

DADOS DO PEDIDO

Solicitante Cashme	Nº do Pedido	Data Solicitação 04/03/2024	
Empresa responsável EEmovel Inteligência Imobiliária	Avaliador responsável Ana Maria Gularte Boger	CREA 151590/D	
Proponente Emiliane De Oliveira Soares		CPF/CNPJ	

DADOS DO IMÓVEL

Endereço Rua Oscar Ferreira do Amaral	Número 70	Complemento	CEP 3344090
Bairro Vila Regente Feijó	Município São Paulo		UF SP
Tipo do imóvel Casa	Matrícula	Núm. Registro de Imóveis R.14	IPTU

RESUMO



METODOLOGIA APLICADA

Outra

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

GRAU DE PRECISÃO

III

VALOR DE AVALIAÇÃO PARA EFEITO DE GARANTIA

R\$ 795.000,00

VALOR DE VENDA FORÇADA

R\$ 647.000,00

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Metodologia Outra	Grau de precisão III	Grau de fundamentação II
-----------------------------	--------------------------------	------------------------------------

QUADRO DE RESUMO

Valor de avaliação	R\$ 795.000,00
Fator de liquidez	0,8138
Valor de venda forçada	R\$ 647.000,00

AVALIAÇÃO FINAL

Valor de avaliação para efeito de garantia **R\$ 795.000,00**

RESPONSÁVEL PELO LAUDO

Cascavel, Terça-feira, 5 de Março de 2024



Ana Maria Gularte Boger
151590/D

CRÉDITO IMOBILIÁRIO - LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS



IDENTIFICAÇÃO

Solicitante **Cashme** Operação **Empréstimo com garantia** Data da avaliação **05/03/2024**
 Proponente Tipo de Imóvel **Sobrado**
 Proprietário Matrícula **19.266** Coordenadas **23°33'50.0"S 46°34'07.3"W**
 Logradouro **Rua Oscar Ferreira do** Número **70** Complemento -
 Cidade **Amaral São Paulo** UF **SP** Bairro **Vila Regente Feijó** CEP **03344-090**

Quadro de áreas

Vistoria	Matrícula	IPU	Ponderações	
Terreno 108,00	108,00	108,00	Área ponderada	213,10
Construída 239,55	-	80,00		
Ambiente	Área	% considerada	Área ponderada	
Casa	205,59	100%	205,59	
Cobertura Caixa D'Água Superior 2	18,95	0%	0,00	
Depósito Porão	15,01	50%	7,51	
Total Á. medida in loco	239,55	Total Á. ponderada	213,10	

Características do Imóvel

Idade (anos) **15**
 Padrão de Acabamento **Baixo**
 Fator de Conservação **C**
 Conservação do Imóvel **Regular**
 Total de Dormitórios **3**
 Dormitórios Simples **2**
 Suítes **1**
 BWC Sociais **2**
 Vagas **2**

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\$ 3.378,77	R\$ 720.000,00	R\$ 586.000,00	R\$ 2.009,43	R\$ 428.200,00
Prazo de Comercialização 22 meses	Índice de Liquidez Médio	Fator de liquidez 81,39%		

Estimativa terreno

Realizamos uma análise simplificada de terrenos, pelo método comparativo, aplicada um fator oferta. O valor do m2 de terreno na região é de aproximadamente R\$2.702,00 o que gera uma avaliação de R\$291.800,00.

Valor m² terreno	Valor do terreno
R\$ 2.702,00	R\$ 291.800,00

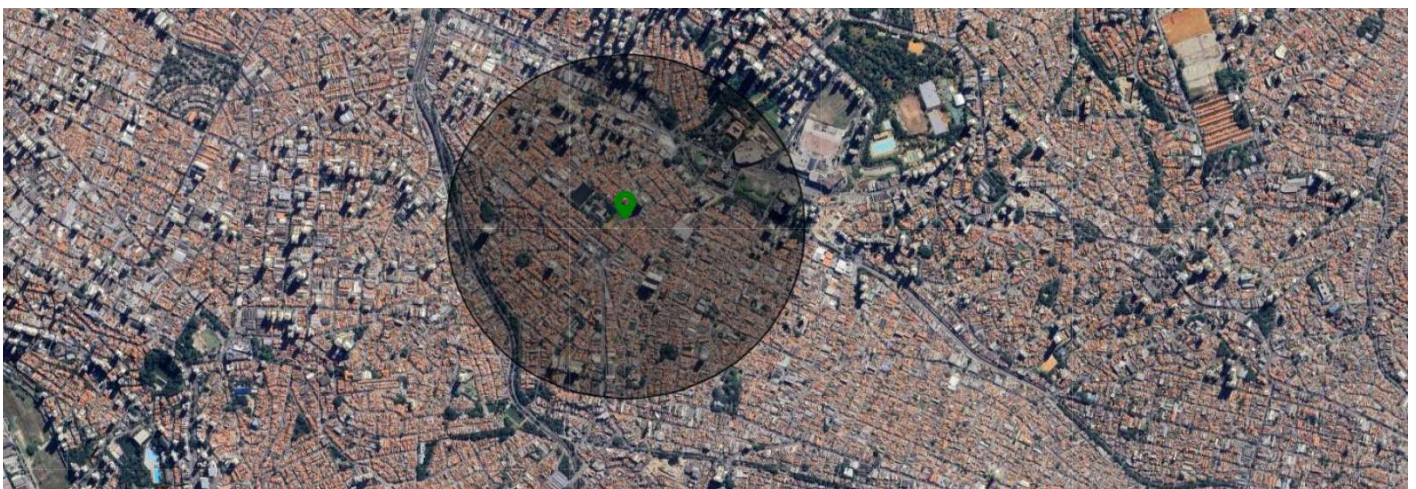
VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor m²	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada
R\$ 3.730,73	R\$ 795.000,00	R\$ 647.000,00
Prazo de Comercialização 22 meses	Índice de Liquidez Médio	Fator de liquidez 81,38%

FOTO DA FACHADA



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO CASHME



Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Oscar Ferreira do Amaral, 70	-	213,10	-		-	1	0,9748	-	
Rua do Açal, 6	R\$ 640.000,00	153,00	R\$ 4.183,01	1	0,90	1,00	1,0000	0,92	R\$ 3.465,46
Rua Bom Jesus, 922	R\$ 1.125.000,00	260,00	R\$ 4.326,92	1	0,90	1,00	1,0000	1,05	R\$ 4.092,81
Rua Barra Do Morro, 15	R\$ 847.800,00	183,00	R\$ 4.632,79	2	0,90	1,00	1,0000	0,96	R\$ 4.013,79
Rua Doutor Francisco Carlos de Castro Neves	R\$ 750.000,00	218,00	R\$ 3.440,37	1	0,90	1,00	1,0606	1,01	R\$ 3.302,71
Rua Miguel Mota	R\$ 950.000,00	220,00	R\$ 4.318,18	2	0,90	1,00	1,0000	1,01	R\$ 3.917,47
Rua Miguel Mota	R\$ 850.000,00	220,00	R\$ 3.863,64	2	0,90	1,00	1,0606	1,01	R\$ 3.717,52

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados no mesmo bairro do avaliando.

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 3.465,46	R\$ 2.772,37	
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 3.917,47	R\$ 783,49	
Valor Saneado		R\$ 3.555,86	
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,950	
Valor final m² Cashme		R\$ 3.378,77	
Valor final Cashme		R\$ 720.000,00	

Média	R\$ 3.751,63
Desv. Padrão	R\$ 315,35
Limite Superior	R\$ 4.877,12
Limite Inferior	R\$ 2.626,14
Média Saneada	R\$ 3.555,86
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476
Intervalo de Confiança	11,71%
Superior	R\$ 3.764,02
Inferior	R\$ 3.347,70

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$ 1.440,00	0,20% ao ano	0,02% ao mês
Manutenção	R\$ -	0,00% ao mês	
Comissão de Venda		0,18% ao mês	
Total 1		0,20% ao mês	
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira		14,25% Taxa Selic + 3%	
Inflação média ao ano		4,51% IPCA 12 meses	
Custo financeiro		9,36% ao ano	
Total 2		0,75% ao mês	
Despesas Totais			
Fixas + financeiras		0,94% ao mês	
Prazo de Comercialização		22 meses	
Deságio custos		22,94%	
Deságio total (custos+desconto)		18,61%	
Valor de liquidação forçada Cashme no prazo estimado	R\$ 586.000,00		

Obs: Selic referente à 01/02/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Jan/2024).

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



Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Cluster	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Oscar Ferreira do Amaral, 70	-	213,10	-		-	1	0,9748	-	
Rua do Açal, 6	R\$ 640.000,00	153,00	R\$ 4.183,01	1	0,95	1,00	1,0000	0,92	R\$ 3.657,98
Rua Bom Jesus, 922	R\$ 1.125.000,00	260,00	R\$ 4.326,92	1	0,95	1,00	1,0000	1,05	R\$ 4.320,19
Rua Barra Do Morro, 15	R\$ 847.800,00	183,00	R\$ 4.632,79	2	0,95	1,00	1,0000	0,96	R\$ 4.236,77
Rua Doutor Francisco Carlos de Castro Neves	R\$ 750.000,00	218,00	R\$ 3.440,37	1	0,95	1,00	1,0606	1,01	R\$ 3.486,20
Rua Miguel Mota	R\$ 950.000,00	220,00	R\$ 4.318,18	2	0,95	1,00	1,0000	1,01	R\$ 4.135,11
Rua Miguel Mota	R\$ 850.000,00	220,00	R\$ 3.863,64	2	0,95	1,00	1,0606	1,01	R\$ 3.924,05

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados no mesmo bairro do avaliando.

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 3.657,98	R\$ 2.926,39	
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 4.135,11	R\$ 827,02	
Valor Saneado		R\$ 3.753,41	
Correção do valor (campo de arbítrio)		0,994	
Valor final m² Mercado Imobiliário	R\$ 3.730,73		
Valor final Mercado Imobiliário	R\$ 795.000,00		

Média	R\$ 3.960,05
Desv. Padrão	R\$ 332,87
Limite Superior	R\$ 5.148,07
Limite Inferior	R\$ 2.772,04
Média Saneada	R\$ 3.753,41
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476
Intervalo de Confiança	11,71%
Superior	R\$ 3.973,13
Inferior	R\$ 3.533,69

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$ 1.590,00	0,20% ao ano	0,02% ao mês
Manutenção	R\$ -	0,00% ao mês	
Comissão de Venda		0,18% ao mês	
Total 1		0,20% ao mês	
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira		14,25% Taxa Selic + 3%	
Inflação média ao ano		4,51% IPCA 12 meses	
Custo financeiro		9,36% ao ano	
Total 2		0,75% ao mês	
Despesas Totais			
Fixas + financeiras		0,94% ao mês	
Prazo de Comercialização		22 meses	
Deságio custos		22,94%	
Deságio total (custos+desconto)		18,62%	
Valor de liquidação forçada de mercado no prazo estimado	R\$ 647.000,00		

Obs: Selic referente à 01/02/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Jan/2024).

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

Amostra	1	Data do anúncio	31/08/2023
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/sobrado-3-quartos-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-153m2-venda-R\$640000-id-2652500791/		
Endereço:	Rua do Açal, 6		
Bairro:	Vila Regente Feijó		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	153,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 640.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	4

Amostra	2	Data do anúncio	03/08/2023
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/sobrado-3-quartos-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-260m2-venda-R\$1125000-id-2531471956/		
Endereço:	Rua Bom Jesus, 922		
Bairro:	Vila Regente Feijó		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	260,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 1.125.000,00	Dormitórios simples:	0
Conservação:	C	Suítes:	3
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	5

Amostra	3	Data do anúncio	15/12/2023
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/sobrado-3-quartos-jardim-analia-franco-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-183m2-venda-R\$847800-id-2583957242/		
Endereço:	Rua Barra Do Morro, 15		
Bairro:	Jardim Anália Franco		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	183,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 847.800,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	4	Data do anúncio	26/02/2024
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/sobrado-3-quartos-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-218m2-venda-R\$750000-id-2690968061/		
Endereço:	Rua Doutor Francisco Carlos de Castro Neves		
Bairro:	Vila Regente Feijó		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	218,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 750.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	3

Amostra	5	Data do anúncio	09/02/2024
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-cozinha-vila-canero-zona-leste-sao-paulo-sp-220m2-id-2622046231/		
Endereço:	Rua Miguel Mota		
Bairro:	Vila Canero		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	220,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 950.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	6	Data do anúncio	29/02/2024
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/sobrado-2-quartos-vila-canero-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-220m2-venda-R\$850000-id-2693787210/		
Endereço:	Rua Miguel Mota		
Bairro:	Vila Canero		
Cidade/UF:	São Paulo/SP		
Área privativa (m2):	220,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 850.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	D	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

COMPARATIVO DE TERRENOS



Amostra	1	Data do anúncio	-	Amostra	2	Data do anúncio	-
Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-agua-rasa-zona-leste-sao-paulo-com-garagem-186m2-venda-R\$590000-id-2665984850/			https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-regente-feijo-zona-leste-sao-paulo-150m2-venda-R\$425000-id-2586655984/			
Área privativa (m2):	186,00			150,00			
Valor venda/oferta:	R\$	590.000,00		R\$	425.000,00		
Endereço:	Rua Bom Jesus, 1095			Rua Tocandira, 114			
Bairro:	Água Rasa			Vila Regente Feijó			
Cidade/UF:	São Paulo/SP			São Paulo/SP			

Endereço	Área	Valor	Valor m²	Oferta	Valor m² final
Rua Oscar Ferreira do Amaral, 70	108,00	-	-	-	-
Rua Bom Jesus, 1095	186,00	R\$ 590.000,00	R\$ 3.172,04	0,90	R\$ 2.854,84
Rua Tocandira, 114	150,00	R\$ 425.000,00	R\$ 2.833,33	0,90	R\$ 2.550,00

Valor final m²	R\$ 2.702,00
-----------------------	---------------------

Valor final Terreno	R\$ 291.800,00
----------------------------	-----------------------

ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO

TABELA - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	2
Quantidade mínima 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 características 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 Mínimos	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 tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
INTERVALO DE CONFIANÇA	11,71%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	
			GRAU III