

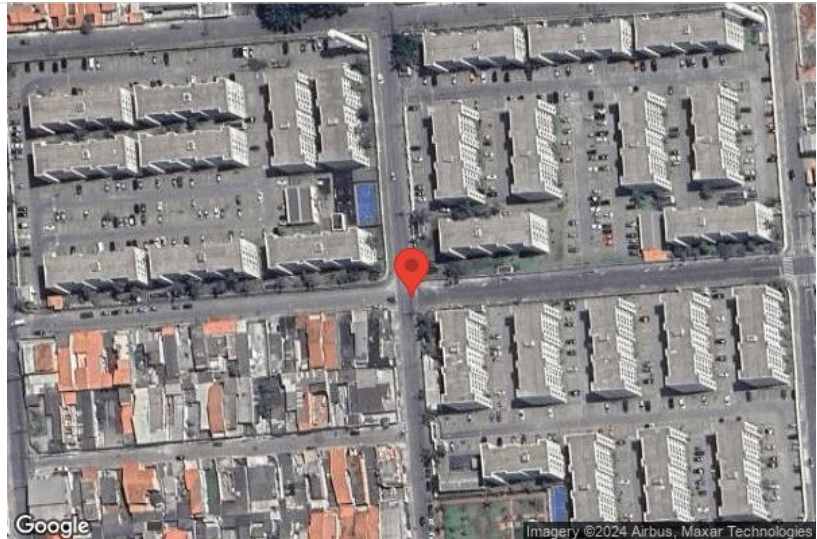
DADOS DO PEDIDO

Solicitante Cashme	Nº do Pedido	Data Solicitação 09/05/2024	
Empresa responsável M2G2 IMOVEIS LTDA	Avaliador responsável Franz Omar Gomez Flores	CREA 5069767167	
		CPF/CNPJ	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Biotônico	Número 555	Complemento Apto 04 - bl 07	CEP 8615000
Bairro Vila Urupês	Município Suzano		UF SP
Tipo do imóvel Apartamento	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA Outra
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II
GRAU DE PRECISÃO III
VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA R\$ 160.000,00
VALOR DE VENDA FORÇADA R\$ 124.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
----------------------	-------------------------	-----------------------------

QUADRO DE RESUMO	
Valor de avaliação	R\$ 160.000,00
Fator de liquidez	0,7750
Valor de venda forçada	R\$ 124.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 160.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

São Paulo, Sexta-feira, 10 de Maio de 2024



Franz Omar Gomez Flores
5069767167



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Biotônico, nº 555

Apto 04 - Bloco 07

Condomínio Residencial Lisboa

Vila Urupês - Suzano / 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: Thelma Christina de Oliveira Alves

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Biotônico nº 555 - Apto 04 - Bloco 07 - Condomínio Residencial Lisboa

Bairro: Vila Urupês **Cidade:** Suzano **UF:** SP

Tipo: Apartamento

Uso: Residencial

Matrícula: 65.725 do Registro de Imóveis da Comarca de Suzano/SP

Data-Base: 10 de maio de 2024

Valor	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Mercado Imobiliário	3.537,80	160.000,00	124.000,00
CashMe	3.294,49	149.000,00	115.000,00

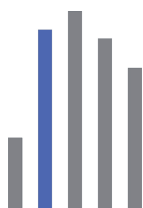
Área Privativa (m²)	58,72	Fração Ideal (%)	0,00%
---------------------	-------	------------------	-------



Fachada. Fonte: Google Maps



Rua Biotônico. Fonte: Google Maps





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é um apartamento com área privativa de 58,720 m², área comum de 6,568 m², área total de 65,288 m² e fração ideal de 0,0031950%. Não foi realizada a vistoria do imóvel. Para a avaliação foi ponderada em 30% a área privativa descoberta de 19,41 m². Não foi considerada vaga de garagem, uma vez que não foi fornecida nenhuma documentação. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

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

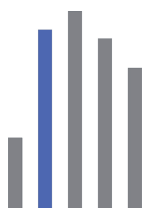
Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Normal / Médio	60	10	50

Prédio / Condomínio

Nº Pavimentos Tipo	Blocos	Nº Unid./Pav.	Nº Unidades Total	Elevadores
5	14	4	280	0

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

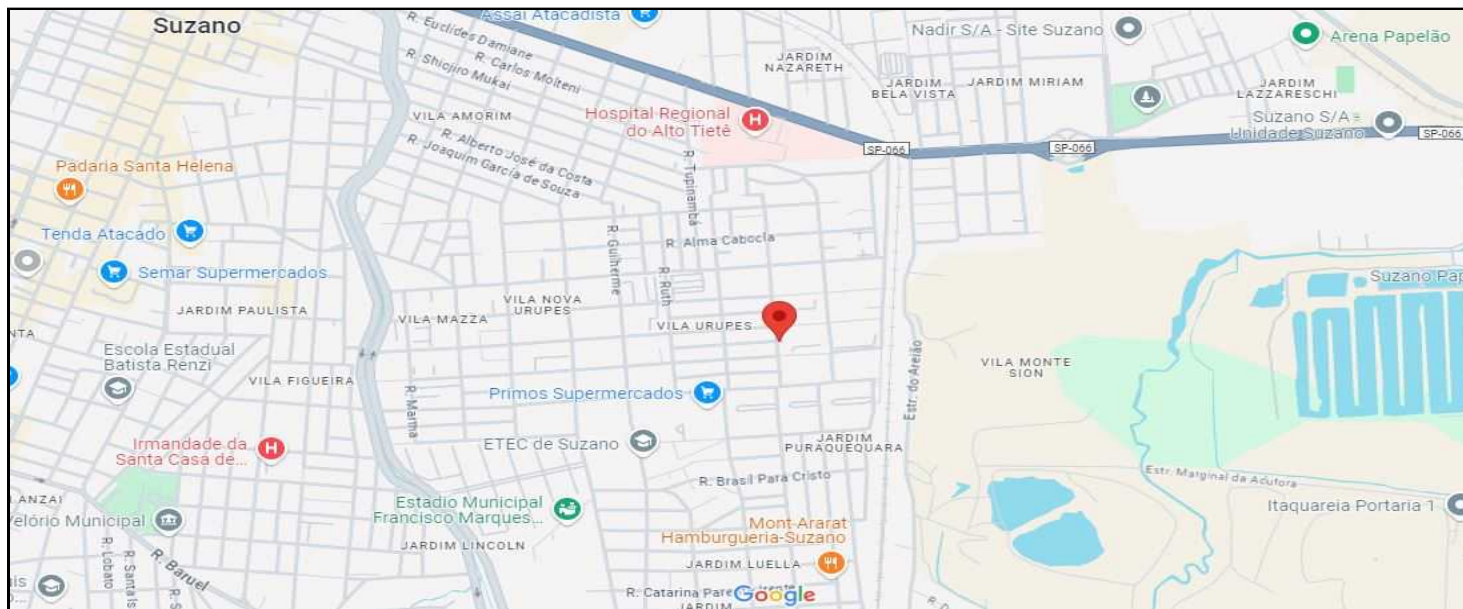
Matrícula	Área Privativa (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Total (m ²)	Fração Ideal do Terreno
65.725	58,720	6,568	65,288	0,0031950





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



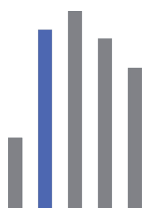
Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Vila Urupes é um bairro de classe média, localizado na cidade de Suzano/SP. Está em uma região com a predominância de imóveis residenciais e densidade demográfica média. O zoneamento em que o imóvel está inserido é classificado como Zona Urbana Consolidada 1 - ZURC-1.

O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: Rod. General Euryale de Jesus Zerbine (850 m), Av. Jorge Bei Maluf (1,4 km) e Av. Gov. Mario Covas (1,2 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, esgoto pluvial e iluminação pública. Há equipamentos de saúde, educação e cultura no local, no raio de 1 km. O local está à 900 m do Estádio Municipal Francisco Marques Figueira. Há linhas e pontos de ônibus próximo ao local.

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





4 - Avaliação - Comparativo Direto

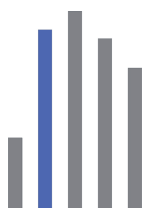
Metodologia: Comparativo Direto



Amostra		1			Data		Mai - 2024			
Endereço		Rua Biotônico, 555								
Bairro		Vila Urupês		Cidade	Suzano		UF	SP		
Fonte		Everton Andrade			Telefone		(11)4295-0266			
Tipo		Apartamento		Valor - R\$		185.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade		Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma			10		Apartamento Médio s/ Elevador	
	A.T. - m²		0,00				Estado Cons.		(c) Regular	
	R\$ - m²		4.111,11				A.C. - m²		45,00	
Observações:										



Amostra		2			Data		Mai - 2024	
Endereço		Rua Biotônico, 555						
Bairro		Vila Urupês		Cidade	Suzano		UF	SP
Fonte		Wagner Souza das Virgens			Telefone		(11) 94738-8889	
Tipo		Apartamento	Valor - R\$		190.000,00		Status	Oferta
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma			10	Apartamento Médio s/ Elevador	
	A.T. - m²	0,00				Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m²	4.222,22				A.C. - m²	45,00	
Observações:								







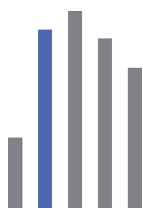
Amostra		3			Data		Mai - 2024	
Endereço		Rua Biotônico, 555						
Bairro		Vila Urupês		Cidade	Suzano		UF	SP
Fonte		Romani Imóveis			Telefone		(11) 91604-4023	
Tipo		Apartamento	Valor - R\$		180.000,00		Status	Oferta
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma			10	Apartamento Médio s/ Elevador	
	A.T. - m²	0,00				Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m²	4.000,00				A.C. - m²	45,00	
Observações:								

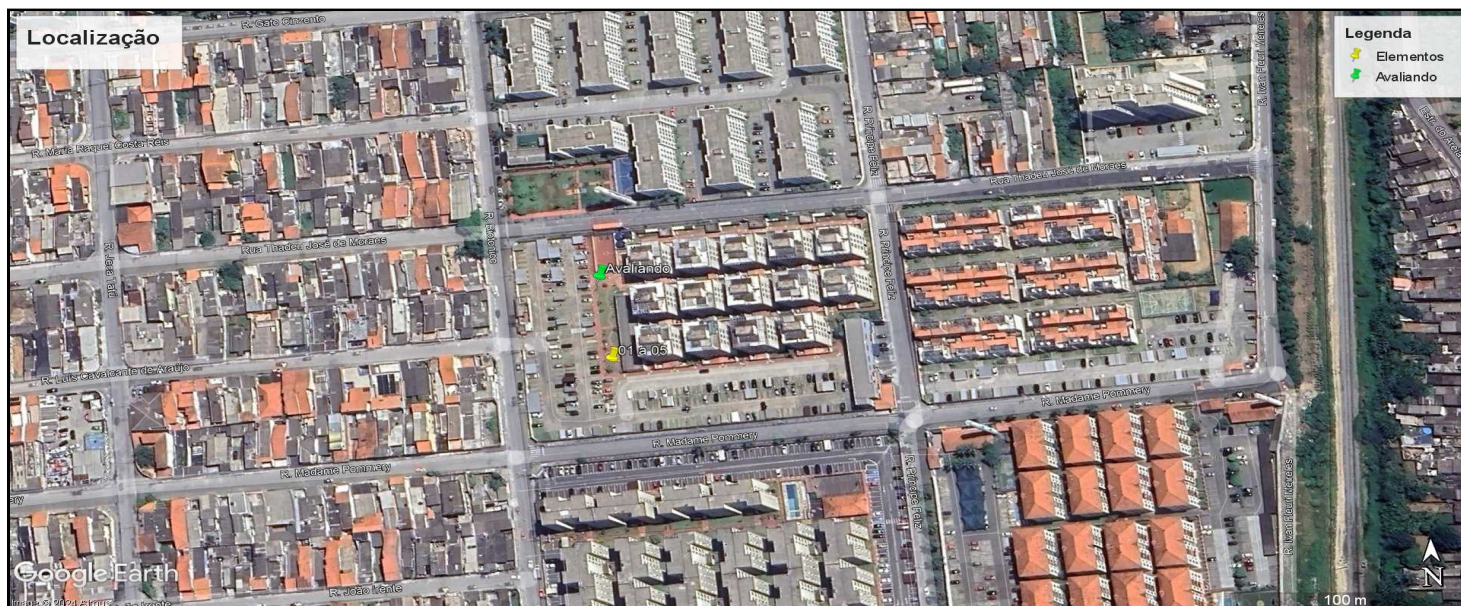


Amostra		4			Data		Mai - 2024		
Endereço		Rua Biotônico, 555							
Bairro		Vila Urupês		Cidade	Suzano		UF	SP	
Fonte		Paixão Imóveis			Telefone		(11) 947951316		
Tipo		Apartamento	Valor - R\$		190.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento		
	Plana	Seca	Uma			10	Apartamento Médio s/ Elevador		
	A.T. - m²	0,00				Estado Cons.	(c) Regular		
	R\$ - m²	4.222,22				A.C. - m²	45,00		
Observações:									



Amostra		5			Data		Mai - 2024	
Endereço		Rua Biotônico, 555						
Bairro		Vila Urupês		Cidade	Suzano		UF	SP
Fonte		Concept Imóveis			Telefone		(11) 94796-0624	
Tipo		Apartamento	Valor - R\$		186.000,00		Status	Oferta
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma			10	Apartamento Médio s/ Elevador	
	A.T. - m²	0,00				Estado Cons.	(c) Regular	
	R\$ - m²	4.133,33				A.C. - m²	45,00	
Observações:								





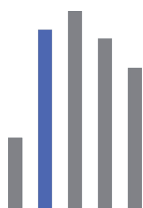
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

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	185.000,00	0,95	175.750,00	45,00	3.905,56	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	3.515,00	3.515,00
2	190.000,00	0,95	180.500,00	45,00	4.011,11	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	3.610,00	3.610,00
3	180.000,00	0,95	171.000,00	45,00	3.800,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	3.420,00	3.420,00
4	190.000,00	0,95	180.500,00	45,00	4.011,11	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	3.610,00	3.610,00
5	186.000,00	0,95	176.700,00	45,00	3.926,67	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	3.534,00	3.534,00
Média =												3.537,80	3.537,80

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	4.599,14
Limite inferior (-30%):	2.476,46
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	3.537,80

SANEAMENTO	
Limite superior:	3.598,08
Limite inferior:	3.477,52
Amplitude do intervalo de confiança:	3,35%
Desvio Padrão:	78,80
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	2,23
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.537,80





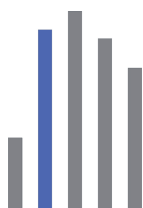
Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
65.725	Apartamento	45,13	3.537,80	160.000,00	124.000,00

4.2 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) - CashMe

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	185.000,00	0,90	166.500,00	45,00	3.700,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.330,00	3.330,00
2	190.000,00	0,90	171.000,00	45,00	3.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.420,00	3.420,00
3	180.000,00	0,90	162.000,00	45,00	3.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.240,00	3.240,00
4	190.000,00	0,90	171.000,00	45,00	3.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.420,00	3.420,00
5	186.000,00	0,90	167.400,00	45,00	3.720,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90	3.348,00	3.348,00
Média =												3.351,60	3.351,60

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	4.357,08
Limite inferior (-30%):	2.346,12
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	3.351,60

SANEAMENTO	
Limite superior:	3.408,71
Limite inferior:	3.294,49
Amplitude do intervalo de confiança:	3,35%
Desvio Padrão:	74,65
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	2,23
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	3.351,60





Matrícula	Descrição	Área Privativa (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Valor de Liquidação Forçada (R\$)
65.725	Apartamento	45,13	3.294,49	149.000,00	115.000,00

* 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\$ 160.000,00

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	3,93% IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25% ao ano
Total 2	0,66% ao mês

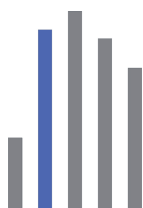
Despesas totais Total 1 Total 2

1,42% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

18 meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 77,50% **R\$ 124.000,00**





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 maio de 2024.

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

R\$ 160.000,00 (**cento e sessenta mil reais**)

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

R\$ 124.000,00 (**cento e vinte 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

Eduardo Capitania Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

