CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

EEmovel

IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	**Cashme**	Operação	**Empréstimo com garantia**	Data da avaliação	**01/09/2026**		
Proponente	**Josimar Rufatto**	CPF	**019.299.771-82**	Tipo de Imóvel	**Sobrado**		
Proprietário	**Josimar Rufatto**	CPF	**019.299.771-82**	Matrícula	**85.407**	Coordenadas	**11°52'25.4"S 55°31'56.2"W**
Logradouro	**Rua Projetada 3**	Número	**SN**	Complemento	**Lote 10/11, Quadra 42**		
Cidade	**Sinop**	UF	**MT**	Bairro	**Jardim Belo Horizonte**	CEP	**78556-316**

Quadro de áreas

	Vistoria	Matrícula	IPTU
Terreno	**720,00**	**720,00**	**-**
Construída	**544,65**	**544,65**	**-**

Características do Imóvel

Idade (anos)	**3**	Total de Dormitórios	**-**
Padrão de Acabamento	**Alto**	Dormitórios Simples	**-**
Fator de Conservação	**B**	Suítes	**-**
Conservação do Imóvel	**Bom**	BWC Sociais	**-**
		Vagas	**-**

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$ 7.179,29	**R$ 3.910.000,00**	R$ 2.698.000,00	**R$ 6.299,46**	**R$ 3.431.000,00**

Fator de liquidez **69,00%**

Estimativa terreno

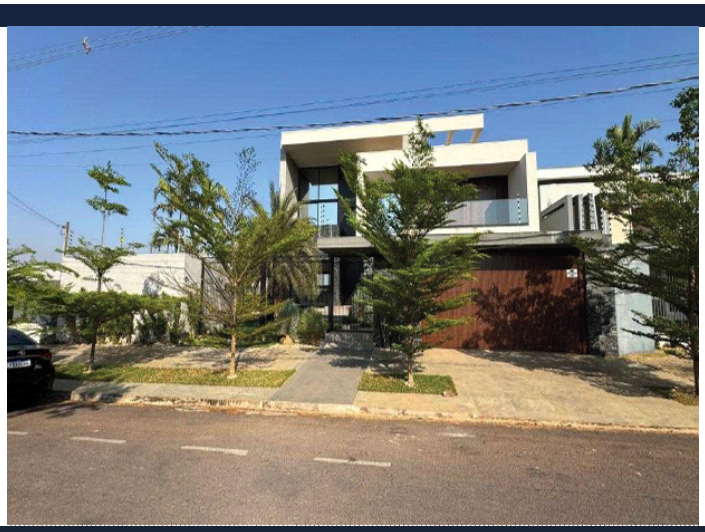
Realizamos uma análise simplificada de terrenos, pelo método comparativo, aplicado um fator oferta. O valor do m2 de terreno na região é de aproximadamente R$665,00 o que gera uma avaliação de R$479.000,00.

Valor m² terreno	Valor do terreno
R$ 665,00	**R$ 479.000,00**

VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor m²	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada	
R$ 8.537,59	**R$ 4.650.000,00**	R$ 3.209.000,00	Fator de liquidez **69,00%**

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO CASHME

EEmovel

Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Projetada 3, SN	**-**	**544,65**	**-**		**-**	**1**	**0,9968**	**-**	
Rua Projetada 4, SN	R$ 1.800.000,00	211,00	R$ 8.530,81	1	0,90	1,00	1,0000	0,89	R$ 6.819,51
Jardim Belo Horizonte	R$ 2.000.000,00	211,00	R$ 9.478,67	1	0,90	1,10	0,9968	0,89	R$ 8.299,98
Rua dos Agaves, 531	R$ 1.700.000,00	198,00	R$ 8.585,86	1	0,90	1,00	1,0000	0,88	R$ 6.809,18
Jardim Belo Horizonte	R$ 1.880.000,00	216,00	R$ 8.703,70	1	0,90	1,10	1,0000	0,89	R$ 7.668,27
Rua Ouro Preto, 43	R$ 1.750.000,00	204,00	R$ 8.578,43	1	0,90	1,10	1,0226	0,88	R$ 7.673,45

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R$	7.668,27
Valor Saneado	R$	7.668,27
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,936
Valor final m² Cashme	**R$**	**7.179,29**
Valor final Cashme	**R$**	**3.910.000,00**

Média	R$	7.454,08
Desv.Padrão	R$	637,99
Limite Superior	R$	9.690,30
Limite Inferior	R$	5.217,85
Média Saneada	R$	7.668,27
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533

Intervalo de Confiança		12,75%
Superior	R$	8.157,29
Inferior	R$	7.179,25

Deságio - Liquidação Forçada			
Idade do Imóvel - anos (RH)	**Oferta e demanda**	**Estado do ativo (RH)**	**Localização e tamanho**
0 a 5	Mercado Equilibrado	Estrutura e acabamentos novos e em bom estado	Produto/localização ou tamanho adequado
8%	**10%**	**6%**	**7%**
Observações		**Total**	**31%**
Valor de liquidação forçada Cashme		**R$**	**2.698.000,00**

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 Projetada 3, SN	-	**544,65**	-		-	**1**	**0,9968**	-	
Rua Projetada 4, SN	R$ 1.800.000,00	211,00	R$ 8.530,81	1	0,95	1,00	1,0000	0,89	R$ 7.198,37
Jardim Belo Horizonte	R$ 2.000.000,00	211,00	R$ 9.478,67	1	0,95	1,10	0,9968	0,89	R$ 8.761,10
Rua dos Agaves, 531	R$ 1.700.000,00	198,00	R$ 8.585,86	1	0,95	1,00	1,0000	0,88	R$ 7.187,47
Jardim Belo Horizonte	R$ 1.880.000,00	216,00	R$ 8.703,70	1	0,95	1,10	1,0000	0,89	R$ 8.094,28
Rua Ouro Preto, 43	R$ 1.750.000,00	204,00	R$ 8.578,43	1	0,95	1,10	1,0226	0,88	R$ 8.099,75

Fator EEmovel		
Mediana das amostras	R$	8.094,28
Valor Saneado	R$	8.094,28
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,055
Valor final m² Mercado Imobiliário	**R$**	**8.537,59**
Valor final Mercado Imobiliário	**R$**	**4.650.000,00**

Média	R$	7.868,19
Desv.Padrão	R$	673,44
Limite Superior	R$	10.228,65
Limite Inferior	R$	5.507,74
Média Saneada	R$	8.094,28
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533

Intervalo de Confiança		12,75%
Superior	R$	8.610,47
Inferior	R$	7.578,09

Deságio - Liquidação Forçada

Idade do Imóvel - anos (RH)	Oferta e demanda	Estado do ativo (RH)	Localização e tamanho
0 a 5	Mercado Equilibrado	Estrutura e acabamentos novos e em bom estado	Produto/localização ou tamanho adequado
8%	**10%**	**6%**	**7%**
Observações		**Total**	**31%**
Valor de liquidação forçada de mercado			**R$ 3.209.000,00**

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	-

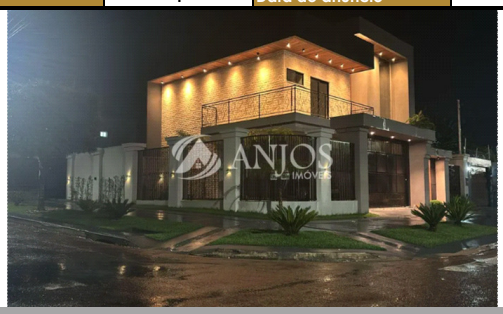


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-1-quartos-1-banheiros-211-m2-25603639-ade4-4c98-b2ae-7731eb844ed2		
Endereço:	Rua Projetada 4, SN		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		
Área privativa (m2):	211,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.800.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	2
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	2	Data do anúncio	-

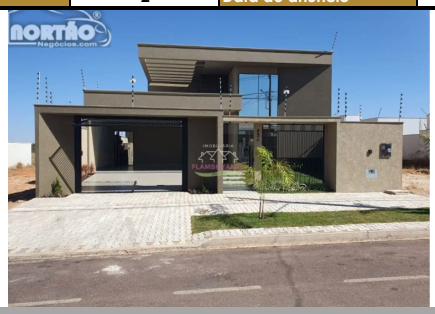


Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-4-quartos-1-banheiros-211-m2-8f16cf37-2420-4f93-a069-61c10d6f0cd9		
Endereço:	Jardim Belo Horizonte		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		
Área privativa (m2):	211,00	Total de Dormitórios:	4
Valor venda/oferta:	R$ 2.000.000,00	Dormitórios simples:	4
Conservação:	A	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	2

Amostra	3	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-4-quartos-198-m2-6c14ba08-e8a0-444a-aabd-4423d3fa3eb1		
Endereço:	Rua dos Agaves, 531		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		
Área privativa (m2):	198,00	Total de Dormitórios:	4
Valor venda/oferta:	R$ 1.700.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	B	Suítes:	2
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	4	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://www.buskaza.com.br/imoveis/casa-3-quartos-2-banheiros-216-m2-fde324c5-3238-47c4-865c-66bea14f0fc8		
Endereço:	Jardim Belo Horizonte		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		
Área privativa (m2):	216,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R$ 1.880.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	B	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	2

Amostra	5	Data do anúncio	-



Foto Amostra

Fonte (link):	https://imobiliariasilviorosas.com.br/imovel/casa-a-venda-jardim-belo-horizonte/274		
Endereço:	Rua Ouro Preto, 43		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		
Área privativa (m2):	204,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R$ 1.750.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Inferior	Vagas:	3

COMPARATIVO DE TERRENOS

EEmovel

Amostra	1	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-curitiba-bairros-sinop-350m2-venda-RS260000-id-2748950204/		
Área privativa (m2):	350,00		
Valor venda/oferta:	R$ 260.000,00		
Endereço:	Rua Terra Roxa, SN		
Bairro:	Jardim Curitiba		
Cidade/UF:	Sinop/MT		

Amostra	2	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://imoveisglobal.com.br/Terreno_Lote_em_Sinop/Imovel_%C3%A0_venda_Terreno_Lote_%C3%A0_venda_490m2_em_Sinop_AD3705142.html		
Área privativa (m2):	490,00		
Valor venda/oferta:	R$ 360.000,00		
Endereço:	Jardim Belo Horizonte		
Bairro:	Jardim Belo Horizonte		
Cidade/UF:	Sinop/MT		

Endereço	Área	Valor	Valor m²	Oferta	Valor m² final
Rua Projetada 3, SN	**720,00**	**-**	**-**	**-**	
Rua Terra Roxa, SN	350,00	R$ 260.000,00	R$ 742,86	0,90	R$ 668,57
Jardim Belo Horizonte	490,00	R$ 360.000,00	R$ 734,69	0,90	R$ 661,22

Valor final m²	R$ 665,00

Valor final Terreno	R$ 479.000,00

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 **12,75%**	**QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:**		**GRAU III**