

## IDENTIFICAÇÃO

Solicitante	<b>Cashme</b>	Operação	<b>Empréstimo com garantia</b>	Data da avaliação	<b>04/11/2024</b>
Proponente	<b>Link Idiomas Ltda</b>	CNPJ	<b>03.572.024/0001-03</b>	Tipo de Imóvel	<b>Casa</b>
Proprietário	<b>Ítalo Elmo Guimarães Silva</b>	CPF	<b>012.365.103-00</b>	Matrícula	<b>15.421</b>
Logradouro	<b>Rua Juíz João Almeida</b>	Número	<b>1805</b>	Complemento	<b>Lotes 09 a 13 e 22 a 26 Quadra A</b>
Cidade	<b>Teresina</b>	UF	<b>PI</b>	Bairro	<b>Ininga</b>
					<b>CEP 64049-650</b>

Terreno		Características do Imóvel			
Área (m²)	<b>4830,00</b>	Área construída	<b>1.306,15</b>		
Frente (m)		Idade (anos)	<b>18</b>		
Fundos (m)		Padrão de Acabamento	<b>Normal</b>		
L. Direito (m)		Fator de Conservação	<b>C</b>		
L. Esquerdo (m)		Conservação do Imóvel	<b>Regular</b>		
Fração ideal					
Formato <b>Regular</b>		Total de Dormitórios -			
Esquina <b>Sim</b>		Dormitórios Simples -			
Topografia <b>Plano</b>		Suítes -			
		BWC Sociais -			
		Vagas -			

Obs: Informações de vistoria enviadas pela Cashme.

## METODOLOGIA

Metodologia da Avaliação: **Método Evolutivo**  
 Metodologia (Construção): **Quantificação de Custo de Beneficiarias**  
 Metodologia (Terreno): **Comparativo Direto de Dados de Mercado**  
 Tratamento de dados (Terreno): **Tratamento por Fatores**

## ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Fundamentação Evolutivo: **GRAU II**  
 Fundamentação Método de Quantificação de Custo: **GRAU II**  
 Grau de Precisão Método Comparativo: **GRAU III**  
 Fundamentação Método Comparativo: **GRAU II**

## VALOR CASHME

VALOR DE CONSTRUÇÃO			
Vida útil (em anos)	<b>70</b>	Padrão de referência	<b>R-8 N</b>
Tabela Ross-Heidecke	<b>18,5</b>	CUB (R\$/m²)	<b>R\$ 1.408,83</b>
Coefficiente de depreciação	<b>0,85</b>	BDI	<b>22,12%</b>
		Índice do padrão	<b>0,672</b>
		Custo de construção por m²	<b>R\$ 1.156,15</b>
		Custo de reedificação por m²	<b>R\$ 985,04</b>
		Valor da construção	<b>R\$ 1.287.000,00</b>

## VALOR DE TERRENO

Valor de terreno	<b>R\$ 4.293.400,00</b>	Valor/m² terreno Cashme	<b>R\$ 888,90</b>	Valor para Liquidação forçada	<b>R\$ 3.464.000,00</b>	Prazo de Comercialização	<b>24 meses</b>
						Fator de liquidez	<b>80,68%</b>
						Índice de Liquidez	<b>Baixo</b>

## VALOR TOTAL

Valor da avaliação	<b>R\$ 5.580.400,00</b>	Valor para Liquidação forçada	<b>R\$ 4.502.377,04</b>	Prazo de Comercialização	<b>24 meses</b>
				Fator de liquidez	<b>80,68%</b>
				Índice de Liquidez	<b>Baixo</b>

## VALOR MERCADO IMOBILIÁRIO

Valor da avaliação	<b>R\$ 6.287.000,00</b>	Valor para Liquidação forçada	<b>R\$ 5.072.351,60</b>	Prazo de Comercialização	<b>24 meses</b>
				Fator de liquidez	<b>80,68%</b>
				Índice de Liquidez	<b>Baixo</b>

## FACHADA



## ZONA DE INFLUÊNCIA



## HOMOGENEIZAÇÃO CASHME - TERRENOS



Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Cluster	Oferta	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogêneo
<b>Rua Juíz João Almeida, 1805</b>	-	<b>4830,00</b>	-		-	<b>1,10</b>	<b>1,0000</b>	-	
Avenida Senador Arêa Leão, 2355	R\$ 980.000,00	600,00	R\$ 1.633,33	2	0,90	1,00	1,0000	0,77	R\$ 1.132,64
R Adalberto Correia Lima	R\$ 3.300.000,00	3200,00	R\$ 1.031,25	1	0,90	1,10	1,0000	0,95	R\$ 969,73
Rua Acésio do Rêgo Monteiro	R\$ 1.400.000,00	1374,00	R\$ 1.018,92	2	0,90	1,10	1,0000	0,85	R\$ 862,05
Rua Ribamar Pacheco	R\$ 1.500.000,00	1500,00	R\$ 1.000,00	2	0,90	1,10	1,0000	0,86	R\$ 855,37
Rua Matias Melo, 1651	R\$ 1.100.000,00	703,00	R\$ 1.564,72	2	0,90	1,10	1,0000	0,79	R\$ 1.217,44

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados com área mais próxima do avaliando.

Fator EEmovel			
Mediana das amostras no cluster I	R\$	1.051,18	R\$ 840,95
Mediana das amostras no cluster II	R\$	862,05	R\$ 172,41
Valor Saneado			R\$ 1.013,36
Correção do valor (campo de arbítrio)			0,877
Valor final m² Cashme	R\$		<b>888,90</b>
Valor final Cashme	R\$		<b>4.293.400,00</b>

Média	R\$	1.007,45
Desv. Padrão	R\$	162,38
Limite Superior	R\$	1.309,68
Limite Inferior	R\$	705,21
Média Saneada	R\$	1.013,36
Elementos Saneados		5
t de Student		1,533
Intervalo de Confiança		24,56%
Superior	R\$	1.137,82
Inferior	R\$	888,90

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)			
IPTU	R\$	8.586,80	0,20% ao ano 0,02% ao mês
Manutenção	R\$	-	0,00% ao mês
Comissão de Venda			0,16% ao mês
<b>Total 1</b>			<b>0,18% ao mês</b>
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)			
Taxa da aplicação financeira			13,75% Taxa Selic + 3%
Inflação média ao ano			4,42% IPCA 12 meses
Custo financeiro			8,97% ao ano
<b>Total 2</b>			<b>0,72% ao mês</b>
Despesas Totais			
Fixas + financeiras			0,90% ao mês
Prazo de Comercialização			24 meses
Deságio custos			23,95%
<b>Deságio total (custos+desconto)</b>			<b>19,32%</b>
Valor de liquidação forçada no prazo estimado	R\$	3.464.000,00	
Obs: Selic referente à 19/09/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Set/2024).			

## HOMOGENEIZAÇÃO MERCADO IMOBILIÁRIO - TERRENOS



Endereço	Valor	Área do terreno	Valor m²	Cluster	Oferta	Esquina	Topografia	Área	Valor Homogêneo
<b>Rua Juíz João Almeida, 1805</b>	-	<b>4830,00</b>	-		-	<b>1,10</b>	<b>1,0000</b>	-	
Avenida Senador Arêa Leão, 2355	R\$ 980.000,00	600,00	R\$ 1.633,33	2	0,95	1,00	1,0000	0,77	R\$ 1.195,57
R Adalberto Correia Lima	R\$ 3.300.000,00	3200,00	R\$ 1.031,25	1	0,95	1,10	1,0000	0,95	R\$ 1.023,60
Rua Acésio do Rêgo Monteiro	R\$ 1.400.000,00	1374,00	R\$ 1.018,92	2	0,95	1,10	1,0000	0,85	R\$ 909,94
Rua Ribamar Pacheco	R\$ 1.500.000,00	1500,00	R\$ 1.000,00	2	0,95	1,10	1,0000	0,86	R\$ 902,89
Rua Matias Melo, 1651	R\$ 1.100.000,00	703,00	R\$ 1.564,72	2	0,95	1,10	1,0000	0,79	R\$ 1.285,08

Obs.: O cluster 1 corresponde aos dados com área mais próxima do avaliando.

Fator EEmovel		
Mediana das amostras no cluster I	R\$ 1.023,60	R\$ 818,88
Mediana das amostras no cluster II	R\$ 1.052,75	R\$ 210,55
Valor Saneado		R\$ 1.029,43
Correção do valor (campo de arbítrio)		1,006
<b>Valor final m² Mercado Imobiliário</b>	<b>R\$ 1.035,20</b>	
<b>Valor final Mercado Imobiliário</b>	<b>R\$ 5.000.000,00</b>	

Média	R\$ 1.063,41
Desv. Padrão	R\$ 171,40
Limite Superior	R\$ 1.382,44
Limite Inferior	R\$ 744,39
Média Saneada	R\$ 1.029,43
Elementos Saneados	5
t de Student	1,533
Intervalo de Confiança	25,52%
Superior	R\$ 1.160,81
Inferior	R\$ 898,06

Despesas Fixas: (sobre o valor do imóvel)		
<b>IPTU</b>	<b>R\$ 10.000,00</b>	<b>0,20% ao ano</b>
		<b>0,02% ao mês</b>
<b>Manutenção</b>	<b>R\$ -</b>	<b>0,00% ao mês</b>
<b>Comissão de Venda</b>		<b>0,16% ao mês</b>
<b>Total 1</b>		<b>0,18% ao mês</b>
Despesas Financeiras: (taxas de mercado)		
<b>Taxa da aplicação financeira</b>		<b>13,75% Taxa Selic + 3%</b>
<b>Inflação média ao ano</b>		<b>4,42% IPCA 12 meses</b>
<b>Custo financeiro</b>		<b>8,97% ao ano</b>
<b>Total 2</b>		<b>0,72% ao mês</b>
Despesas Totais		
<b>Fixas + financeiras</b>		<b>0,90% ao mês</b>
<b>Prazo de Comercialização</b>		<b>24 meses</b>
<b>Deságio custos</b>		<b>23,95%</b>
<b>Deságio total (custos+desconto)</b>		<b>19,32%</b>
<b>Valor de liquidação forçada no prazo estimado</b>	<b>R\$ 4.034.000,00</b>	

Obs: Selic referente à 19/09/2024. IPCA acumulado referente aos doze últimos meses (Set/2024).

ELEMENTOS AMOSTRAIS - TERRENOS

Amostra	1	Data do anúncio	23/10/2024
Foto Amostra			

Fonte (link):	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote-terreno-sao-cristovao-bairros-teresina-600m2-venda-R\$980000-id-2751093917/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote-terreno-sao-cristovao-bairros-teresina-600m2-venda-R\$980000-id-2751093917/</a>		
Endereço:	Avenida Senador Arêa Leão, 2355		
Bairro:	São Cristóvão		
Cidade/UF	Teresina/PI		
Área do Terreno (m²):	600,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R\$ 980.000,00	Esquina:	Sim

Amostra	2	Data do anúncio	-
Foto Amostra			

Fonte (link):	<a href="https://www.thiagogarciamob.com/imovel/terreno-teresina-3-200-m/TE0227-THLM?from=sale">https://www.thiagogarciamob.com/imovel/terreno-teresina-3-200-m/TE0227-THLM?from=sale</a>		
Endereço:	R Adalberto Correia Lima		
Bairro:	Ininga		
Cidade/UF	Teresina/PI		
Área do Terreno (m²):	3200,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R\$ 3.300.000,00	Esquina:	Não

Amostra	3	Data do anúncio	-
Foto Amostra			

Fonte (link):	<a href="https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-a-venda-bairro-ininga-proximo-da-ufpi-na-rua-do-cantinho-do-jambo-1344925265?lis=listing_1100">https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/terrenos/terreno-a-venda-bairro-ininga-proximo-da-ufpi-na-rua-do-cantinho-do-jambo-1344925265?lis=listing_1100</a>		
Endereço:	Rua Acésio do Rêgo Monteiro		
Bairro:	Ininga		
Cidade/UF	Teresina/PI		
Área do Terreno (m²):	1374,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R\$ 1.400.000,00	Esquina:	Não

Amostra	4	Data do anúncio	-
Foto Amostra			

Fonte (link):	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fatima-bairros-teresina-1500m2-venda-R\$1500000-id-2745270401/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fatima-bairros-teresina-1500m2-venda-R\$1500000-id-2745270401/</a>		
Endereço:	Rua Ribamar Pacheco		
Bairro:	Fátima		
Cidade/UF	Teresina/PI		
Área do Terreno (m²):	1500,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R\$ 1.500.000,00	Esquina:	Não

Amostra	5	Data do anúncio	31/05/2024
Foto Amostra			

Fonte (link):	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote-terreno-horto-bairros-teresina-703m2-venda-R\$1100000-id-2718516860/">https://www.vivareal.com.br/imovel/imovel/lote-terreno-horto-bairros-teresina-703m2-venda-R\$1100000-id-2718516860/</a>		
Endereço:	Rua Matias Melo, 1651		
Bairro:	Horto		
Cidade/UF	Teresina/PI		
Área do Terreno (m²):	703,00	Topografia:	Plano
Valor venda/oferta:	R\$ 1.100.000,00	Esquina:	Não

## ENQUADRAMENTO DA AVALIAÇÃO



TABELA - GRAU 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.			<b>SOMATÓRIA</b>	<b>9</b>

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 TRATAMENTO POR FATORES FOI ENQUADRADO COMO:			<b>GRAU II</b>

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%
<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>	<b>25,52%</b>	QUANTO A PRECISÃO, O TRATAMENTO POR FATORES FOI ENQUADRADO COMO:	
			<b>GRAU III</b>

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	2
BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	2
Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2
			<b>SOMATÓRIA</b>	<b>6</b>

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS FOI ENQUADRADO COMO:			<b>GRAU II</b>

TABELA - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	GRAU			TOTAL
	III	II	I	
Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	2
Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	2
Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1
			<b>SOMATÓRIA</b>	<b>5</b>

TABELA - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO MÉTODO EVOLUTIVO

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O MÉTODO EVOLUTIVO FOI ENQUADRADO COMO:			<b>GRAU II</b>