



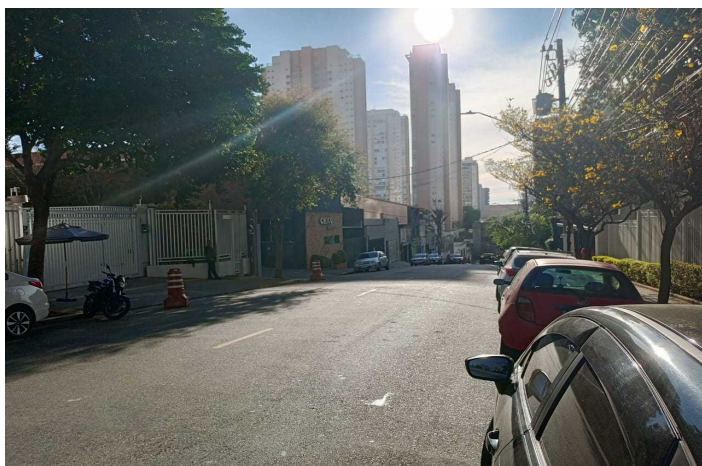
Fachada



Fachada



Rua Lado Esquerdo



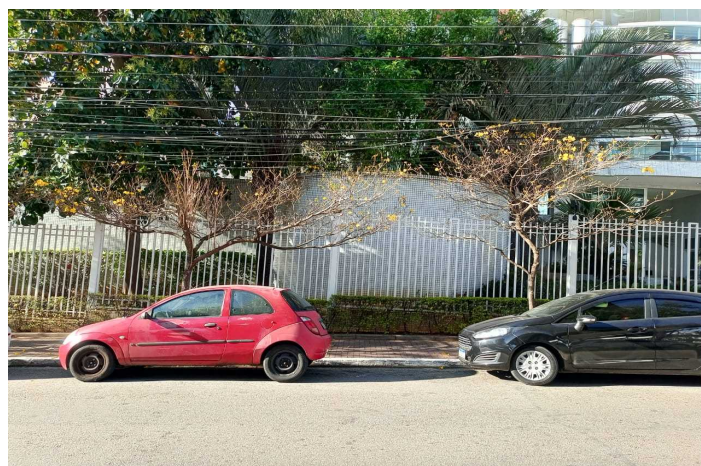
Rua Lado Direito



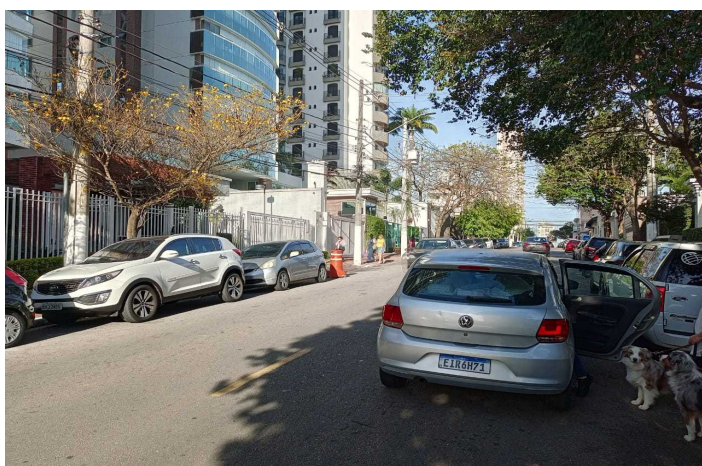
Logradouro



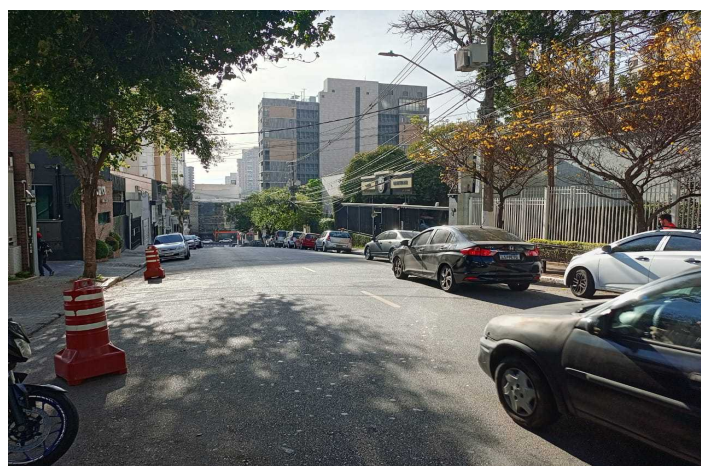
Número da Fachada



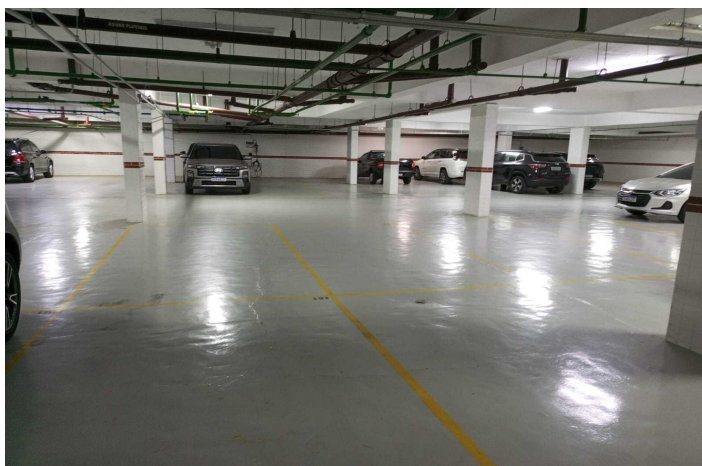
Rua Antônio Camardo



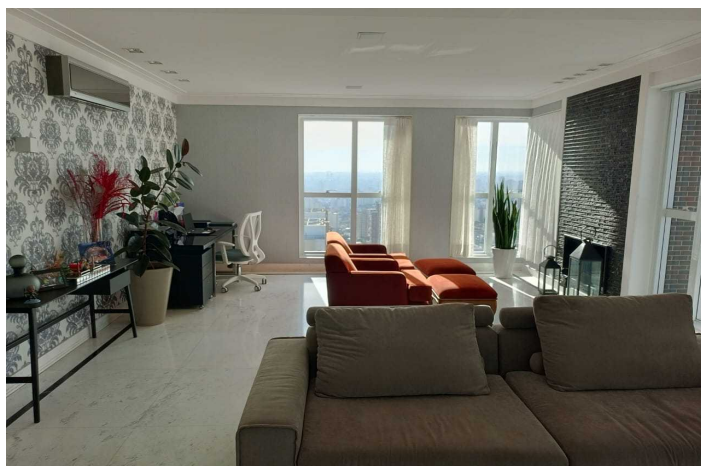
Rua Antônio Camardo



Rua Antônio Camardo



Garagem



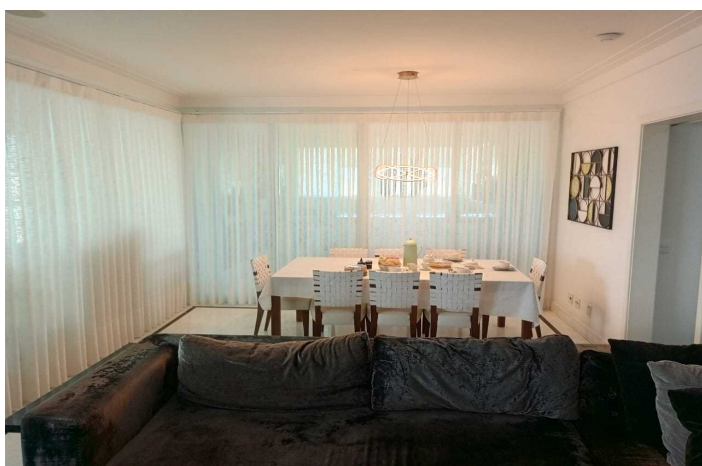
Sala 1A



Sala 1B



Sala 2



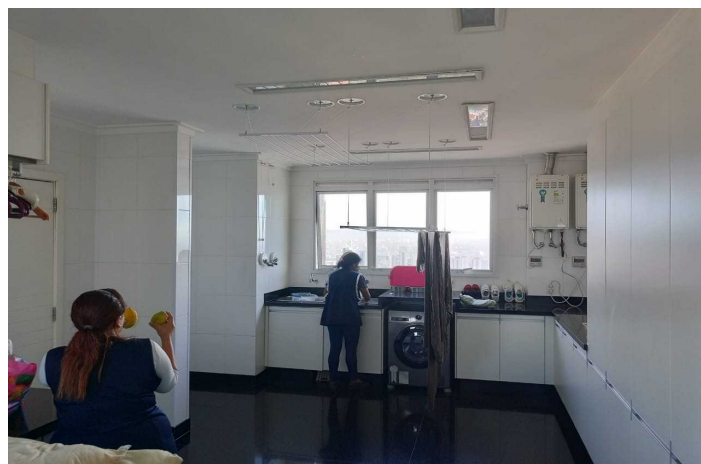
Sala de Jantar



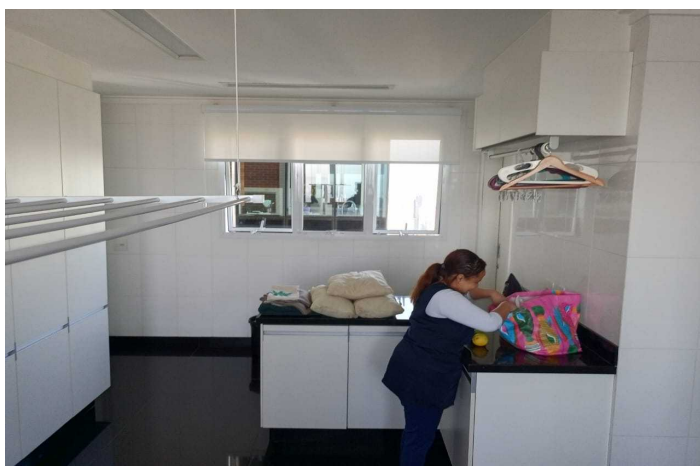
Cozinha



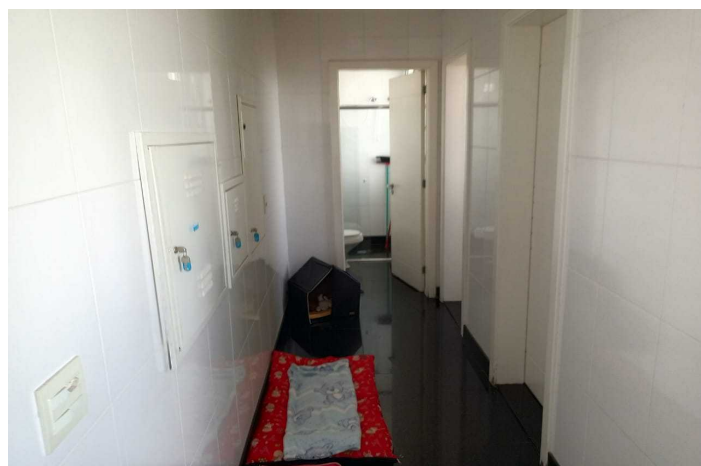
Cozinha



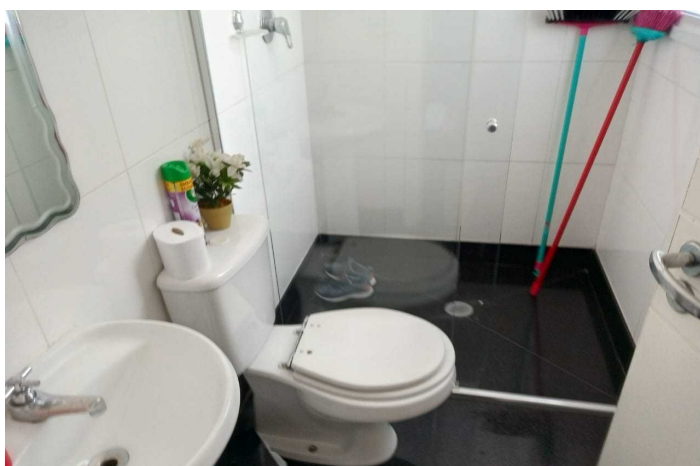
Área de serviço



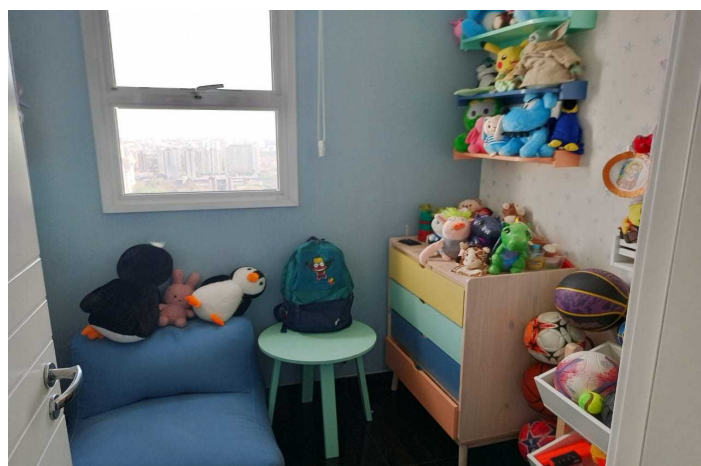
Área de serviço



Área de serviço



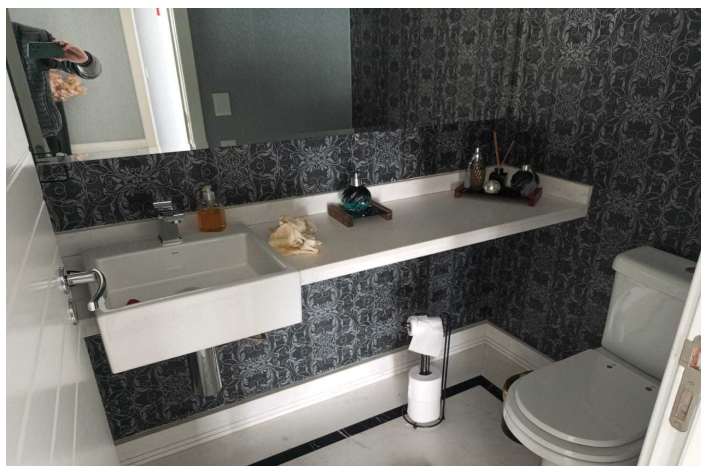
Área de serviço - Banheiro



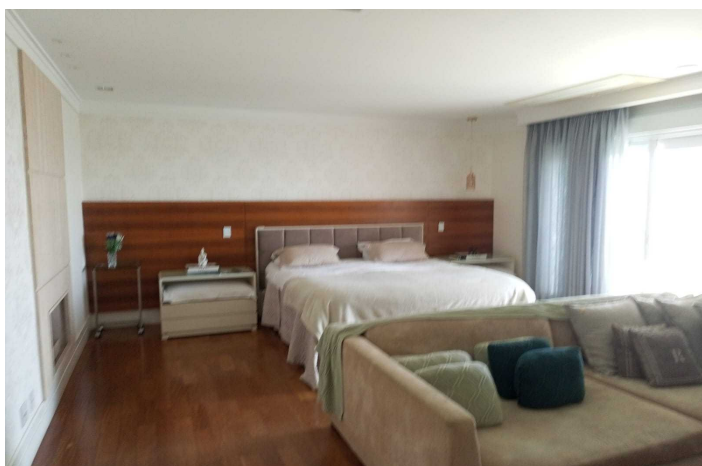
Área de serviço - Quarto 1



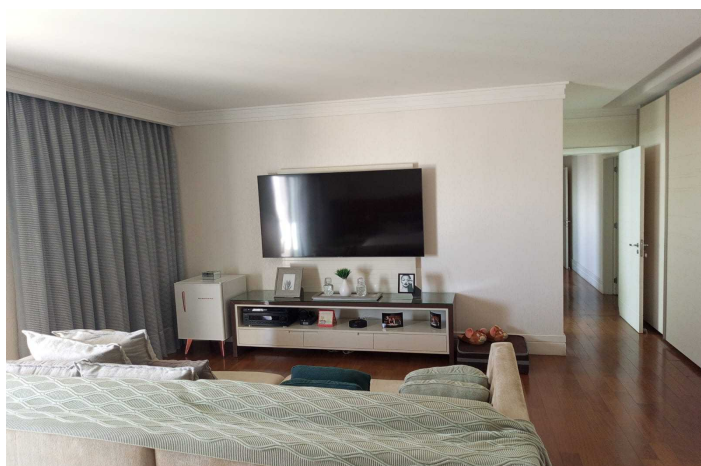
Área de serviço - Quarto 2



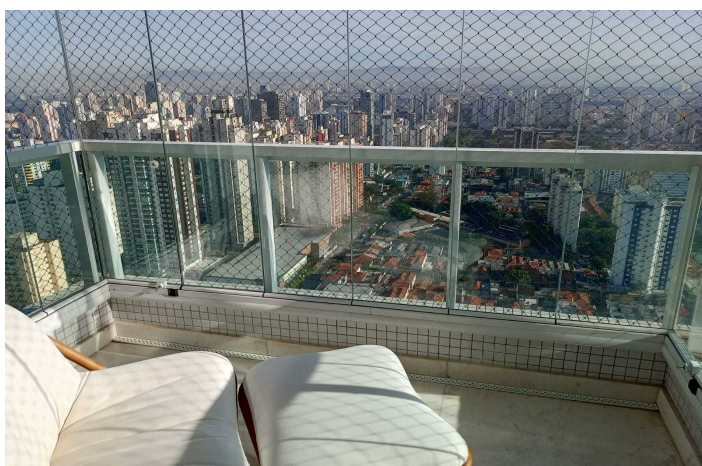
Lavabo



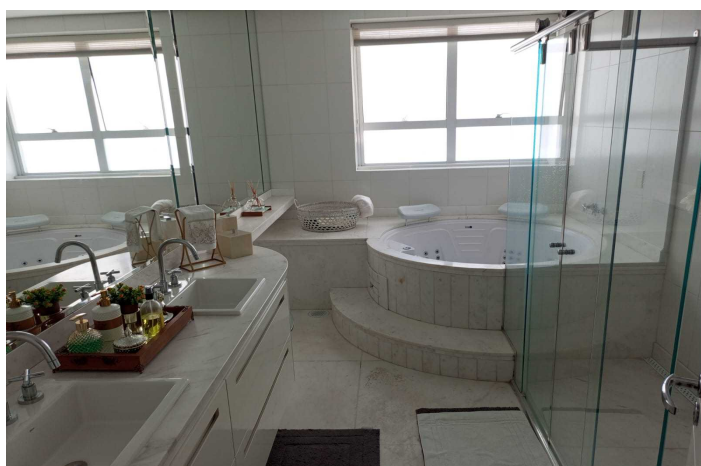
Suíte 1A



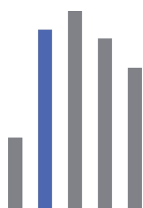
Suíte 1B



Suíte 1C - Sacada

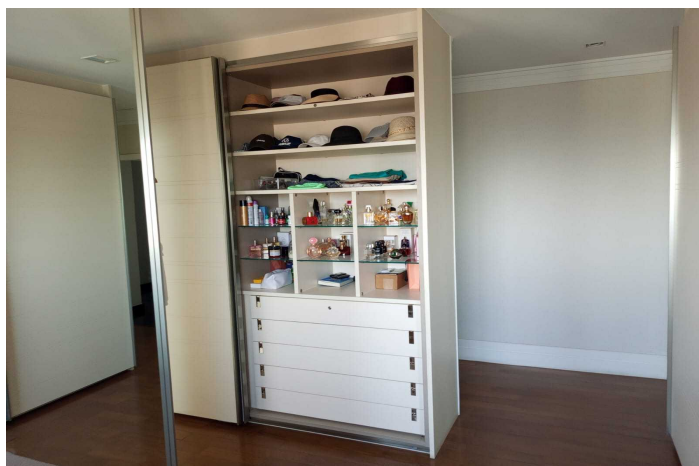


Suíte 1D - Banheiro





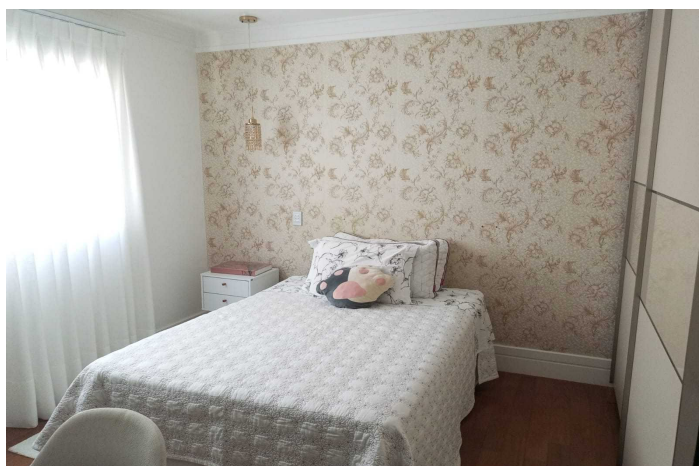
Suíte 2A



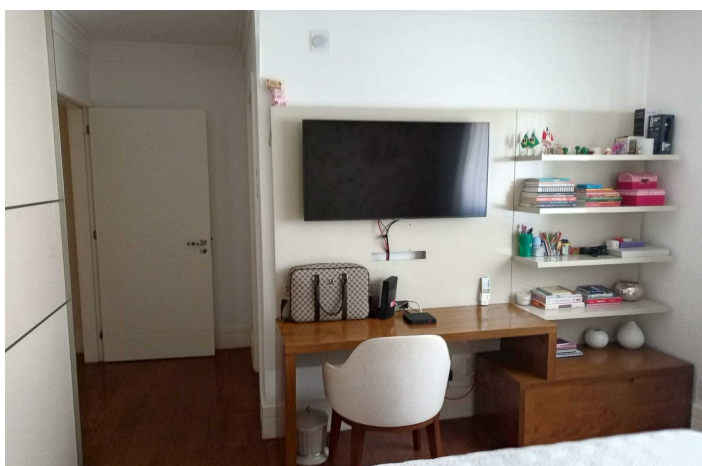
Suíte 2B



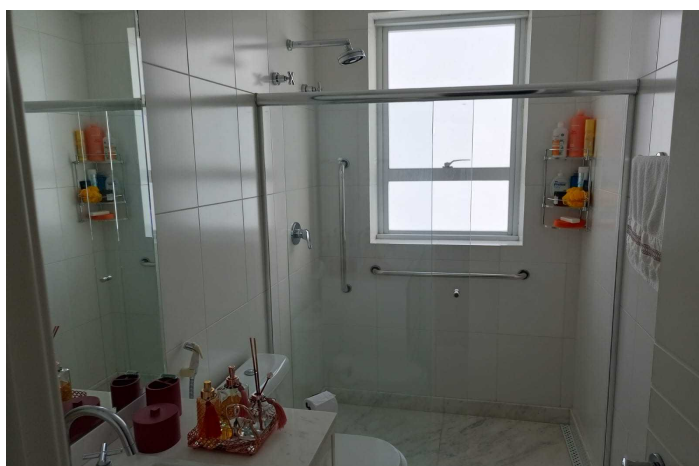
Suíte 2C - Banheiro



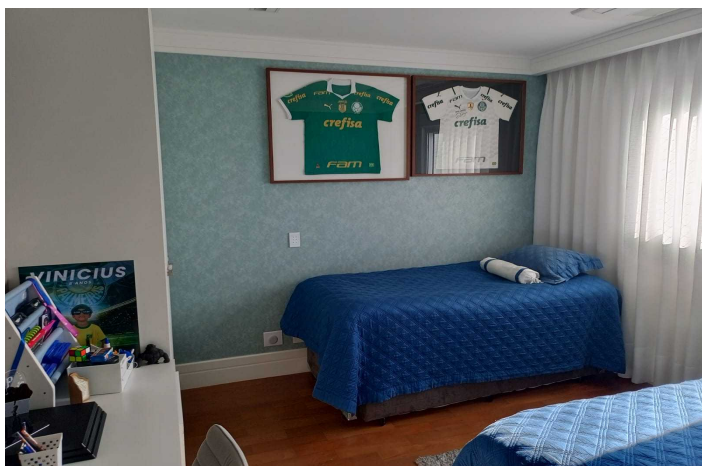
Suíte 3A



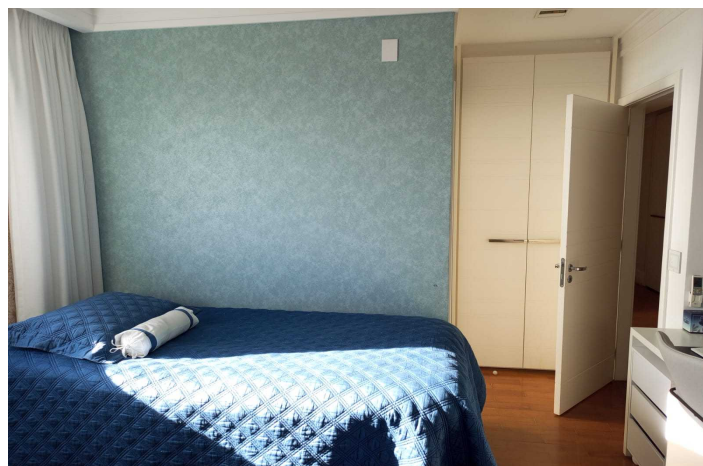
Suíte 3B



Suíte 3C - Banheiro



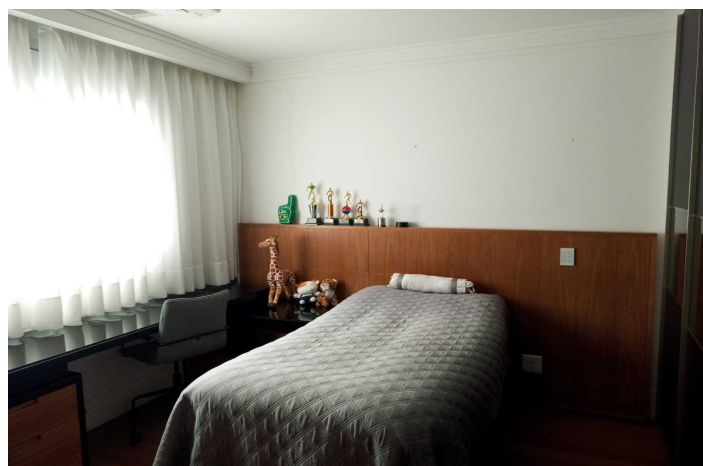
Suíte 4A



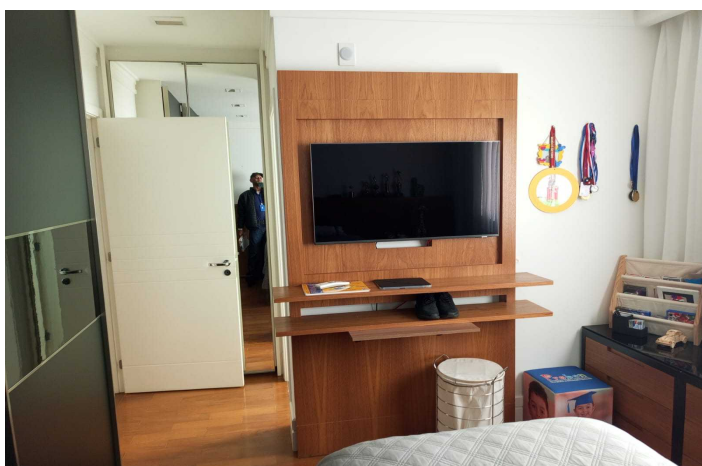
Suíte 4B



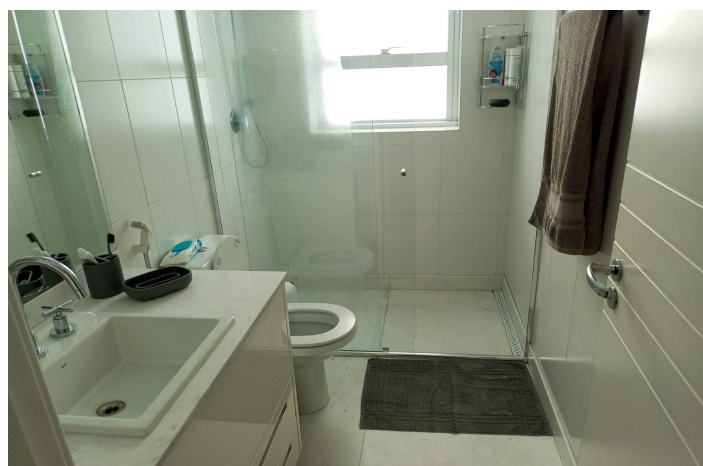
Suíte 4C - Banheiro



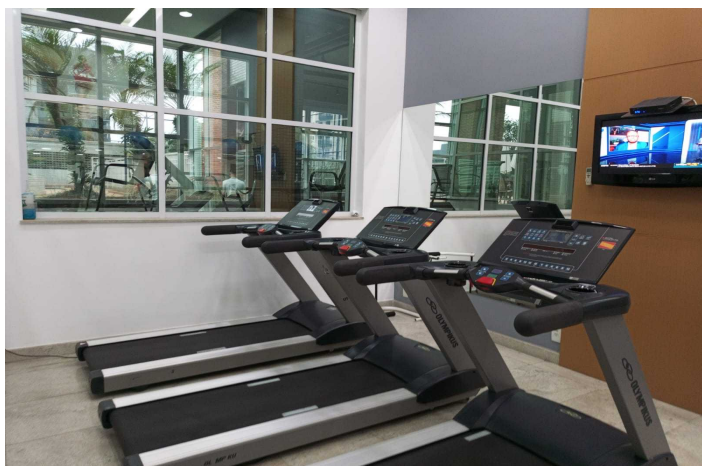
Suíte 5A



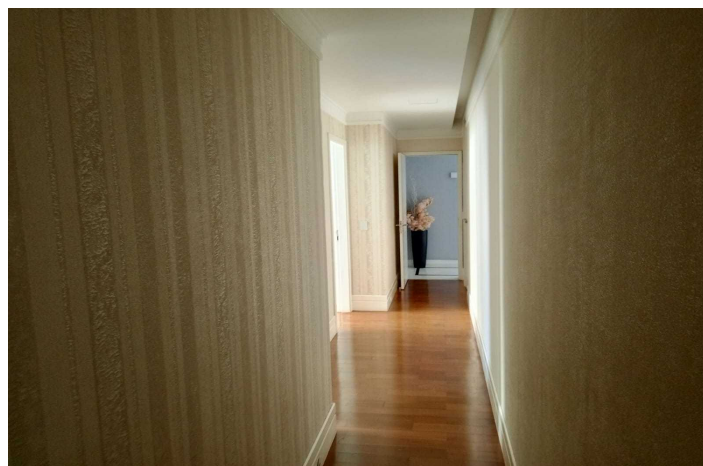
Suíte 5B



Suíte 5C - Banheiro



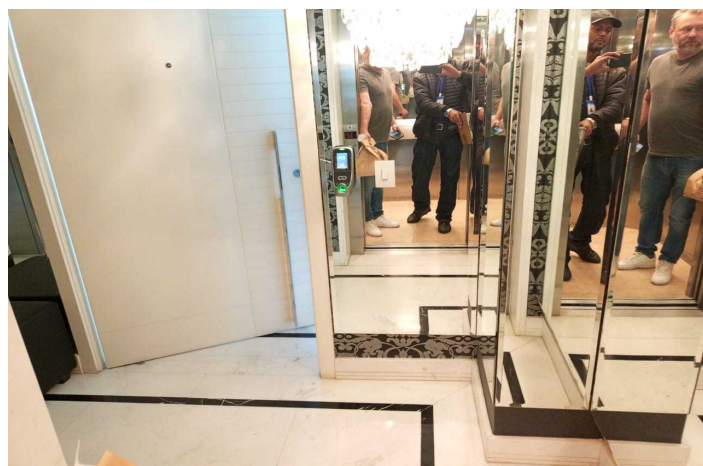
Academia



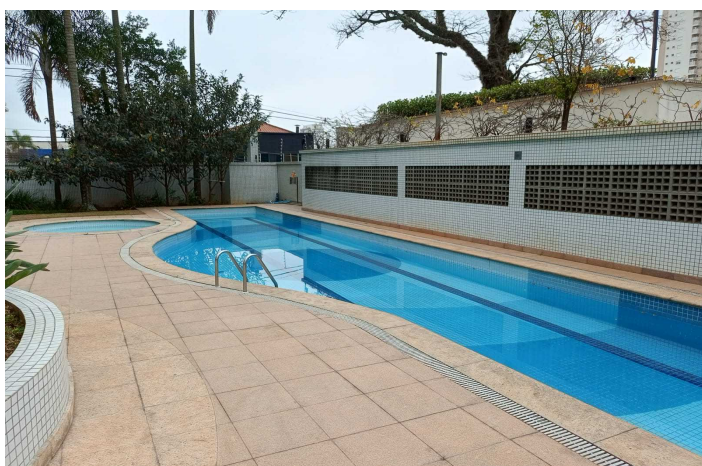
Circulação



Depósito



Hall de Entrada



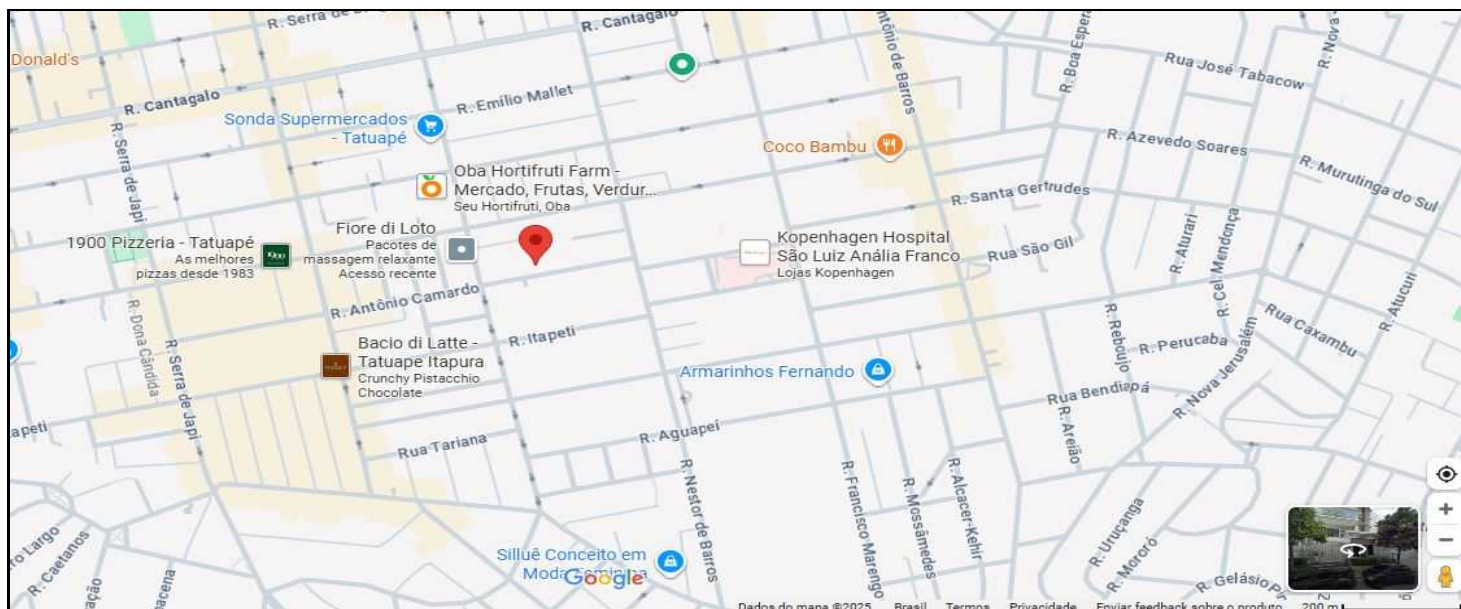
Piscina



Salão de Festas

11 - Localização

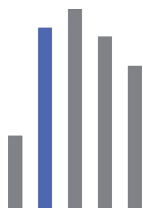
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

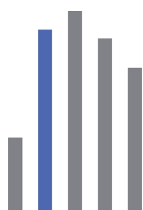


Inscrição 054.081.0236-1. Fonte: Geosampa.



12 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Vila Gomes Cardim é um bairro de classe alta, localizado na cidade de São Paulo/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial multifamiliar e densidade demográfica alta. O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: Av. Radial Leste (1,3 km), Av. Salim Farah Maluf (1,9 km) e Av. Ver. Abel Ferreira (1,6 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há alguns equipamentos de educação, saúde e lazer próximos ao local, no raio de 1,0 km. O imóvel está à aproximadamente 2,3 km do Shopping Metrô Tatuapé. Há linhas e pontos de ônibus próximos ao local. Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.



13- Avaliação

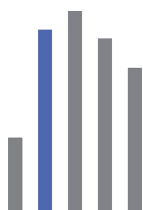
As análises de mercado foram elaboradas levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua região de situação e a conjuntura de mercado. Seguindo as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados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

14 - 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.



15 - 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 privativa do imóvel, conforme relação abaixo:

Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1					Data	Set - 2025	
Endereço		Rua Antônio Camardo, 593			Cidade		São Paulo		
Bairro		Vila Gomes Cardim					UF	SP	
Fonte		Imobiliária Tatuapé - Balbás				Telefone	(11) 2295-3500		
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15	
	A. U. - m²	425,00	Suítes	4	Dormitórios	1	Vagas	7	
	Valor - R\$	9.000.000,00				R\$ / m²		21.176,47	
Observações:									



Amostra		2					Data	Set - 2025	
Endereço		Rua Antônio Camardo, 593			Cidade		São Paulo		
Bairro		Vila Gomes Cardim						UF	SP
Fonte		Elomax Imóveis				Telefone		(11) 2479-3176	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	15	
	A. U. - m²	425,00	Suítes	3	Dormitórios	2	Vagas	7	
	Valor - R\$	9.000.000,00				R\$ / m²		21.176,47	
Observações:									



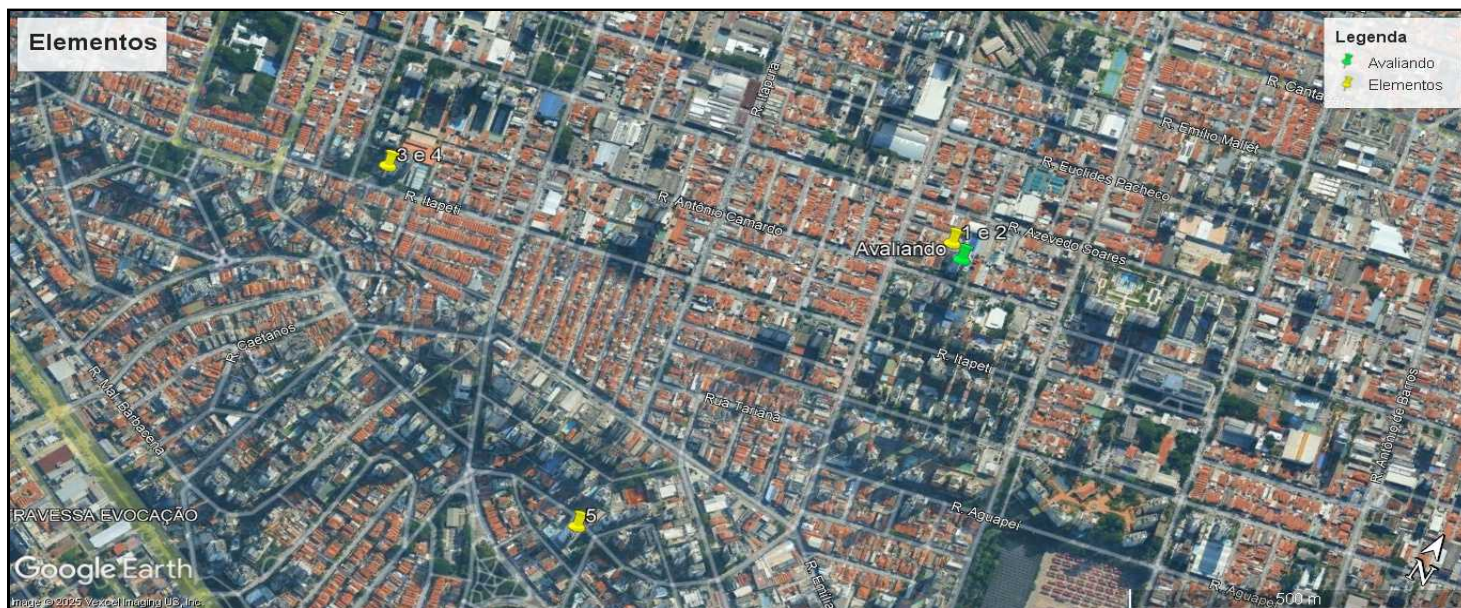
Amostra		3				Data	Set - 2025	
Endereço		Rua Itapeti, 141			Cidade	São Paulo		
Bairro		Vila Gomes Cardim				UF	SP	
Fonte		A & M Prime Imoveis			Telefone	(11) 98758-0950		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	337,00	Suítes	4	Dormitórios	0	Vagas	5
	Valor - R\$	7.989.990,00				R\$ / m²	23.709,17	
Observações:								



Amostra		4				Data	Set - 2025	
Endereço		Rua Itapeti, 141			Cidade	São Paulo		
Bairro		Vila Gomes Cardim				UF	SP	
Fonte		3Haus			Telefone	(11) 98057-5052		
Tipo		Apartamento			Status	Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10
	A. U. - m²	337,00	Suítes	4	Dormitórios	0	Vagas	5
	Valor - R\$	8.000.000,00				R\$ / m²	23.738,87	
Observações:								



Amostra		5					Data	Set - 2025	
Endereço		Rua Americana, 123			Cidade		São Paulo		
Bairro		Jardim Anália Franco					UF	SP	
Fonte		Evidence Imoveis Tatuapé					Telefone	(11) 3386-2222	
Tipo		Apartamento			Status		Oferta		
A. C.	Enquadramento	Apartamento Fino	Estado de Conservação		(b) Entre Novo e Regular		Idade Aparente (anos)	10	
	A. U. - m²	326,00	Suítes	3	Dormitórios	0	Vagas	6	
	Valor - R\$	8.000.000,00					R\$ / m²	24.539,88	
Observações:									



Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

16 - Avaliação do Valor do Imóvel - Método Comparativo Direto

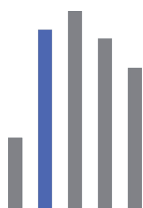
Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para homogeneização dos valores unitários utilizamos os seguintes fatores:

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 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 área do elemento comparativo e a área do avaliando, de acordo com Abunahman (2008), conforme a seguinte equação:

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

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

Fator Padrão

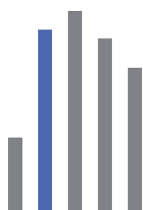
Expressa o índice de classificação entre os diferentes tipos de enquadramento das edificações e benfeitorias, cujo recomenda-se - como parâmetros - a utilização dos Estudos denominados "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - Unidades Isoladas" e "Índices de Unidades Padronizadas", do IBAPE-SP (2019).

Fator Adequação

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

Fator Local

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



17 - 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	9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	425,00	20.117,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20.117,65	20.117,65
2	9.000.000,00	0,95	8.550.000,00	425,00	20.117,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20.117,65	20.117,65
3	7.989.990,00	0,95	7.590.490,50	337,00	22.523,71	0,94	0,92	1,00	1,00	1,06	0,92	20.721,81	20.721,81
4	8.000.000,00	0,95	7.600.000,00	337,00	22.551,93	0,94	0,92	1,00	1,00	1,06	0,92	20.747,77	20.747,77
5	8.000.000,00	0,95	7.600.000,00	326,00	23.312,88	0,94	0,92	1,00	1,00	1,02	0,88	20.515,34	20.515,34
Média =												20.444,04	20.444,04

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	26.577,26
Limite inferior (-30%):	14.310,83
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	20.444,04

SANEAMENTO	
Limite superior:	20.682,17
Limite inferior:	20.205,92
Amplitude do intervalo de confiança:	2,30%
Desvio Padrão:	311,27
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	1,52
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	20.444,04

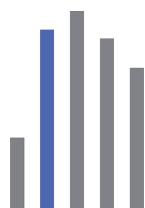
A média aritmética dos preços tratados por m² de área construída dos 05 elementos de referência homogeneizados e saneados em oferta, resulta em R\$ 20.444,04.

Portanto, o valor do imóvel será

Área Averbada (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
425,23	20.444,04	8.693.420,82	8.693.000,00

Área Não Averbada (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
0,00	20.444,04	0,00	0,00

Área Privativa Total (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
425,23	20.444,04	8.693.419,13	8.693.000,00



18 - Graus de Fundamentação e Precisão

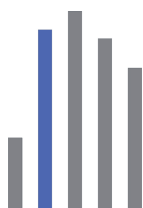
O presente trabalho é classificado como Grau II quanto à fundamentação e Grau III quanto à precisão, conforme os critérios estabelecidos na NBR 14.653-2:2011 para os itens individuais que compõem o método comparativo direto de dados do mercado por tratamentos de fatores para o imóvel.

Intervalo de confiabilidade: 2,30%

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	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores. Fonte: NBR 14.653-2:2011



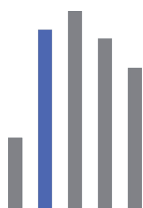
Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos 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					11

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



19 - Gráficos

Análise de Resíduos

Amostra	Unitário (R\$/m²)		Resíduo	
ID	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	20.117,65	20.444,04	326,39	2%
2	20.117,65	20.444,04	326,39	2%
3	22.523,71	18.808,52	3.715,19	-16%
4	22.551,93	18.808,52	3.743,41	-17%
5	23.312,88	17.990,76	5.322,13	-23%
Média de Resíduos Relativos				12%

Gráfico - Resíduos Relativos

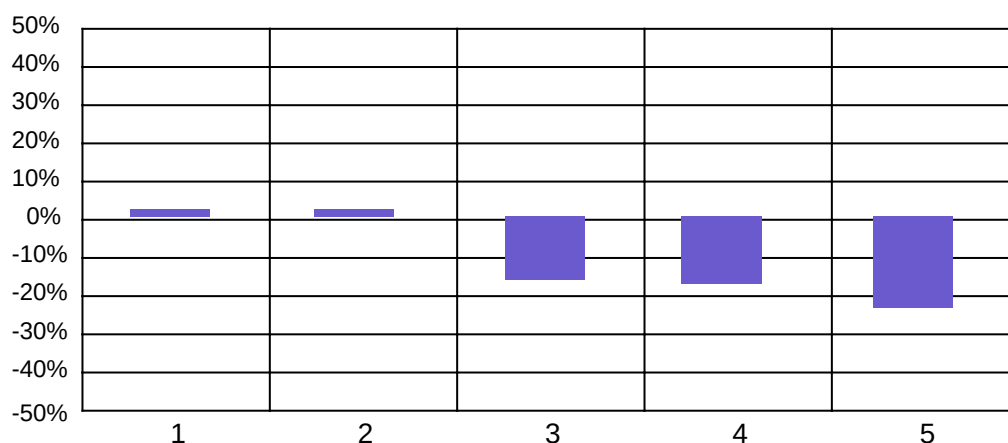
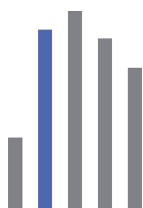
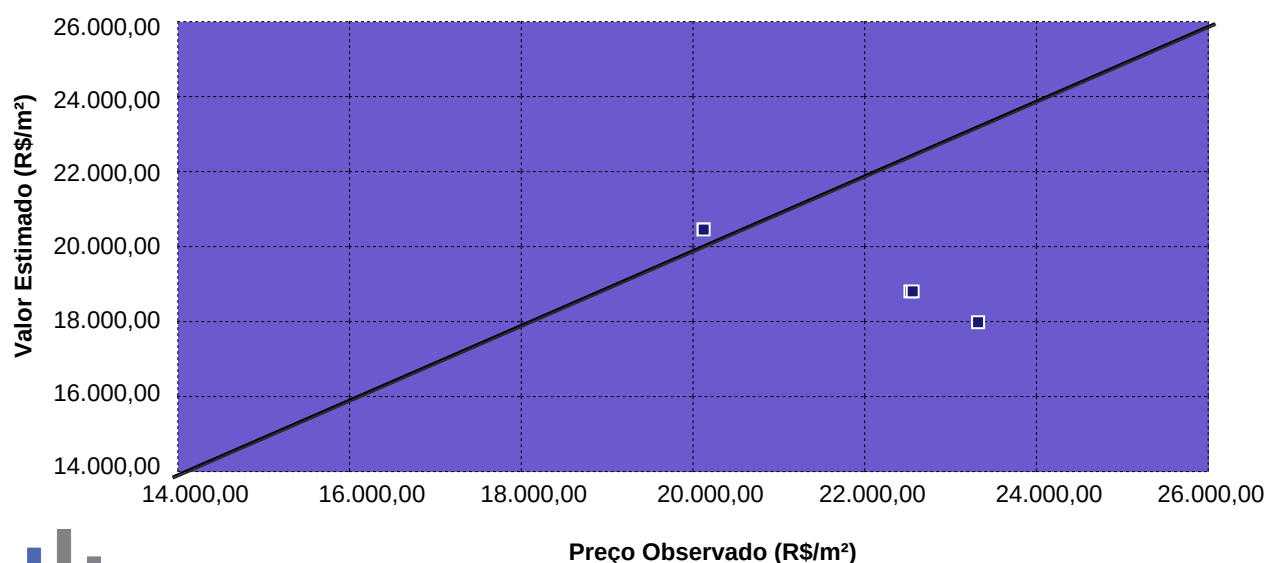


Gráfico - Predição do Modelo



20 - 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 05 de setembro de 2025.

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

R\$ 8.693.000,00 (**oito milhões, seiscientos e noventa 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

