



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária
Avenida Lúcio Bittencourt, nº 1921

Apto. 402 e vaga nº 1

Edifício Taurus

Centro - Sapucaia do Sul / RS

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:

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Avenida Lúcio Bittencourt nº 1921 - Apto. 402 e vaga nº 1 - Edifício Taurus

Bairro: Centro **Cidade:** Sapucaia do Sul **UF:** RS

Tipos: Apartamento / Vaga de Garagem **Uso:** Residencial

Matrícula: 16.093 do Registro de Imóveis Comarca Sapucaia do Sul

Matrículas adicionais: 16.096 do Registro de Imóveis Comarca Sapucaia do Sul

Data-Base: 14 de agosto de 2024 **Data da Vistoria:** 14 de agosto de 2024

Valor	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Mercado Imobiliário	2.824,89	261.000,00	204.000,00
CashMe	2.483,29	230.000,00	180.000,00

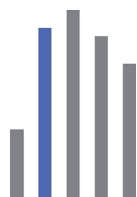
Área Privativa (m ²)	92,39	Fração Ideal (%)	5,90%
----------------------------------	-------	------------------	-------



Fachada Fonte: Google Maps.



Avenida Lúcio Bittencourt. Fonte: Google Maps.





1 - Descrição Geral do Imóvel

Os imóveis em estudo são um apartamento / vaga de garagem com área privativa de 92,3875 m², área comum de 33,9742 m², área total de 126,3617 m² e fração ideal de 5,895%. A matrícula nº 16.096 menciona que o imóvel possui uma vaga de garagem nº 01 localizada no térreo. Não foi realizada vistoria no imóvel. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Apartamento / Vaga de Garagem	Residencial	Apartamento Simples s/ Elevador	Unifamiliar

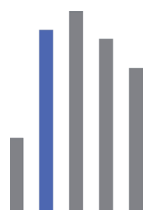
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Baixo	60	30	30

Prédio / Condomínio

Nº Pavimentos Tipo	Blocos	Nº Unid./Pav.	Nº Unidades Total	Elevadores
3	1	2	6	0

Nº Vagas Total	Tipo	Autônoma	Não Autônoma	Lazer	Infraestrutura Cond.
1	Coberta	1	-	Sim	Simple

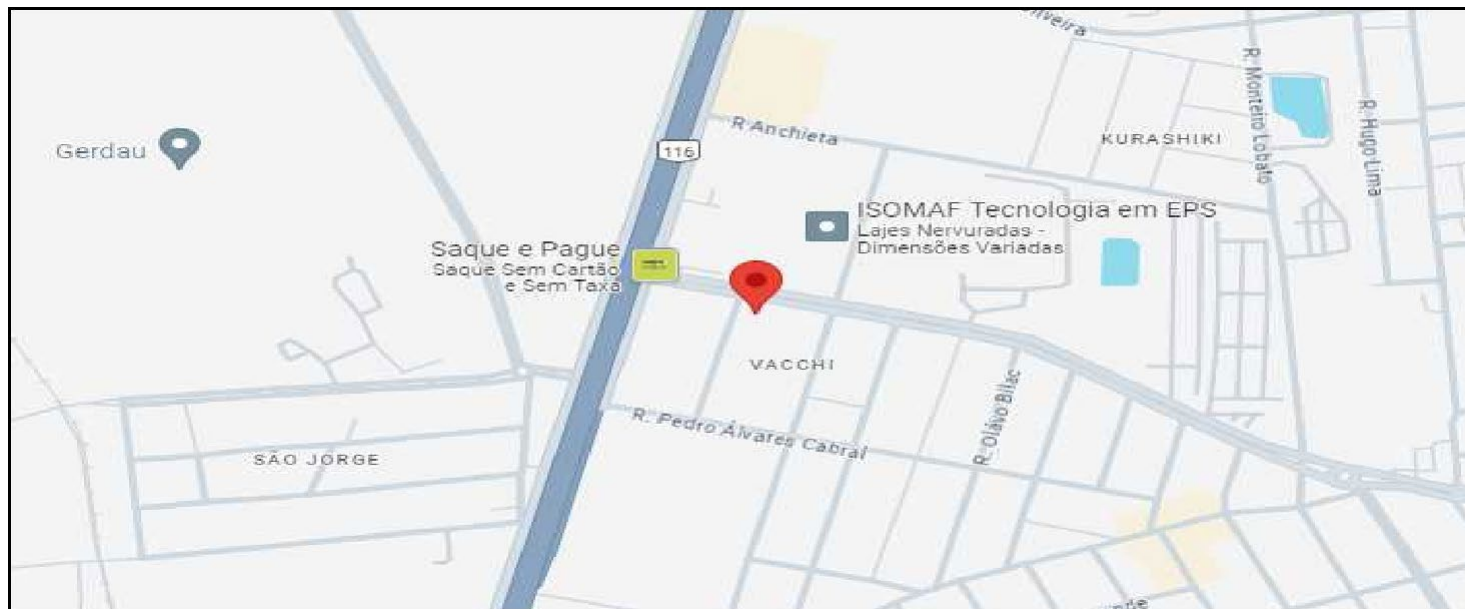
Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Fração Ideal do Terreno
16.093	92,3875	33,9742	126,3617	5,895
16.096	14,1250	2,5969	16,7219	0,4506





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



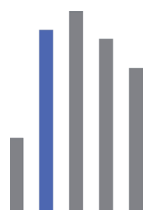
Localização dos imóveis. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Centro, é um bairro de classe média, localizado na cidade de Sapucaia do Sul/RS. Está em uma região com predominância de uso misto e densidade demográfica alta. O zoneamento é classificado como Zona Corredor Secundário (ZCS).

O imóvel está em uma via arterial e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: faz frente para Avenida Lúcio Bittencourt, BR-116 (140 m) e Av. Hugo Gerdaú (350 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial, gás encanado e iluminação pública. Há vários equipamentos de saúde, educação e lazer próximo ao local, em um raio de 2,0 km. O imóvel está à 400 m da Escola de Educação Infantil Castelo dos Sonhos e 1,1 km do Hospital Getúlio Vargas. Há vários pontos de ônibus próximos ao local.


Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

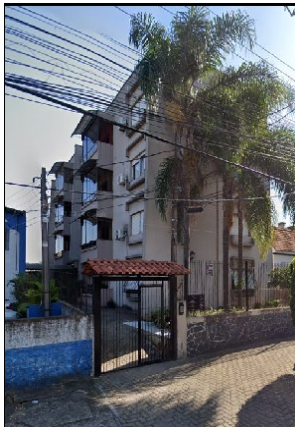


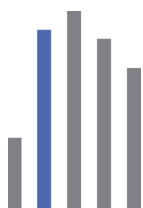


4 - Avaliação - Comparativo Direto


Metodologia: Comparativo Direto


	Amostra	1				Data	Ago - 2024		
	Endereço	Avenida Lúcio Bittencourt, 1921			Cidade	Sapucaia do Sul			
	Bairro	Centro				UF	RS		
	Fonte	Bresser Imóveis			Telefone	(51) 98477-0881			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	30
		A. U. - m ²	93,00	Suítes	0	Dormitórios	2	Vagas	1
Valor - R\$		290.000,00			R\$ / m ²	3.118,28			
Observações:									

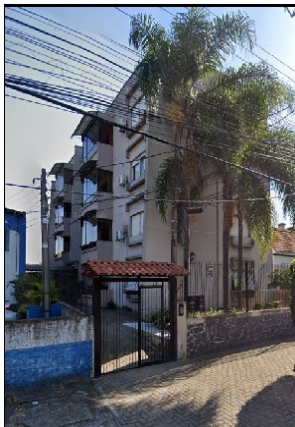
	Amostra	2				Data	Ago - 2024		
	Endereço	Rua Doutor Lauro Dondonis, 439			Cidade	Sapucaia do Sul			
	Bairro	Getúlio Vargas				UF	RS		
	Fonte	Sauthier Imóveis			Telefone	(51) 9990-5152			
	Tipo	Apartamento			Status	Oferta			
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	28
		A. U. - m ²	97,32	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
Valor - R\$		320.000,00			R\$ / m ²	3.288,12			
Observações:									

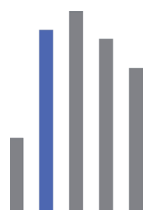


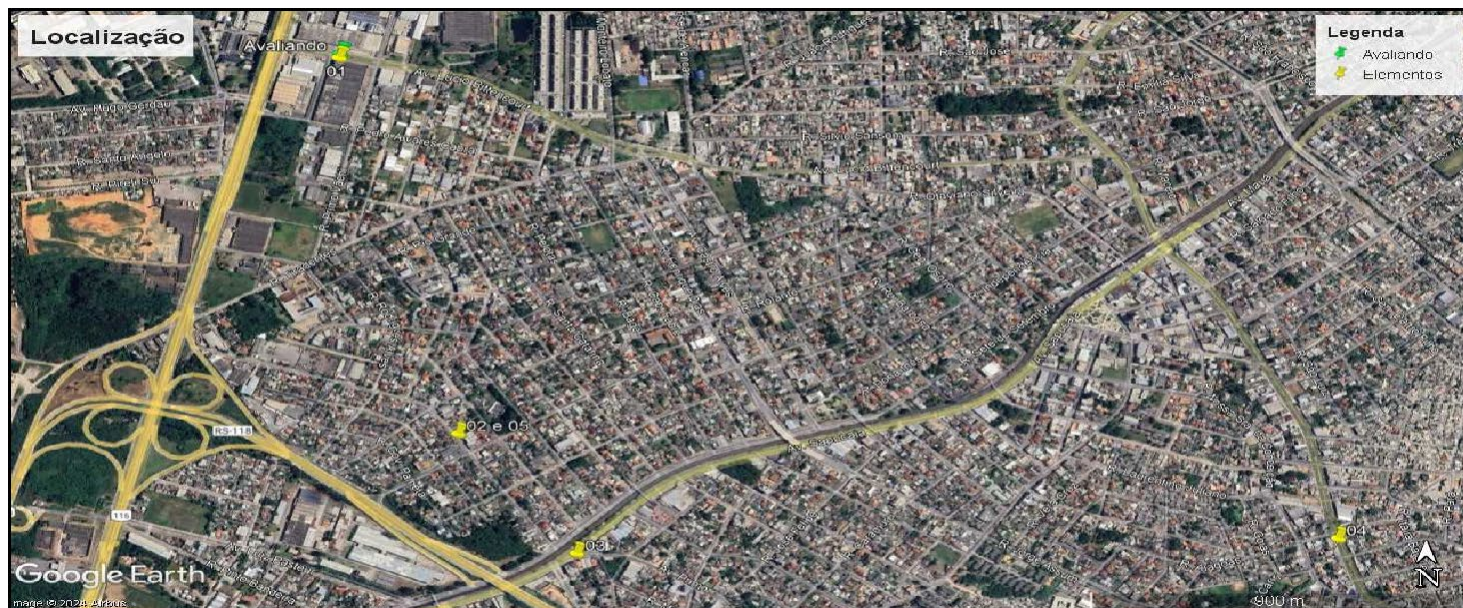


	Amostra	3			Data	Ago - 2024			
	Endereço	Avenida Sapucaia, 350		Cidade	Sapucaia do Sul				
	Bairro	Primor			UF	RS			
	Fonte	Sauthier Imóveis			Telefone	(51) 9990-5152			
	Tipo	Apartamento		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	35
		A. U. - m ²	211,64	Suítes	2	Dormitórios	1	Vagas	2
Valor - R\$		450.000,00			R\$ / m ²	2.126,25			
Observações:									

	Amostra	4			Data	Ago - 2024			
	Endereço	Avenida João Pereira de Vargas, 1102		Cidade	Sapucaia do Sul				
	Bairro	Camboim			UF	RS			
	Fonte	Sauthier Imóveis			Telefone	(51) 9990-5152			
	Tipo	Apartamento		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	20
		A. U. - m ²	101,94	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
Valor - R\$		360.000,00			R\$ / m ²	3.531,49			
Observações:									

	Amostra	5			Data	Ago - 2024			
	Endereço	Rua Doutor Lauro Dondonis, 439		Cidade	Sapucaia do Sul				
	Bairro	Getúlio Vargas			UF	RS			
	Fonte	Bottega Imóveis			Telefone	(51) 99868-4646			
	Tipo	Apartamento		Status	Oferta				
	A. C.	Enquadramento	Apartamento Simples s/ Elevador	Estado de Conservação		(c) Regular		Idade Aparente (anos)	28
		A. U. - m ²	97,00	Suítes	0	Dormitórios	3	Vagas	1
Valor - R\$		300.000,00			R\$ / m ²	3.092,78			
Observações:									





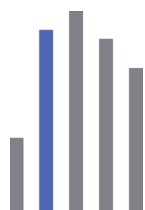
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

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	290.000,00	0,95	275.500,00	93,00	2.962,37	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.962,37	2.962,37
2	320.000,00	0,95	304.000,00	97,32	3.123,72	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	0,97	3.030,00	3.030,00
3	450.000,00	0,95	427.500,00	211,64	2.019,94	1,11	1,11	1,00	0,95	1,00	1,17	2.363,33	2.363,33
4	360.000,00	0,95	342.000,00	101,94	3.354,91	1,02	0,85	1,00	1,00	1,00	0,87	2.918,78	2.918,78
5	300.000,00	0,95	285.000,00	97,00	2.938,14	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	0,97	2.850,00	2.850,00
Média =												2.824,89	2.824,89

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	3.672,36
Limite inferior (-30%):	1.977,42
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	2.824,89

SANEAMENTO	
Limite superior:	3.028,53
Limite inferior:	2.621,25
Amplitude do intervalo de confiança:	13,45%
Desvio Padrão:	266,20
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	9,42
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	2.824,89





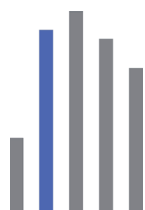
Matrícula	Descrição	Área Privativa (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
16.093	Apartamento	92,39	2.608,94	241.000,00	188.000,00
16.096	Vaga de Garagem	14,13	1.412,45	20.000,00	16.000,00
				261.000,00	204.000,00

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	290.000,00	0,90	261.000,00	93,00	2.806,45	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.806,45	2.806,45
2	320.000,00	0,90	288.000,00	97,32	2.959,31	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	0,97	2.870,53	2.870,53
3	450.000,00	0,90	405.000,00	211,64	1.913,63	1,11	1,11	1,00	1,00	0,95	1,17	2.238,94	2.238,94
4	360.000,00	0,90	324.000,00	101,94	3.178,34	1,02	0,85	1,00	1,00	1,00	0,87	2.765,16	2.765,16
5	300.000,00	0,90	270.000,00	97,00	2.783,51	1,01	0,96	1,00	1,00	1,00	0,97	2.700,00	2.700,00
Média =												2.676,22	2.676,22

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	3.479,08
Limite inferior (-30%):	1.873,35
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	2.676,22

SANEAMENTO	
Limite superior:	2.869,14
Limite inferior:	2.483,29
Amplitude do intervalo de confiança:	13,45%
Desvio Padrão:	252,19
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	9,42
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	2.676,22





Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
16.093	Apartamento	92,39	2.293,46	229.000,00	179.000,00
16.096	Vaga de Garagem	14,13	1.241,65	1.000,00	1.000,00
				230.000,00	180.000,00

* 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\$ 261.000,00

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.	12,50 Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,50% IPCA 12 meses
Custo financeiro	7,66% ao ano
Total 2	0,62% ao mês

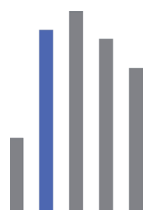
Despesas totais Total 1 Total 2

1,37% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 78,16% **R\$ 204.000,00**





6 - Encerramento

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas dos imóveis e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere os imóveis, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 14 de agosto de 2024.

O **valor de mercado** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 261.000,00 (**duzentos e sessenta e um mil reais**)

O **valor de liquidação forçada** dos imóveis por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 204.000,00 (**duzentos e quatro 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

