CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Empreendimento	**Edifício Residencial Borges**			Data da avaliação	**26/06/2025**
Proponente	**Luciano de Vargas Willms**			CPF	**901.986.110-72**	Operação	**Empréstimo com garantia**
Proprietário	**Hildebrando Machado de Vargas**			CPF	**045.915.420-68**	Matrícula	**114.441**
Logradouro	**Rua Paraguassú**			Número	**244**	Complemento	**Apartamento 401**
Cidade	**Santa Maria**			UF	**RS**	Bairro	**Divina Providência**

Coordenadas	**29°40'40.6"S 53°49'48.8"W**
Andar	**3º**
CEP	**97040-390**

Quadro de medidas

Unidade	Área	Área Ponderada
Coberta	72,14	72,14
Comum	105,01	-
Descoberta	-	-
Vaga de garagem	-	-
Total	177,15	72,14

	Área	Testada	Fração
Terreno	-	-	0,317310

Características do Imóvel

Idade (anos)	**16**	Total de Dormitórios	**2**
Padrão de Acabamento	**Baixo**	Dormitórios Simples	**2**
Fator de Conservação	**C**	Suítes	**0**
Conservação do Imóvel	**Regular**	BWC Sociais	**1**
Conservação do Condomínio	**Regular**	Vagas	**0**

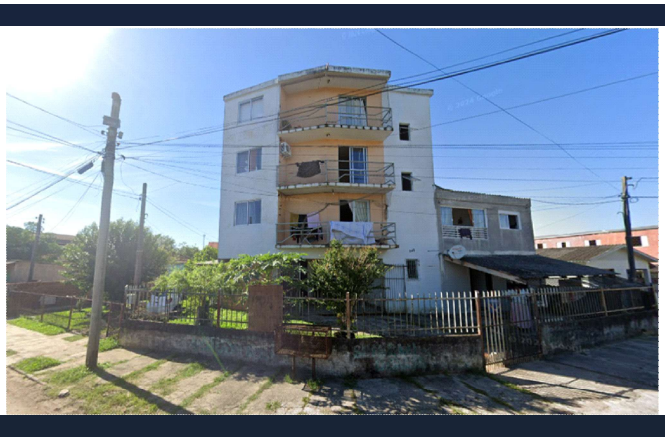
Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

AVALIAÇÃO TOTAL

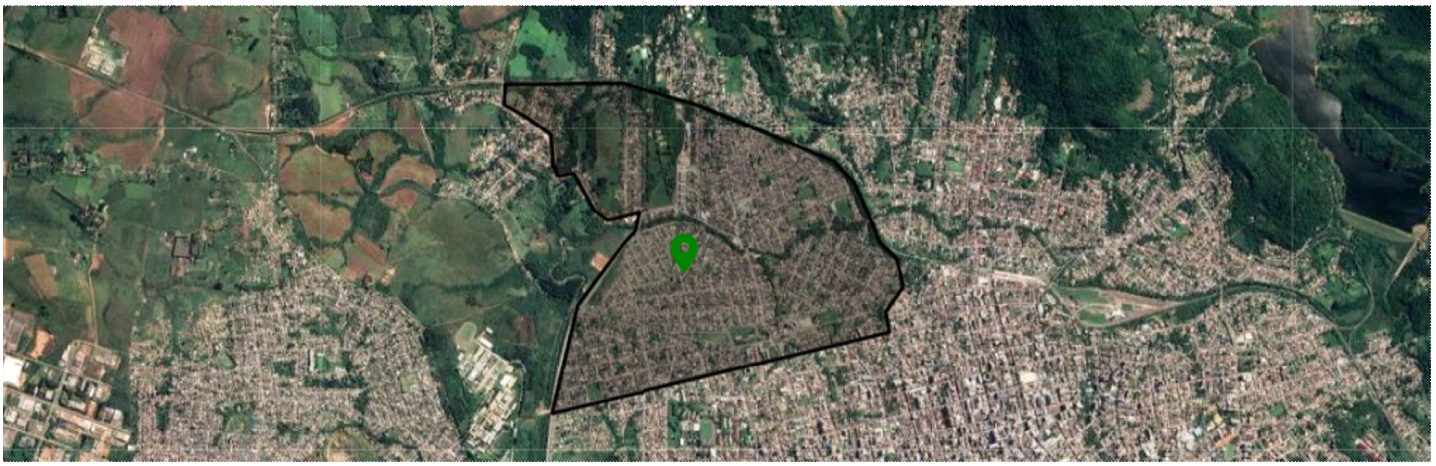
VALOR CASHME				VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO		
Valor m²	**Valor da avaliação**	Valor para Liquidação forçada		**Valor m²**	**Valor da avaliação**	Valor para Liquidação forçada
R$2.277,48	**R$ 164.300,00**	**R$ 120.000,00**		R$2.703,04	**R$ 195.000,00**	**R$ 142.000,00**

Índice de Liquidez	**Médio**	Prazo de Comercialização	**26 meses**	Fator de liquidez	**72,82%**

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO CASHME

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Paraguassú, 244	-	72,14	-		-	-	1	0,9748	-	
Rua Aristides Lobo 670,	R$ 212.000,00	75,00	R$ 2.826,67	2	0,90	0,900	1,00	1,0606	1,01	R$ 2.452,07
Rua Visconde de Pelotas	R$ 250.000,00	88,00	R$ 2.840,91	1	0,90	1,000	1,00	1,0000	1,05	R$ 2.687,05
Rua Barão do Rio Branco, 458	R$ 195.000,00	63,00	R$ 3.095,24	2	0,90	1,000	1,00	1,0606	0,97	R$ 2.856,14
Rua Silvio Romeiro	R$ 185.000,00	61,00	R$ 3.032,79	1	0,90	0,900	1,00	1,0000	0,96	R$ 2.355,67
Rua Fernandes Vieira, 81	R$ 155.000,00	51,00	R$ 3.039,22	1	0,90	0,900	1,00	1,0000	0,92	R$ 2.257,32
Rua Coronel Ernesto Becker	R$ 245.000,00	78,00	R$ 3.141,03	2	0,90	0,900	1,00	1,0606	1,02	R$ 2.751,61

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados com conservação semelhante ao avaliando.

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R$ 2.355,67	R$ 1.884,53
Mediana das amostras no cluster II	R$ 2.751,61	R$ 550,32
Valor Saneado		R$ 2.434,86
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,935
Valor final m² Cashme		**R$ 2.277,48**
Valor final Cashme		**R$ 164.300,00**

Média	R$ 2.559,97
Desv.Padrão	R$ 238,98
Limite Superior	R$ 3.327,97
Limite Inferior	R$ 1.791,98
Média Saneada	R$ 2.434,86
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476

Intervalo de Confiança	12,96%
Superior	R$ 2.592,61
Inferior	R$ 2.277,11

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**239,64**	**0,15% ao ano** **0,01% ao mês**
Manutenção	**R$**	**2.076,75**	**0,11% ao mês**
Comissão de Venda			**0,15% ao mês**
Total 1			**0,27% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**18,00% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**5,32% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**12,09% ao ano**
Total 2			**0,96% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,22% ao mês**
Prazo de Comercialização			**26 meses**
Deságio custos		**37,22%**	
Deságio total (custos+desconto)		**26,96%**	
Valor de liquidação forçada Cashme no prazo estimado		**R$ 120.000,00**	

Obs: Selic referente à 20/06/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Mai/2025).

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	6
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

HOMOGENEIZAÇÃO MERCADO IMOBILIÁRIO

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Paraguassú, 244	-	72,14	-		-	-	1	0,9748	-	
Rua Aristides Lobo 670,	R$ 212.000,00	75,00	R$ 2.826,67	2	0,95	0,900	1,00	1,0606	1,01	R$ 2.588,29
Rua Visconde de Pelotas	R$ 250.000,00	88,00	R$ 2.840,91	1	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,05	R$ 2.836,33
Rua Barão do Rio Branco, 458	R$ 195.000,00	63,00	R$ 3.095,24	2	0,95	1,000	1,00	1,0606	0,97	R$ 3.014,81
Rua Silvio Romeiro	R$ 185.000,00	61,00	R$ 3.032,79	1	0,95	0,900	1,00	1,0000	0,96	R$ 2.486,54
Rua Fernandes Vieira, 81	R$ 155.000,00	51,00	R$ 3.039,22	1	0,95	0,900	1,00	1,0000	0,92	R$ 2.382,73
Rua Coronel Ernesto Becker	R$ 245.000,00	78,00	R$ 3.141,03	2	0,95	0,900	1,00	1,0606	1,02	R$ 2.904,48

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados com conservação semelhante ao avaliando.

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R$	2.712,31
Valor Saneado	R$	2.712,31
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,997
Valor final m² Mercado Imobiliário	**R$**	**2.703,04**
Valor final Mercado Imobiliário	**R$**	**195.000,00**

Média	R$	2.702,20
Desv.Padrão	R$	252,26
Limite Superior	R$	3.512,85
Limite Inferior	R$	1.891,54
Média Saneada	R$	2.712,31
Elementos Saneados		6
t de Student		1,476

Intervalo de Confiança		12,28%
Superior	R$	2.878,82
Inferior	R$	2.545,79

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**239,64**	**0,12% ao ano** **0,01% ao mês**
Manutenção	**R$**	**2.445,15**	**0,10% ao mês**
Comissão de Venda			**0,15% ao mês**
Total 1			**0,27% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**18,00% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**5,32% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**12,09% ao ano**
Total 2			**0,96% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,22% ao mês**
Prazo de Comercialização			**26 meses**
Deságio custos		**37,12%**	
Deságio total (custos+desconto)		**27,18%**	
Valor de liquidação forçada de mercado no prazo estimado	**R$**	**142.000,00**	

Obs: Selic referente à 20/06/2025. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Mai/2025).

Diagnóstico de Mercado	
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
Tratamento de dados:	Tratamento por Fatores
Nº Dados Utilizados:	6
Fundamentação:	GRAU II
Precisão:	GRAU III

INFORMAÇÕES DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	-

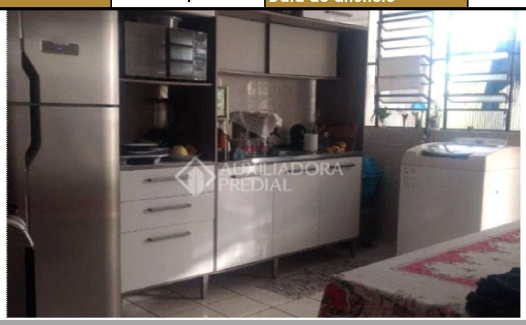


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-bairro-nossa-senhora-do-rosario-3000992199.html		
Endereço:	Rua Aristides Lobo 670,		
Bairro:	Nossa Senhora do Rosário		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	75,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 212.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	2	Data do anúncio	-

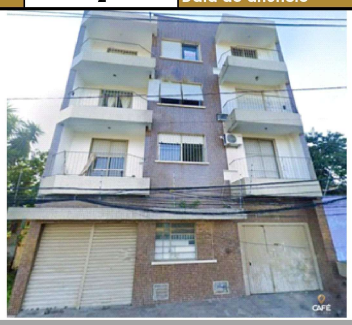


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/3dc56a0a-685b-4891-83e1-15bf3b5e8ba5		
Endereço:	Rua Visconde de Pelotas		
Bairro:	Nossa Senhora do Rosário		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	88,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 250.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	0

Amostra	3	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rs-santa-maria-nossa-senhora-do-rosario-77m2-RS195000/id-31547622/		
Endereço:	Rua Barão do Rio Branco, 458		
Bairro:	Nossa Senhora do Rosário		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	63,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 195.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	0

Amostra	4	Data do anúncio	-

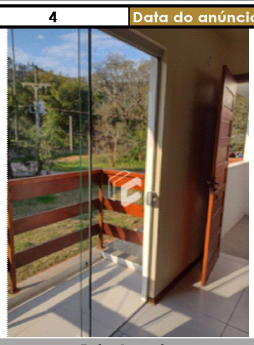


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/17aa2ad6-bf8e-40ad-b20b-6eb964f59125		
Endereço:	Rua Silvio Romeiro		
Bairro:	Chácara das Flores		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	61,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 185.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	5	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-em-nossa-senhora-do-perpetuo-2981431490.html		
Endereço:	Rua Fernandes Vieira, 81		
Bairro:	Nossa Senhora do Perpétuo Socorro,		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	51,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 155.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	6	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.morcelliimoveis.com.br/imovel/apartamento-com-2-quartos-a-venda-e-para-alugar-e-1-vaga-bairro-nossa-senhora-do-rosario-em-santa-maria/20240647		
Endereço:	Rua Coronel Ernesto Becker		
Bairro:	Nossa Senhora do Rosário		
Cidade/UF:	Santa Maria/RS		
Área privativa (m2):	78,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 245.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	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 **12,96%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**