CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Empreendimento	**Condomínio Edifício América**				
Proponente	**Juliana Frederico Ramos Siqueira**	CPF	**255.626.248-69**	Operação	**Empréstimo com garantia**		
Proprietário	**Veneza Emp. Imob. E Participações Societárias Ltda**	CNPJ	**36.731.652/0001-43**	Matrícula	**197.439**	Coordenadas	**23°29'39.0"S 46°50'45.0"W**
Logradouro	**Alameda Itapecuru**	Número	**473**	Complemento	**Apto 152 Vgs 33, 34 e 35 Dp A6**	Andar	**15 e 16**
Cidade	**Barueri**	UF	**SP**	Bairro	**Alphaville Industrial**	CEP	**06454-080**

Quadro de áreas

Áreas	Privativa	Uso comum	Ponderada
Coberta	**169,87**	67,77	169,87
Descoberta	**21,82**	-	6,55
Depósito A6	3,69	1,42	3,69
Total	**195,38**	**69,19**	176,42

Obs: para efeitos de cálculo ponderou-se a Área Descoberta em 30%

AVALIAÇÃO TOTAL

Valor m²	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada	Data da avaliação
R$9.806,37	**R$ 1.730.000,00**	**R$ 690.800,00**	**25/07/2023**

Índice de Liquidez	Prazo de Comercialização	Deságio total
Médio	**24 meses**	**60,07%**

Terreno

Área (m²)	
Frente (m)	
Fundos (m)	
Lado Direito (m)	
Lado Esquerdo (m)	
Fração ideal	0,019533

Características do Imóvel

Idade (anos)	**6**	Total de Dormitórios	**3**
Padrão de Acabamento	**Normal**	Dormitórios Simples	**0**
Fator de Conservação	**B**	Suítes	**3**
Conservação do Imóvel	**Bom**	BWC Sociais	**1**
Conservação do Condomínio	**Regular**	Vagas	**3**

Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

DISCRIMINAÇÃO DA AVALIAÇÃO

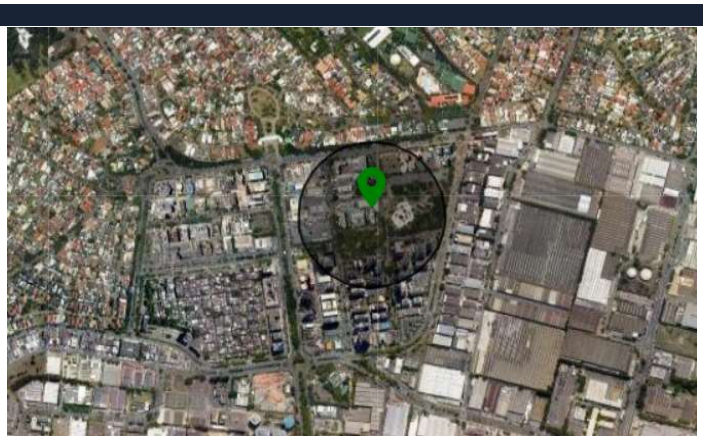
	Matrícula		Valor		Liquidação forçada
Apartamento nº 152	197.439	R$	1.465.000,00	R$	585.000,00
Vaga nº 33	197.440	R$	80.000,00	R$	31.900,00
Vaga nº 34	197.441	R$	80.000,00	R$	31.900,00
Vaga nº 35	197.442	R$	80.000,00	R$	31.900,00
Depósito nº A6	197.443	R$	25.000,00	R$	10.000,00

Obs: Para o cálculo do valor discriminado por imóvel, fez-se primeiramente um cálculo do valor total considerando o apartamento com o respectivo número de vagas, e na sequência uma simulação do valor do mesmo sem as mesmas, atribuindo-se, a diferença de valor à área de estacionamento.

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Alameda Itapecuru, 473	**-**	**176,42**	**-**	**-**	**-**	**1**	**0,9968**	**-**	
Alameda Itapecuru, 473	R$ 1.250.000,00	128,00	R$ 9.765,63	0,90	1,075	1,00	1,0226	0,92	R$ 8.916,85
Alameda Itapecuru, 473	R$ 1.100.000,00	117,00	R$ 9.401,71	0,90	1,075	1,00	1,0226	0,95	R$ 8.836,01
Alameda Grajaú, 644	R$ 1.090.000,00	130,00	R$ 8.384,62	0,90	1,075	1,10	1,0226	0,93	R$ 8.445,72
Alameda Itapecuru, 282	R$ 990.000,00	112,00	R$ 8.839,29	0,90	1,075	1,10	1,0226	0,94	R$ 9.079,34
Alameda Grajaú, 554	R$ 955.000,00	100,00	R$ 9.550,00	0,90	1,150	1,10	1,0226	0,93	R$ 10.346,12
				0,90	1,225				

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R$ 9.631,49	R$ 7.705,19
Mediana das amostras no cluster II	R$ 8.836,01	R$ 1.767,20
Valor Saneado		R$ 9.472,39
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,035
Valor final m²		**R$ 9.806,37**
Valor final		**R$ 1.730.000,00**

	Avaliação	Nota
Nível de oferta	**Alta**	**1**
Nível de demanda	**Média**	**2**
Situação do mercado	**Recessivo**	**1**
Localização	**Média**	**2**
Idade relativa ao Entorno	**Semelhante**	**2**
	Total	**8**
	Desconto Aplicado	**25,74%**

Média	R$ 9.124,81
Desv.Padrão	R$ 721,37
Limite Superior	R$ 11.862,25
Limite Inferior	R$ 6.387,37
Média Saneada	R$ 9.472,39
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533

Intervalo de Confiança	11,67%
Superior	R$ 10.025,32
Inferior	R$ 8.919,46

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**3.460,00**	**0,20% ao ano** **0,02% ao mês**
Manutenção	**R$**	**20.760,00**	**0,10% ao mês**
Comissão de Venda			**0,16% ao mês**
Total 1			**0,28% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**16,75% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**4,18% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**12,11% ao ano**
Total 2			**0,96% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,24% ao mês**
Prazo de Comercialização			**24 meses**
Deságio custos		**34,33%**	
Deságio total (custos+desconto)		**60,07%**	
Valor de liquidação forçada no prazo estimado		**R$ 690.838,85**	

Obs: Selic referente à 04/05/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Mai/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	-

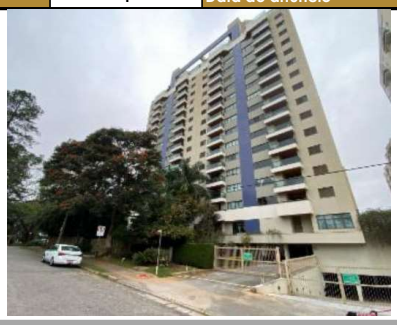


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alphaville-industrial-bairros-barueri-com-garagem-128m2-venda-R$1250000-id-2623245416/		
Endereço:	Alameda Itapecuru, 473		
Bairro:	Alphaville Industrial		
Cidade/UF:	Barueri/SP		
Área privativa (m2):	128,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.250.000,00	Dormitórios simples:	0
Conservação:	C	Suítes:	3
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	2	Data do anúncio	-

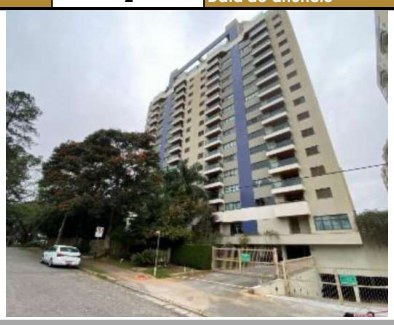


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-117m2-venda-R$1100000-id-2614461830/		
Endereço:	Alameda Itapecuru, 473		
Bairro:	Alphaville Industrial		
Cidade/UF:	Barueri/SP		
Área privativa (m2):	117,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.100.000,00	Dormitórios simples:	0
Conservação:	C	Suítes:	3
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	3	Data do anúncio	-

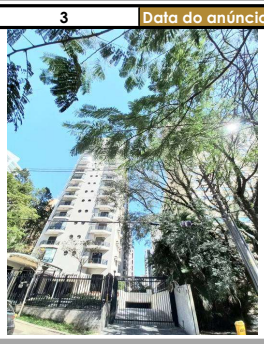


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-bairros-barueri-com-garagem-130m2-venda-R$1090000-id-2576434598/?__ab=exp-aa-test-viva%3Acontrol%2Clead-form-		
Endereço:	Alameda Grajaú, 644		
Bairro:	Alphaville Industrial		
Cidade/UF:	Barueri/SP		
Área privativa (m2):	130,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.090.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	2

Amostra	4	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-alphaville-barueri-sp-112m2-id-2614175834/?		
Endereço:	Alameda Itapecuru, 282		
Bairro:	Alphaville Industrial		
Cidade/UF:	Barueri/SP		
Área privativa (m2):	112,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 990.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	2

Amostra	5	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-alphaville-centro-industrial-e-empresarial-alphaville-barueri-sp-100m2-id-2621187302/?		
Endereço:	Alameda Grajaú, 554		
Bairro:	Alphaville Industrial		
Cidade/UF:	Barueri/SP		
Área privativa (m2):	100,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 955.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	1

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 **11,67%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**