



M2G2
PATRIMONIAL

Laudo de Avaliação Imobiliária

Alameda Juriti, nº 753

Lote 15 Quadra 23

Alphaville - Santana de Parnaíba / SP

Rua Monte Alegre nº 428 cj 64
Perdizes - São Paulo / SP
Fones: 2614-0268 / 2614-0239
m2g2patrimonial.com.br



Laudo de Avaliação

Solicitante: Cashme Soluções Financeiras Ltda

Proponente: Pier Paulo Cortopassi

Objetivo: Determinação do Valor de Mercado e Liquidação Forçada

Finalidade: Garantia Bancária

Endereço: Alameda Juriti nº 753

Bairro: Alphaville **Cidade:** Santana de Parnaíba **UF:** SP

Tipo: Casa

Uso: Residencial

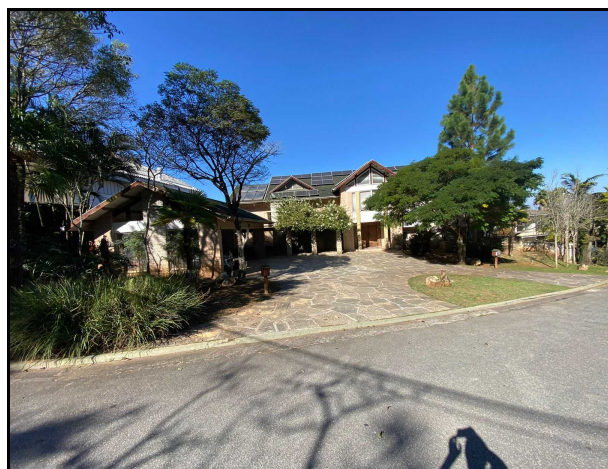
Matrícula: 80.064 do Registro de Imóveis de Barueri

Data-Base: 17 de junho de 2024

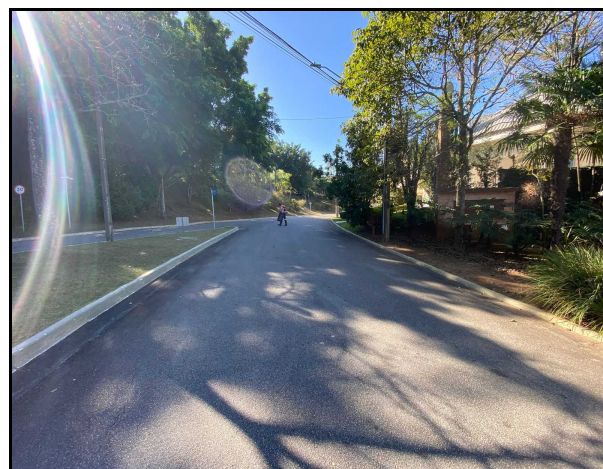
Data da Vistoria: 14 de junho de 2024

Valor	Valor Unitário (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Liquidação Forçada (R\$)
Mercado Imobiliário	6.248,41	9.997.000,00	7.276.000,00
CashMe	5.720,52	9.153.000,00	6.662.000,00
CashMe - Terreno	1.820,71	4.237.600,00	3.084.000,00
CashMe - Construção	3.072,13	4.915.400,00	-

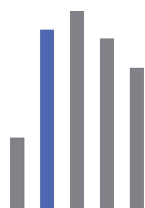
Área Terreno (m ²)	2.327,44	Área Construção (m ²)	1.600,00
Área Terreno Utilizada na Avaliação	2.327,44	Área Construída Utilizada na Avaliação	1.600,00



Fachada



Alameda Juriti





1 - Descrição Geral do Imóvel

O imóvel em estudo é uma casa com área de terreno de 2327,44 m² e área construída de 1.600,00 m², sendo 0,00 m² averbado e 1.600,00 m² não averbado. Área área construída estimada in loco. Não foi possível estimar área do terreno, sendo assim foi adotado área da matrícula. Imóvel contém placa solar e reaproveitamento de esgoto. Link do avaliando: <https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-de-condominio-7-quartos-residencial-dez-bairros-santana-de-parnaiba-com-garagem-1600m2-venda-RS19900000-id-2567393616/>. Segue abaixo as características do avaliando:

Dados do Imóvel

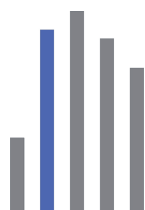
Tipo	Classificação	Padrão Construtivo	Ocupação
Casa	Residencial	Casa Médio	Unifamiliar

Conservação	Padrão de Acabamento	Vida Útil (anos)	Idade (anos)	Remanescente (anos)
(c) Regular	Alto	70	20	50

Terreno

Área (m ²)	Testada	Formato	Situação	Superfície	Frente	Topografia
2327,44	38,09	Irregular	Meio de Quadra	Seca	1	Declive 5% a 10%

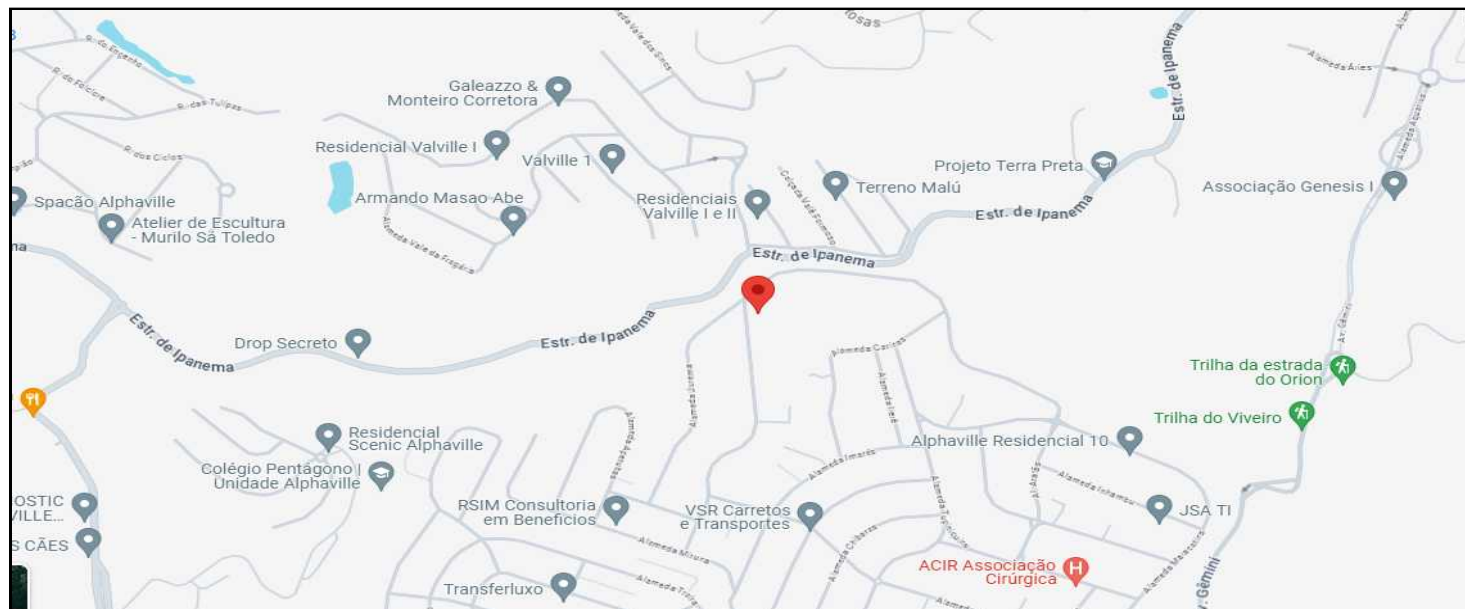
Área Averbada (m ²)	Área Não Averbada (m ²)
0,00	1.600,00





2 - Localização

A seguir observa-se a localização do imóvel:



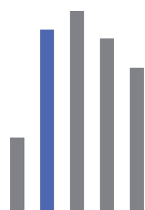
Localização do imóvel. Fonte: Google Maps.

3 - Diagnóstico de Mercado

Dentre os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destacam-se sua localização, Alphaville é um bairro de classe altíssima, localizado na cidade de Santana de Parnaíba/SP. Está em uma região de uso predominante residencial horizontal e densidade demográfica baixa.

O imóvel está em uma via local e há 2 grandes eixos viários próximos ao local: Av. Bom Pastor (2,0 km) e Av. Yojiro Takaoka (2,5 km). O bairro possui estrutura de água, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação pública. Não há equipamentos de educação, saúde e lazer próximos ao local, no raio de 1,0 km. O imóvel está a 1,0 km do ACIR Associação Cirúrgica e a 700 m do Colégio Pentágono | Unidade Alphaville.

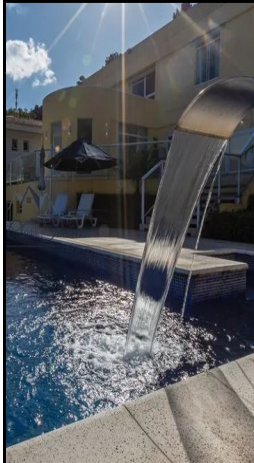
Com relação ao cenário do mercado imobiliário acredita-se em uma perspectiva otimista a curto e médio prazo.




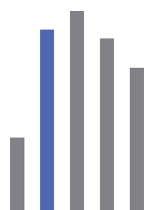


4 - Avaliação - Comparativo Direto


Metodologia: Comparativo Direto


	Amostra	1			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/nº						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Alpha Class Imóveis			Telefone	(11) 99574-2970		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	3.600.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Declive 5% a 10%	Seca	Uma		25	Casa Médio	
		A.T. - m²	1.100,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m²	5.142,86			A.C. - m²	700,00	
	Observações:							


	Amostra	2			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/nº						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Regina			Telefone	(11) 97853-0020		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	7.999.800,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		20	Casa Médio	
		A.T. - m²	1.754,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m²	7.589,94			A.C. - m²	1.054,00	
	Observações:							

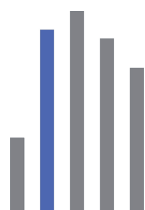


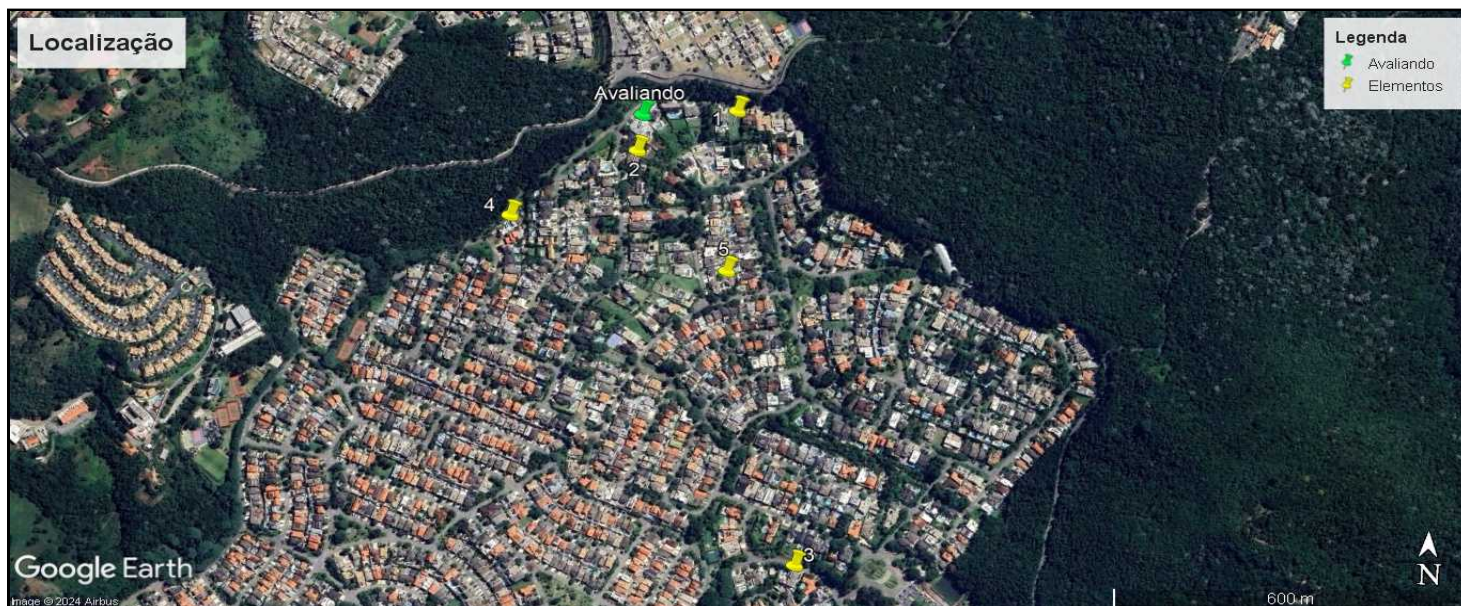


	Amostra	3			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, 279						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	MK Prime Imóveis			Telefone	(11) 95035-2116		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	5.400.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		20	Casa Médio	
		A.T. - m ²	1.190,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	6.338,03			A.C. - m ²	852,00	
	Observações:							

	Amostra	4			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/n ^o						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Itacolomy Negócios			Telefone	(11) 3026-9070		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	7.500.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Declive 5% a 10%	Seca	Uma		25	Casa Médio	
		A.T. - m ²	2.500,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	6.000,00			A.C. - m ²	1.250,00	
	Observações:							

	Amostra	5			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/n ^o						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Lef Properties			Telefone	(11) 96396-3684		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	5.000.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Duas		25	Casa Médio	
		A.T. - m ²	1.809,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	5.592,84			A.C. - m ²	894,00	
	Observações:							





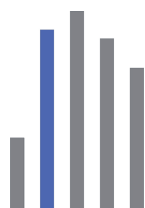
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

4.1 - 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	3.600.000,00	0,95	3.420.000,00	700,00	4.885,71	0,90	1,06	1,24	1,00	1,20	5.862,86	5.862,86
2	7.999.800,00	0,95	7.599.810,00	1.054,00	7.210,45	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	6.489,40	6.489,40
3	5.400.000,00	0,95	5.130.000,00	852,00	6.021,13	0,92	1,00	1,09	1,00	1,02	6.141,55	6.141,55
4	7.500.000,00	0,95	7.125.000,00	1.250,00	5.700,00	0,94	1,06	1,09	1,00	1,09	6.213,00	6.213,00
5	5.000.000,00	0,95	4.750.000,00	894,00	5.313,20	0,93	1,06	1,24	1,00	1,23	6.535,23	6.535,23
Média =											6.248,41	6.248,41

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	8.122,93
Limite inferior (-30%):	4.373,89
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	6.248,41

SANEAMENTO	
Limite superior:	6.458,50
Limite inferior:	6.038,32
Amplitude do intervalo de confiança:	6,51%
Desvio Padrão:	274,62
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	4,40
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	6.248,41





Área Construída Total (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
1.600,00	6.248,41	9.997.456,00	9.997.000,00

Área Averbada (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
0,00	6.248,41	0,00	0,00

Área Não Averbada (m ²)	Preço Médio Tratado (R\$/m ²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
1.600,00	6.248,41	9.997.453,65	9.997.000,00

Grau de Fundamentação: Grau II

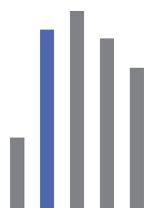
Grau de Precisão atingido: Grau III

4.2 - Tratamento de Fatores (Homogeneização) - CashMe

AMOSTRA	VALOR DE VENDA (R\$)	FATOR OFERTA	VALOR TRATADO (R\$)	ÁREA PRIVATIVA (M ²)	VALOR UNITÁRIO (R\$/M ²)	FATOR ÁREA	FATOR ADEQUAÇÃO	FATOR PADRÃO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOGENEIZADO (R\$/M ²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M ²)
1	3.600.000,00	0,90	3.240.000,00	700,00	4.628,57	0,90	1,06	1,24	1,00	1,20	5.554,29	5.554,29
2	7.999.800,00	0,90	7.199.820,00	1.054,00	6.830,95	0,95	1,00	0,95	1,00	0,90	6.147,85	6.147,85
3	5.400.000,00	0,90	4.860.000,00	852,00	5.704,23	0,92	1,00	1,09	1,00	1,02	5.818,31	5.818,31
4	7.500.000,00	0,90	6.750.000,00	1.250,00	5.400,00	0,94	1,06	1,09	1,00	1,09	5.886,00	5.886,00
5	5.000.000,00	0,90	4.500.000,00	894,00	5.033,56	0,93	1,06	1,24	1,00	1,23	6.191,28	6.191,28
Média =											5.919,55	5.919,55

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	7.695,41
Limite inferior (-30%):	4.143,68
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m ²)	5.919,54

SANEAMENTO	
Limite superior:	6.118,57
Limite inferior:	5.720,52
Amplitude do intervalo de confiança:	6,51%
Desvio Padrão:	260,17
Distr. "t" Student:	1,53
Coeficiente (Desvio/Méd):	4,40
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	5.919,54





Área Construída Total CashMe (m ²)	Preço Médio Tratado CashMe (R\$/m ²)	Valor de Mercado CashMe (R\$)	Valor de Mercado Arredondado CashMe (R\$)
1.600,00	5.720,52	9.152.832,00	9.153.000,00

* O Valor de Mercado CashMe utiliza o valor unitário homogeneizado mínimo da pesquisa, com um fator oferta de 0,90.

5 - Liquidação Forçada do Imóvel

VALOR FINAL DO IMÓVEL

R\$ 9.997.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada

Considerações

Despesas fixas: (sobre o calc %)

IPTU	0,02% ao mês
Manutenção/administração	0,40% ao mês
Comissão de venda	0,25% ao mês
Total 1	0,67% ao mês

Despesas financeiras: (taxas de mercado)

Taxa de aplicação financ.	12,50 Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	3,93% IPCA 12 meses
Custo financeiro	8,25% ao ano
Total 2	0,66% ao mês

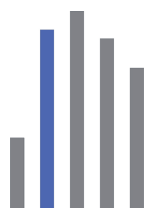
Despesas totais Total 1 Total 2

1,33% fixas + financeiras

Prazo de comercialização

24 meses


O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 72,78% **R\$ 7.276.000,00**




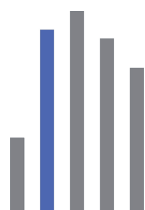


6 - Avaliação - Evolutivo


Metodologia: Evolutivo


	Amostra	1			Data	Jun - 2024	
	Endereço	Alameda Juriti, s/nº					
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP	
	Fonte	UpGrade Empreendimentos Imobiliários			Telefone	(11) 95318-0090	
	Tipo	Terreno	Valor - R\$		3.100.000,00	Status	Oferta
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Declive 5% a 10%	Seca	Uma			-
		A.T. - m²	1.383,00			Estado Cons.	-
		R\$ - m²	2.241,50			A.C. - m²	0,00
	Observações:						


	Amostra	2			Data	Jun - 2024	
	Endereço	Alameda Tupiniquins, s/nº					
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP	
	Fonte	Next Alphaville Imobiliária			Telefone	(11) 97549-2626	
	Tipo	Terreno	Valor - R\$		1.915.000,00	Status	Oferta
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento
		Aclive 20%	Seca	Uma			-
		A.T. - m²	803,00			Estado Cons.	-
		R\$ - m²	2.384,81			A.C. - m²	0,00
	Observações:						

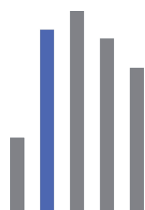


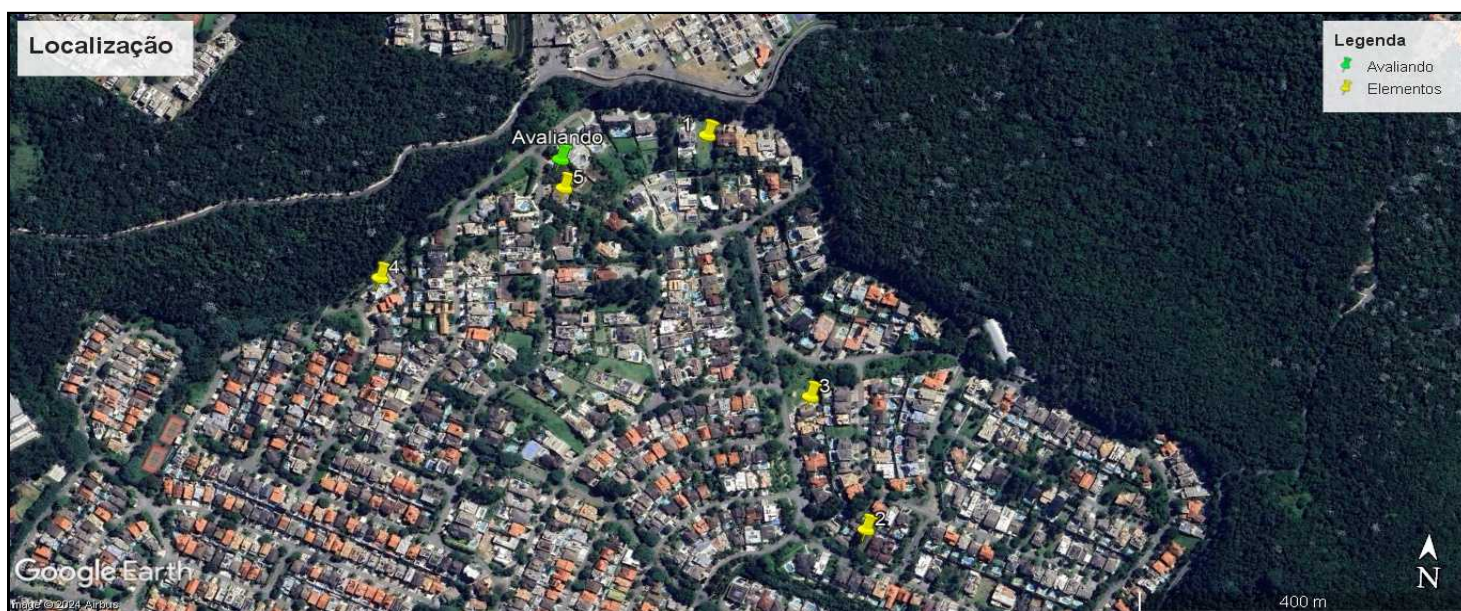


	Amostra	3			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Tupiniquins, 484						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Vanda Alfieri Assessoria Imobiliária			Telefone	(11) 99974-4498		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	7.500.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Declive 5%	Seca	Uma		25	Casa Superior	
		A.T. - m ²	1.740,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	4.310,34			A.C. - m ²	700,00	
	Observações:							

	Amostra	4			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/n ^o						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Vera Casado			Telefone	(11) 99107-6161		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	9.000.000,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		22	Casa Superior	
		A.T. - m ²	2.400,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	3.750,00			A.C. - m ²	800,00	
	Observações:							

	Amostra	5			Data	Jun - 2024		
	Endereço	Alameda Juriti, s/n ^o						
	Bairro	Alphaville	Cidade	Santana de Parnaíba	UF	SP		
	Fonte	Regina			Telefone	(11) 97853-0020		
	Tipo	Casa	Valor - R\$	7.999.800,00	Status	Oferta		
	Terreno	Topografia	Superfície	Frentes Múlt.	Constr.	Idade	Enquadramento	
		Plana	Seca	Uma		20	Casa Médio	
		A.T. - m ²	1.754,00			Estado Cons.	(c) Regular	
		R\$ - m ²	4.560,89			A.C. - m ²	1.054,00	
	Observações:							





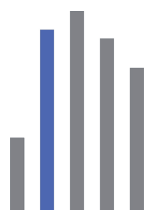
Mapa de localização dos elementos. Fonte: Google Earth.

6.1 - 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 ZONEAMENTO	FATOR LOCAL	FATOR HOMOGENEIZAÇÃO	V.U. HOMOG. (R\$/M²)	VALOR UNITÁRIO SANEADO (R\$/M²)
1	3.100.000,00	0,90	0,00	2.790.000,00	1.383,00	2.017,35	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1.896,31	1.896,31
2	1.915.000,00	0,90	0,00	1.723.500,00	803,00	2.146,33	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	1.888,77	1.888,77
3	7.500.000,00	0,90	2.921.178,33	3.828.821,67	1.740,00	2.200,47	0,93	0,95	1,00	1,00	1,00	0,88	1.936,42	1.936,42
4	9.000.000,00	0,90	3.456.397,57	4.643.602,43	2.400,00	1.934,83	1,01	0,90	1,00	1,00	1,00	0,91	1.760,70	1.760,70
5	7.999.800,00	0,90	3.773.506,82	3.426.313,18	1.754,00	1.953,43	0,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,83	1.621,35	1.621,35
Média =												1.820,71	1.820,71	

HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite superior (+30%):	2.366,92
Limite inferior (-30%):	1.274,50
Intervalo proposto	30%
Número de elementos	5
Unitário médio homogeneizado (R\$/m²)	1.820,71

SANEAMENTO	
Limite superior:	1.919,78
Limite inferior:	1.721,64
Amplitude do intervalo de confiança:	10,32%
Desvio Padrão:	129,50
Distr. "t" Student:	1,53
Coefficiente (Desvio/Méd):	7,11
Número de elementos após saneamento:	5
Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	1.820,71





Área Terreno (m²)	Preço Médio Tratado (R\$/m²)	Valor de Mercado (R\$)	Valor de Mercado Arredondado (R\$)
2.327,44	1.820,71	4.237.593,28	4.238.000,00

Edificação	Avaliando	Foc	Valor do Avaliando
CUB (R\$)	1.986,73	$Foc = R + K \times (1 - R)$	$Vb = CUB \times Pc \times Ac \times Foc$
Pc	2,355	$Foc = 0,2 + 0,7958 \times (1 - 0,2)$	$Vb = 1.986,73 \times 2,355 \times 1600,00 \times 0,8366$
Ac	1600,00	$Foc = 0,8366$	$Vb = 6.262.786,46$
Foc	0,8366		
R	20%		
K	0,7958		
Idade Aparente	20		
Est. De Cons.	(c) Regular		
		Fator de Comercialização	Valor da Edificação
		1,00	R\$ 6.263.000,00
			Valor de Mercado
			R\$ 10.501.000,00

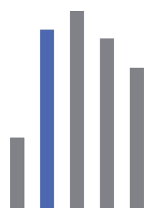
Grau de Fundamentação: Grau II

Grau de Precisão atingido: Grau III

7 - Liquidação Forçada do Terreno

VALOR FINAL DO TERRENO
R\$ 4.238.000,00

Cálculo do valor de liquidação forçada			
Considerações			
Despesas fixas: (sobre o calc %)		Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
IPTU	0,02% ao mês	Taxa de aplicação financ.	12,50 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	8,25% ao ano
Total 1	0,67% ao mês	Total 2	0,66% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2		1,33% fixas + financeiras	
Prazo de comercialização		24 meses	
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 72,42% R\$ 7.643.000,00			





8 - 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 17 de junho de 2024.

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

R\$ 9.997.000,00 (**nove milhões, novecentos e noventa e sete mil reais**)

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

R\$ 7.276.000,00 (**sete milhões, duzentos e setenta e seis 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. Franz Gomez
CREA nº 5069767167
M2G2 Patrimonial

