



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Rua Londrina, nº S/N

Lote 1-P-307

São Jose - Marilândia do Sul / PR

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br



Resumo da Avaliação

Solicitante: Cashme Soluções Financeiras Ltda

Proponente: Helio Aparecido Da Silva **CPF / CNPJ:** 633.382.979-04

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Londrina nº S/N

Bairro: São Jose **Cidade:** Marilândia do Sul **UF:** PR

Tipo: Casa

Uso: Residencial

Matrícula: 23.128 do Registro de Imóveis Marilândia do Sul - PR

Área do Terreno: 4314,000 m²

Área Construída Averbada: 0,00 m²

Área Construída Não Averbada: 175,00 m²

Área Construída Total: 175,00 m²

Área Utilizada nos Cálculos: 175,00 m²

Data-Base: 26 de outubro de 2023

Data da Vistoria: 24 de outubro de 2023

Valor de Mercado: R\$ 716.000,00 **Valor de Liquidação Forçada:** R\$ 487.000,00

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim

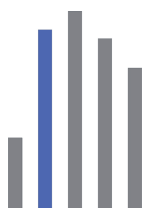
Valor Terreno (R\$/m ²)
118,78



Fachada



Rua Londrina





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é uma casa com área de terreno de 4314,000 m² e área construída de 175,00 m², sendo 0,00 m² averbado e 175,00 m² não averbado. O imóvel possui 2 medidor de luz e 2 medidor de água. O imóvel é composto por: Casa 1 = 70,00m²; Garagem 1 = 15,00m²; Casa 2 = 75,00m² e Garagem casa 2 = 15,00m². Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

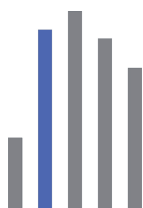
Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Econômico	Multifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(d) Entre Regular e Nec.de Reparos Simples	Baixo	70	25	45

Terreno

Área (m ²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
4314,000	15,87	Irregular	Esquina	Seca	2	Plana

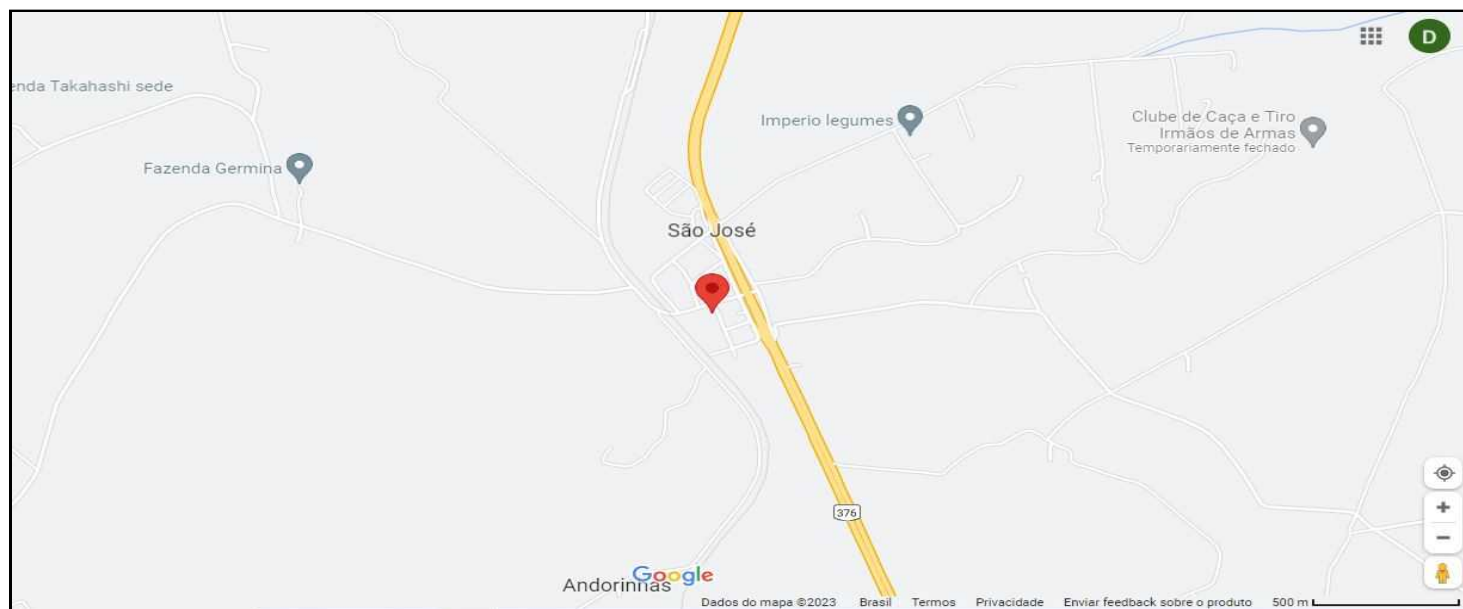
Área Averbada (m ²)	Área Não Averbada (m ²)
0,00	175,00





2 - Localização

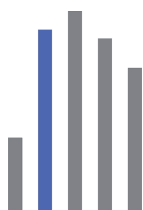
A seguir observa-se a localização do imóvel:



Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, São José é um bairro de classe baixa, se trata de um distrito, localizado na cidade de Marilândia do Sul/PR, à aproximadamente 13,0 km do centro da cidade. Está em uma região com predominância de uso residencial unifamiliar e densidade demográfica baixa. O imóvel está em uma via local e 13 grande eixo viário próximo ao local: Rod. do Café (350 m). O bairro possui estrutura de água, energia elétrica, telefone, pavimentação e iluminação pública. Há poucas equipamentos de educação, saúde e lazer próximos ao local, no raio de 1,0 km. O imóvel está à aproximadamente 600 m do CPOR Recife. 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

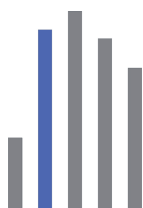
Metodologia: Evolutivo



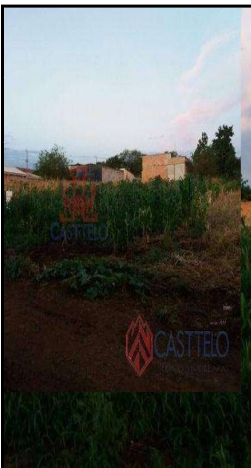
Amostra		1			Data		Out - 2023			
Endereço		Rua Projetada C, Sn								
Bairro		Terra Nova		Cidade	Marilândia do Sul		UF	PR		
Fonte		Geraldo			Telefone		(43) 99866-6204			
Tipo		Terreno		Valor - R\$		110.000,00		Status	Oferta	
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade		Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma					-	
	A.T. - m²		440,00				Estado Cons.		-	
	R\$ - m²		250,00				A.C. - m²		0,00	
Observações:										



Amostra		2			Data	Out - 2023		
Endereço		Rua Projetada C, Sn						
Bairro		Terra Nova		Cidade	Marilândia do Sul		UF	PR
Fonte		Cleuson			Telefone		(43) 99108-0159	
Tipo		Terreno		Valor - R\$	58.000,00		Status	Oferta
Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana		Seca	Uma			-	
	A.T. - m²		220,00			Estado Cons.	-	
	R\$ - m²		263,64			A.C. - m²	0,00	
Observações:								



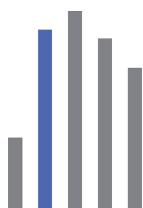


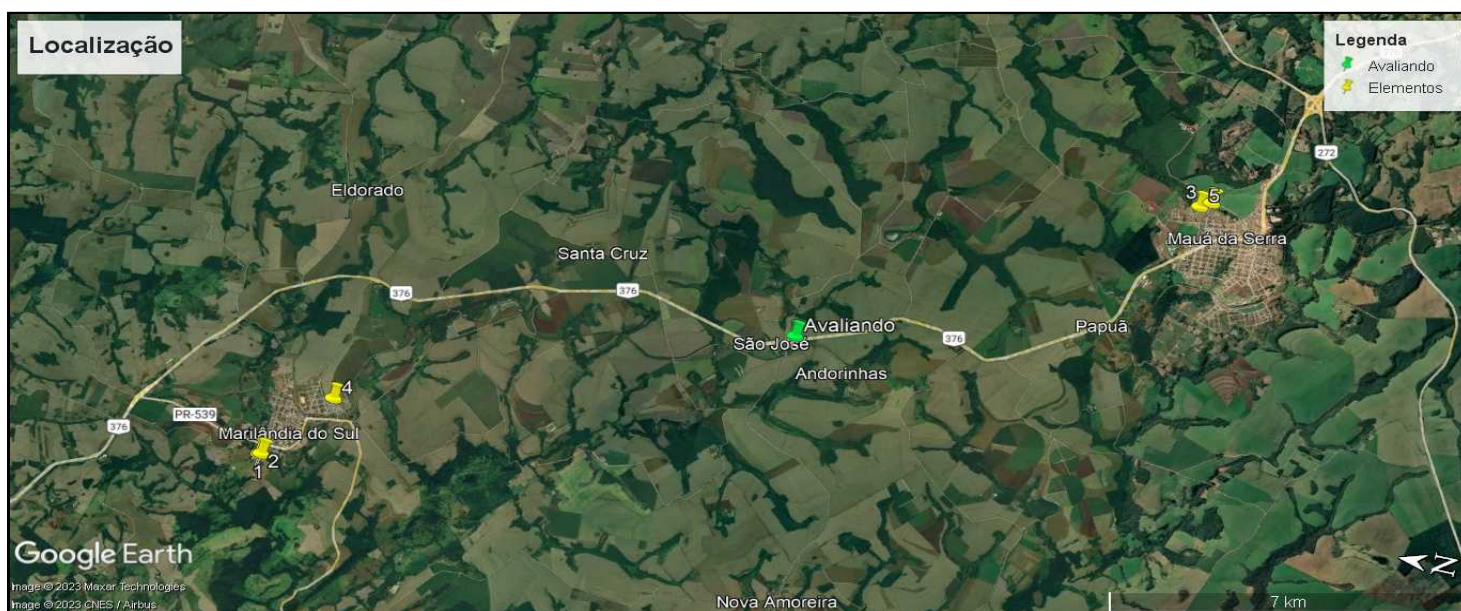


Amostra		3			Data		Out - 2023	
Endereço		Rua Sertanópolis, Sn						
Bairro		Centro		Cidade	Mauá da Serra		UF	PR
Fonte		Castello Imóveis			Telefone		(43) 3341-9400	
Tipo		Terreno	Valor - R\$		120.000,00		Status	Oferta
Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
	Plana	Seca	Uma				-	
	A.T. - m²	986,00				Estado Cons.	-	
	R\$ - m²	121,70				A.C. - m²	0,00	
Observações:								

	Amostra		4			Data		Out - 2023			
	Endereço		Rua Antônio Zanlorenze, 456								
	Bairro		Centro		Cidade	Marilândia do Sul		UF	PR		
	Fonte		Thiago Rafael				Telefone		Sn		
	Tipo		Casa		Valor - R\$		140.000,00		Status	Oferta	
	Terreno	Topografia		Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade		Enquadramento	
		Plana		Seca	Uma			30		Casa Econômico	
		A.T. - m²		250,00				Estado Cons.		(c) Regular	
		R\$ - m²		560,00				A.C. - m²		50,00	
Observações:											

PARTE BRANCA É O LOCAL DO TERRENO





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	110.000,00	0,90	0,00	99.000,00	440,00	225,00	0,75	1,00	0,95	1,00	0,90	0,60	135,00	135,00
2	58.000,00	0,90	0,00	52.200,00	220,00	237,27	0,69	1,00	0,95	1,00	0,90	0,54	128,13	128,13
3	120.000,00	0,90	0,00	108.000,00	986,00	109,53	0,83	1,00	0,95	1,00	1,05	0,83	90,91	90,91
4	140.000,00	0,90	66.739,64	59.260,36	250,00	237,04	0,70	1,00	0,95	1,00	0,90	0,55	130,37	130,37
5	60.000,00	0,90	0,00	54.000,00	360,00	150,00	0,73	1,00	0,95	1,00	1,05	0,73	109,50	109,50
Média =													118,78	118,78

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	154,42
Limite inferior (-30%):	83,15
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	118,78

SANEAMENTO	
Limite superior:	132,82
Limite inferior:	104,74
Amplitude do intervalo de confiança:	21,14%
Desvio Padrão:	18,35
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	15,45
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	118,78



Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
4.314,00	118,78	512.428,00	512.000,00

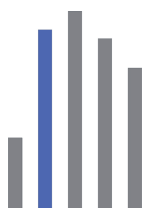
Edificação	Avaliando	Foc	Valor do Avaliando
CUB (R\$)	2.291,43	$Foc = R + K \times (1 - R)$	$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$
Pc	0,672	$Foc = 0,2 + 0,6964 \times (1 - 0,2)$	$Vb = 2.291,43 \times 0,672 \times 175,00 \times 0,7571$
Ac	175,00	$Foc = 0,7571$	$Vb = 204.017,38$
Foc	0,7571		
R	20%		
K	0,6964		
Idade Aparente	25		
Est. De Cons.	(d) Entre Regular e Nec.de Reparos Simples		
		Fator de Comercialização	Valor da Edificação
		1,00	R\$ 204.000,00
			Valor de Mercado
			R\$ 716.000,00

Grau de Fundamentação: Grau II
Grau de Precisão atingido: Grau III

5 - Liquidação Forçada do Terreno

VALOR FINAL DO TERRENO
R\$ 512.000,00

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.	14,75 Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,01% ao mês	Inflação média ao ano	5,19% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,14% ao mês	Custo financeiro	9,09% ao ano
Total 1	0,18% ao mês	Total 2	0,73% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		0,90% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		42 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			
		68,55%	R\$ 351.000,00





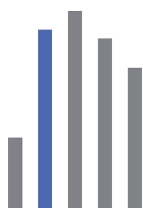
6 - Liquidação Forçada do Imóvel

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R\$ 716.000,00

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.	14,75	Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,01% ao mês		Inflação média ao ano	5,19%	IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,14% ao mês		Custo financeiro	9,09% ao ano	
Total 1	0,18% ao mês		Total 2	0,73% ao mês	
Despesas totais Total 1 Total 2			0,90% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização			42 meses		
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				68,58%	R\$ 487.000,00

Valor Cashme: R\$ 716.000,00

Valor Sem Ponderação: R\$ 716.000,00.





7 - 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 26 de outubro de 2023.

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

R\$ 716.000,00 (**setecentos e dezesseis mil reais**)

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

R\$ 487.000,00 (**quatrocentos e oitenta 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 Capitania Catelan
CRECI nº J28635
M2G2 Patrimonial

