



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 | - |

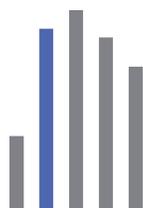
| Área Terreno (m²) | 360,00 | Área Construção (m²) | 0,00 |
|-------------------------------------|--------|--|------|
| Área Terreno Utilizada na Avaliação | 360,00 | Área Construída Utilizada na Avaliação | 0,00 |



Fachada



Mapa



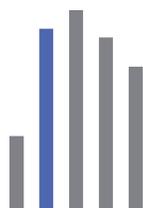


1 - Descrição Geral do Imóvel

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:

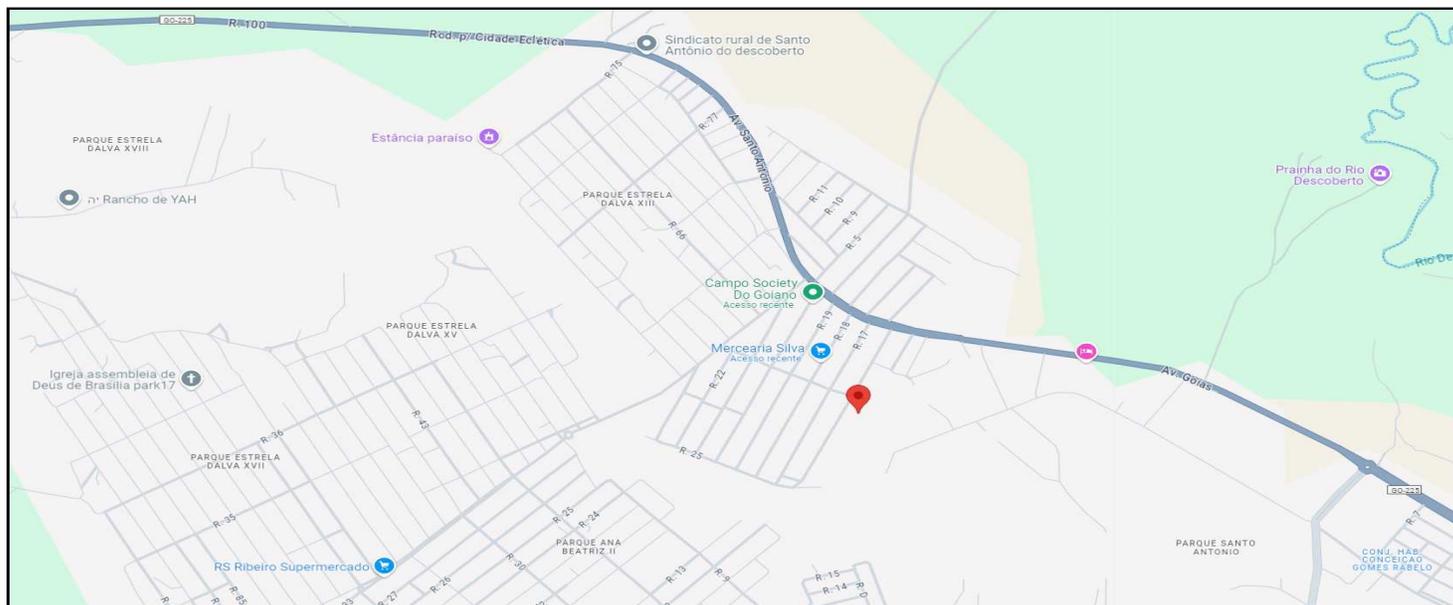
Terreno

| 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:

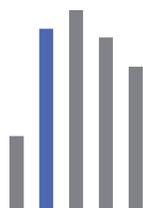


Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

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.



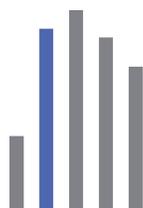


4 - Avaliação - Evolutivo

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: | | | | | | | |

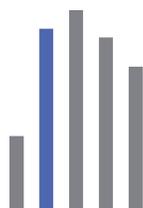


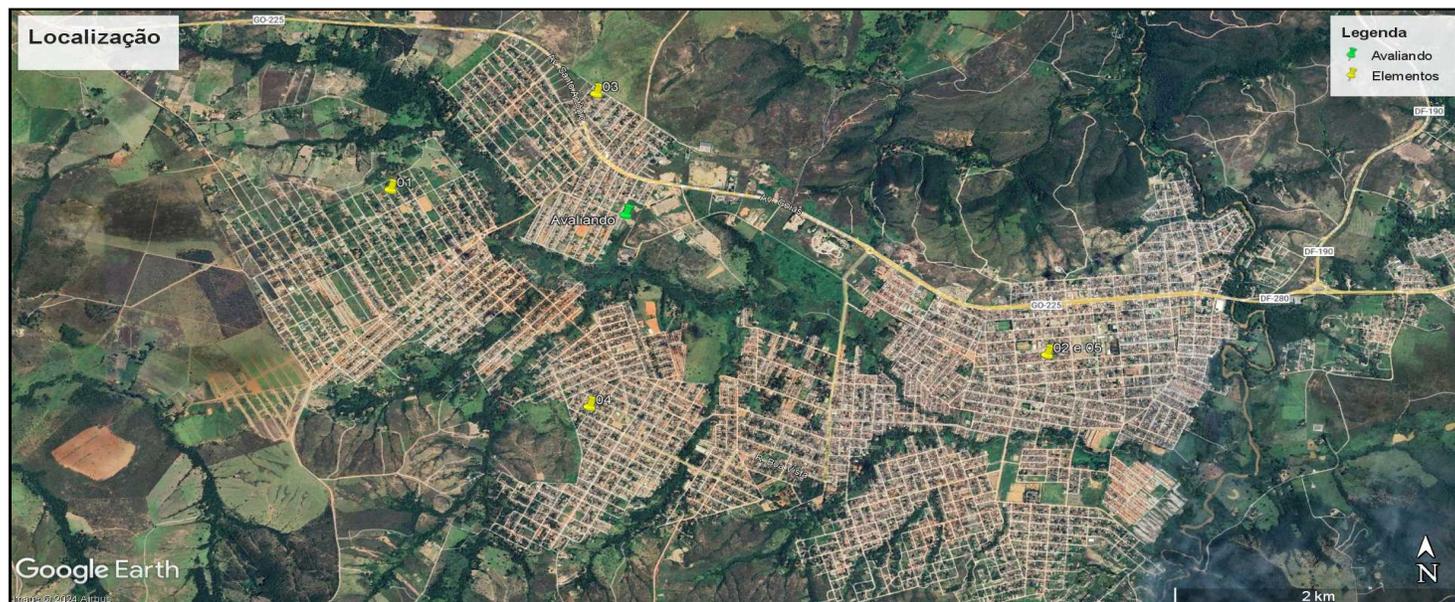


| | | | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|-------------|-----------------------------|----------|-----------------|----------------|
|  | Amostra | 3 | | | Data | Set - 2024 | |
| | Endereço | Quadra 2, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Parque Santo Antônio | Cidade | Santo Antônio do 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: | | | | | | |





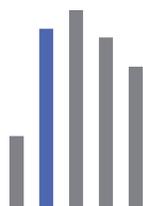
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

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 |

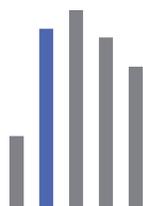
| SANEAMENTO | |
|---|--------|
| Limite superior: | 193,59 |
| Limite inferior: | 166,66 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 13,91% |
| Desvio Padrão: | 17,60 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coefficiente (Desvio/Méd): | 9,77 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado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

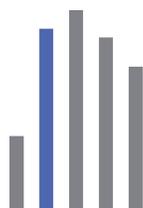
R\$ 76.000,00

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

