

M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

SHIS QI 27 Conjunto 6 Lote 05, nº s/nº

Setor de Habitações Individuais Sul - Brasília / DF

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: Ativos Retomados

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: SHIS QI 27 Conjunto 6 Lote 05 n° s/n°

Bairro: Setor de Habitações Individuais Sul **Cidade:** Brasília **UF:** DF

Tipo: Casa

Uso: Misto

Matrícula: 17.795 do Cartório do 1° Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal

Data-Base: 24 de janeiro de 2024

Data da Vistoria: 16 de junho de 2022

| Valor | Valor Unitário (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Liquidação Forçada (R\$) |
|---------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Mercado Imobiliário | 4.633,67 | 3.204.000,00 | 2.377.000,00 |
| CashMe | 4.248,98 | 2.938.000,00 | 2.180.000,00 |
| CashMe - Terreno | 943,35 | 754.700,00 | 560.000,00 |
| CashMe - Construção | 3.157,52 | 2.183.300,00 | - |

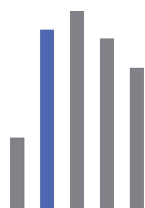
| | | | |
|-------------------|--------|----------------------|--------|
| Área Terreno (m²) | 800,00 | Área Construção (m²) | 691,46 |
|-------------------|--------|----------------------|--------|



Fachada



SHIS QI 27 Conjunto 6 Lote 05





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é uma casa com área de terreno de 800,000 m² e área construída de 691,46 m², sendo 154,96 m² averbado e 536,50 m² não averbado. O imóvel possui uma área excedente (verde) de 300,00 m², totalizando uma área de terreno total de 1.100,00 m², no entanto, para efeito de cálculo foi utilizada a área de terreno averbada de 800,00 m². O imóvel encontrava-se em obra no ano de 2022, aparentemente, está paralisada, dessa forma utilizamos um estado de conservação entre novo e regular. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

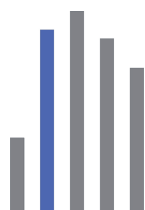
| Tipo | Classificação | Padrão Construtivo | Ocupação |
|------|---------------|--------------------|-------------|
| Casa | Misto | Casa Superior | Unifamiliar |

| Conservação | Padrão de Acabamento | Vida Útil (anos) | Idade (anos) | Remanescente (anos) |
|--------------------------|----------------------|------------------|--------------|---------------------|
| (b) Entre Novo e Regular | Normal / Médio | 70 | 10 | 60 |

Terreno

| Área (m ²) | Testada | Formato | Situação | Superfície | Frente | Topografia |
|------------------------|---------|---------|----------------|------------|--------|------------|
| 800,000 | 20,00 | Regular | Meio de Quadra | Seca | 1 | Plana |

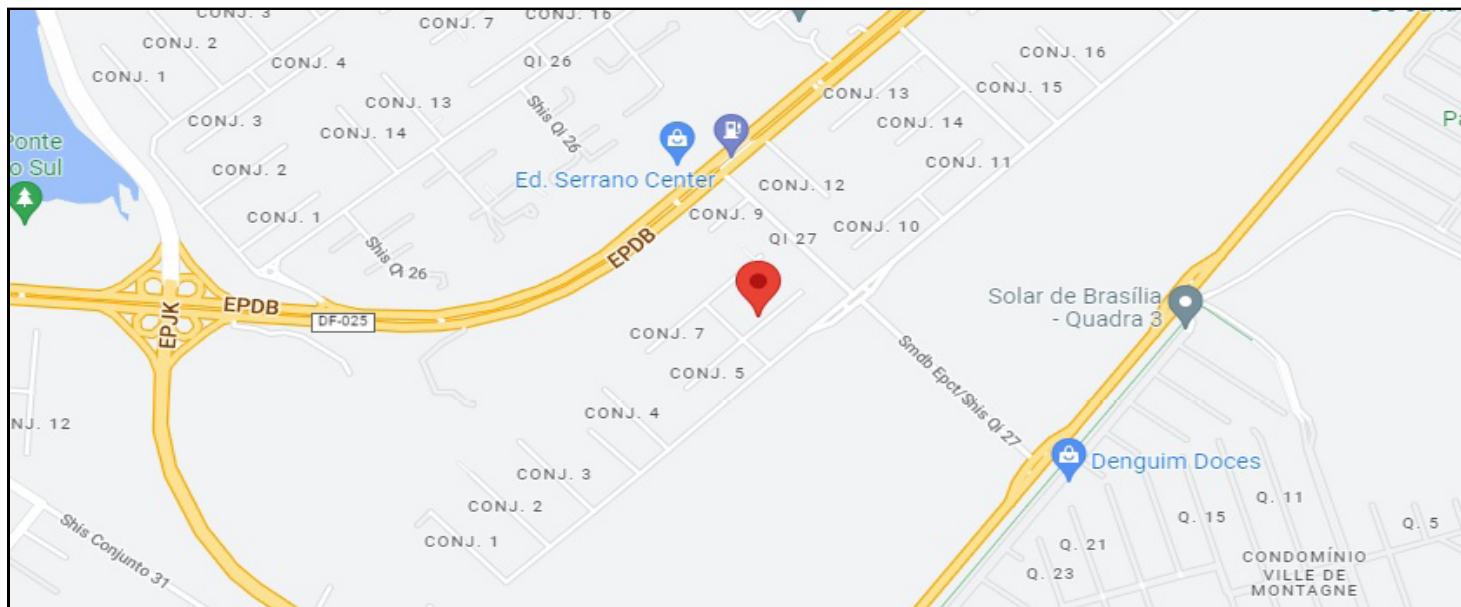
| Área Averbada (m ²) | Área Não Averbada (m ²) |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| 154,96 | 536,50 |





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



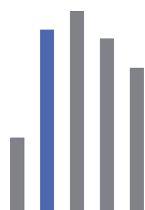
Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Setor de Habitações Individuais Sul é um bairro de classe alta, localizado na cidade de Brasília/DF. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica média. O zoneamento é classificado como Zona Urbana de Uso Controlado I (ZUUC I - 2).

O imóvel está em uma via local e há 3 grandes eixos viários próximos ao local: Estrada Parque Dom Bosco - EPDB (850 m), Estrada Parque do Contorno - EPCT (1,0 km) e Estrada Parque Juscelino Kubitschek - EPJK (2,4 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de educação e nenhum equipamento de saúde e lazer próximos ao local, no raio de 2,0 km.


Há poucas 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.




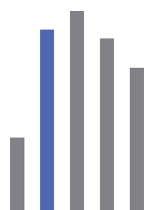


4 - Avaliação - Comparativo Direto


Metodologia: Comparativo Direto


| | | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|----------------|---------------|
|  | Amostra | 1 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 1 Lote 05, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Exclusive Imóveis | | | Telefone | 61 9 8208.5154 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 2.950.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 15 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 4.338,24 | | A.C. - m² | | 680,00 | |
| Observações: | | | | | | | |


| | | | | | | | |
|---|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|----------------|--------------------------|
|  | Amostra | 2 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 5 Lote 15, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Exclusive Imóveis | | | Telefone | 61 9 8208.5154 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 3.500.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 15 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 540,00 | | | Estado Cons. | (b) Entre Novo e Regular |
| R\$ - m² | | 5.368,10 | | A.C. - m² | | 652,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

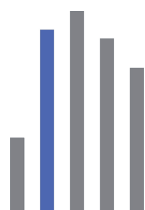


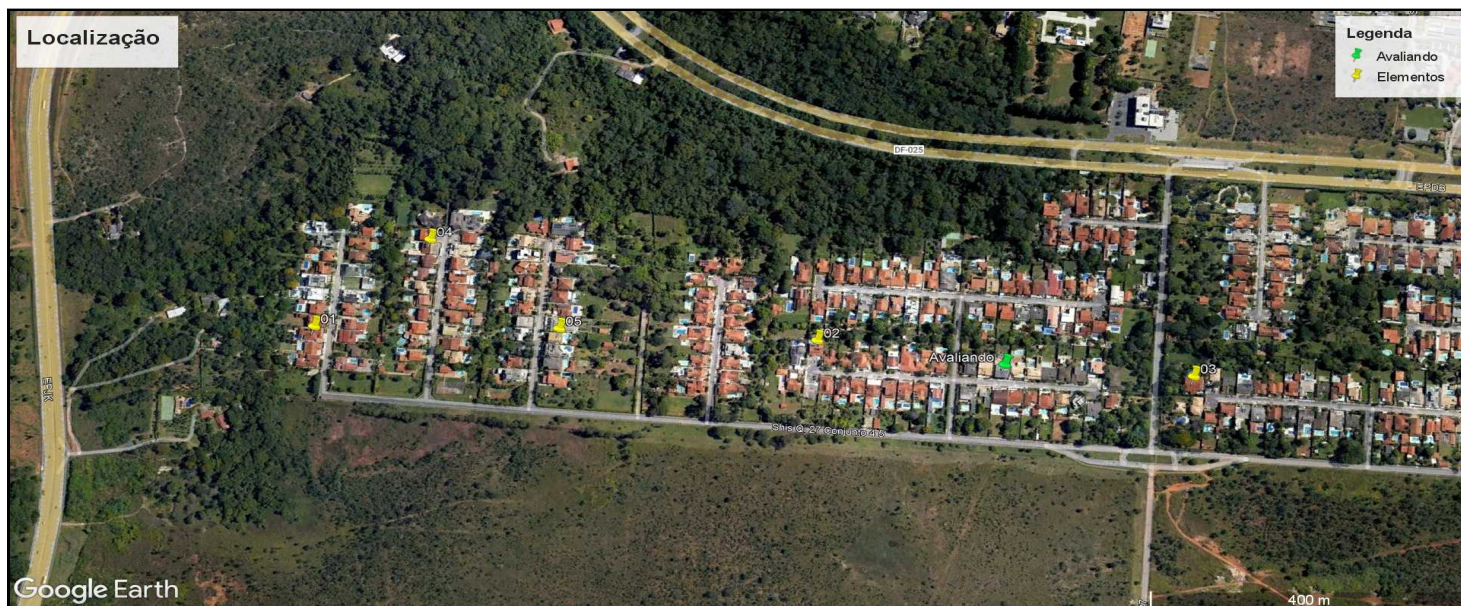


| | | | | | | | |
|--|----------|--------------------------------------|-------------|---------------|----------|------------------|---------------|
|  | Amostra | 3 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 10 Lote 22, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Paulo Duarte Imóveis | | | Telefone | (61) 3968 - 5151 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 2.900.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 22 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 1.365,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 4.142,86 | | A.C. - m² | | 700,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|------------------|---------------|
|  | Amostra | 4 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 2 Lote 19, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | DallOca Imóveis | | | Telefone | (61) 3245 - 9200 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 3.500.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Declive 5% | Seca | Uma | | 20 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 4.375,00 | | A.C. - m² | | 800,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|------------------|--------------------------|
|  | Amostra | 5 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 3 Lote 08, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Moni Netimoveis | | | Telefone | (61) 4042 - 7175 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 4.200.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 13 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (b) Entre Novo e Regular |
| R\$ - m² | | 5.250,00 | | A.C. - m² | | 800,00 | |
| Observações: | | | | | | | |





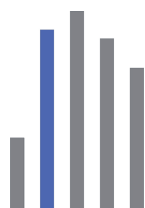
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

4.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

| AMOSTRA | VALOR DE VENDA (R\$) | FATOR OFERTA | VALOR TRATADO (R\$) | ÁREA PRIVATIVA (M ²) | VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²) | FATOR ÁREA | FATOR ADEQUAÇÃO | FATOR PADRÃO | FATOR LOCAL | FATOR HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOG. (R\$/M ²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------|-----------------------------------|--|
| 1 | 2.950.000,00 | 0,95 | 2.802.500,00 | 680,00 | 4.121,32 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | 4.368,60 | 4.368,60 |
| 2 | 3.500.000,00 | 0,95 | 3.325.000,00 | 652,00 | 5.099,69 | 0,99 | 1,04 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 4.742,71 | 4.742,71 |
| 3 | 2.900.000,00 | 0,95 | 2.755.000,00 | 700,00 | 3.935,71 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 4.486,71 | 4.486,71 |
| 4 | 3.500.000,00 | 0,95 | 3.325.000,00 | 800,00 | 4.156,25 | 1,04 | 1,11 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 4.779,69 | 4.779,69 |
| 5 | 4.200.000,00 | 0,95 | 3.990.000,00 | 800,00 | 4.987,50 | 1,04 | 1,02 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 4.788,00 | 4.788,00 |
| Média = | | | | | | | | | | | 4.633,14 | 4.633,14 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|--|----------|
| Limite superior (+30%): | 6.023,09 |
| Limite inferior (-30%): | 3.243,20 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²) | 4.633,14 |

| SANEAMENTO | |
|---|----------|
| Limite superior: | 4.780,73 |
| Limite inferior: | 4.485,55 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 6,17% |
| Desvio Padrão: | 192,93 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 4,16 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m ²): | 4.633,14 |





| Área Construída Total (m ²) | Preço Médio Tratado (R\$/m ²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|---|---|------------------------|------------------------------------|
| 691,46 | 4.633,14 | 3.203.630,98 | 3.204.000,00 |

| Área Averbada (m ²) | Preço Médio Tratado (R\$/m ²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|---------------------------------|---|------------------------|------------------------------------|
| 154,96 | 4.633,14 | 717.951,37 | 718.000,00 |

| Área Não Averbada (m ²) | Preço Médio Tratado (R\$/m ²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|-------------------------------------|---|------------------------|------------------------------------|
| 536,50 | 4.633,14 | 2.485.681,70 | 2.486.000,00 |

Grau de Fundamentação: Grau II

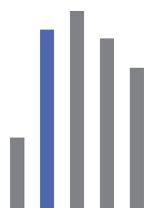
Grau de Precisão atingido: Grau III

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 HOMOGENEIZAÇÃO | V.U. HOMOGENEIZADO (R\$/M ²) | VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²) |
|----------------|----------------------|--------------|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------------|--------------|-------------|----------------------|--|--|
| 1 | 2.950.000,00 | 0,90 | 2.655.000,00 | 680,00 | 3.904,41 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | 4.138,68 | 4.138,68 |
| 2 | 3.500.000,00 | 0,90 | 3.150.000,00 | 652,00 | 4.831,29 | 0,99 | 1,04 | 0,90 | 1,00 | 0,93 | 4.493,10 | 4.493,10 |
| 3 | 2.900.000,00 | 0,90 | 2.610.000,00 | 700,00 | 3.728,57 | 1,00 | 1,14 | 1,00 | 1,00 | 1,14 | 4.250,57 | 4.250,57 |
| 4 | 3.500.000,00 | 0,90 | 3.150.000,00 | 800,00 | 3.937,50 | 1,04 | 1,11 | 1,00 | 1,00 | 1,15 | 4.528,13 | 4.528,13 |
| 5 | 4.200.000,00 | 0,90 | 3.780.000,00 | 800,00 | 4.725,00 | 1,04 | 1,02 | 0,90 | 1,00 | 0,96 | 4.536,00 | 4.536,00 |
| Média = | | | | | | | | | | | 4.389,30 | 4.389,30 |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|--|----------|
| Limite superior (+30%): | 5.706,08 |
| Limite inferior (-30%): | 3.072,51 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²) | 4.389,29 |

| SANEAMENTO | |
|---|----------|
| Limite superior: | 4.529,12 |
| Limite inferior: | 4.249,47 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 6,17% |
| Desvio Padrão: | 182,77 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coeficiente (Desvio/Méd): | 4,16 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m ²): | 4.389,29 |





| Área Construída Total CashMe (m ²) | Preço Médio Tratado CashMe (R\$/m ²) | Valor de Mercado CashMe (R\$) | Valor de Mercado Arredondado CashMe (R\$) |
|---|---|----------------------------------|---|
| 691,46 | 4.249,47 | 2.938.338,53 | 2.938.000,00 |

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

5 - Liquidação Forçada do Imóvel

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 3.204.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações

Despesas fixas: (sobre o calc %)

| | |
|--------------------------|---------------------|
| IPTU | 0,02% ao mês |
| Manutenção/administração | 0,08% ao mês |
| Comissão de venda | 0,20% ao mês |
| Total 1 | 0,30% ao mês |

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

| | |
|---------------------------|---------------------|
| Taxa de aplicação financ. | 13,75 Taxa Selic+2% |
| Inflação média ao ano | 4,62% IPCA 12 meses |
| Custo financeiro | 8,73% ao ano |
| Total 2 | 0,70% ao mês |

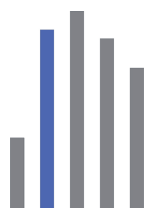
Despesas totais Total 1 Total 2

1,00% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

30 meses


O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 74,19% **R\$ 2.377.000,00**

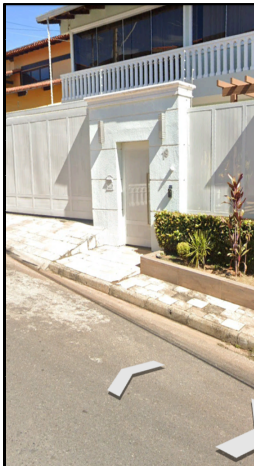


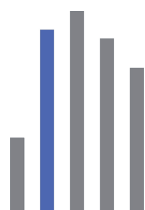


6 - Avaliação - Evolutivo

Metodologia: Evolutivo

| | | | | | | | |
|--|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|----------------|---------------|
|  | Amostra | 1 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 1 Lote 05, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Exclusive Imóveis | | | Telefone | 61 9 8208.5154 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 2.950.000,00 | | Status | Oferta |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 15 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 3.687,50 | | A.C. - m² | | 680,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

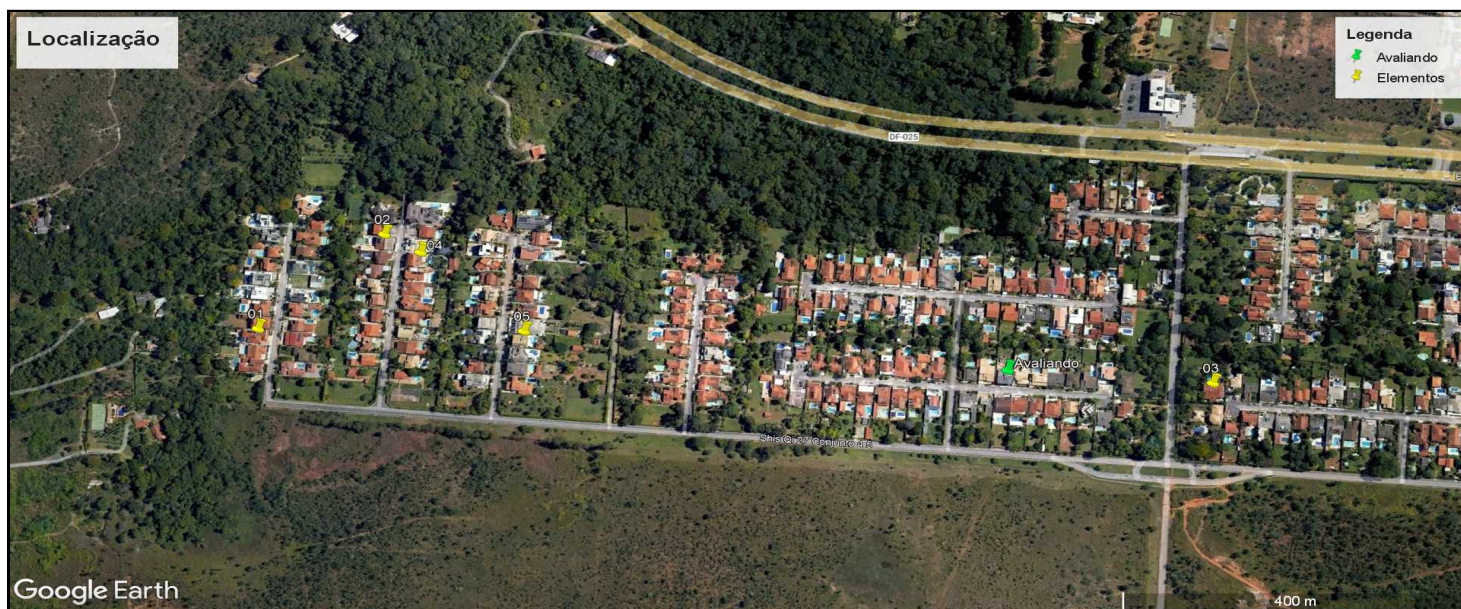
| | | | | | | | |
|---|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|----------|------------------|---------------|
|  | Amostra | 2 | | | Data | Jan - 2024 | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 2 Lote 19, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | DallOca Imóveis | | | Telefone | (61) 3245 - 9200 | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 3.500.000,00 | | Status | Oferta |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Declive 5% | Seca | Uma | | 20 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 4.375,00 | | A.C. - m² | | 800,00 | |
| Observações: | | | | | | | |



| | | | | | | | |
|--------------|----------|--------------------------------------|-------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
| | Amostra | 3 | | Data | Jan - 2024 | | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 10 Lote 22, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Paulo Duarte Imóveis | | Telefone | (61) 3968 - 5151 | | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 2.900.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 22 | Casa Médio |
| | | A.T. - m² | 1.365,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 2.124,54 | | A.C. - m² | | 700,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|------------------|--------------|---------------|
| | Amostra | 4 | | Data | Jan - 2024 | | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 2 Lote 18, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | KR Real State | | Telefone | (61) 3968 - 5400 | | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 3.450.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Declive 5% | Seca | Uma | | 20 | Casa Fino |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (c) Regular |
| R\$ - m² | | 4.312,50 | | A.C. - m² | | 600,00 | |
| Observações: | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------|----------|-------------------------------------|-------------|---------------|------------------|--------------|--------------------------|
| | Amostra | 5 | | Data | Jan - 2024 | | |
| | Endereço | SHIS QI 27 Conjunto 3 Lote 08, s/nº | | | | | |
| | Bairro | Setor de Habitações Individuais Sul | Cidade | Brasília | UF | DF | |
| | Fonte | Moni Netimoveis | | Telefone | (61) 4042 - 7175 | | |
| | Tipo | Casa | Valor - R\$ | 4.200.000,00 | Status | Oferta | |
| | Terreno | Topografia | Superfície | Frentes Múlt. | Constr. | Idade | Enquadramento |
| | | Plana | Seca | Uma | | 13 | Casa Superior |
| | | A.T. - m² | 800,00 | | | Estado Cons. | (b) Entre Novo e Regular |
| R\$ - m² | | 5.250,00 | | A.C. - m² | | 800,00 | |
| Observações: | | | | | | | |



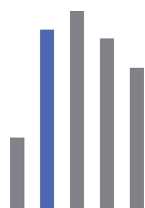
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

6.1 - 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 | 2.950.000,00 | 0,90 | 1.924.574,82 | 730.425,18 | 800,00 | 913,03 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 913,03 | 913,03 |
| 2 | 3.500.000,00 | 0,90 | 2.436.369,92 | 713.630,08 | 800,00 | 892,04 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 936,64 | 936,64 |
| 3 | 2.900.000,00 | 0,90 | 1.423.828,71 | 1.186.171,29 | 1.365,00 | 868,99 | 1,07 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,07 | 929,82 | 929,82 |
| 4 | 3.450.000,00 | 0,90 | 2.416.272,68 | 688.727,32 | 800,00 | 860,91 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 903,95 | 903,95 |
| 5 | 4.200.000,00 | 0,90 | 2.953.351,49 | 826.648,51 | 800,00 | 1.033,31 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.033,31 | 1.033,31 |
| Média = | | | | | | | | | | | | 943,35 | 943,35 | |

| HOMOGENEIZAÇÃO | |
|---------------------------------------|----------|
| Limite superior (+30%): | 1.226,36 |
| Limite inferior (-30%): | 660,35 |
| Intervalo proposto | 30% |
| Número de elementos | 5 |
| Unitário médio homogeneizado (R\$/m²) | 943,35 |

| SANEAMENTO | |
|--------------------------------------|--------|
| Limite superior: | 983,09 |
| Limite inferior: | 903,61 |
| Amplitude do intervalo de confiança: | 8,08% |
| Desvio Padrão: | 51,94 |
| Distr. "t" Student: | 1,53 |
| Coefficiente (Desvio/Méd): | 5,51 |
| Número de elementos após saneamento: | 5 |
| Unitário Médio Saneado (R\$/m²): | 943,35 |





| Área Terreno (m²) | Preço Médio Tratado (R\$/m²) | Valor de Mercado (R\$) | Valor de Mercado Arredondado (R\$) |
|-------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 800,00 | 943,35 | 754.680,00 | 755.000,00 |

| Edificação | Avaliando | Foc | Valor do Avaliando |
|----------------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| CUB (R\$) | 2.049,70 | $Foc = R + K \times (1 - R)$ | $Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$ |
| Pc | 1,776 | $Foc = 0,2 + 0,9154 \times (1 - 0,2)$ | $Vb = 2.049,70 \times 1,776 \times 691,46 \times 0,9323$ |
| Ac | 691,46 | $Foc = 0,9323$ | $Vb = 2.346.691,55$ |
| Foc | 0,9323 | | |
| R | 20% | | |
| K | 0,9154 | | |
| Idade Aparente | 10 | | |
| Est. De Cons. | (b) Entre Novo e Regular | | |
| | | Fator de Comercialização | Valor da Edificação |
| | | 1,00 | R\$ 2.347.000,00 |
| | | | Valor de Mercado |
| | | | R\$ 3.102.000,00 |

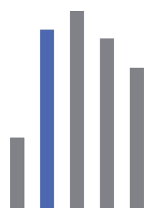
Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

7 - Liquidação Forçada do Terreno

| VALOR FINAL DO TERRENO |
|------------------------|
| R\$ 755.000,00 |

| 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. | 13,75 Taxa Selic+2% |
| Manutenção/administração | 0,08% ao mês | Inflação média ao ano | 4,62% IPCA 12 meses |
| Comissão de venda | 0,20% ao mês | Custo financeiro | 8,73% ao ano |
| Total 1 | 0,30% ao mês | Total 2 | 0,70% ao mês |
| Despesas totais Total 1 Total 2 | | 1,00% fixas + financeiras | |
| Prazo de comercialização | | 30 meses | |
| O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 73,91% R\$ 2.302.000,00 | | | |





8 - 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 24 de janeiro de 2024.

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

R\$ 3.204.000,00 (**três milhões, duzentos e quatro mil reais**)

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

R\$ 2.377.000,00 (**dois milhões, trezentos e setenta e sete 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 Capitanio Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

