CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Operação	**Empréstimo com garantia**	Data da avaliação	**17/10/2023**
Proponente	**Priscila Rodrigues Da Silva**	CPF	**008.079.490-43**	Tipo de Imóvel	**Casa**
Proprietário	**José Renato Silva da Silva**	CPF	**000.005.063-94**	Matrícula	**16.651**
Logradouro	**Rua Anselmo M. Soares**	Número	**200**	Complemento	**Lote 19, quadra 3**
Cidade	**Santa Maria**	UF	**RS**	Bairro	**Centro**

Coordenadas **29°41'49.9"S 53°44'20.1"W**

CEP **97015-123**

Quadro de áreas

	Vistoria	Matrícula	IPTU
Terreno	**370,00**	**370,00**	**370,00**
Construída	**195,25**	**0,00**	**100,81**

Características do Imóvel

Idade (anos)	**22**	Total de Dormitórios	**3**
Padrão de Acabamento	**Baixo**	Dormitórios Simples	**2**
Fator de Conservação	**C**	Suítes	**1**
Conservação do Imóvel	**Regular**	BWC Sociais	**1**
		Vagas	**2**

Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

AVALIAÇÃO TOTAL

VALOR CASHME

Valor m²	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada	Valor m² construção	Valor da construção
R$ 3.142,13	**R$ 613.500,00**	R$ 472.000,00	**R$ 1.934,96**	**R$ 377.800,00**

Prazo de Comercialização **26 meses** | Índice de Liquidez **Baixo** | Deságio total **23,06%**

Estimativa terreno

Realizamos uma análise simplificada de terrenos, pelo método comparativo, aplicado um fator oferta. O valor do m2 de terreno na região é de aproximadamente R$637,00 o que gera uma avaliação de R$235.700,00.

Valor m² terreno **R$ 637,00**

Valor do terreno **R$ 235.700,00**

VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor m²	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada
R$ 3.636,36	**R$ 710.000,00**	R$ 547.000,00

Prazo de Comercialização **26 meses** | Índice de Liquidez **Baixo** | Deságio total **22,96%**

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO CASHME

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Anselmo M. Soares, 200	**-**	**195,25**	**-**		**-**	**1**	**0,9748**	**-**	
Rua Coronel Ernesto Becker	R$ 750.000,00	179,00	R$ 4.189,94	1	0,90	1,00	1,0000	0,98	R$ 3.689,91
Rua Venâncio Aires	R$ 700.000,00	178,00	R$ 3.932,58	1	0,90	1,00	1,0000	0,98	R$ 3.458,42
Rua Travessa Zero Hora	R$ 480.000,00	120,00	R$ 4.000,00	1	0,90	1,00	1,0000	0,94	R$ 3.387,48
Rua Das Magnolias, 234	R$ 690.000,00	201,57	R$ 3.423,13	1	0,90	1,00	0,9779	1,01	R$ 3.036,91
Avenida Dois de Novembro, 53	R$ 640.000,00	132,00	R$ 4.848,48	1	0,90	1,00	1,0000	0,95	R$ 4.155,24

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R$	3.458,42
Valor Saneado	R$	3.458,42
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,909
Valor final m² Cashme	**R$**	**3.142,13**
Valor final Cashme	**R$**	**613.500,00**

Média	R$	3.545,59
Desv.Padrão	R$	413,48
Limite Superior	R$	4.609,27
Limite Inferior	R$	2.481,91
Média Saneada	R$	3.458,42
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533
Intervalo de Confiança		18,33%
Superior	R$	3.775,35
Inferior	R$	3.141,49

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**540,00**	**0,09% ao ano** **0,01% ao mês**
Manutenção	**R$**	**100,00**	**0,00% ao mês**
Comissão de Venda			**0,15% ao mês**
Total 1			**0,16% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**15,75% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**4,61% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**10,69% ao ano**
Total 2			**0,85% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,01% ao mês**
Prazo de Comercialização			**26 meses**
Deságio custos		**29,85%**	
Deságio total (custos+desconto)		**23,06%**	
Valor de liquidação forçada Cashme no prazo estimado		**R$ 472.000,00**	

Obs: Selic referente à 20/09/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Set/2023).

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	5
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

HOMOGENEIZAÇÃO MERCADO IMOBILIÁRIO

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Anselmo M. Soares, 200	**-**	**195,25**	**-**		**-**	**1**	**0,9748**	**-**	
Rua Coronel Ernesto Becker	R$ 750.000,00	179,00	R$ 4.189,94	1	0,95	1,00	1,0000	0,98	R$ 3.894,91
Rua Venâncio Aires	R$ 700.000,00	178,00	R$ 3.932,58	1	0,95	1,00	1,0000	0,98	R$ 3.650,55
Rua Travessa Zero Hora	R$ 480.000,00	120,00	R$ 4.000,00	1	0,95	1,00	1,0000	0,94	R$ 3.575,67
Rua Das Magnolias, 234	R$ 690.000,00	201,57	R$ 3.423,13	1	0,95	1,00	0,9779	1,01	R$ 3.205,63
Avenida Dois de Novembro, 53	R$ 640.000,00	132,00	R$ 4.848,48	1	0,95	1,00	1,0000	0,95	R$ 4.386,09

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R$	3.650,55
Valor Saneado	R$	3.650,55
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,996
Valor final m² Mercado Imobiliário	**R$**	**3.636,36**
Valor final Mercado Imobiliário	**R$**	**710.000,00**

Média	R$	3.742,57
Desv.Padrão	R$	436,45
Limite Superior	R$	4.865,34
Limite Inferior	R$	2.619,80
Média Saneada	R$	3.650,55
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533

Intervalo de Confiança		18,33%
Superior	R$	3.985,09
Inferior	R$	3.316,02

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**540,00**	**0,08% ao ano** **0,01% ao mês**
Manutenção	**R$**	**100,00**	**0,00% ao mês**
Comissão de Venda			**0,15% ao mês**
Total 1			**0,16% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**15,75% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**4,61% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**10,69% ao ano**
Total 2			**0,85% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,01% ao mês**
Prazo de Comercialização			**26 meses**
Deságio custos		**29,81%**	
Deságio total (custos+desconto)		**22,96%**	
Valor de liquidação forçada de mercado no prazo estimado		**R$**	**547.000,00**

Obs: Selic referente à 20/09/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Set/2023).

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	5
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-passo-dareia-santa-maria/1750042		
Endereço:	Rua Coronel Ernesto Becker		
Bairro:	Passo D'Areia		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	179,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 750.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	4

Amostra	2	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://rs.olx.com.br/regioes-de-santa-maria-uruguaiana-e-cruz-alta/imoveis/casa-santa-maria-rs-985695256		
Endereço:	Rua Venâncio Aires		
Bairro:	Centro		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	178,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 700.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	3	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.fernandoflores.com.br/imovel/casa-4-dormitorios-a-venda-patronato-santa-maria/1741		
Endereço:	Rua Travessa Zero Hora		
Bairro:	Noal		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	120,00	Total de Dormitórios:	4
Valor venda/oferta:	R$ 480.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	4	Data do anúncio	28/09/2023



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.casamataimoveis.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-patronato-santa-maria/54331		
Endereço:	Rua Das Magnolias, 234		
Bairro:	Patronato		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	201,57	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 690.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	4

Amostra	5	Data do anúncio	30/08/2023

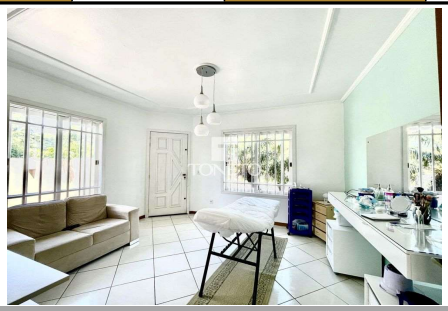


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.tonetoempreendimentos.com.br/imovel/casa-3-dormitorios-a-venda-patronato-santa-maria/500189		
Endereço:	Avenida Dois de Novembro, 53		
Bairro:	Patronato		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	132,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 640.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

COMPARATIVO DE TERRENOS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	11/10/2023
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-passo-d-areia-santa-maria-rs-324m2-id-2661414168/		
Área privativa (m2):	324,00		
Valor venda/oferta:	R$ 220.000,00		
Endereço:	Rua Venâncio Aires, 2226		
Bairro:	Passo D'Areia		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		

Amostra	2	Data do anúncio	04/10/2023
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-noal-santa-maria-rs-400m2-id-2639346032/		
Área privativa (m2):	400,00		
Valor venda/oferta:	R$ 295.000,00		
Endereço:	Rua Ana Nery, 390		
Bairro:	Noal		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		

Endereço	Área	Valor	Valor m²	Oferta	Valor m² final
Rua Anselmo M. Soares, 200	**370,00**	**-**	**-**	**-**	
Rua Venâncio Aires, 2226	324,00	R$ 220.000,00	R$ 679,01	0,90	R$ 611,11
Rua Ana Nery, 390	400,00	R$ 295.000,00	R$ 737,50	0,90	R$ 663,75

Valor final m²	R$ 637,00

Valor final Terreno	R$ 235.700,00

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

EEmovel

TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			
	III	II	I	TOTAL
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	**2**
Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	**2**
Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto	Apresentação de informações relativas a todas as caracteristicas dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	**2**
Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50	**3**
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.			**SOMATÓRIA**	**9**

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

TABELA - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA **18,33%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**