

M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 388

Apto. 96

Edifício Barão de Itatiba

Bela Vista - São Paulo / SP

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: Horacio Pereira das Chagas Filho

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Avenida Brigadeiro Luís Antônio nº 388 - Apto. 96 - Edifício Barão de Itatiba

Bairro: Bela Vista **Cidade:** São Paulo **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 180.301 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo

Data-Base: 23 de setembro de 2024

Valor	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Mercado Imobiliário	7.028,00	465.000,00	361.000,00
CashMe	6.134,26	406.000,00	315.000,00

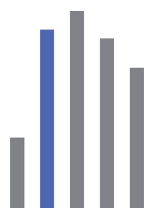
Área Privativa (m²)	66,22	Fração Ideal (%)	1,51%
---------------------	-------	------------------	-------



Fachada. Fonte: Google Maps.



Av. Brigadeiro Luís Antônio. Fonte: Google Maps.





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é um apartamento com área privativa de 66,22 m², área comum de 0,000 m², área total de 66,22 m² e fração ideal de 1,51%. Não foi realizada vistoria no imóvel. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento	Residencial	Apartamento Médio c/ Elevador	Unifamiliar

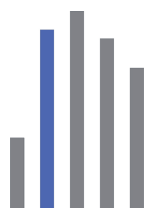
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	35	25

Prédio / Condomínio

Nº Pavimentos Tipo	Blocos	Nº Unid./Pav.	Nº Unidades Total	Elevadores
7	1		-	-

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
0	-	-	-	Não	-

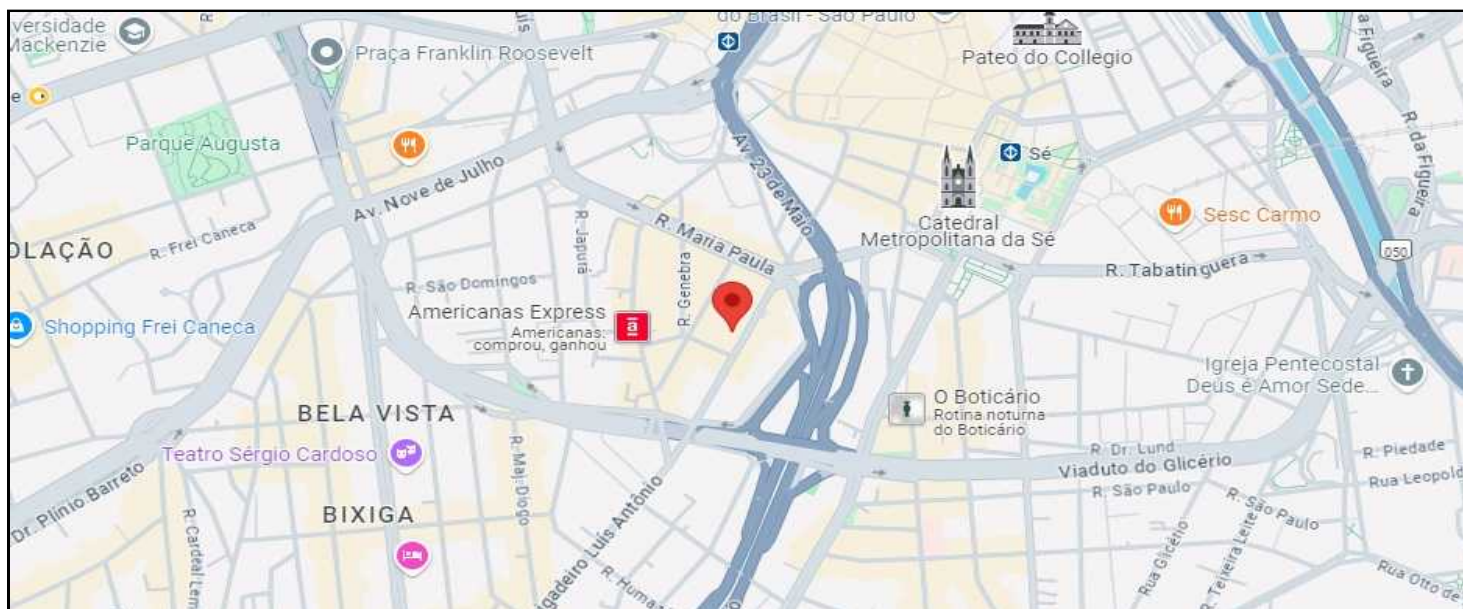
Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Fração Ideal do Terreno
180.301	66,22	0,000	66,22	1,51





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



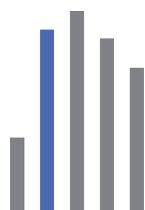
Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Bela Vista é um bairro de classe média, localizado na cidade de São Paulo/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial e comercial e densidade demográfica alta.

O imóvel está em uma via coletora e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: Av. 23 de Maio (350 m), Av. Nove de Julho (800 m) e Av. da Liberdade (650 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há alguns equipamentos de saúde, educação e lazer próximo ao local, em um raio de 1,0 km. O imóvel está a 650 m da Catedral Metropolitana da Sé e a 800 m da estação de metrô Japão Liberdade (Linha Azul). Há muitas 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.




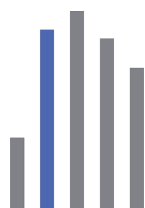


4 - Avaliação - Comparativo Direto


Metodologia: Comparativo Direto


	Amostra	1			Data	Set - 2024			
	Endereço	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 388		Cidade	São Paulo				
	Bairro	Bela Vista			UF	SP			
	Fonte	Loft			Telefone	4020-2208			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	58	Suítes	0	Dormitórios	1	Vagas	0
Valor - R\$		499.000,00			R\$ / m ²	8.603,45			
Observações:									


	Amostra	2			Data	Set - 2024			
	Endereço	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 388		Cidade	São Paulo				
	Bairro	Bela Vista			UF	SP			
	Fonte	Quinto Andar			Telefone	4020-1955			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	73	Suítes	0	Dormitórios	1	Vagas	0
Valor - R\$		450.000,00			R\$ / m ²	6.164,38			
Observações:									

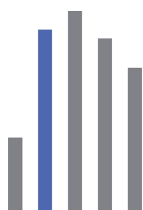




	Amostra	3			Data	Set - 2024			
	Endereço	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 388		Cidade	São Paulo				
	Bairro	Bela Vista			UF	SP			
	Fonte	Hit Imóveis			Telefone	(11) 2157-2300			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	67	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	0
Valor - R\$		500.000,00			R\$ / m ²	7.462,69			
Observações:									

	Amostra	4			Data	Set - 2024			
	Endereço	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 350		Cidade	São Paulo				
	Bairro	Bela Vista			UF	SP			
	Fonte	Loft			Telefone	4020-2208			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	80	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	0
Valor - R\$		590.000,00			R\$ / m ²	7.375,00			
Observações:									

	Amostra	5			Data	Set - 2024			
	Endereço	Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 383		Cidade	São Paulo				
	Bairro	Bela Vista			UF	SP			
	Fonte	Quinto Andar			Telefone	4020-1955			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Médio c/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	80	Suítes	1	Dormitórios	3	Vagas	0
Valor - R\$		520.000,00			R\$ / m ²	6.500,00			
Observações:									





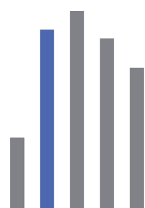
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

4.1 - 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 VAGA	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	499.000,00	0,95	474.050,00	58,00	8.173,28	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	7.928,08	7.928,08
2	450.000,00	0,95	427.500,00	73,00	5.856,16	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	5.973,29	5.973,29
3	500.000,00	0,95	475.000,00	67,00	7.089,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.089,55	7.089,55
4	590.000,00	0,95	560.500,00	80,00	7.006,25	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	7.356,56	7.356,56
5	520.000,00	0,95	494.000,00	80,00	6.175,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	6.792,50	6.792,50
Média =												7.028,00	7.028,00

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	9.136,40
Limite inferior (-30%):	4.919,60
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	7.028,00

SANEAMENTO	
Limite superior:	7.580,94
Limite inferior:	6.475,06
Amplitude do intervalo de confiança:	14,59%
Desvio Padrão:	722,80
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	10,28
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	7.028,00





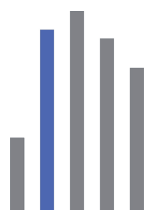
Matrícula	Descrição	Área Privativa (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
180.301	Apartamento	66,22	7.028,00	465.000,00	361.000,00

4.2 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) - CashMe

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR VAGA	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²)
1	499.000,00	0,90	449.100,00	58,00	7.743,10	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	7.510,81	7.510,81
2	450.000,00	0,90	405.000,00	73,00	5.547,95	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	5.658,90	5.658,90
3	500.000,00	0,90	450.000,00	67,00	6.716,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.716,42	6.716,42
4	590.000,00	0,90	531.000,00	80,00	6.637,50	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	6.969,38	6.969,38
5	520.000,00	0,90	468.000,00	80,00	5.850,00	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	6.435,00	6.435,00
Média =												6.658,10	6.658,10

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	8.655,53
Limite inferior (-30%):	4.660,67
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	6.658,10

SANEAMENTO	
Limite superior:	7.181,94
Limite inferior:	6.134,26
Amplitude do intervalo de confiança:	14,59%
Desvio Padrão:	684,76
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	10,28
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	6.658,10





Matrícula	Descrição	Área Privativa (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
180.301	Apartamento	66,22	6.134,26	406.000,00	315.000,00

* 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 Imóvel

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 465.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações

Despesas fixas: (sobre o calc %)

IPTU 0,02% ao mês

Manutenção/administração 0,40% ao mês

Comissão de venda 0,33% ao mês

Total 1 0,75% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa de aplicação financ. 12,75 Taxa Selic+2%

Inflação média ao ano 4,24% IPCA 12 meses

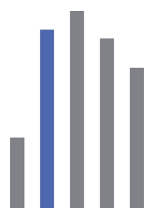
Custo financeiro 8,16% ao ano

Total 2 0,66% ao mês

Despesas totais Total 1 Total 2 **1,41% fixas + financeiras**

Prazo de comercialização **18 meses**

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 77,63% **R\$ 361.000,00**





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 23 de setembro de 2024.

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


R\$ 465.000,00 (**quatrocentos e sessenta e cinco mil reais**)

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

R\$ 361.000,00 (**trezentos e sessenta e um 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

