

1. IDENTIFICAÇÃO

Solicitante Cashme	Tipo de Imóvel Casa	Operação Empréstimo com garantia
Proprietário Rua Santana de Parnaíba	CPF	Matrícula 639
Logradouro Várzea Paulista	Número 139	Complemento -
Cidade	UF SP	Bairro Jardim Paulista
		CEP 13222-060

Quadro de áreas			AVALIAÇÃO TOTAL		
Áreas	Privativa	Uso comum	Total	Valor da avaliação	Valor para Liquidação forçada
Unidade	157,58	-	157,58	R\$ 360.000,00	R\$ 217.000,00
Terreno	250,00	-	250,00	Valor do terreno	Valor para Liquidação forçada do terreno
				R\$ 146.800,00	R\$ 88.498,00

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\$587,00 o que gera uma avaliação de R\$146.800,00.

Índice de Liquidez **Médio** Prazo de Comercialização **26 meses** Deságio total **39,72%**

Características do Imóvel			
Idade (anos) 11	Fator de Conservação C	Total de Dormitórios 4	BWC Sociais 1
Padrão de Acabamento Baixo	Conservação do Imóvel Regular	Dormitórios Simples 2	Vagas 1
Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.	Conservação do Condomínio N/A	Suítes 2	

FOTOS DO IMÓVEL



ZONA DE INFLUÊNCIA



HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS



Endereço	Valor	Área construída	Valor m²	Oferta	Const.	Conserv.	Área	Valor Homogêneo
Rua Santana de Parnaíba, 139	-	157,58	-	-	1	0,9748	-	
Rua São José do Rio Pardo	R\$ 330.000,00	131,00	R\$ 2.519,08	0,90	1,00	1,0606	0,95	R\$ 2.296,05
Rua Itaporã	R\$ 371.000,00	166,00	R\$ 2.234,94	0,90	1,00	1,0606	1,01	R\$ 2.161,29
Rua Tabajara	R\$ 400.000,00	123,00	R\$ 3.252,03	0,80	1,00	1,0606	0,94	R\$ 2.593,57
Rua Mario Antonio Campos de Mello	R\$ 355.000,00	150,00	R\$ 2.366,67	0,90	1,00	1,0000	0,99	R\$ 2.103,91
Rua José Carlos Lumes	R\$ 320.000,00	125,00	R\$ 2.560,00	0,90	1,00	1,0000	0,94	R\$ 2.174,38
Rua João Manoel dos Anjos	R\$ 380.000,00	150,00	R\$ 2.533,33	0,90	1,00	0,9779	0,99	R\$ 2.202,37

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no bairro	R\$ 2.296,05	R\$ 1.836,84
Mediana das amostras na região	R\$ 2.174,38	R\$ 434,88
Valor Saneado	R\$ 2.271,71	
Correção do valor (campo de arbitrio)	1,006	
Valor final m²	R\$ 2.284,55	
Valor final	R\$ 360.000,00	

Média	R\$ 2.255,26
Desv. Padrão	R\$ 177,31
Limite Superior	R\$ 2.931,84
Limite Inferior	R\$ 1.578,68
Média Saneada	R\$ 2.271,71
Elementos Saneados	6
t de Student	1,476
Intervalo de Confiança	10,30%
Superior	R\$ 2.388,75
Inferior	R\$ 2.154,67

	Avaliação	Nota
Nível de oferta	Alta	1
Nível de demanda	Média	2
Situação do mercado	Recessivo	1
Localização	Média	2
Idade relativa ao entorno	Semelhante	2
	Total	8
	Desconto Aplicado	26,32%

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)		
IPTU	R\$ 639,14	0,18% ao ano 0,01% ao mês
Manutenção	R\$ 129,86	0,00% ao mês
Comissão de Venda		0,15% ao mês
Total 1		0,17% ao mês
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)		
Taxa da aplicação financeira		12,50% Custo de capital
Inflação média ao ano		8,35% IPCA 12 meses
Custo financeiro		3,86% ao ano
Total 2		0,32% ao mês
Despesas Totais		
Fixas + financeiras		0,48% ao mês
Prazo de Comercialização		26 meses
Deságio custos		13,39%
Deságio total (custos+desconto)		39,72%
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$ 217.025,96	

Obs: Taxa de aplicação financeira informada pela Cashme. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Jun/2021)

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	26/02/2021
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-a-venda-com-2-dormitorios-em-jardim-paulista-varzea-paulista-cod-v10325-76727058		
Endereço:	Rua São José do Rio Pardo		
Bairro:	Jardim Paulista		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	131,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 330.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	3

Amostra	2	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-2-quartos-jardim-america-i-varzea-paulista-sp-166m2-id-2506526989/?		
Endereço:	Rua Itaporã		
Bairro:	Jardim America I		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	166,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 371.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	D	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	3	Data do anúncio	-
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vende-se-ou-permuta-otima-casa-em-varzea-paulista-2956236762.html		
Endereço:	Rua Tabajara		
Bairro:	Jardim America II		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	123,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 400.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	D	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	4	Data do anúncio	24/04/2021
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/casa-3-quartos-jardim-novo-mundo-bairros-varzea-paulista-150m2-venda-R\$355000-id-2508351290/		
Endereço:	Rua Mário Antonio Campos de Mello		
Bairro:	Jardim Novo Mundo		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	150,00	Total de Dormitórios:	3
Valor venda/oferta:	R\$ 355.000,00	Dormitórios simples:	3
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	1

Amostra	5	Data do anúncio	18/09/2020
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-744113961		
Endereço:	Rua José Carlos Lumes		
Bairro:	Jardim Novo Mundo		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	125,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 320.000,00	Dormitórios simples:	2
Conservação:	C	Suítes:	0
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

Amostra	6	Data do anúncio	23/04/2021
			
Foto Amostra			

Fonte (link):	https://sp.olx.com.br/sao-paulo-e-regiao/imoveis/casa-venda-bairro-jardim-novo-mundo-varzea-paulista-872031741		
Endereço:	Rua João Manoel dos Anjos		
Bairro:	Jardim Novo Mundo		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Área privativa (m2):	150,00	Total de Dormitórios:	2
Valor venda/oferta:	R\$ 380.000,00	Dormitórios simples:	1
Conservação:	B	Suítes:	1
Padrão Construtivo:	Semelhante	Vagas:	2

COMPARATIVO DE TERRENOS



Amostra	1	Data do anúncio	19/07/2021	Amostra	2	Data do anúncio	03/08/2021
Fonte (link):	http://www.imeveissaopaulo.com.br/imovel/venda-lote_terreno-varzea_paulista_sp--Aluguel-Jundiai-Imoveis/2127329/4			Fonte (link):	https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote-terreno-jardim-novo-mundo-bairros-varzea-paulista-256m2-venda-R\$191000-id-2528983199/		
Área privativa (m2):	262,00			Área privativa (m2):	256,00		
Valor venda/oferta:	R\$	181.000,00		Valor venda/oferta:	R\$	191.000,00	
Endereço:	Rua Andradina, 98			Endereço:	Rua José Augusto da Silva		
Bairro:	Jardim America I			Bairro:	Jardim Novo Mundo		
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP			Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP		
Amostra	3	Data do anúncio	17/07/2021				
Fonte (link):	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-america-ii-varzea-paulista-sp-265m2-ic-2466087423/						
Área privativa (m2):	265,00						
Valor venda/oferta:	R\$	170.000,00					
Endereço:	Rua Osasco, 507						
Bairro:	Jardim America II						
Cidade/UF:	Várzea Paulista/SP						

Endereço	Área	Valor	Valor m²	Oferta	Valor m² final
Rua Santana de Parnaíba, 139	250,00	-	-	-	-
1 Rua Andradina, 98	262,00	R\$ 181.000,00	R\$ 690,84	0,85	R\$ 587,21
2 Rua José Augusto da Silva	256,00	R\$ 191.000,00	R\$ 746,09	0,80	R\$ 596,88
3 Rua Osasco, 507	265,00	R\$ 170.000,00	R\$ 641,51	0,90	R\$ 577,36

Valor final m²	R\$ 587,00
-----------------------	-------------------

Valor final Terreno	R\$ 146.800,00
----------------------------	-----------------------

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	10,30%	QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:	
			GRAU III

Seguradora

Cashme

Data da solicitação

02/08/2021 11:30:31

Produto

Home Equity - Casa

Tipo de Inspeção

Vistoria interna do imóvel

Nº do Pedido**Matrícula**

639

Nº Registro de Imóveis

Av.07

Proponente(s)**Data da vistoria**

03/08/2021

Prestadora

Arcane

Inspetor

ANDRÉ GUILHERME GOMES

Local da vistoria

Rua Santana de Parnaíba, 139 - Jardim Paulista - Várzea Paulista - SP - 13222060

O endereço do local do risco divergiu do endereço da proposta?

Não

REGIÃO

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

01 - Comercialização

Bom

02 - Localização

Bom

03 - Bairro

Antigo

04 - Predominância

Residencial

INFRA-ESTRUTURA URBANA

INFRA-ESTRUTURA URBANA

01 - Água

Possui

02 - Esgoto sanitário

Possui

03 - Energia Elétrica

Possui

04 - Telefone

Possui

05 - Pavimentação

Possui

06 - Arborização

Possui

07 - Esgoto Pluvial

Possui

08 - Gás Canalizado

Não possui

09 - Iluminação Pública

Possui

10 - Fossa

Não possui

11 - Poço

Não possui

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

IMÓVEL

01 - Coordenada do imóvel

23°12'06.5"S 46°49'36.3"W

02 - Implantação

Isolada

03 - Padrão de acabamento

Médio

04 - Estado de conservação

Bom

05 - Vagas

1

06 - Idade aparente (em anos)

11

07 - Estrutura

Alvenaria/Concreto

08 - Padrão

Médio

09 - Uso do imóvel

Casa

10 - Número de pavimento

2

11 - Foi verificado risco ambiental?

Não

12 - Imóvel encontra-se em obra?

Não

MATRÍCULA

01 - Área do terreno

250

02 - Área construída

0

MEDIÇÃO IN LOCO

01 - Área do terreno

250

02 - Topografia

Plano

03 - Frente

10

04 - Fundos

10

05 - Lado direito

25

06 - Lado esquerdo

25

07 - Área construída

157.58

OBSERVAÇÕES

01 - Observações do imóvel

02 - Fator valorizante e desvalorizante

CÔMODOS

01 - Cômodos

Cômodo	Qtd.	Paredes	Esquadrias	Piso	Forro	Metragem
Sala	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	16,00
Sala de Jantar	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	15,00
Cozinha	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,00
Banheiro Social	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	3,12
Quarto 1	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,00
Quarto 2	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	10,50
Suíte 1 +Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	16,00
Suíte 2+ Banheiro	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	28,36
Área de Serviço	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	18,70
Terraço Coberto	1	Alvenaria	Metálicas	Cerâmica	Gesso	14,40

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

OBSERVAÇÕES

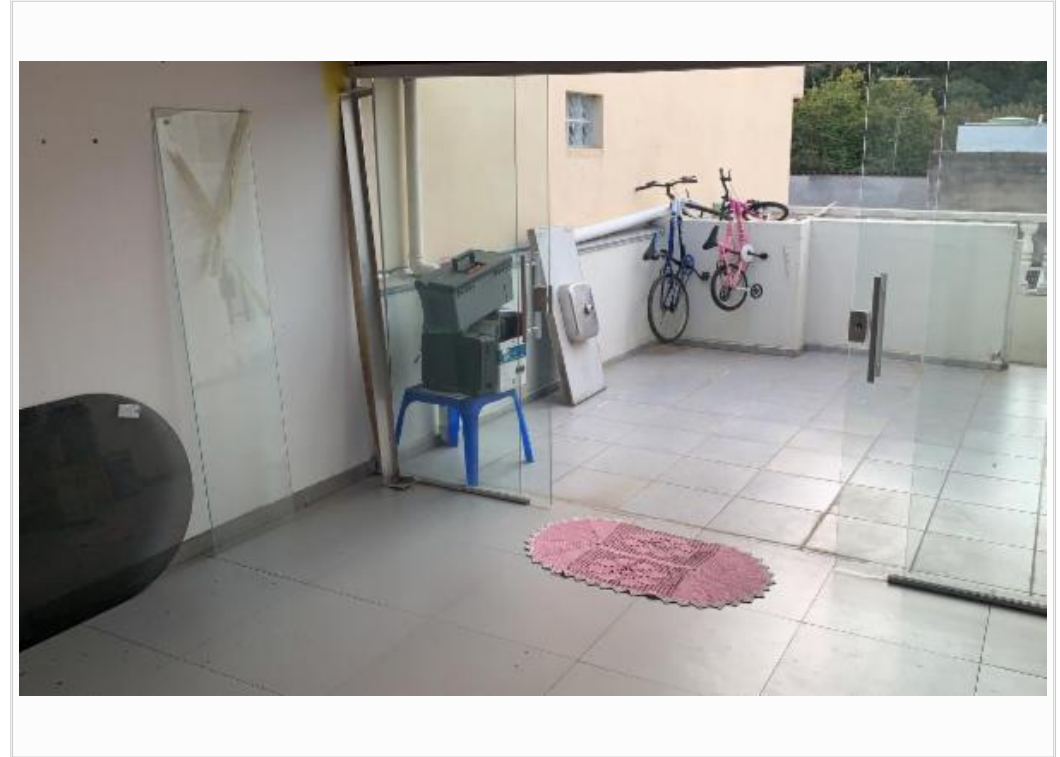
01 - Informações Complementares

Área do terreno e área construída estimado in loco. Área construída estimado in loco 150,08, mais 5% de paredes, ficando área construída 157,58m².

GALERIA



Terraço vista - 1 (Coberto)



Terraço vista - 2

GALERIA

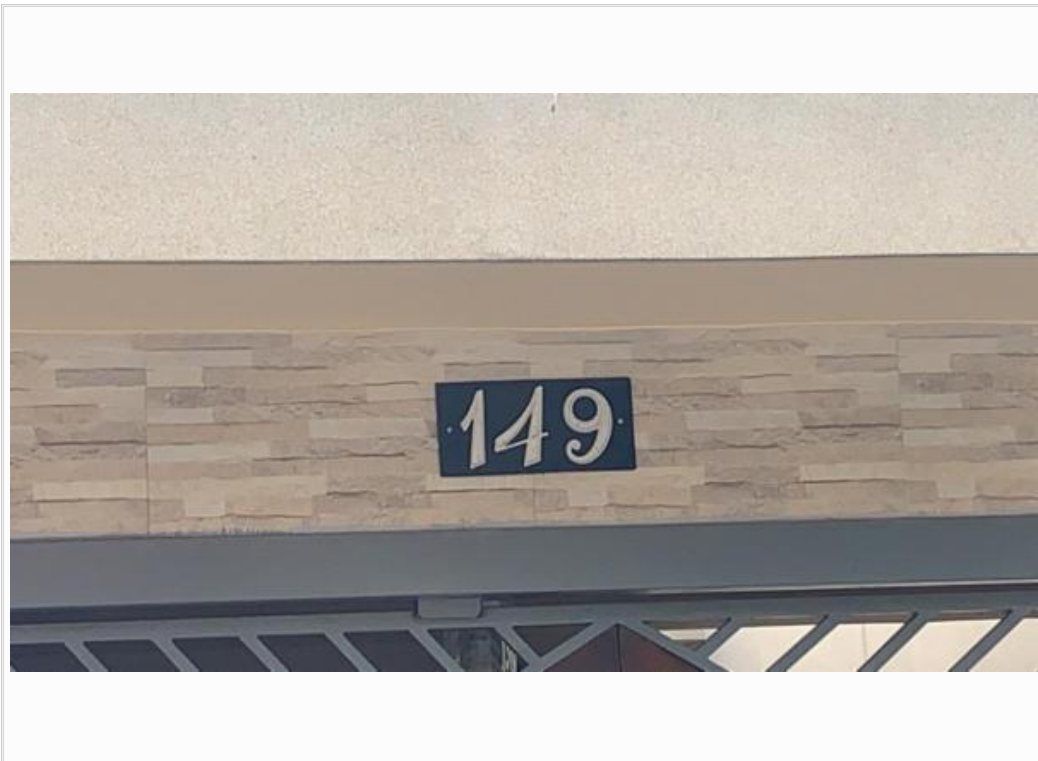


Logradouro Direito



Logradouro Esquerdo

GALERIA



Nº Vizinho Direito



Vizinho Direito

GALERIA

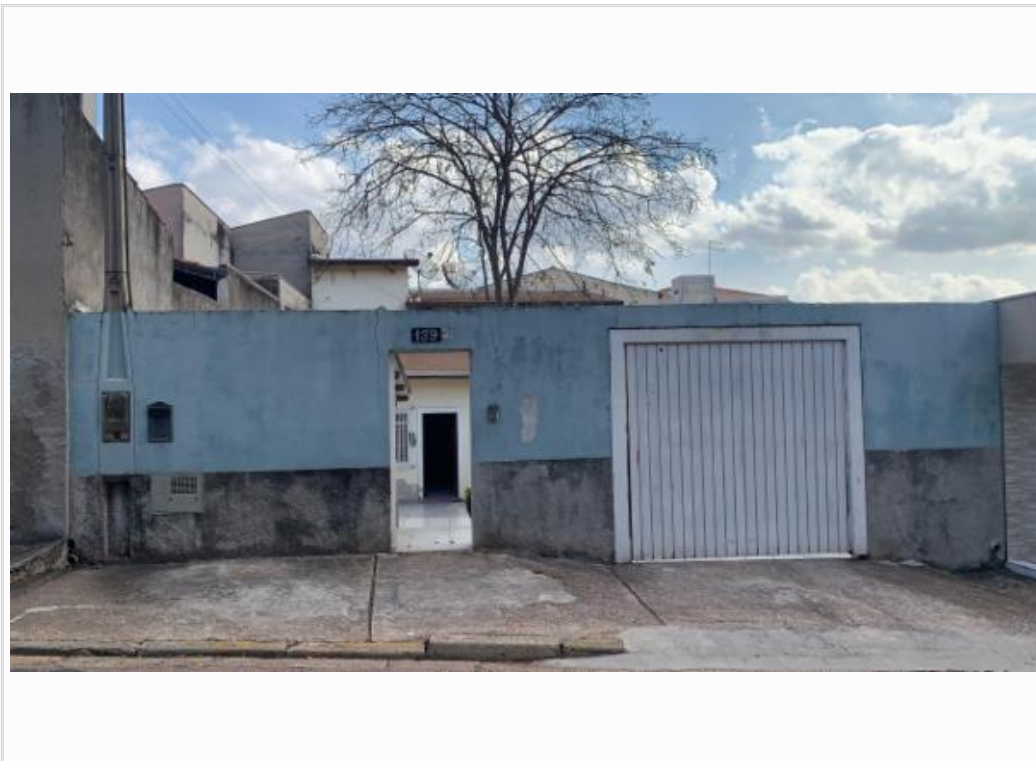


Vizinho Esquerdo



Nº do Avaliado

GALERIA



Fachada do Avaliando



Relógio de Luz

GALERIA

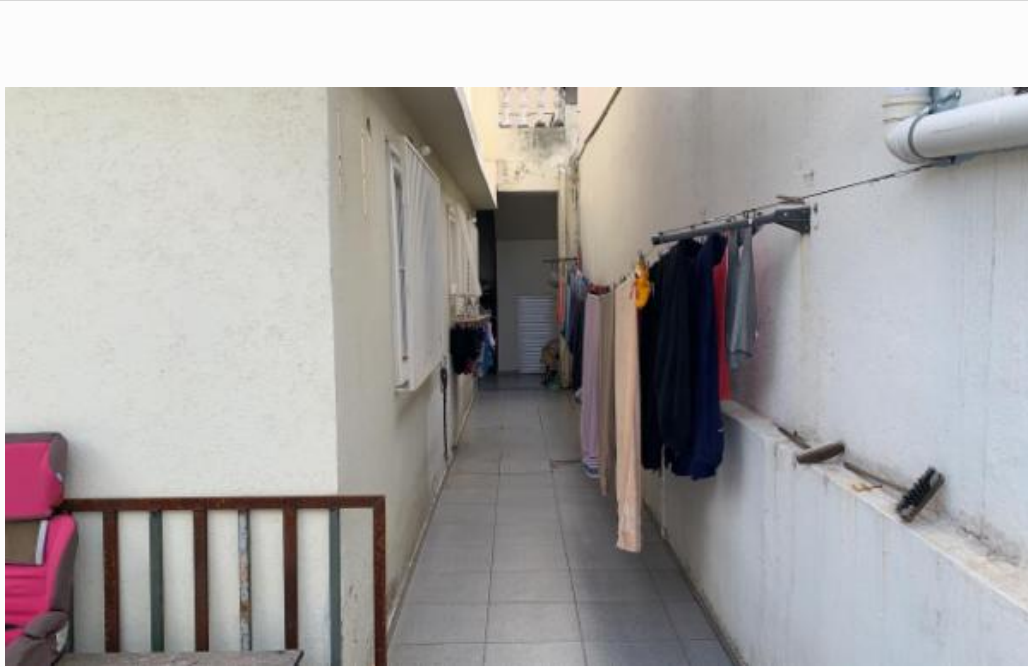


Relógio de Água

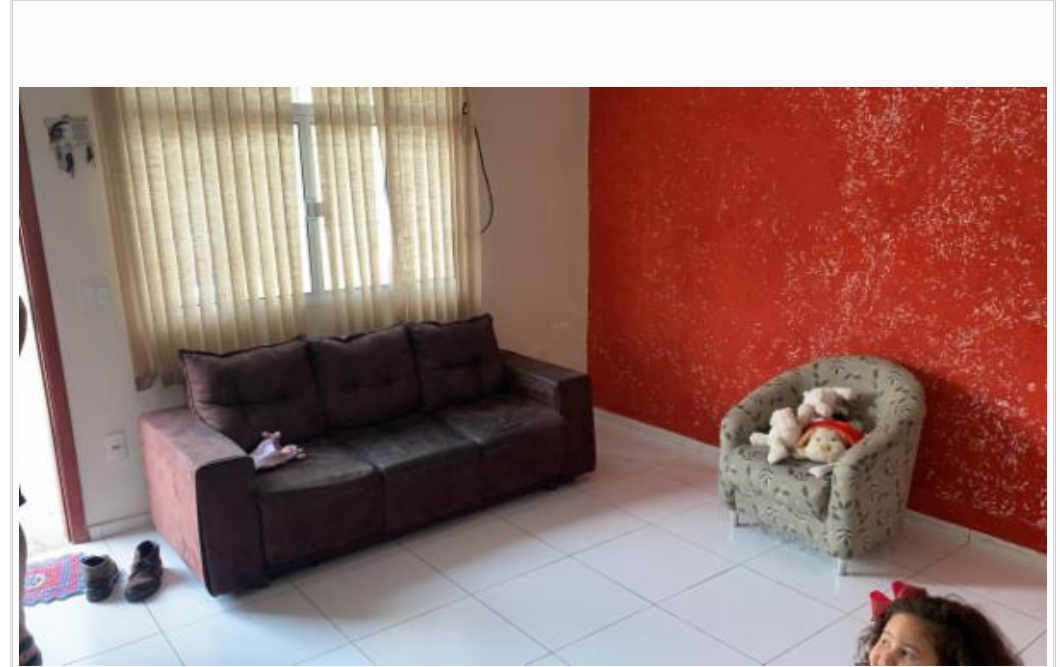


Garagem

GALERIA

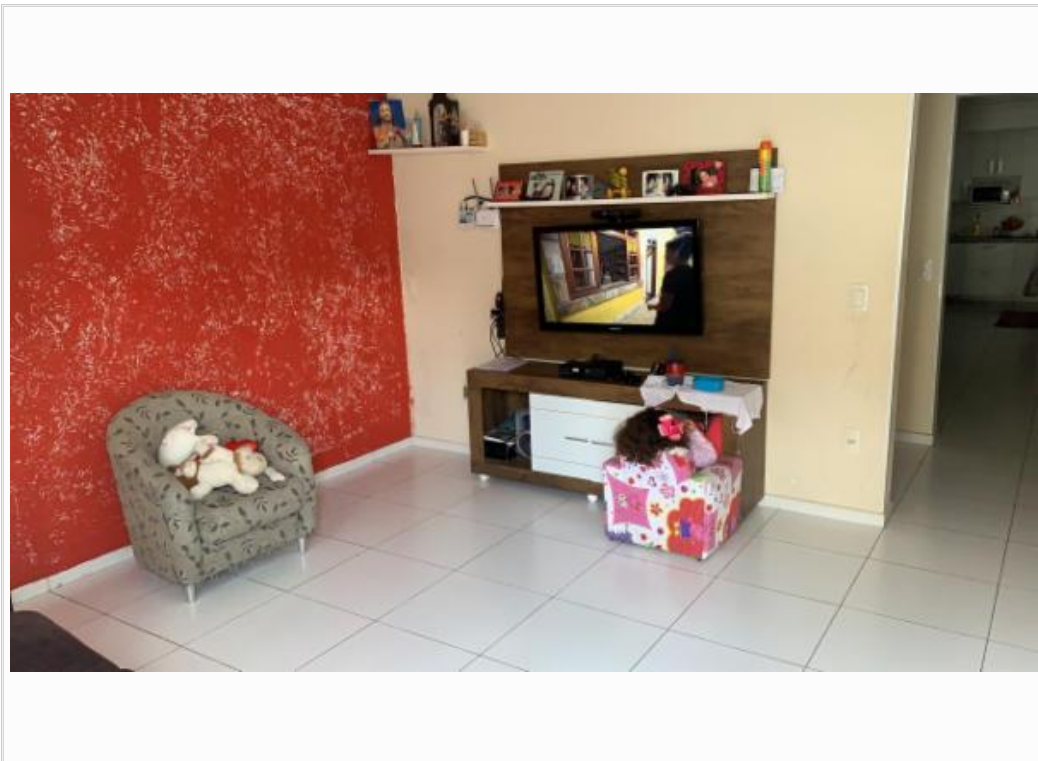


Corredor Lateral

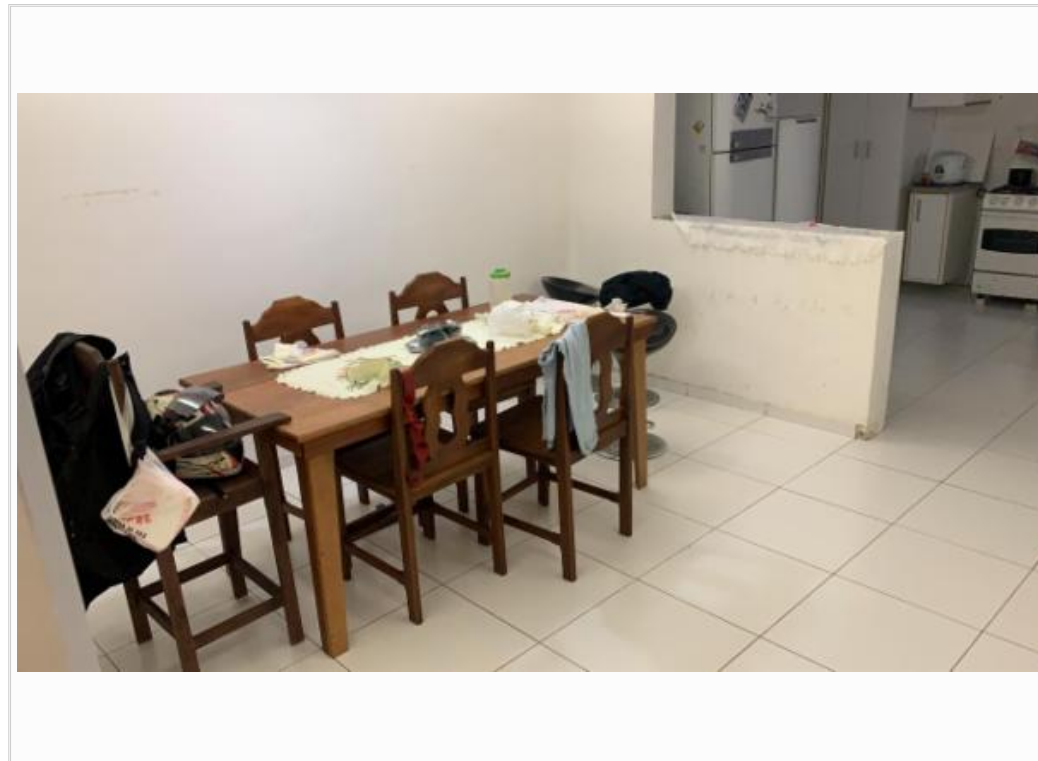


Sala - Vista 1

GALERIA

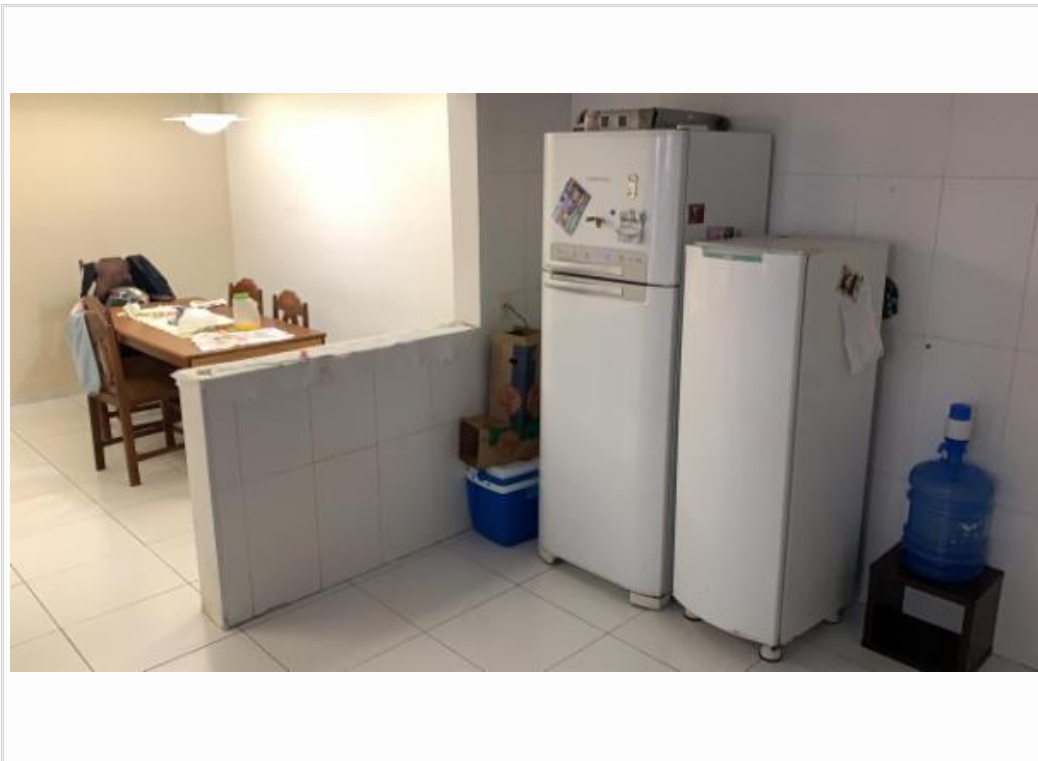


Sala - Vista 2

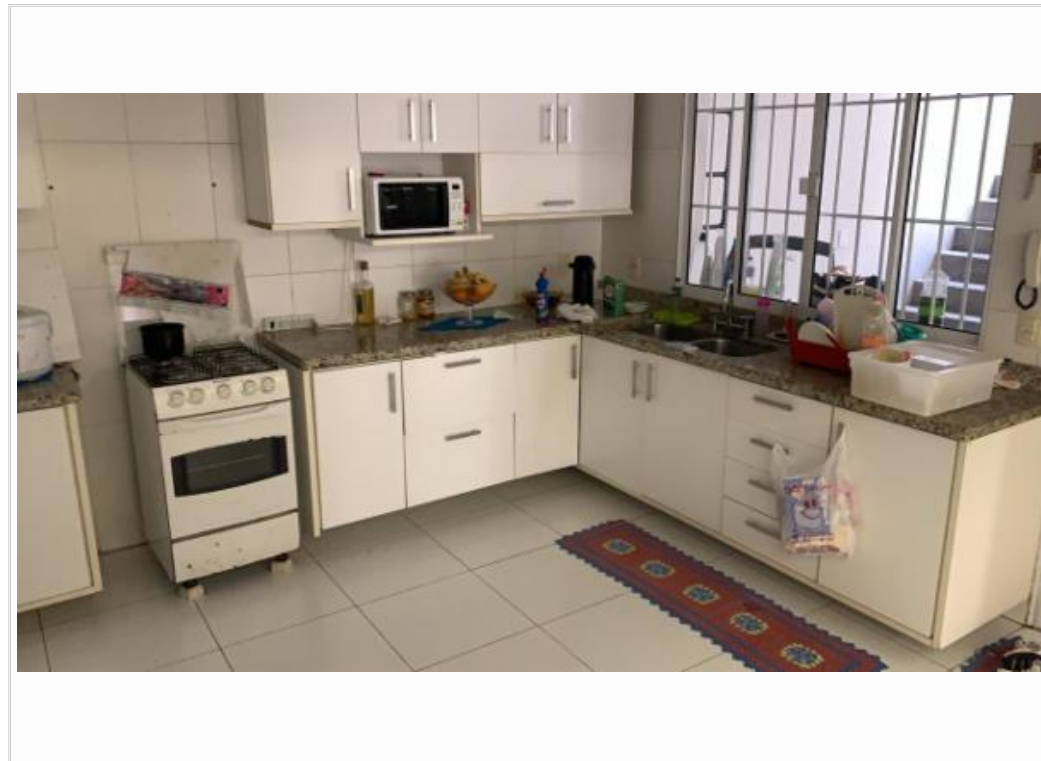


Sala de Jantar

GALERIA



Cozinha - Vista 1



Cozinha - Vista 2

GALERIA

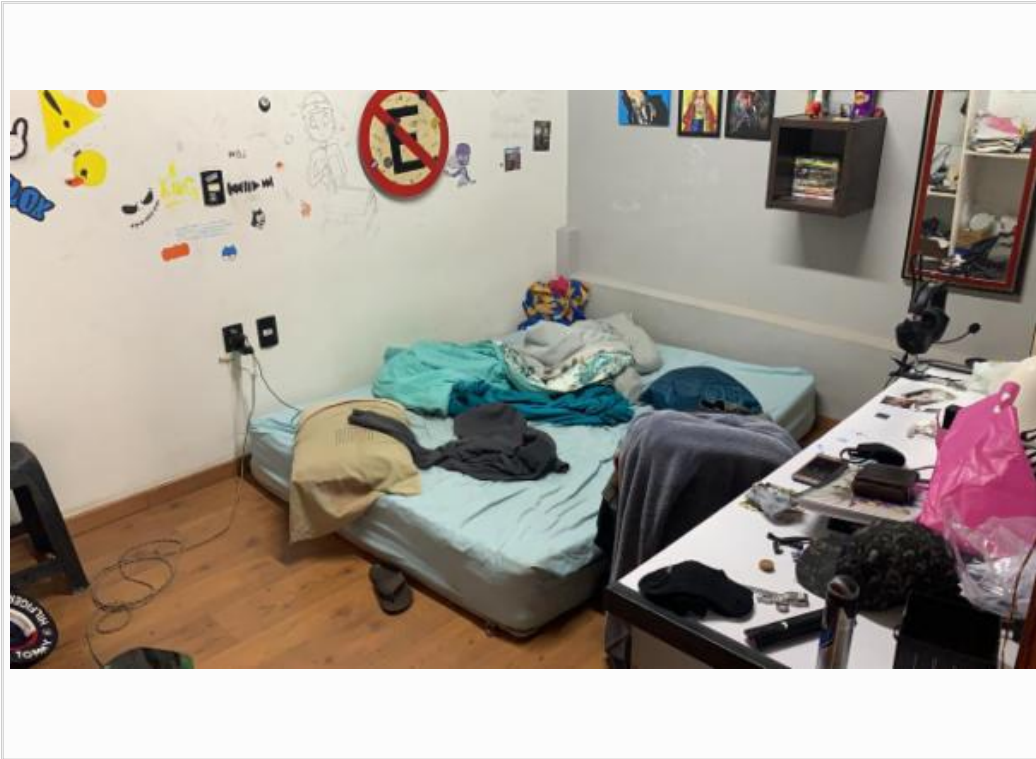


Banheiro Social

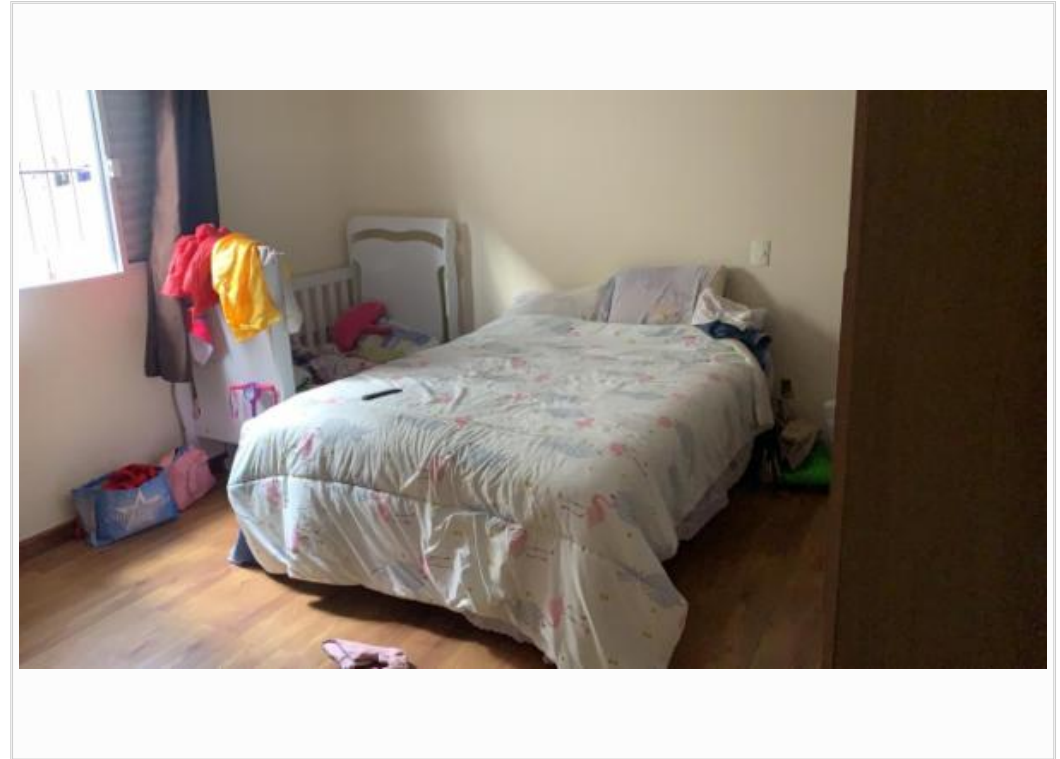


Quarto 1

GALERIA

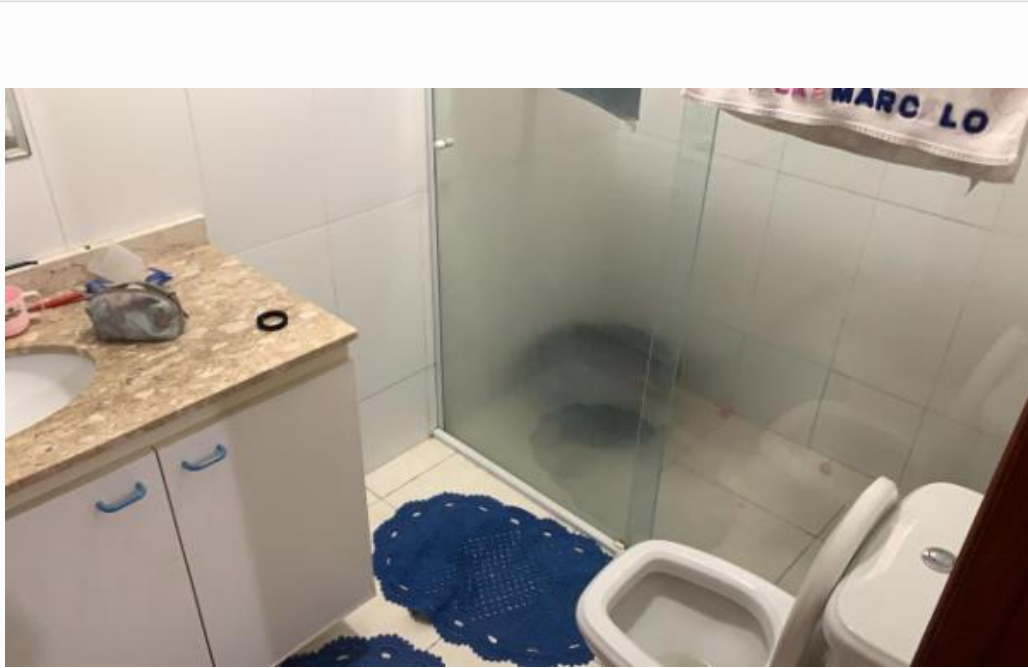


Quarto 2

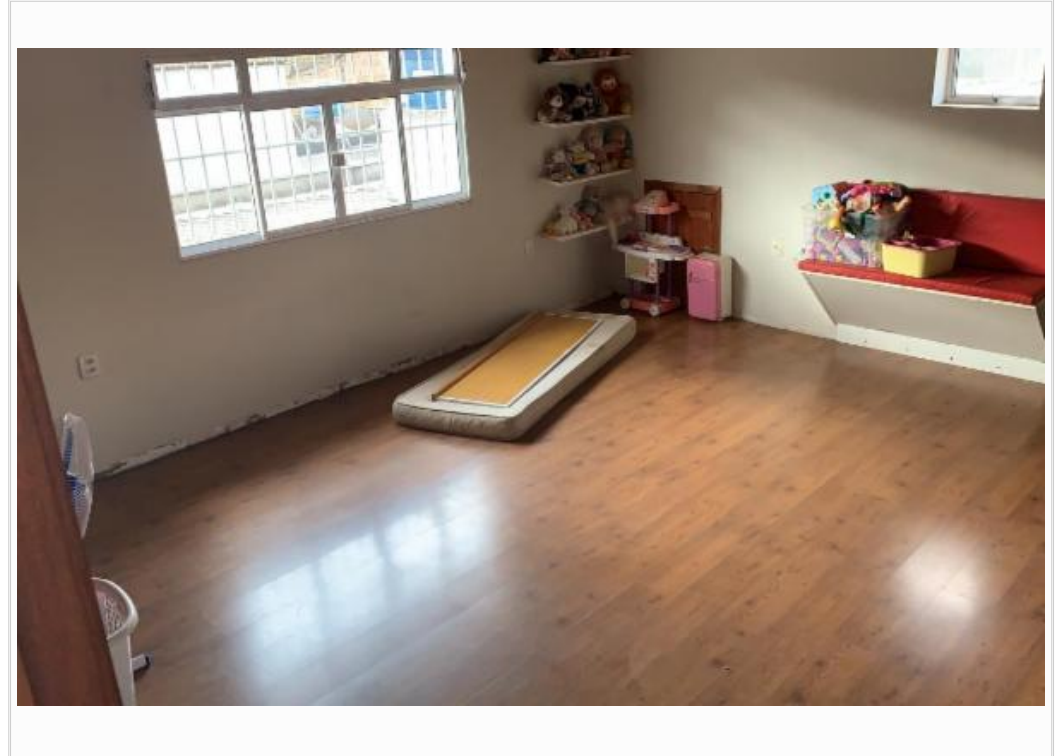


Suíte 1

GALERIA



Banheiro Suíte 1



Suíte 2

GALERIA

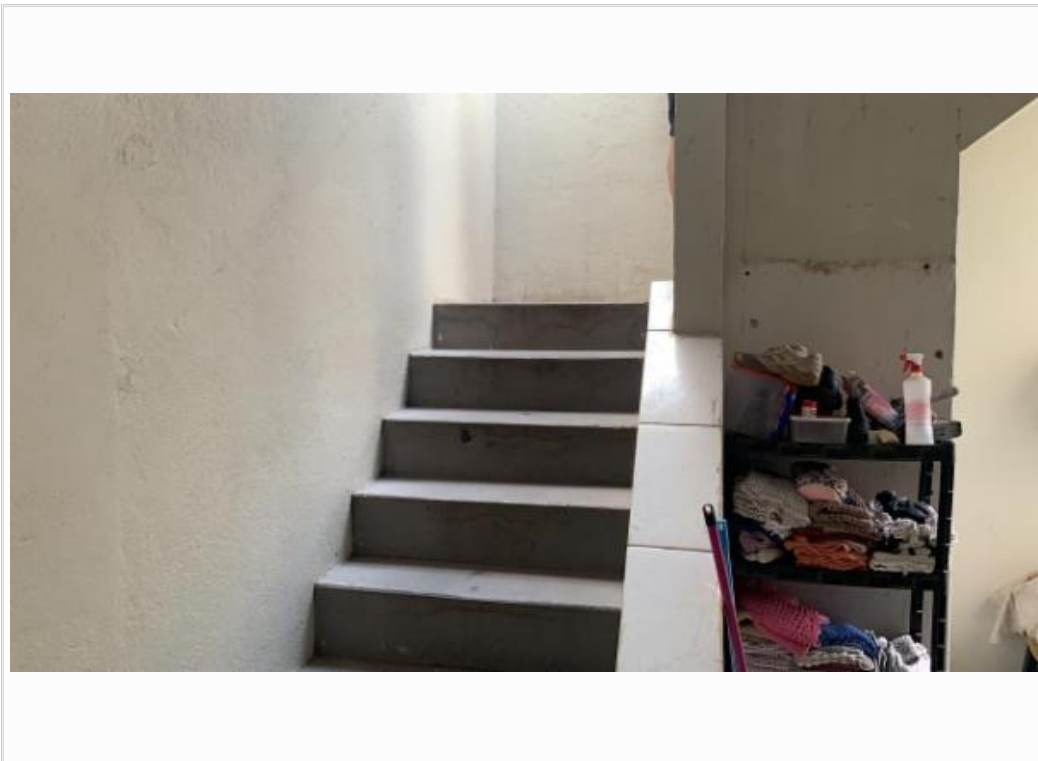


Banheiro Suíte 2



Área de serviço

GALERIA



Acesso ao Terraço