

Laudo de Avaliação

Solicitante: Cashme Soluções Financeiras Ltda.

Proponente: Marcelo Barbosa Correa

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Rua Dom Manuel de Andrade, 211

Bairro: Vila Gumercindo

Cidade: São Paulo

UF: SP

Tipologia: Casa

Uso: Residencial

CEP: 4134040

Matrícula: 164.490 - 14º O. R. I. de São Paulo - SP

Data-Base: 22 de dezembro de 2023

Data da Vistoria: NA

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim

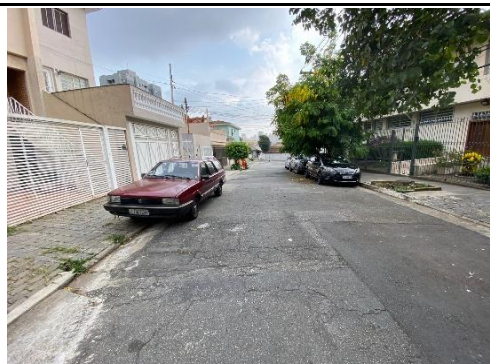
Valor Mercado Imobiliário	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de liquidação forçada (R\$)
Total	5.749,96	R\$ 1.630.000,00	R\$ 1.059.500,00

Valor CashMe	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de liquidação forçada (R\$)
Total	4.938,62	R\$ 1.400.000,00	R\$ 910.000,00
Terreno	2.485,88	R\$ 550.000,00	R\$ 357.500,00
Construção	2.998,45	R\$ 850.000,00	-

Área de terreno (m²)	221,25	Área Const. (m²)	283,48
----------------------	--------	------------------	--------



Fachada



Logradouro

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

Infraestrutura do Imóvel (ou Condomínio)					
	Salão de Jogos		Playground		Quadra Poliesportiva
	Salão de Festas		Piscina		TV a cabo
	Sala de Ginástica		Churrasqueira		Sauna
	Espaço Gourmet		Vigilância		Lavanderia Coletiva
	Portaria 24hrs		Gerador		Jardim

Características do Terreno					
Área (m²)	Frente (m)	Topografia	Formato	Situação	Superfície
221,25	5,00	Plano	Irregular	Meio de quadra	Seca

Características do Imóvel Avaliando				
Tipologia	Uso	Padrão Construtivo	Idade	Conservação
Casa	Residencial	1,56	10	Regular

Área útil (m²)	Vida útil (anos)	Ocupado?	Averbada?	Vagas
283,48	70	Sim	Parcialmente	2

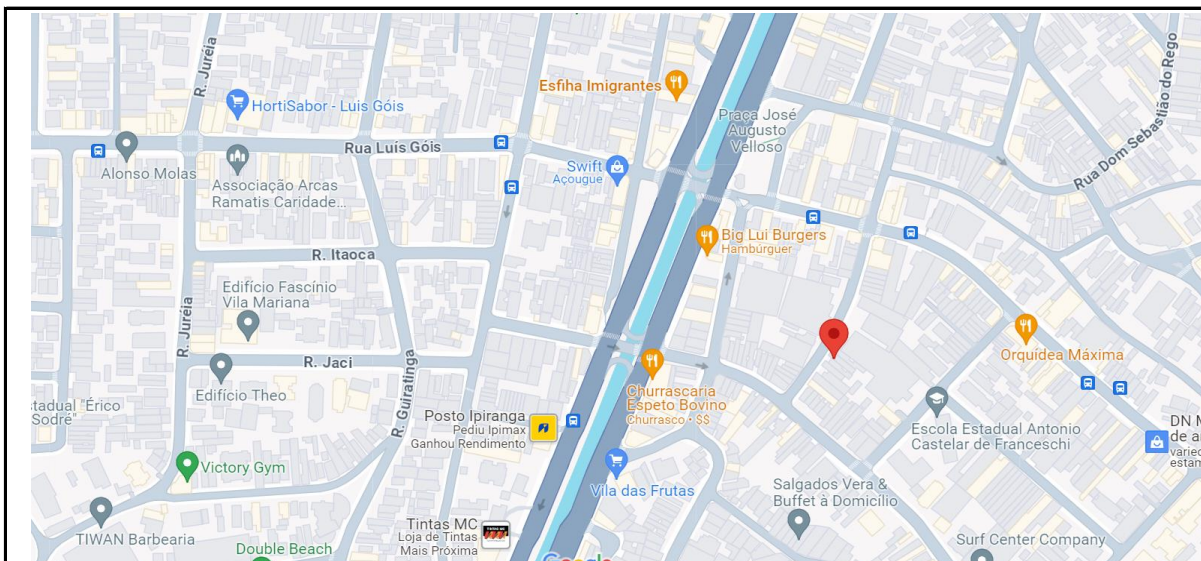
COMENTÁRIOS

Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriação que pesem sobre o mesmo e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação não sendo considerado nenhum valor intangível que possa existir sobre o mesmo.

Conforme orientação do contratante utilizamos as informações e fotos da vistoria realizada pela Arcane. Partimos da premissa que a Arcane conferiu via planta quadra ou lote/quadra/numeração a exata localização do imóvel em estudo e que o imóvel avaliado é o mesmo da matrícula apresentada.

O imóvel possui área construída averbada de 98,80m², mas para efeito de cálculo será adotada a área estimada in loco.

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



1. Endereço	Rua Eva Bloch, 107,					Valor:	R\$890.000,00	
Fonte:	PRISMA IMÓVEIS NA WEB			Telefone:	(11) 91401-1050		Situação:	Oferta
Área terreno:	130,00 m²	Frentes:	1,000	Topografia:	Plano	Vagas:	2	
Área útil (m²):	154	Padrão:	1,56	Idade:	20	Situação de lote:		Meio
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-bosque-da-saude-zona-sul-sao-paulo-							

2. Endereço	Rua Gil Fernandes , 114,						Valor:	R\$1.749.000,00		
Fonte:	ZIMMERMANN IMÓVEIS				Telefone:	(11) 3868-0255			Situação:	Oferta
Área terreno:	150,00 m²		Frentes:	1,000		Topografia:	Plano		Vagas:	6
Área útil (m²):	217		Padrão:	1,77		Idade:	15		Situação de lote:	Meio
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-3-suites-6-vagas-na-saude-298560622									

3. Endereço	Rua Antônio Sales de Camargo, 75,					Valor:	R\$1.200.000,00			
Fonte:	Lopes Prime Moema			Telefone:	(11)944493237			Situação:	Oferta	
Área terreno:	176,00 m²		Frentes:	1,000		Topografia:	Plano		Vagas:	6
Área útil (m²):	289		Padrão:	1,38		Idade:	20		Situação de lote:	Meio
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-churrasqueira-e-quintal-no-b									

4. Endereço	Rua Traituba , 246,					Valor:	R\$905.000,00		
Fonte:	Lopes Prime Moema			Telefone:	(11)944493237			Situação:	Oferta
Área terreno:	111,00 m²	Frentes:	1,000	Topografia:		Plano	Vagas:	2	
Área útil (m²):	205	Padrão:	1,38	Idade:		20	Situação de lote:		Meio
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-fechado-3-dormit								

5. Endereço	Rua Maria das Dores Braga , 183,						Valor:	R\$1.250.000,00			
Fonte:	HIT Imóveis Eireli				Telefone:	R\$1.121.572.300,00		Situação:	Oferta		
Área terreno:	125,00 m²		Frentes:	1,000		Topografia:	Plano		Vagas:	3	
Área útil (m²):	167		Padrão:	1,56		Idade:	5		Situação de lote:	Meio	
Link:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-167-m-por-r\$-1.450.000-00-b										

6. Endereço	Rua Dom Antônio de Alvarenga, 308,					Valor:	R\$1.160.000,00			
Fonte:	IMOBILIÁRIA NOVA SÃO PAU			Telefone:	(11) 2198-4970		Situação:	Oferta		
Área terreno:	400,00 m²		Frentes:	1,000		Topografia:	Plano		Vagas:	0
Área útil (m²):	0		Padrão:	0,00		Idade:	Nova		Situação de lote:	Meio
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-gumerciendo-zona-sul-sao-paulo-400									

7. Endereço	Rua Oronzo Scattone, S/N,					Valor:	R\$550.000,00		
Fonte:	AABC Negócios Imobiliários			Telefone:	(11) 5549-7272		Situação:	Oferta	
Área terreno:	192,00 m²		Frentes:	1,000	Topografia:		Plano	Vagas:	0
Área útil (m²):	0	Padrão:	0,00	Idade:		Nova	Situação de lote:		Meio
Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-gumerciindo-zona-sul-sao-paulo-192								

Homogeneização (Comparativo) - Mercado Imobiliário

N	Valor (R\$)	Área útil (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Idade	F. Padrão	F. terreno/ constr.	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	890.000,00	154,00	0,95	5.490,26	0,9091	0,9266	1,1632	1,0000	0,9246	0,9988	5.483,72
2	1.749.000,00	217,00	0,95	7.656,91	1,0000	0,9354	1,0785	0,8814	1,1291	0,8952	6.854,66
3	1.200.000,00	289,00	0,95	3.944,64	1,0000	1,0048	1,1632	1,1304	1,2816	1,2984	5.121,81
4	905.000,00	205,00	0,95	4.193,90	1,0000	0,9222	1,1632	1,1304	1,4414	1,2158	5.098,75
5	1.250.000,00	167,00	0,95	7.110,78	1,0000	0,9360	0,9272	1,0000	1,0427	0,8632	6.138,12
					SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	5.739,41
										Limite Min.:	4.017,59
										Limite Máx.:	7.461,23
TSTUDENT:		1,533206274	Coef. de Variação:		0,130965418	IC Superior:		R\$	6.209,9	-8%	
Desvio Padrão:		751,6642654	Intervalo de Confiança:		0,013530933	IC Inferior:		R\$	5.268,9	9%	

Grau de Fundamentação:	Grau II=7 ptos	Grau de Precisão:	Grau III<30%
------------------------	----------------	-------------------	--------------

Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área construída (m²):	283,48	Valor do m²:	5.739,41	Valor Construção:	R\$1.627.008,03
				Valor Total:	R\$1.630.000,00

Cálculo Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	221,25	Valor do m²:	2.725,91	Valor Terreno:	R\$600.000,00
Área construída (m²):	283,48	Valor do m²:	3.296,37	Valor Construção:	R\$930.000,00
				F. comercialização:	1,00
				Valor Total:	R\$1.538.000,00

Diferença entre os métodos de cálculos:	6%
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO:	R\$ 1.630.000,00
Percentual de venda forçada:	65%
VALOR FINAL DE VENDA FORÇADA:	R\$ 1.059.500,00

Homogeneização (Comparativo) - CashMe

N	Valor (R\$)	Área útil (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Idade	F. Padrão	F. terreno/ constr.	Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	890.000,00	154,00	0,90	5.201,30	0,9091	0,9266	1,1632	1,0000	0,9246	0,9988	5.195,10
2	1.749.000,00	217,00	0,90	7.253,92	1,0000	0,9354	1,0785	0,8814	1,1291	0,8952	6.493,89
3	1.200.000,00	289,00	0,90	3.737,02	1,0000	1,0048	1,1632	1,1304	1,2816	1,2984	4.852,24
4	905.000,00	205,00	0,90	3.973,17	1,0000	0,9222	1,1632	1,1304	1,4414	1,2158	4.830,40
5	1.250.000,00	167,00	0,90	6.736,53	1,0000	0,9360	0,9272	1,0000	1,0427	0,8632	5.815,06
					SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	5.437,34
										Limite Min.:	3.806,14
										Limite Máx.:	7.068,54
TSTUDENT:		1,53	Coef. de Variação:		0,13097	IC Superior:		R\$	5.925,60	-8,24%	
Desvio Padrão:		712,10	Intervalo de Confiança:		0,01626	IC Inferior:		R\$	4.949,07	9,87%	

Grau de Fundamentação:	Grau II=7 ptos	Grau de Precisão:	Grau III<30%
------------------------	----------------	-------------------	--------------

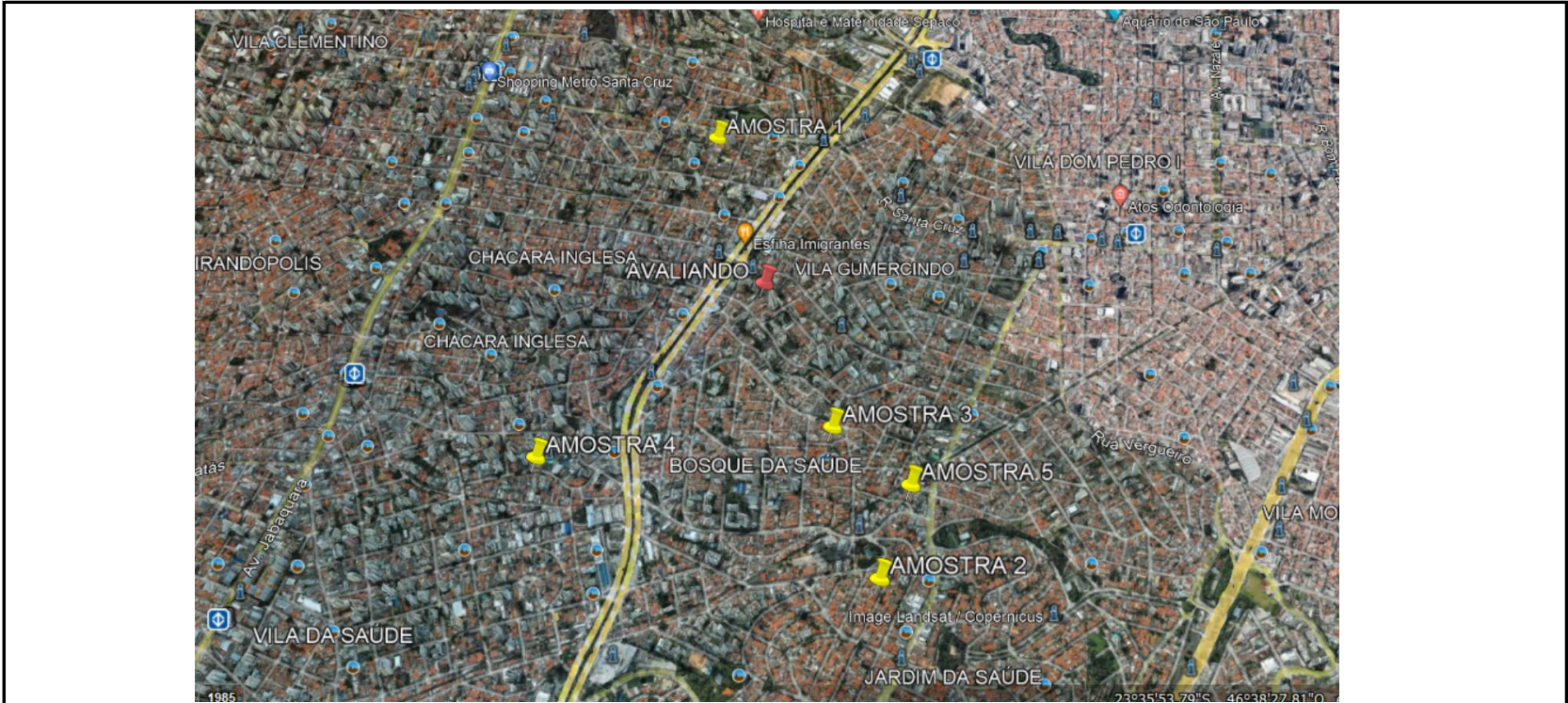
Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área construída (m²):	283,48	Valor do m²:	4.949,07	Valor Construção:	R\$1.402.962,36
				Valor Total:	R\$1.400.000,00

Cálculo Método Evolutivo					
Área de Terreno (m²):	221,25	Valor do m²:	2.489,82	Valor Terreno:	R\$550.000,00
Área construída (m²):	283,48	Valor do m²:	3.296,37	Valor Construção:	R\$934.000,00
				F. comercialização:	1,00
				Valor Total:	R\$1.490.000,00

Diferença entre os métodos de cálculos:	6%
VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO:	R\$ 1.400.000,00
Percentual de venda forçada:	65%
VALOR FINAL DE VENDA FORÇADA:	R\$ 910.000,00

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos



Encerramento

Valor final de avaliação		
R\$	1.630.000,00	(um milhão seiscentos e trinta mil reais)

Valor final de liquidação forçada		
R\$	1.059.500,00	(um milhão cinquenta e nove mil e quinhentos reais)

Análise Ambiental					
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	<table><tr><td>☐</td><td>SIM</td></tr><tr><td>☒</td><td>NÃO</td></tr></table>	☐	SIM	☒	NÃO
☐	SIM				
☒	NÃO				

Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.

Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Homogeneização (Comparativo) - Mercado Imobiliário

N	Valor (R\$)	Área de terreno (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Topo			Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	890.000,00	130,00	0,95	2.754,12	0,9091	0,9357	1,0000	1,0000	1,0000	0,8448	2.326,63
2	1.749.000,00	150,00	0,95	2.789,65	1,0000	0,9526	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	2.657,36
3	1.200.000,00	176,00	0,95	2.933,41	1,0000	0,9444	1,0000	1,0000	1,0000	0,9444	2.770,32
4	905.000,00	111,00	0,95	3.042,18	1,0000	0,9174	1,0000	1,0000	1,0000	0,9174	2.790,87
5	1.250.000,00	125,00	0,95	3.160,70	1,0000	0,9311	1,0000	1,0000	1,0000	0,9311	2.942,98
6	1.160.000,00	400,00	0,95	2.755,00	1,0000	1,0768	1,0000	1,0000	1,0000	1,0768	2.966,67
7	550.000,00	192,00	0,95	2.721,35	1,0000	0,9652	1,0000	1,0000	1,0000	0,9652	2.626,57
					SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	Média	2.725,91
										Limite Min.:	1.908,14
										Limite Máx.:	3.543,69
TSTUDENT:		1,439755747	Coef. de Variação:		0,079990578		IC Superior:		R\$	2.844,6	-4%
Desvio Padrão:		218,0474419	Intervalo de Confiança:		0,003795978		IC Inferior:		R\$	2.607,3	5%

Grau de Fundamentação:	Grau II=7 ptos	Grau de Precisão:	Grau III<30%
------------------------	----------------	-------------------	--------------

Cálculo do Valor do Imóvel

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área de terreno (m²):	221,25	Valor do m²:	2.725,91	Valor do terreno:	R\$603.108,49
				Valor Total:	R\$603.000,00

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO:	R\$603.000,00
Percentual de venda forçada:	50%
VALOR FINAL DE VENDA FORÇADA:	R\$ 300.000,00



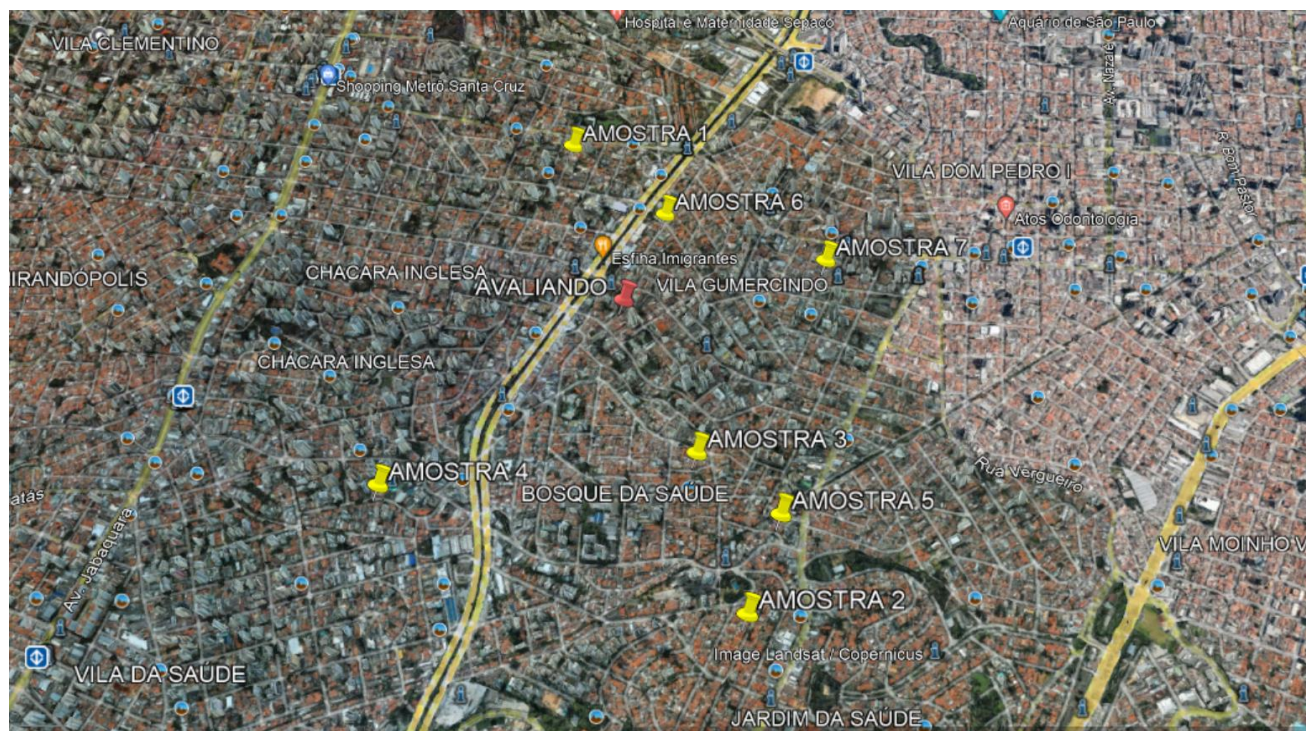
N	Valor (R\$)	Área útil (m²)	F. Oferta	VU (R\$/m²)	F. Local	F. Área	F. Topo			Somatória dos Fatores	VU. Homog. (R\$/m²)
1	890.000,00	130,00	0,90	2.609,16	0,9091	0,9357	1,0000	1,0000	1,0000	0,8448	2.204,17
2	1.749.000,00	150,00	0,90	2.642,82	1,0000	0,9526	1,0000	1,0000	1,0000	0,9526	2.517,50
3	1.200.000,00	176,00	0,90	2.779,02	1,0000	0,9444	1,0000	1,0000	1,0000	0,9444	2.624,52
4	905.000,00	111,00	0,90	2.882,06	1,0000	0,9174	1,0000	1,0000	1,0000	1,0174	2.932,19
5	1.250.000,00	125,00	0,90	2.994,35	1,0000	0,9311	1,0000	1,0000	1,0000	0,9311	2.788,08
6	1.160.000,00	400,00	0,90	2.610,00	1,0000	1,0768	1,0000	1,0000	1,0000	1,0768	2.810,53
7	550.000,00	192,00	1,90	2.578,13	1,0000	0,9652	1,0000	1,0000	1,0000	0,9652	2.488,33
					SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	Média	2.623,62
										Limite Min.:	1.836,53
										Limite Máx.:	3.410,70
TSTUDENT:		1,439755747	Coef. de Variação:		0,09371		IC Superior:			R\$ 2.757,41	-4,85%
Desvio Padrão:		245,87	Intervalo de Confiança:		0,00522		IC Inferior:			R\$ 2.489,82	5,37%

Grau de Fundamentação:	Grau II=7 pts	Grau de Precisão:	Grau III<30%
------------------------	---------------	-------------------	--------------

Cálculo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado					
Área de terreno (m²):	221,25	Valor do m²:	2.489,82	Valor do terreno:	R\$550.872,68
				Valor de terreno:	R\$551.000,00

VALOR FINAL DE AVALIAÇÃO:	R\$551.000,00
Percentual de venda forçada:	55%
VALOR FINAL DE VENDA FORÇADA:	R\$ 300.000,00

Croqui de Localização do Imóvel Avaliando e dos Elementos Comparativos

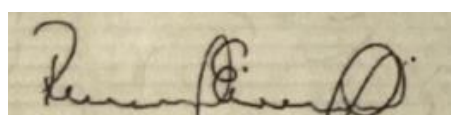


Encerramento

Valor final de avaliação		
R\$	603.000,00	(seiscentos e três mil reais)

Valor final de liquidação forçada		
R\$	300.000,00	(trezentos mil reais)

Análise Ambiental					
Durante a vistoria ao imóvel avaliando, juntamente com consultas as vizinhanças, visualmente a área apresenta alguma suspeita de contaminação ambiental ? Caso positivo justificar no item "Observações complementares".	<table> <tr> <td>☐</td><td>SIM</td></tr> <tr> <td>☒</td><td>NÃO</td></tr> </table>	☐	SIM	☒	NÃO
☐	SIM				
☒	NÃO				



Renato Ermoso Pereira
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.



Diego Blanco Lima Gonzalez
Diretor Técnico
Ermoso Engenharia Ltda.