



Laudo de Avaliação

Solicitante: Cashme Soluções Financeiras Ltda.

Proponente: Hewerton Luis Saraiva Galindo

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

Endereço: Alameda da Alegria nº 25 - Lotes 01 e 02 Quadra 15

Bairro: Colinas da Anhangüera

Cidade: Santana de Parnaíba

UF: SP

Tipo: Casa de Loteamento Fechado (Residencial Campo Alto)

Matrícula: 221.791 do Registro de Imóveis de Barueri

Área Terreno: 856,45 m²

Data-Base: 30 de junho de 2024

Data da Vistoria: 06 de abril de 2024

Valor de Mercado: R\$ 8.341.000,00

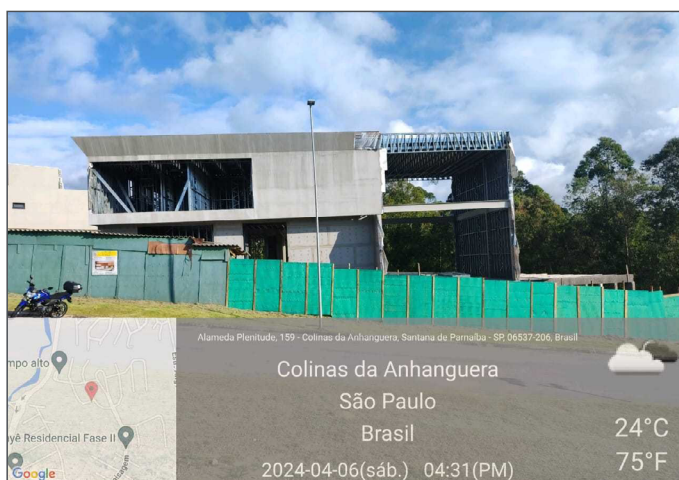
Valor de Liquidação Forçada: R\$ 6.044.000,00

Imóvel constitui uma boa garantia? Sim

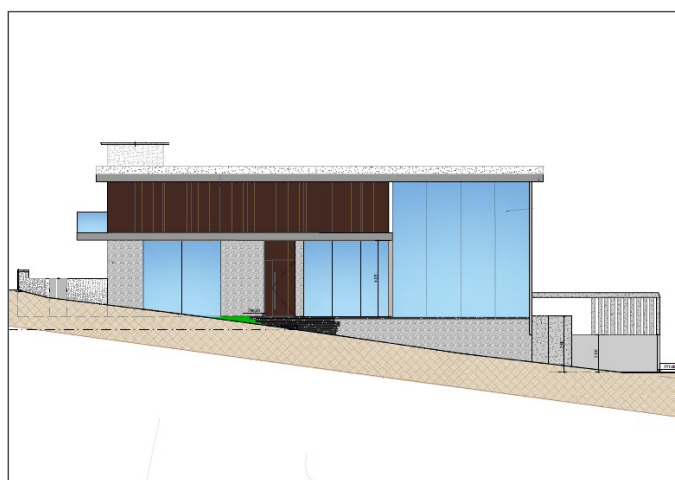
Área a Construir (m²)	895,81
% Incorrido	30,80%
% A Incorrer	69,20%

Valor Terreno	R\$ 1.444.000,00
Valor Construção	R\$ 6.897.000,00
Valor Total Finalizado	R\$ 8.341.000,00

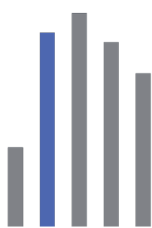
Custo Incorrido	R\$ 2.124.000,00
Custo A Incorrer	R\$ 4.773.000,00



Fachada / Data e Hora



Fachada - Projeto





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é uma casa residencial, e de acordo com a documentação fornecida possui área de terreno de 856,45 m² e possuirá área construída de 895,81 m². Em medição realizada constatou-se que a execução da obra está em 30,80%. Segue abaixo as características do avaliando e seus pontos positivos e negativos:

Pontos positivos: Edificação do imóvel possuirá altíssimo padrão construtivo, condomínio com boa localização, boa infraestrutura e consolidado.

Pontos negativos: Imóvel possuirá elevado valor de mercado, fato que por si só, reduz o número de potenciais interessados, diversos imóveis em oferta no condomínio e região com alguns condomínios semelhantes.

Dados do Imóvel

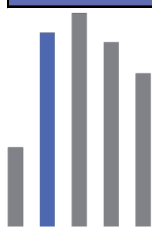
Tipo	Sistema Construtivo	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa em Condomínio	Concreto Armado + Blcs de Vedação	Padrão Fino	Unifamiliar

Terreno

Área (m ²)	Testada	Formato	Localização	Superfície	Frente	Topografia
856,45	36,32	Regular	Meio Condomínio	Seca	Uma	Plana

Área Demolidada (m ²)	Área Construída (m ²)	Execução da Obra
0,00	895,81	30,80%

Serviços	% Médio	% Exec.	% Exec. Final
Despesas Indiretas	8,00%	30,00%	2,40%
Terraplanagem e Locação	1,50%	90,00%	1,35%
Fundações (Profundas e/ou Rasas)	6,50%	100,00%	6,50%
Estrutura	14,00%	80,00%	11,20%
Alvenaria/Vedações	13,50%	40,00%	5,40%
Impermeabilizações e Tratamentos	3,00%	20,00%	0,60%
Instalação Elétrica	6,50%	0,00%	0,00%
Instalação Hidráulica	8,50%	0,00%	0,00%
Instalações Mecânicas	0,50%	10,00%	0,05%
Esquadrias de Alumínio	4,00%	0,00%	0,00%
Esquadrias de Madeira	2,00%	0,00%	0,00%
Vidros	1,00%	0,00%	0,00%
Cobertura	3,50%	90,00%	3,15%
Pedras e Mármore	0,50%	0,00%	0,00%
Revestimentos e Acabamentos Internos	7,50%	0,00%	0,00%
Revestimentos e Acabamentos em Fachadas	7,50%	0,00%	0,00%
Louças, Metais e Acessórios	3,50%	0,00%	0,00%
Pintura	4,50%	0,00%	0,00%
Pavimento Externo	0,50%	0,00%	0,00%
Diversos	1,50%	10,00%	0,15%
Arremates Finais e Limpeza	2,00%	0,00%	0,00%
Total	100,00%		30,80%





2 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Cidade Tamboré é um bairro de classe alta, localizado na cidade de Santana de Parnaíba/SP. Está em uma região com predominância de uso residencial e densidade demográfica baixa. O zoneamento é classificado como Zona de Uso Diversificado 4 (ZUD 4).

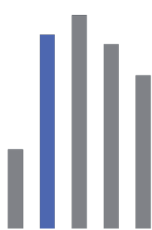
O imóvel está em uma via local e há 1 grande eixo viário próximo ao local: Av. Pérola Byington (280 m). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Há poucos equipamentos de educação, saúde e lazer/cultura próximos ao local, no raio de 1,0 km. Há poucas linhas e pontos de ônibus próximos ao local.

Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.

3 - Localização



Localização do imóvel. Fonte: Google Earth.





4 - Fotos



Sala



Cozinha



Dormitório de Empregada



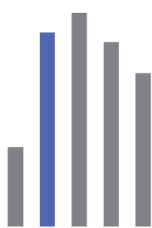
Suíte 1



Sala de SPA



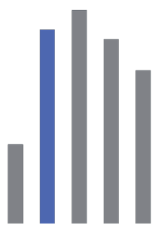
Área Gourmet

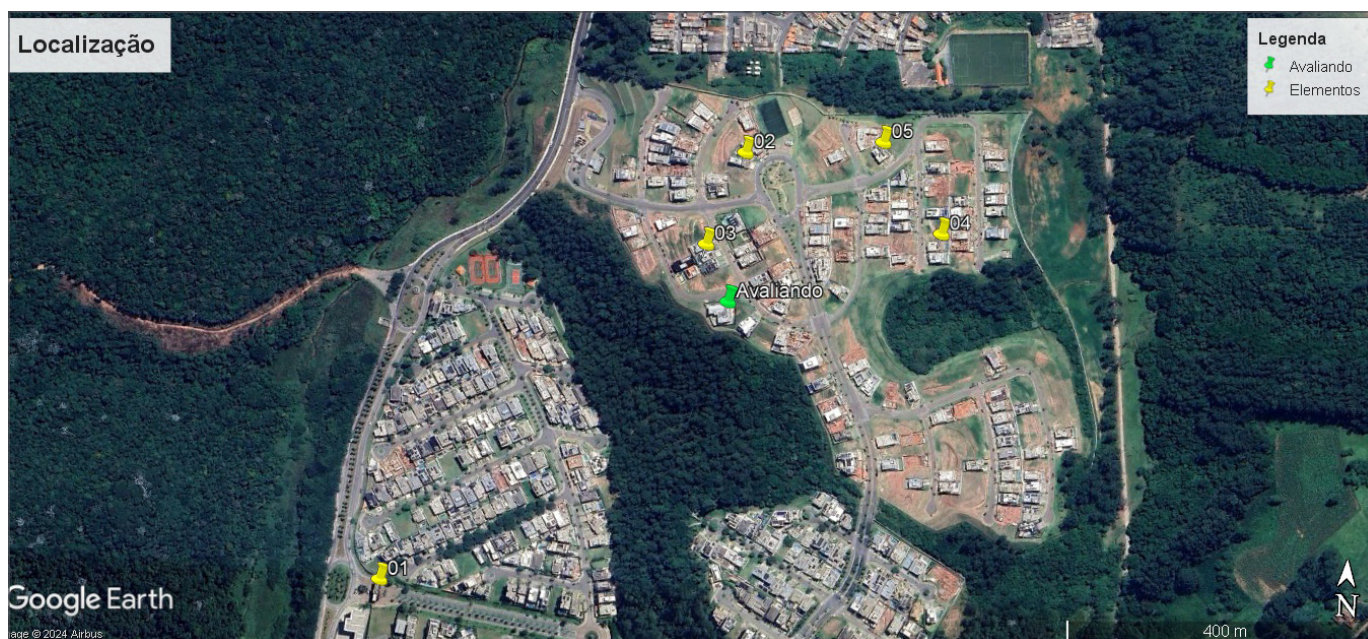




5 - Avaliação - Comparativo Direto

Metodologia: Comparativo Direto									
	Amostra	1					Data	abr - 2024	
	Endereço	Residencial Itahyê							
	Bairro	Colinas da Anhangüera			Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP
	Fonte	Natascha Carolina					Telefone	(11) 99107-6161	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.200.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			2	Casa Fino	
		A.T. - m²	420,00				Estado Cons.	(a) Novo	
		R\$ / m²	R\$ 10.500,00				A.C. - m²	400,00	
	Observações:								
	Amostra	2					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda Paisagem							
	Bairro	Colinas da Anhangüera			Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP
	Fonte	Alpha Plus					Telefone	(11) 98405-6405	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.200.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			1	Casa Fino	
		A.T. - m²	420,00				Estado Cons.	(a) Novo	
		R\$ / m²	R\$ 13.084,11				A.C. - m²	321,00	
	Observações:								
	Amostra	3					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda da Plenitude							
	Bairro	Alphaville			Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP
	Fonte	Face Norte Negócios Imobiliários					Telefone	(11) 98175-2330	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.400.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			1	Casa Fino	
		A.T. - m²	420,00				Estado Cons.	(a) Novo	
		R\$ / m²	R\$ 13.017,75				A.C. - m²	338,00	
	Observações:								
	Amostra	4					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda do Encontro							
	Bairro	Alphaville			Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP
	Fonte	Alphalink Planejamento e Consultoria Imobiliária					Telefone	(11) 94758-4000	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 3.900.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			1	Casa Fino	
		A.T. - m²	420,00				Estado Cons.	(a) Novo	
		R\$ / m²	R\$ 12.074,30				A.C. - m²	323,00	
	Observações:								
	Amostra	5					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda da Bondade							
	Bairro	Alphaville			Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP
	Fonte	Itacolomy Negocios Imobiliarios					Telefone	(11) 96432-7869	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.800.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.		Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma			1	Casa Fino	
		A.T. - m²	446,00				Estado Cons.	(a) Novo	
		Valor - R\$	R\$ 12.000,00				A.C. - m²	400,00	
	Observações:								





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

5.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	400,00	9.450,00	0,91	1,01	1,14	0,95	1,01	9.544,50	9.544,50
2	4.200.000,00	0,90	3.780.000,00	321,00	11.775,70	0,88	1,01	1,00	0,95	0,84	9.891,59	9.891,59
3	4.400.000,00	0,90	3.960.000,00	338,00	11.715,98	0,89	1,01	1,00	0,95	0,85	9.958,58	9.958,58
4	3.900.000,00	0,90	3.510.000,00	323,00	10.866,87	0,88	1,01	1,00	0,95	0,84	9.128,17	9.128,17
5	4.800.000,00	0,90	4.320.000,00	400,00	10.800,00	0,91	1,01	1,00	0,95	0,86	9.288,00	9.288,00
Média =											9.562,17	9.562,17

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	12.430,82
Limite Inferior (-30%):	6.693,52
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	9.562,17

SANEAMENTO	
Limite superior:	9.840,50
Limite inferior:	9.283,84
Amplitude do intervalo de confiança:	5,66%
Desvio Padrão:	363,83
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	3,80%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	9.562,17

Área Construída (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
872,26	9.562,17	8.340.698,40	8.341.000,00



Partindo do percentual de execução da obra, temos que o valor de mercado do imóvel, nas condições atuais, é:

Execução da Obra	Valor Terreno (R\$)	Valor da Edificação Executada (R\$)	Valor de Mercado Atual (R\$)
30,80%	1.525.000,00	2.099.000,00	3.624.000,00

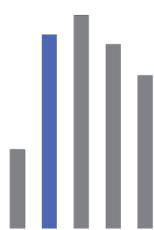
Obs.: Para a avaliação não está sendo considerado o valor futuro do imóvel, e sim seu valor de terreno somado com a construção, desconsiderando o fator comercialização/fator de ajuste ao mercado.

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

6 - Liquidação Forçada do Imóvel

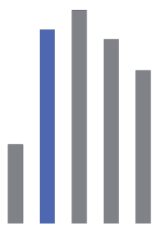
VALOR FINAL DO IMÓVEL			
R\$ 8.341.000,00			
Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações:			
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	- 0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração	0,40% ao mês	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	8,49% ao ano
Total 1	0,67% ao mês	Total 2	0,68% ao mês
Despesas totais	1,35% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização	24	meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.			72,46% R\$ 6.044.000,00





7 - Avaliação - Evolutivo

Metodologia: Evolutivo									
	Amostra	1					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda da Bondade							
	Bairro	Colinas da Anhangüera		Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP	
	Fonte	Ageu Ribeiro Dos Santos Silva					Telefone	(11) 4448-2410	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$	R\$ 950.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma					
		A.T. - m²	482,22			Estado Cons.			
		R\$ / m²	R\$ 1.970,06			A.C. - m²			
Observações:									
	Amostra	2					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda da Plenitude							
	Bairro	Colinas da Anhangüera		Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP	
	Fonte	Leardi Alphaville 213					Telefone	(11) 4208-7208	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$	R\$ 900.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
		Aclive até 10%	Seca	Uma					
		A.T. - m²	420,00			Estado Cons.			
		R\$ / m²	R\$ 2.142,86			A.C. - m²			
Observações:									
	Amostra	3					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda do Sucesso							
	Bairro	Colinas da Anhangüera		Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP	
	Fonte	Face Norte Negócios Imobiliários					Telefone	(11) 98175-2330	
	Tipo	Lote/Terreno		Valor - R\$	R\$ 950.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
		Aclive até 10%	Seca	Uma					
		A.T. - m²	420,00			Estado Cons.			
		R\$ / m²	R\$ 2.261,90			A.C. - m²			
Observações:									
	Amostra	4					Data	abr - 2024	
	Endereço	Residencial Itahyê							
	Bairro	Colinas da Anhangüera		Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP	
	Fonte	Natascha Carolina					Telefone	(11) 99107-6161	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.200.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma		2	Casa Fino		
		A.T. - m²	420,00			Estado Cons.	(a) Novo		
		R\$ / m²	R\$ 2.878,27			A.C. - m²	400,00		
Observações:									
	Amostra	5					Data	abr - 2024	
	Endereço	Alameda Paisagem							
	Bairro	Colinas da Anhangüera		Cidade	Santana de Parnaíba		UF	SP	
	Fonte	Alpha Plus					Telefone	(11) 98405-6405	
	Tipo	Casa		Valor - R\$	R\$ 4.000.000,00		Status	A venda	
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento		
		Plana	Seca	Uma		1	Casa Superior		
		A.T. - m²	420,00			Estado Cons.	(a) Novo		
		Valor - R\$	R\$ 2.818,86			A.C. - m²	480,00		
Observações:									





Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

7.1 - Tratamento de Fatores (Homogeneização)

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR CONST. (R\$)	VALOR TERRENO (R\$)	ÁREA TERRENO (M²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	FATOR ÁREA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR FRENTE	FATOR SUPERF.	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V. U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	950.000,00	0,90	0,00	855.000,00	482,22	1.773,05	0,93	1,00	1,00	1,00	0,95	0,88	1.560,28	1.560,28
2	900.000,00	0,90	0,00	810.000,00	420,00	1.928,57	0,91	1,05	1,00	1,00	0,95	0,92	1.774,29	1.774,29
3	950.000,00	0,90	0,00	855.000,00	420,00	2.035,71	0,91	1,05	1,00	1,00	0,95	0,92	1.872,86	1.872,86
4	4.200.000,00	0,90	2.991.125,09	788.874,91	420,00	1.878,27	0,91	1,00	1,00	1,00	0,95	0,86	1.615,32	1.615,32
5	4.000.000,00	0,90	2.816.079,52	783.920,48	420,00	1.866,48	0,91	1,00	1,00	1,00	0,95	0,86	1.605,17	1.605,17
Média =													1.685,58	1.685,58

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.191,26
Limite Inferior (-30%):	1.179,91
Intervalo Proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.685,58

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.786,81
Limite inferior:	1.584,35
Amplitude do intervalo de confiança:	11,33%
Desvio Padrão:	132,33
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	7,85%
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.685,58

Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
856,45	1.685,58	1.443.614,99	1.444.000,00



Edificação	Avaliando
CUB	1.961,78
Pc	4,399
Ac	872,26
Foc	1,0000
R	20%
K	1,0000
Idade Aparente	0
Est. De Cons.	(a) Novo

Foc
$Foc = R + K \times (1 - R)$
$Foc = 0,2 + 1 \times (1 - 0,2)$
$Foc = 1$

Execução da Obra
30,80%

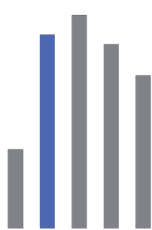
Valor do Avaliando
$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$
$Vb = 1961,78 \times 4,399 \times 872,26 \times 1$
$Vb = 7.527.490,60$
Valor da Edificação Finalizada
R\$ 7.527.000,00
Valor da Edificação Atual
R\$ 2.318.000,00

Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

8 - Liquidação Forçada do Terreno

VALOR FINAL DO TERRENO				
R\$ 1.444.000,00				
Cálculo do valor de liquidação forçada				
Considerações:				
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)		%	Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	-	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financ.	12,75% Taxa Selic+2%
Manutenção/administração		0,40% ao mês	Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Comissão de venda		0,25% ao mês	Custo financeiro	8,49% ao ano
Total 1		0,67% ao mês	Total 2	0,68% ao mês
Despesas totais		1,35% fixas + financeiras		
Prazo de comercialização		24	meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.				
72,44%				
R\$ 1.046.000,00				





9 - Encerramento

Considerando todas as análises efetuadas, baseadas nas características físicas do imóvel e as tendências e práticas do mercado imobiliário no qual se insere o imóvel, e os riscos apresentados, concluímos.

Em 30 de abril de 2024.

O **valor de mercado** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 8.341.000,00 (**oito milhões, trezentos e quarenta e um mil reais**).

O **valor de liquidação forçada** do imóvel por nós avaliado na data-base é de:

R\$ 6.044.000,00 (**seis milhões, quarenta e quatro mil reais**).

Certificamos que os fatos, valores e premissas contidos neste relatório são verdadeiros e corretos e que esta avaliação foi elaborada segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os preceitos do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Cordialmente,

Eng.º Franz Gomez

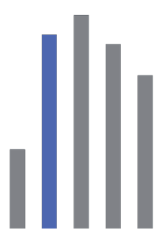
CREA nº 5069767167

M2G2 Patrimonial

Eduardo Capitanio Catelan

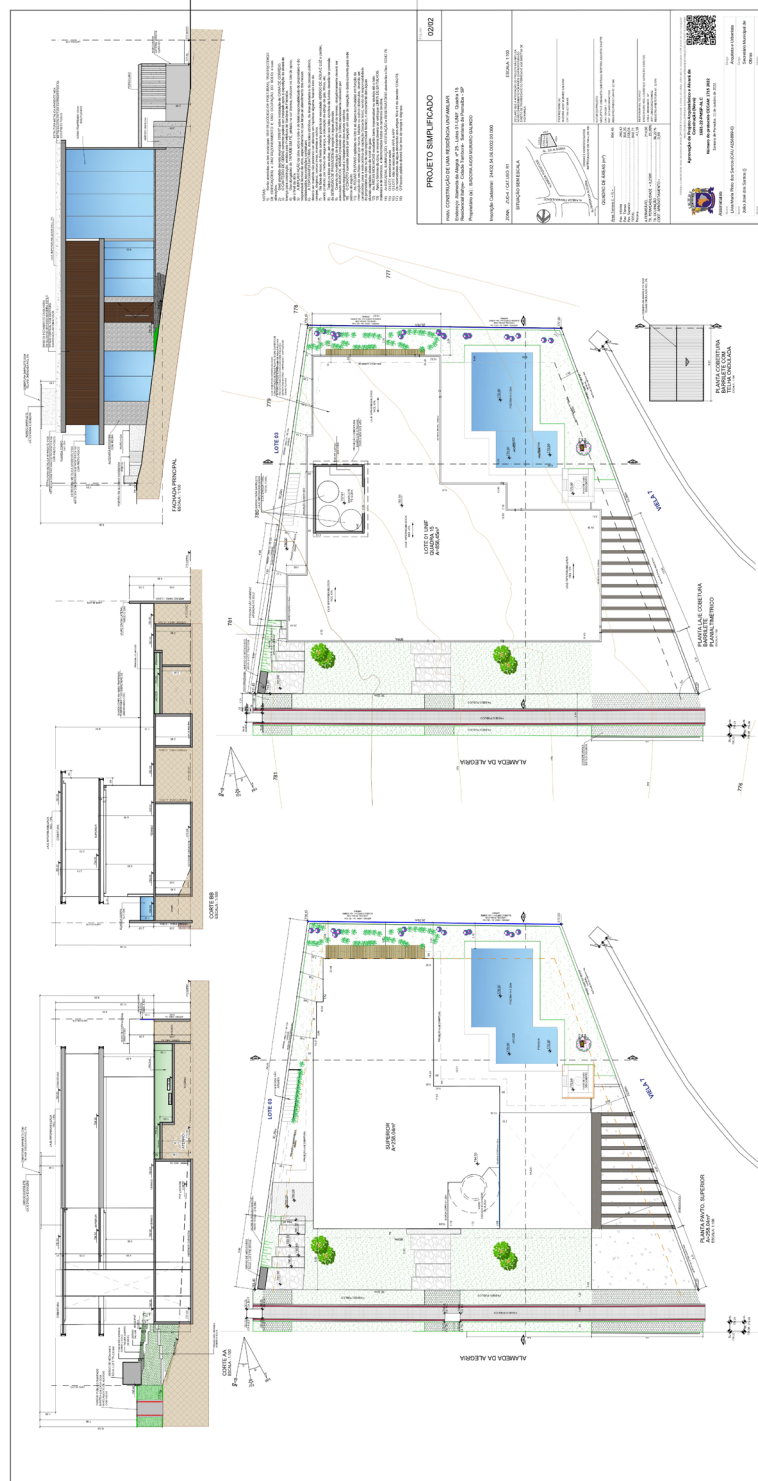
CRECI nº J28635

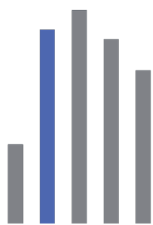
M2G2 Patrimonial





Anexos







Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/santanadeparnaiba/1681-22-PMSP-ALC/top38j6>



Prefeitura Municipal de Santana
de Parnaíba:

Secretaria Municipal de Obras
Av. Marechal Mascarenhas de Moraes, 1283 - Sítio do Morro
Santana de Parnaíba - SP - CEP: 06517-520



Alvará de Construção
1681-22-PMSP-ALC

Número do protocolo CECAM: 1715 2022

A Prefeitura do Município de Santana de Parnaíba, no Estado de São Paulo, expede o presente ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO:

Dados do Proprietário

Proprietário ISADORA AIOSI MURARO GALINDO	CPF/CNPJ do Proprietário 404.527.588-66
--	--

Informações do Imóvel

Logradouro ALAMEDA DA ALEGRIA	Numeração Predial 25	Lote 01 UNIF	Quadra 15
Loteamento RESIDENCIAL CAMPO ALTO	Inscrição Cadastral do Imóvel 24432.54.06.0002.00.000	CEP 06.537-204	

Parâmetros Construtivos/Urbanísticos

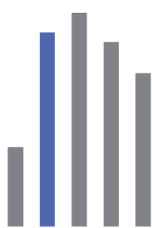
Categoria de Uso Residência Unifamiliar - R1		
Área do Terreno 856.45 m²	Quantidade de Pavimentos 3	Zoneamento ZUD-4
Taxa de Ocupação 36.22 %	Coefficiente de Aproveitamento 0.99	Taxa de Permeabilidade 25.09%
Quantidade de Unidades 1	Total de Área à Construir 848.71m²	Área de Piscina 47.1 m²

Devendo ser obedecidas as Plantas e Memoriais Descritivos apresentados nesta data.

A validade deste Alvará é de 02 (dois) anos, nos termos da Lei nº 1.830 de 22 de dezembro de 1.993, artigo 3º, parágrafos 9º, 10º, 11º e suas alterações, **podendo ser revalidado** mediante requerimento para o caso de obras já iniciadas, dentro do seu vencimento.

A utilização do imóvel somente deverá ser feita após a liberação do Habite-se por esta Prefeitura.
A não colocação da Placa com o número do Alvará acarretará em multa.

Responsável Técnico





Nome CHRISTIANA BERTERO ARANTES ZANETTI	Inscrição Municipal 32580	CAU/CREA A34283-1 SP
Responsabilidade Autor do Projeto	Número da ART/RRT SI11349216R04CT001	
Nome ABEL LOURENÇO CARNEIRO ARANTES	Inscrição Municipal 32579	CAU/CREA 0600624639 - SP
Responsabilidade Responsável Técnico pela Obra	Número da ART/RRT 28027230221549052	

Santana de Parnaíba, 11 de outubro de 2022.

Assinaturas

Nome Lívia Maria Pinto dos Santos (CAU A156899-0)	Cargo Arquiteta e Urbanista
Nome João José dos Santos ()	Cargo Secretário Municipal de Obras
Nome Antônio Marcos Batista Pereira	Cargo Prefeito Municipal

Acesse <https://producao.prefeituras.net/consulta/process/view/santanadeparnaibasp/1681-22-PMSP-ALC/too38jr6> ou consulte o processo em santanadeparnaiba.prefeituras.net para visualizar o histórico do processo.

