CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel Inteligência Imobiliária

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Empreendimento	**Condomínio Tabuba Ocean Residence and Spa**			Data da avaliação	**26/08/2024**
Proponente	**Kercia Vivian Souza Silveira**		CPF **769.984.363-00**			Operação	**Empréstimo com garantia**
Proprietário	**Kercia Vivian Souza Silveira**		CPF **769.984.363-00**		Matrícula **24.163**	Coordenadas	**3°39'04.1"S 38°41'27.5"W**
Logradouro	**Rua Particular**		Número **575**		Complemento **Apto 303**	Andar	**-**
Cidade	**Caucaia**		UF **CE**		Bairro **Tabuba**	CEP	**61618-210**

Quadro de medidas

	Unidade	Área	Área Ponderada
Coberta		135,07	135,07
Comum		48,86	-
Descoberta		16,60	4,98
Vaga de garagem		-	-
Total		200,53	140,05

	Área	Testada	Fração
Terreno	-	-	0,0005015

Características do Imóvel

Idade (anos)	**14**	Total de Dormitórios	**3**
Padrão de Acabamento	**Normal**	Dormitórios Simples	**2**
Fator de Conservação	**C**	Suítes	**1**
Conservação do Imóvel	**Regular**	BWC Sociais	**2**
Conservação do Condomínio	**Regular**	Vagas	**2**

Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

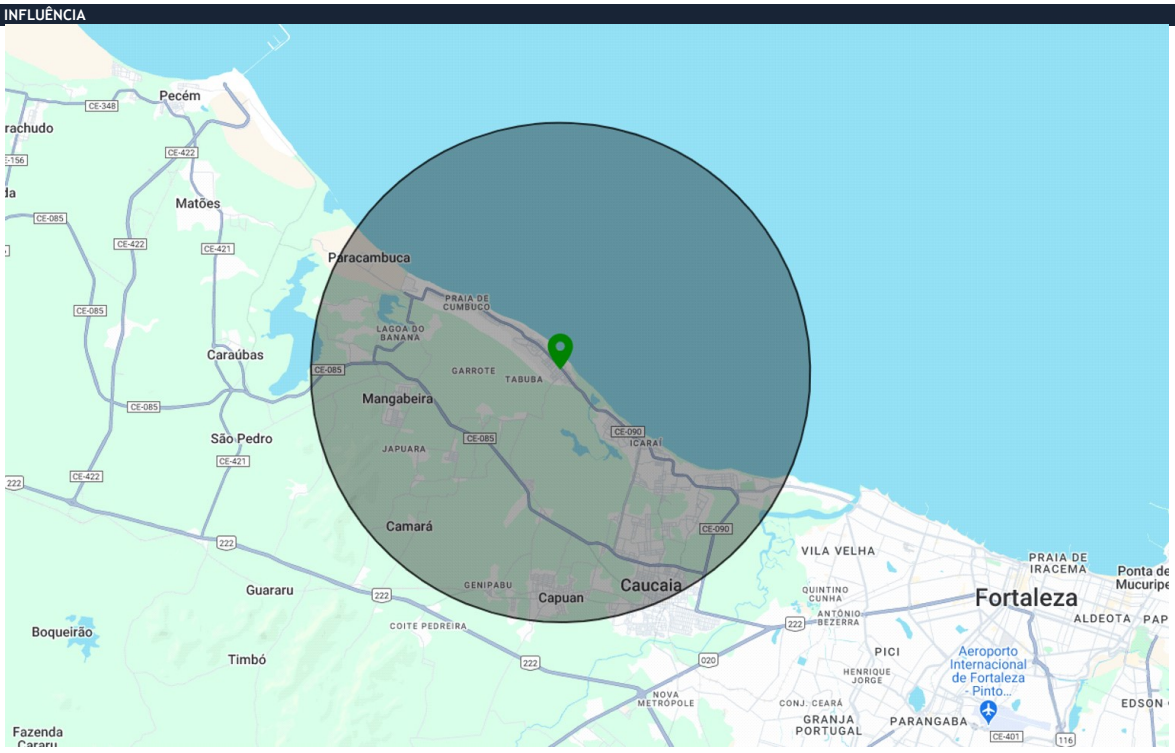
AVALIAÇÃO TOTAL

VALOR CASHME					VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO		
Valor m²	**Valor da avaliação**	Valor para Liquidação forçada			**Valor m²**	**Valor da avaliação**	Valor para Liquidação forçada
R$7.733,67	**R$ 1.083.000,00**	**R$ 883.000,00**			R$8.402,81	**R$ 1.177.000,00**	**R$ 959.000,00**
	Índice de Liquidez	**Médio**	Prazo de Comercialização	**20 meses**	Fator de liquidez	**81,48%**	

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO CASHME

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Particular, 575	-	140,05	-		-	-	1	0,9748	-	
Rua Cumbuco	R$ 1.260.000,00	145,00	R$ 8.689,66	1	0,90	1,000	1,00	1,0000	1,01	R$ 7.888,90
Avenida Dos coqueiros	R$ 1.250.000,00	150,00	R$ 8.333,33	1	0,90	1,075	1,00	1,0000	1,02	R$ 8.202,04
Avenida Das Dunas, 4 FNS	R$ 799.000,00	116,00	R$ 6.887,93	2	0,90	1,075	1,20	0,9748	0,95	R$ 7.466,57
Avenida dos Coqueiros, 4000	R$ 2.300.000,00	190,00	R$ 12.105,26	2	0,90	0,850	0,83	1,0000	1,04	R$ 8.017,02
Rua Coronel Correia, 3982	R$ 940.000,00	105,00	R$ 8.952,38	2	0,90	0,925	1,10	1,0000	0,93	R$ 7.620,93

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

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R$ 8.045,47	R$ 6.436,37
Mediana das amostras no cluster II	R$ 7.620,93	R$ 1.524,19
Valor Saneado		R$ 7.960,56
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,971
Valor final m² Cashme		**R$ 7.733,67**
Valor final Cashme		**R$ 1.083.000,00**

Média	R$ 7.839,09
Desv.Padrão	R$ 296,75
Limite Superior	R$ 10.190,82
Limite Inferior	R$ 5.487,36
Média Saneada	R$ 7.960,56
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533

Intervalo de Confiança	5,71%
Superior	R$ 8.188,02
Inferior	R$ 7.733,10

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)		
IPTU	**R$ 2.166,00**	**0,20% ao ano** **0,02% ao mês**
Manutenção	**R$ 12.996,00**	**0,10% ao mês**
Comissão de Venda		**0,20% ao mês**
Total 1		**0,31% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)		
Taxa da aplicação financeira		**13,50% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano		**4,23% IPCA 12 meses**
Custo financeiro		**8,93% ao ano**
Total 2		**0,72% ao mês**
Despesas Totais		
Fixas + financeiras		**1,03% ao mês**
Prazo de Comercialização		**20 meses**
Deságio custos	**22,70%**	
Deságio total (custos+desconto)	**18,47%**	
Valor de liquidação forçada Cashme no prazo estimado	**R$ 883.000,00**	

Obs: Selic referente à 20/06/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Junho/2024).

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	Vagas	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Particular, 575	-	140,05	-		-	-	1	0,9748	-	
Rua Cumbuco	R$ 1.260.000,00	145,00	R$ 8.689,66	1	0,95	1,000	1,00	1,0000	1,01	R$ 8.327,17
Avenida Dos coqueiros	R$ 1.250.000,00	150,00	R$ 8.333,33	1	0,95	1,075	1,00	1,0000	1,02	R$ 8.657,71
Avenida Das Dunas, 4 FNS	R$ 799.000,00	116,00	R$ 6.887,93	2	0,95	1,075	1,20	0,9748	0,95	R$ 7.881,38
Avenida dos Coqueiros, 4000	R$ 2.300.000,00	190,00	R$ 12.105,26	2	0,95	0,850	0,83	1,0000	1,04	R$ 8.462,42
Rua Coronel Correia, 3982	R$ 940.000,00	105,00	R$ 8.952,38	2	0,95	0,925	1,10	1,0000	0,93	R$ 8.044,31

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

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R$ 8.492,44	R$	6.793,95
Mediana das amostras no cluster II	R$ 8.044,31	R$	1.608,86
Valor Saneado		R$	8.402,81
Correção do valor (campo de arbítrio)			1,000
Valor final m² Mercado Imobiliário		**R$**	**8.402,81**
Valor final Mercado Imobiliário		**R$**	**1.177.000,00**

Média	R$ 8.274,60
Desv.Padrão	R$ 313,24
Limite Superior	R$ 10.756,97
Limite Inferior	R$ 5.792,22
Média Saneada	R$ 8.402,81
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533

Intervalo de Confiança	5,71%
Superior	R$ 8.642,91
Inferior	R$ 8.162,72

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	**R$**	**2.354,00**	**0,20% ao ano** **0,02% ao mês**
Manutenção	**R$**	**14.124,00**	**0,10% ao mês**
Comissão de Venda			**0,20% ao mês**
Total 1			**0,31% ao mês**
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			**13,50% Taxa Selic + 3%**
Inflação média ao ano			**4,23% IPCA 12 meses**
Custo financeiro			**8,93% ao ano**
Total 2			**0,72% ao mês**
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			**1,03% ao mês**
Prazo de Comercialização			**20 meses**
Deságio custos		**22,70%**	
Deságio total (custos+desconto)		**18,52%**	
Valor de liquidação forçada de mercado no prazo estimado		**R$ 959.000,00**	

Obs: Selic referente à 20/06/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Junho/2024).

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	24/06/2024

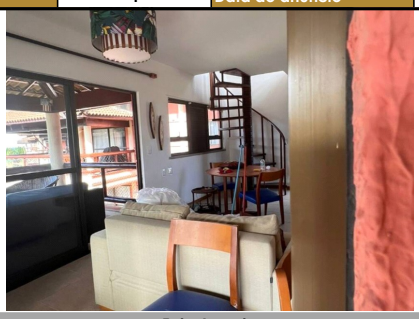


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/6448dcc3-20f3-41e1-8a52-3b627c1863d1		
Endereço:	Rua Cumbuco		
Bairro:	Tabuba		
Cidade/UF:	Caucaia/CE		
Área privativa (m2):	145,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.260.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	C	Suítes:	2
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	2	Data do anúncio	31/07/2024

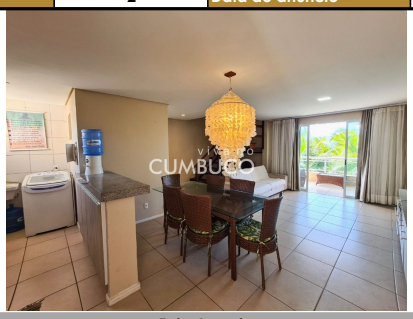


Foto Amostra

Fonte (link):	https://gurudosimoveis.com.br/imovel/apartamento-duplex-com-2-dormitorios-a-venda-150-m2-por-r-125000000-cumbuco-caucaia-ce/d7068f28-5d23-4387-8424-66ffb7a8c7fb		
Endereço:	Avenida Dos coqueiros		
Bairro:	Cumbuco		
Cidade/UF:	Caucaia/CE		
Área privativa (m2):	150,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 1.250.000,00	Dormitórios simples:	0
Conservação:	C	Suítes:	2
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	3	Data do anúncio	14/08/2024

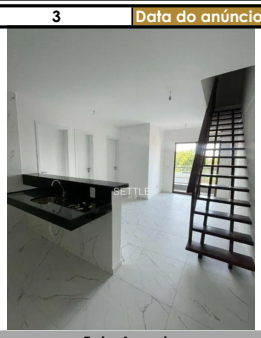


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-2-quartos-cumbuco-bairros-caucaia-com-garagem-116m2-venda-R$799000-id-2734546543/		
Endereço:	Avenida Das Dunas, 4 FNS		
Bairro:	Cumbuco		
Cidade/UF:	Caucaia/CE		
Área privativa (m2):	116,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 799.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	A	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Muito inferior	Vagas:	1

Amostra	4	Data do anúncio	29/07/2024



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-cobertura-4-quartos-com-piscina-cumbuco-caucaia-ce-190m2-id-2731325628/		
Endereço:	Avenida dos Coqueiros, 4000		
Bairro:	Cumbuco		
Cidade/UF:	Caucaia/CE		
Área privativa (m2):	190,00	Total de Dormitórios:	4
Valor venda/oferta:	R$ 2.300.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	C	Suítes:	3
Padrão Construtivo:	Muito superior	Vagas:	4

Amostra	5	Data do anúncio	07/07/2024

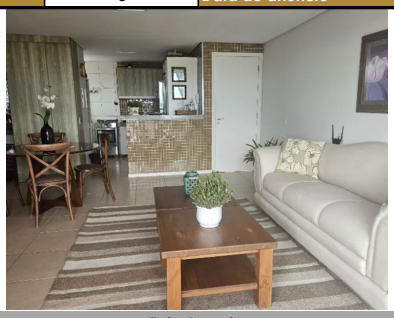


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-caucaia-com-garagem-105m2-venda-R$940000-id-2724318981/		
Endereço:	Rua Coronel Correia, 3982		
Bairro:	Tabapuá - Brasília II		
Cidade/UF:	Caucaia/CE		
Área privativa (m2):	105,00	Total de Dormitórios:	4
Valor venda/oferta:	R$ 940.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	2
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	3

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 **5,71%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**