CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Empreendimento	**Residencial Green Park**			Operação	**Empréstimo com garantia**
Proprietário	**Vandiclei Eneas Da Silva**	CPF	**298.298.898-40**	Matrícula	**56.859**	Coordenadas	**23°10'46.9"S 47°15'49.6"W**
Logradouro	**Avenida Remigio Dalla Vecchia**	Número	**431**	Complemento	**Apto 105, Vaga 08**	Andar	**10°**
Cidade	**Salto**	UF	**SP**	Bairro	**Jardim Nair Maria**	CEP	**13322-270**

Quadro de áreas

Áreas	Privativa	Uso comum	Total
Unidade	**107,61**	83,07	**190,68**
Área descoberta	7,23	-	7,23
Outros	-	-	-
Total	**114,84**	**83,07**	**197,92**

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$5.398,73	**R$ 620.000,00**	**R$ 279.800,00**	**30/03/2023**

Índice de Liquidez	Prazo de Comercialização	Deságio total
Médio	**24 meses**	**54,88%**

Terreno

Área (m²)	
Frente (m)	
Fundos (m)	
Lado Direito (m)	
Lado Esquerdo (m)	
Fração ideal	0,011598

Características do Imóvel

Idade (anos)	**6**	Total de Dormitórios	**2**
Padrão de Acabamento	**Normal**	Dormitórios Simples	**1**
Fator de Conservação	**B**	Suítes	**1**
Conservação do Imóvel	**Bom**	BWC Sociais	**1**
Conservação do Condomínio	**Bom**	Vagas	**2**

Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431	-	114,84	-	-	-	1	0,9968	-	
Avenida Remigio Dalla Vecchia	R$ 480.000,00	75,00	R$ 6.400,00	0,90	1,075	1,00	1,0000	0,95	R$ 5.870,85
Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431	R$ 395.000,00	74,00	R$ 5.337,84	0,90	1,075	1,00	1,0000	0,95	R$ 4.888,30
Rua Floriano Peixoto, 3268	R$ 350.000,00	62,00	R$ 5.645,16	0,90	1,075	1,00	1,0000	0,93	R$ 5.056,66
Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431	R$ 485.000,00	74,00	R$ 6.554,05	0,90	1,000	1,00	1,0000	0,95	R$ 5.583,34
Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431	R$ 320.000,00	65,00	R$ 4.923,08	0,90	1,075	1,00	1,0000	0,93	R$ 4.435,98
Avenida Remigio Dalla Vecchia, 688	R$ 434.600,00	74,00	R$ 5.872,97	0,90	1,075	1,00	1,0000	0,95	R$ 5.378,37

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R$ 5.870,85	R$ 4.696,68
Mediana das amostras no cluster II	R$ 5.056,66	R$ 1.011,33
Valor Saneado		R$ 5.708,01
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,946
Valor final m²		**R$ 5.398,73**
Valor final		**R$ 620.000,00**

	Avaliação	Nota
Nível de oferta	**Média**	**2**
Nível de demanda	**Média**	**2**
Situação do mercado	**Recessivo**	**1**
Localização	**Média**	**2**
Idade relativa ao Entorno	**Semelhante**	**2**
	Total	**9**
	Desconto Aplicado	**24,66%**

Média	R$ 5.202,25
Desv.Padrão	R$ 515,79
Limite Superior	R$ 6.762,92
Limite Inferior	R$ 3.641,57
Média Saneada	R$ 5.708,01
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476

Intervalo de Confiança	11,93%
Superior	R$ 6.048,48
Inferior	R$ 5.367,55

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**920,72**	**0,15% ao ano** **0,01% ao mês**
Manutenção	**R$**	**7.440,00**	**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			**5,77% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**10,43% ao ano**
Total 2			**0,83% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,11% ao mês**
Prazo de Comercialização			**24 meses**
Deságio custos		**30,22%**	
Deságio total (custos+desconto)		**54,88%**	
Valor de liquidação forçada no prazo estimado		**R$ 279.750,55**	

Obs: Selic referente à 09/02/2023. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Fev/2023).

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	-

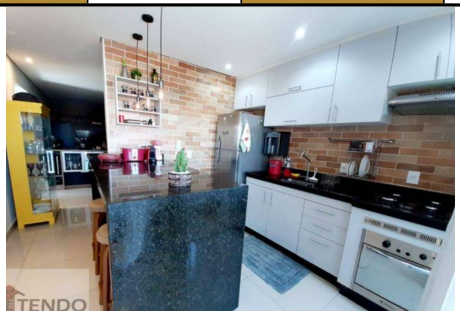


Foto Amostra

Fonte (link):	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/imob02-apartamento-75-m-venda-2-dormitorios-1-suite-jardim-nair-maria-salto-s-1048157914		
Endereço:	Avenida Remigio Dalla Vecchia		
Bairro:	Jardim Nair Maria		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	75,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 480.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	2	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-nair-maria-salto-sp-74m2-id-2582137621/?		
Endereço:	Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431		
Bairro:	Jardim Nair Maria		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	74,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 395.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	3	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-mobiliado-jardim-das-nacoes-salto-sp-62m2-id-2584410386/?		
Endereço:	Rua Floriano Peixoto, 3268		
Bairro:	Jardim das Nações		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	62,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 350.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	4	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-jardim-nair-maria-salto-sp-74m2-id-2569071719/?		
Endereço:	Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431		
Bairro:	Jardim Nair Maria		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	74,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 485.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	5	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-nair-maria-bairros-salto-com-garagem-65m2-venda-R$320000-id-2565481632/		
Endereço:	Avenida Remigio Dalla Vecchia, 431		
Bairro:	Jardim Nair Maria		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	65,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 320.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	6	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-jardim-nair-maria-salto-sp-74m2-id-2601341685/?		
Endereço:	Avenida Remigio Dalla Vecchia, 688		
Bairro:	Jardim Nair Maria		
Cidade/UF:	Salto /SP		
Área privativa (m2):	74,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 434.600,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
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 **11,93%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**