

M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua 15, nº s/nº

Lote 13 - Quadra 19

Parque Santo Antônio - Santo Antônio do

Descoberto / GO

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



Laudo de Avaliação

Solicitante: Cashme Soluções Financeiras Ltda

Proponente: Thiago Cirqueira de Andrade

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua 15 nº s/nº

Bairro: Parque Santo Antônio

Cidade: Santo Antônio do Descoberto

UF: GO

Tipo: Terreno

Uso: Residencial

Matrícula: 17.102 do Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Descoberto - GO

Data-Base: 10 de setembro de 2024

Data da Vistoria: 09 de setembro de 2024

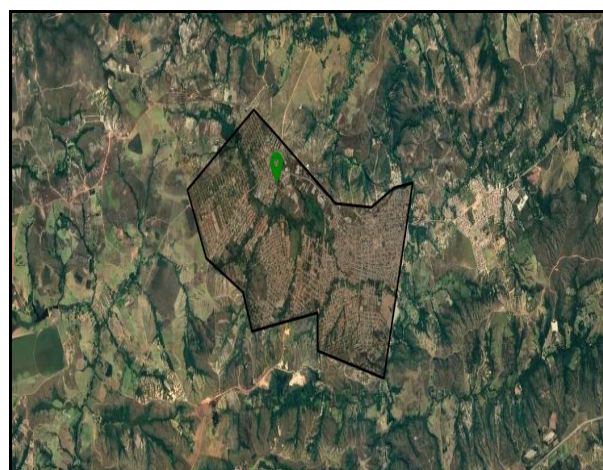
Valor Mercado Imob.	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Mercado Imobiliário	0,00	76.000,00	56.000,00
Terreno	211,40	76.000,00	56.000,00
Construção	0,00	0,00	-

Valor CashMe	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
CashMe	0,00	60.000,00	44.000,00
CashMe - Terreno	166,67	60.000,00	44.000,00
CashMe - Construção	0,00	0,00	-

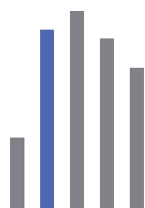
Área Terreno (m²)	360,00	Área Construção (m²)	0,00
Área Terreno Utilizada na Avaliação	360,00	Área Construída Utilizada na Avaliação	0,00



Fachada



Mapa



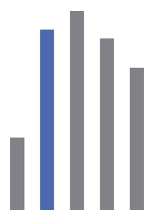


1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é um terreno com área de 360,000 m². Não foi realizada vistoria do imóvel. Localização do terreno obtida do laudo anterior. Segue abaixo as características do avaliando:

Terreno

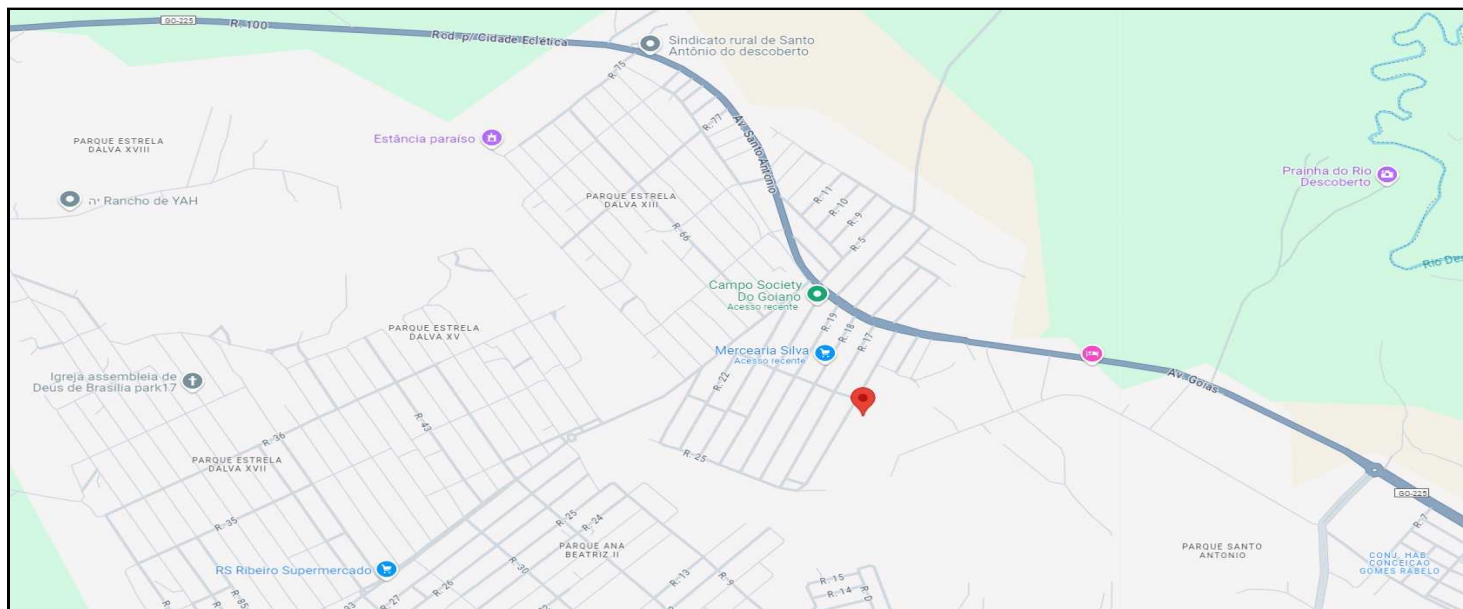
Área (m ²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
360,000	12,00	Regular	Meio de Quadra	Seca	1	Plana





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:

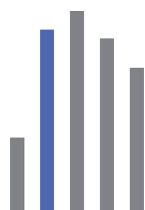


Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Parque Santo Antônio é um bairro de classe baixa e média-baixa, localizado na cidade de Santo Antônio do Descoberto/GO. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica baixa.


O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximos ao local: Av. Santo Antônio (450 m) e Av. Castelo Branco (2,1 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há alguns equipamentos de saúde, lazer e educação próximo ao local, em um raio de 2,5 km. O imóvel está a 4,0 km do UPA Santo Antônio do Descoberto e a 3,7 km da Rodoviária da Queiroz. Não 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.




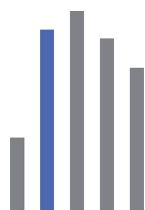


4 - Avaliação - Evolutivo


Metodologia: Comparativo Direto


	Amostra	1			Data	Set - 2024	
	Endereço	Rua 43, s/nº					
	Bairro	Parque Estrela Dalva XV	Cidade	Santo Antônio do Descoberto	UF	GO	
	Fonte	Renilton Nascimento Nonato Pfeifer			Telefone		
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	80.000,00	Status	Oferta	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Plana	Seca	Uma			-
		A.T. - m²	360,00			Estado Cons.	-
		R\$ - m²	222,22			A.C. - m²	0,00
	Observações:						


	Amostra	2			Data	Set - 2024		
	Endereço	Quadra 114 Lote 01, s/nº						
	Bairro	Centro	Cidade	Santo Antônio do Descoberto	UF	GO		
	Fonte	Peggia Negócios Imobiliários			Telefone	(61) 3202-0710		
	Tipo	Prédio	Valor - R\$	460.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		17	Casa Econômico	
		A.T. - m²	400,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m²	1.150,00			A.C. - m²	227,00	
	Observações:							

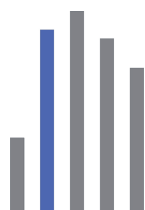


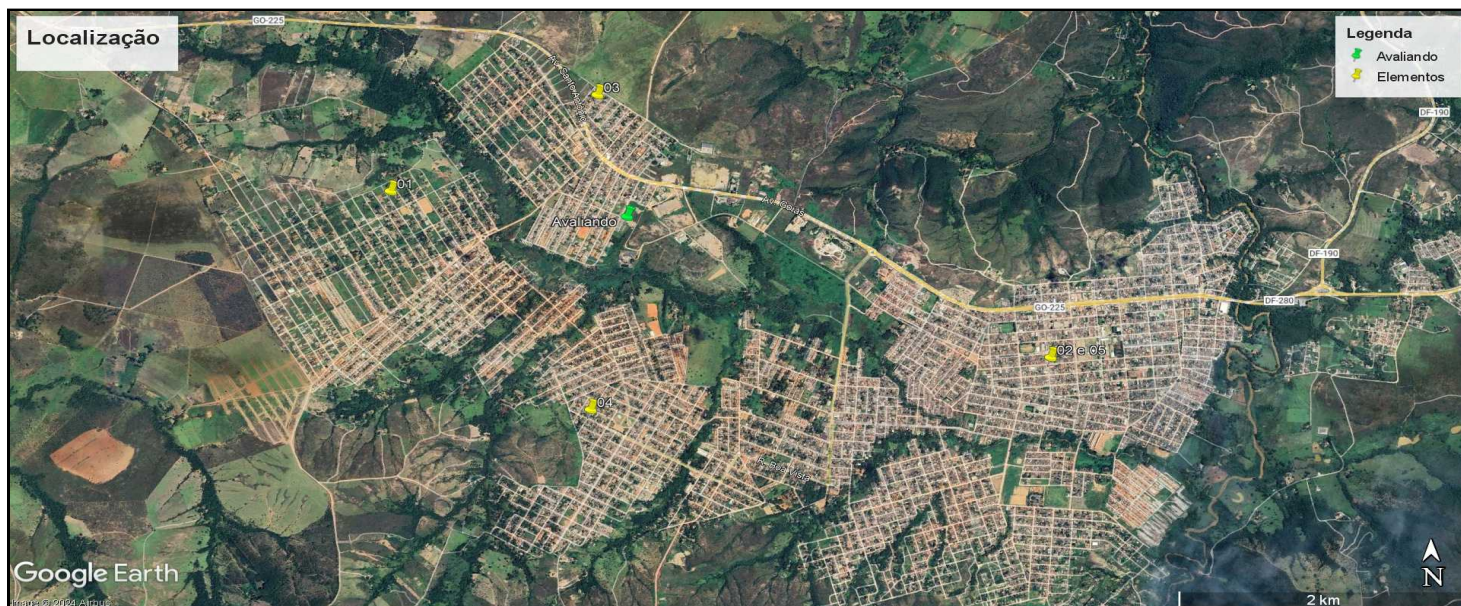


	Amostra	3			Data	Set - 2024	
	Endereço	Quadra 2, s/nº					
	Bairro	Parque Santo Antônio	Cidade	Santo Antônio do Descoberto	UF	GO	
	Fonte	Vagner Correia da Silva			Telefone	(61) 98485-1459	
	Tipo	Prédio	Valor - R\$	200.000,00		Status	Oferta
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Plana	Seca	Uma		18	Casa Econômico
		A.T. - m²	300,00			Estado Cons.	(c) Regular
		R\$ - m²	666,67			A.C. - m²	110,00
	Observações:						

	Amostra	4			Data	Set - 2024	
	Endereço	Queiroz, s/nº					
	Bairro	Queiroz	Cidade	Santo Antônio do Descoberto	UF	GO	
	Fonte	Cléo			Telefone	66 9224-5860	
	Tipo	Terreno	Valor - R\$	70.000,00		Status	Oferta
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Plana	Seca	Uma			-
		A.T. - m²	425,00			Estado Cons.	-
		R\$ - m²	164,71			A.C. - m²	0,00
	Observações:						

	Amostra	5			Data	Set - 2024	
	Endereço	Quadra 2A - Lote 28B, s/nº					
	Bairro	Centro	Cidade	Santo Antônio do Descoberto	UF	GO	
	Fonte	ALima Empreend. Imobiliários			Telefone	(61) 98483 - 2589	
	Tipo	Prédio	Valor - R\$	200.000,00		Status	Oferta
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Plana	Seca	Uma		16	Casa Econômico
		A.T. - m²	180,00			Estado Cons.	(c) Regular
		R\$ - m²	1.111,11			A.C. - m²	110,00
	Observações:						





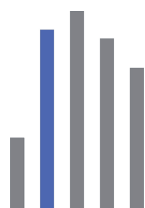
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

4.1 - 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 ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	80.000,00	0,95	0,00	76.000,00	360,00	211,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	211,11	211,11
2	460.000,00	0,95	338.043,51	98.956,49	400,00	247,39	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	242,44	242,44
3	200.000,00	0,95	121.125,82	68.874,18	300,00	229,58	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	220,40	220,40
4	70.000,00	0,95	0,00	66.500,00	425,00	156,47	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	162,73	162,73
5	200.000,00	0,95	144.420,46	45.579,54	180,00	253,22	0,92	1,00	1,00	1,00	0,95	0,87	220,30	220,30
Média =													211,40	211,40

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	274,82
Limite inferior (-30%):	147,98
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	211,40

SANEAMENTO	
Limite superior:	234,01
Limite inferior:	188,79
Amplitude do intervalo de confiança:	19,32%
Desvio Padrão:	29,55
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	13,98
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	211,40





Área Terreno (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
360,00	211,40	76.104,00	76.000,00

4.2 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) - CashMe

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONSTR. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²)
1	80.000,00	0,90	0,00	72.000,00	360,00	200,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	200,00	200,00
2	460.000,00	0,90	338.043,51	75.956,49	400,00	189,89	1,03	1,00	1,00	1,00	0,95	0,98	186,09	186,09
3	200.000,00	0,90	121.125,82	58.874,18	300,00	196,25	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	188,40	188,40
4	70.000,00	0,90	0,00	63.000,00	425,00	148,24	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,04	154,16	154,16
5	200.000,00	0,90	144.420,46	35.579,54	180,00	197,66	0,92	1,00	1,00	1,00	0,95	0,87	171,97	171,97
												Média =	180,12	180,12

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	234,16
Limite inferior (-30%):	126,09
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	180,12

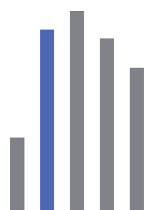
SANEAMENTO	
Limite superior:	193,59
Limite inferior:	166,66
Amplitude do intervalo de confiança:	13,91%
Desvio Padrão:	17,60
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	9,77
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	180,12

Área Terreno (m ²)	Preço Médio Tratado CashMe (R\$/m ²)	Valor de Mercado CashMe (R\$)	Valor de Mercado CashMe Arredondado (R\$)
360,00	166,66	59.997,60	60.000,00

* O Valor de Mercado CashMe utiliza o valor unitário homogeneizado mínimo da pesquisa, com um fator oferta de 0,90.

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III





5 - Liquidação Forçada do Terreno

VALOR FINAL DO TERRENO

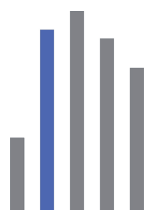
R\$ 76.000,00

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.	12,50 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	4,50% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	7,66% ao ano
Total 1	0,67% ao mês	Total 2	0,62% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,29% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,68% **R\$ 56.000,00**





6 - 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 10 de setembro de 2024.

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

R\$ 76.000,00 (**setenta e seis mil reais**)

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

R\$ 56.000,00 (**cinquenta e seis 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

