

# DECLARAÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL



Cliente: \_\_\_\_\_.

Data: 18 de Julho de 2019.

## Imóvel

Estado:	SP
Cidade:	São Paulo
Bairro:	Jardim Nove de Julho
Rua:	Professor Castelo Branco
Nº Predial:	339
Complemento:	Lote nº 27 - Quadra nº 45
CEP:	03947-020
Matrícula:	63.109
Registro de Imóveis:	9º CRI de São Paulo/SP
Condomínio	<input type="checkbox"/>
Isolado	<input checked="" type="checkbox"/> X

## Avaliação do Imóvel

R\$669.000,00

Em consideração a todos os fatores relevantes envolvidos na homogeneização, avaliação e precificação, e considerando ainda os aspectos de adequação do mercado imobiliário local e atual, indico abaixo o enquadramento de liquidez atrelada ao imóvel objeto da avaliação.

## PARÂMETRO DE LIQUIDEZ

	Alto	Média	Baixo
Desenvolvimento Imobiliário	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/>
Capacidade de absorção pelo mercado	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/>
região	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> X	<input type="checkbox"/>

### Justificativa

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos casas residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Os principais acessos à região são: Rua Padre Luís Rossi, Rua João Gomes Pereira e Avenida Mateo Bei.

### Material Considerado

NBR - 14653-2

Resolução Banco Central - 4088

CREA-SP

Tales R. S. Galache

5060563873/D

# LAUDO DE AVALIAÇÃO E PERÍCIA IMOBILIÁRIA

IMÓVEL AVERBADO

O. S. nº:

Solicitante / Proprietário:

Proponente ou Interessado:

Finalidade ou objetivo da avaliação:

Crédito Imobiliário

Endereço do Imóvel Avaliado:

Rua Professor Castelo Branco, 339 - Lote nº 27 - Quadra nº 45

Bairro:

Cidade:

Jardim Nove de Julho

São Paulo

UF:

SP

CEP:

03947-020

Tipo do Imóvel:

Casa

Ocupação:

Ocupado pelo Proprietário

Tipo de Ocupação:

Residencial

Área do Terreno (m<sup>2</sup>):

374,00

Área de Uso Comum (m<sup>2</sup>):

Área Privativa (m<sup>2</sup>):

Área Útil (m<sup>2</sup>):

Área Total Averbada (m<sup>2</sup>):

212,00

Área Const. Não Averbada (m<sup>2</sup>):

88,00

Fotografia da Fachada do Imóvel:



	Área (m <sup>2</sup> ):	Valor do m <sup>2</sup> (R\$):	TOTAL:
Área do Terreno:	= 374,00	X R\$ 945,91	= R\$ 353.769,73
Área Uso Comum:	= 0,00	X	= R\$ -
Área Privativa:	= 0,00	X	= R\$ -
Área Útil:	= 0,00	X	= R\$ -
Área Total Averbada:	= 212,00	X R\$ 1.488,03	= R\$ 315.462,51
Área Não Averbada:	= 88,00	X R\$ 1.488,03	= R\$ 130.946,70
Valor do Imóvel (Mercado):		R\$ 669.000,00	

## **Lógica da obtenção do valor do metro quadrado do imóvel:**

O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, das Normas do IBAPE.

## **Metodologia utilizada:**

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

## **Documentação:**

Matrícula:	63.109 do 9º CRI de São Paulo/SP
IPTU:	149.253.0027-9
Outros:	

## **Manifestação técnica sobre garantia:**

Consideradas as atuais condições físicas e de mercado, sob os aspectos técnicos aqui descritos nesse laudo, o imóvel PODE ser aceito como garantia.

## **Diagnóstico da localização:**

Trata-se de região predominantemente residencial. No local constatamos casas residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 20 anos. Os principais acessos à região são: Rua Padre Luís Rossi, Rua João Gomes Pereira e Avenida Mateo Bei.

## **Infraestrutura:**

Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, rede pluvial, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, coleta de lixo e transporte coletivo

## **Informações relevantes:**

Não há observações a serem feitas.

## **Grau de precisão:**

Grau II de precisão

## **Dados e assinatura do responsável técnico:**

Eng.º Tales R. S. Galache / CREA 5060563873/D

## **Empresa responsável:**

Galache Engenharia Ltda.

## **Local e data do laudo:**

Santo André/SP

18/07/2019

## **Data da vistoria do imóvel:**

16/07/2019

**\*Anexos e fotos são parte integrante deste laudo.**

2 de 2

## CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Quanto ao uso:	Infraestrutura:		Serviços:
Comercial ( )	Rede de água ( X )	Rede de gás ( )	Transporte coletivo ( X )
Residencial ( X )	Telefonia ( X )	Rede de esgoto ( X )	Comércio ( X )
Industrial ( )	Pavimentação ( X )	Rede elétrica ( X )	Coleta de Lixo ( X )
		Guias e Sarjetas ( X )	Lazer ( X )
		Iluminação Pública ( X )	Escola ( X )
			Hospital ( X )

### Responsabilidade Sócio Ambiental:

Observações: Não há risco ( X ) Há risco ( ) Banco ( X )

### Padrão de construção predominante na região:

Baixo / Popular ( ) Médio / Normal ( X ) Médio / Alto ( ) Alto ( )

### Acesso:

Difícil ( ) Razoável ( X ) Bom ( ) Ótimo ( )

### Facilidade de Estacionamento:

Nenhuma ( ) Pouca ( X ) Razoável ( ) Grande ( )

### Densidade Habitacional:

Pouca ( ) Normal ( X ) Alta ( )

### Valorização Imobiliária:

Ruim ( ) Razoável ( X ) Boa ( ) Ótima ( )

## EDIFICAÇÃO:

Idade aparente: 20 Estado de conservação: Médio

### Orientação Solar da frente:

Norte ( ) Sul ( ) Leste ( ) Oeste ( )

Vagas de Garagem: 6 Cobertas 3 Descobertas Testada: 10,00

Pavimento: Asfalto Apartamentos por Andar: -

Número de Pavimentos: 2 Número de Blocos: - Elevadores: -

## CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE:

Sala de Estar ( 1 )	Área de Serviço ( 1 )	Banheiro Suíte ( 2 )
Sala de Jantar ( 1 )	Quarto ( 3 )	Banheiro de Serviço ( )
Lavabo ( )	Banheiro ( 1 )	Churrasqueira ( )
Cozinha ( 1 )	Suíte ( 2 )	Lareira ( )
Padrão de Acabamento Interno:	Médio	Varanda ( 1 )

## INFRAESTRUTURA DA EDIFICAÇÃO:

Salão de Festas ( )	Playground ( )	Quadra Poliesportiva ( )
Salão de Jogos ( )	Piscina ( X )	Sauna ( )
Academia ( )	Churrasqueira ( )	Espaço Gourmet ( )
OBS.: Detalhar a conservação das áreas comuns no caso de condomínio.		
Outros ( )		

## CÁLCULO DO VALOR DO BEM:

Valor TERRENO= Área Terreno(m<sup>2</sup>) x Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) R\$ 353.769,73

Valor da Benfeitoria: Área Útil Benfeitoria x CUB x FOC x Fator Padrão R\$ 446.409,21

Valor total do avaliado = Valor TERRENO + Valor BENFEITORIA R\$ 800.178,94

## OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

As informações apresentadas na documentação correspondem as verificadas na vistoria? Justificar.

A matrícula do imóvel em estudo menciona que no terreno objeto da presente matrícula foi edificada uma casa, porém não cita as áreas construídas do mesmo. O carnê do IPTU informa a área construída de 212,00m<sup>2</sup>, porém em medições realizadas in loco através de trena digital, constatamos uma área construída de aproximadamente 300,00m<sup>2</sup>.

O imóvel constitui uma boa garantia? Justificar.

Considerando as informações anteriores, a documentação apresentada e as atuais condições do mercado imobiliário local / liquidez do avaliado, atestamos para devidos fins que o imóvel avaliado representa boa garantia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Não há observações a serem feitas.

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DO LOGRADOURO



VISTA DO LOGRADOURO



IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL



GARAGEM



GARAGEM



GARAGEM

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



GARAGEM



SALA DE ESTAR



SALA DE JANTAR



COZINHA



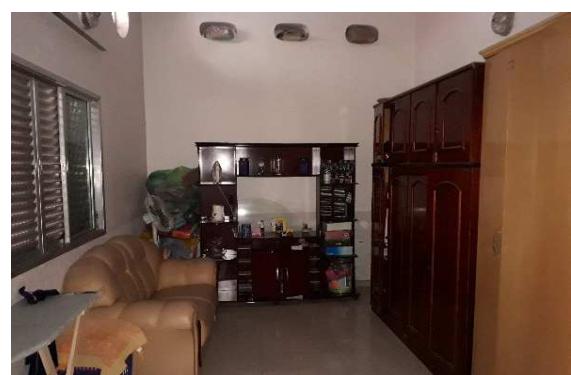
SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



DORMITÓRIO



OUTRO DORMITÓRIO

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



BANHEIRO SOCIAL



OUTRO DORMITÓRIO



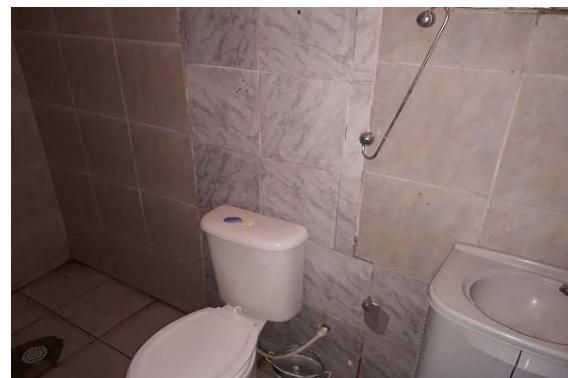
OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



OUTRA SUÍTE



BANHEIRO SUÍTE



ÁREA DE SERVIÇO



DEPÓSITO

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



PISCINA



QUINTAL

## **ELEMENTOS COMPARATIVOS COM FOTOS - "INSERIR QUANTOS ELEMENTOS FOREM NECESSÁRIOS DE ACORDO COM A NORMA"**

	Amostra n.º	2	Código:	Empreendimento:		
	Endereço:	R. Florindo Nicastro Malanconi			Nº Frente	nº 96
	Bairro:	Jardim Nove de Julho		Cidade:	São Paulo	
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,374	
	Estado de Conservação:	INTERMÉDIO			Idade aparente:	15
	Nº Dormitórios:	3	Nº Suites:			
	Área Total do Terreno(m²):	300,00	Área de uso comum(m²):			
	Área privativa(m²):	Área Total Construída (m²): 280,00				
Preço de venda:	R\$ 890.000,00	R\$/m² constr:	R\$ 1.944,42	R\$/m² terreno:	R\$ 1.158,14	
FONTE:	DF Casa - Sra. Bianca - (11) 4302-7761					

	Amostra n.º	3	Código:	Empreendimento:				
Endereço:	R. Adão Lorenzini				Nº	144	UF:	SP
Bairro:	Jardim Nove de Julho		Cidade:	São Paulo		CEP:		
Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	1,251				
Estado de Conservação:		INTERMÉDIO			Idade aparente:		20	
Nº Dormitórios:	2	Nº Suites:				Nº Vagas:		
Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		300,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			170,00			
Preço de venda:	R\$ 600.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 1.770,35	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 1.005,21			
FONTE:	Watanabe Imóveis - Sra. Agnes - (11) 2015-8888							

	Amostra n.º	4	Código:	Empreendimento:					
	Endereço:	R. Bericoponé				Nº	11	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Nove de Julho		Cidade:	São Paulo		CEP:		
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:			1,221		
	Estado de Conservação:		INTERMÉDIO			Idade aparente:		20	
	Nº Dormitórios:	4	Nº Suítes:				Nº Vagas:		
	Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		250,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
	Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			200,00			
Preço de venda:	R\$ 500.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 1.727,90	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 701,83				
FONTE:	Corretor - Sr. Fernando - (11) 2533-0020								

	Amostra n.º	5	Código:	Empreendimento:				
	Endereço:	R. Senador Maynard Gomes esq. R. Florindo Nicastro Malanconi			Nº	510	UF:	SP
	Bairro:	Jardim Nove de Julho		Cidade:	São Paulo		CEP:	
	Tipo:	Casa		Padrão de Construção:	0,919			
	Estado de Conservação:		FALSO			Idade aparente:		25
	Nº Dormitórios:	3	Nº Suítes:			Nº Vagas:		
Área Total do Terreno(m <sup>2</sup> ):		680,00	Área de uso comum(m <sup>2</sup> ):					
Área privativa(m <sup>2</sup> ):		Área Total Construída (m <sup>2</sup> ):			200,00			
Preço de venda:	R\$ 1.060.000,00	R\$/m <sup>2</sup> constr:	R\$ 1.300,52	R\$/m <sup>2</sup> terreno:	R\$ 1.177,80			
FONTE:	Parceiro Imóveis Ltda - Sra. Ana - (11) 3926-2610							

**APRESENTAÇÃO DOS CALCULOS E PLANILHAS UTILIZADAS PELO AVALIADOR**

PARÂMETROS GERAIS			
ZONA	2	R8N	1415,15
Fr	10,00	f	0,20
PmI	25,00	p	0,50
Pma	40,00	ca	0,00

PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO							
	Averbado	Não Averbado					
Setor	Ac	212,00	Ac	88,00	Coef. Frente	1,00000000	
Quadra	idade	20	idade	20	Coef. Profund.	1,00000000	
índice fiscal	1,00	vida útil	70	vida útil	70	Coef. Área	1,000
Frente	10,00	Conserv.	2,50	Conserv.	2,50	Coef. Esquina	1
At	374,00	residual	20%	residual	20%	topogr.	1,00
Prof. Equiv.	37,40	padrão	1,31	padrão	1,31		

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

N	Valor Oferta	F Fonte	Valor Construção	Valor Terreno	Frente	Prof. equiv.	Área Terreno	VU Terreno	INDICE FISCAL	Fl	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	Homogeneização do índice fiscal		Homogeneização do fator topografia		Homogeneização da frente				
													Topo Amostra	Ft	(Vu x Fl)-Vu	Vu Homog.	Cf	Fator Frente	(Vu x Fl)-Vu	Vu homog.	
1	390.000,00	0,90	231.726,26	120.833,74	5,00	35,00	175,00	690,48	1,00	1,00	0,00	690,48	1,0000	1,0000	0,00	690,48	0,87055056	1,1487	102,67	793,15	
2	890.000,00	0,90	457.119,00	347.441,00	10,00	30,00	300,00	1.158,14	1,00	1,00	0,00	1.158,14	1,0000	1,0000	0,00	1.158,14	1,00000000	1,0000	0,00	1.158,14	
3	600.000,00	0,90	240.836,75	301.563,25	8,00	37,50	300,00	1.005,21	1,00	1,00	0,00	1.005,21	1,0000	1,0000	0,00	1.005,21	0,95635250	1,0456	45,88	1.051,09	
4	500.000,00	0,90	276.542,69	175.457,31	10,00	25,00	250,00	701,83	1,00	1,00	0,00	701,83	1,0000	1,0000	0,00	701,83	1,00000000	1,0000	0,00	701,83	
5	1.060.000,00	0,90	157.334,60	800.905,40	24,00	28,33	680,00	1.177,80	1,00	1,00	0,00	1.177,80	1,0000	1,0000	0,00	1.177,80	1,14869835	0,8706	-152,47	1.025,34	
						Média	946,69						Média	946,69				Média	946,69		
						L. Inf.	662,68						L. Inf.	662,68				L. Inf.	662,68		
						L. Sup.	1.230,70						L. Sup.	1.230,70				L. Sup.	1.230,70		
						Desvio	238,30						Desvio	238,30				Desvio	238,30		
						CV	0,252						CV	0,252				CV	0,252		
SIM																		SIM			

Homogeneização da profundidade			SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA				
Cp	Fator Profund.	(Vu x Fl)-Vu		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	
1.00000000	1,0000	0,00	1,15	793,15	793,15	793,15	793,15	
1.00000000	1,0000	0,00	1,00	1.158,14	1.158,14	1.158,14	1.158,14	
1.00000000	1,0000	0,00	1,05	1.051,09	1.051,09	1.051,09	1.051,09	
1.00000000	1,0000	0,00	1,00	701,83	701,83	701,83	701,83	
1.00000000	1,0000	0,00	0,87	1.025,34	1.025,34	1.025,34	1.025,34	
				945,91	945,91	945,91	945,91	
				662,14	662,14	662,14	662,14	
				1229,68	1229,68	1229,68	1229,68	
				CV	0,252			
SIM								

	Averbado		Não Averbado		
	Área construída	212,00	Área construída	88,00	
Vu construção		1.859,51	Vu construção	1.859,51	
Depreciação		80,02%	Depreciação	80,02%	
Vu depreciado		1.488,03	Vu depreciado	1.488,03	
Valor total		315.462,51	Valor total	130.946,70	
Terreno					
Área de terreno		374,00	VALOR TOTAL DO IMÓVEL		
Valor Terreno		353.769,73	Valor Construção	446.409,21	
Vu terreno		945,91	Valor total	800.178,94	
Valor total		353.769,73			

### Ross & Heideck

Condições Físicas	Classificação	Est.	Coef.		R\$N	1.415,15				
Não sofreu nem requer reparos	ÓTIMO	1	0,000%							
	MUITO BOM	1,5	0,032%							
Requer/recebeu pequenos reparos	BOM	2	2,520%							
	INTERMÉDIO	2,5	8,090%							
Requer reparações simples	REGULAR	3	18,100%							
	DEFICIENTE	3,5	33,200%							
Requer reparações importantes	MAU	4	52,600%							
	MUITO MAU	4,5	75,200%							
Valor de demolição (residual)	DEMOLIÇÃO	5	100,00%							
Benfeitoria	Idade (anos)	Vida(anos)	Conserv.	Residual	Quant.(m2)	coef	Unitário (R\$)	Valor Novo (R\$)	Depreciação	Valor Depreciado (R\$)
Averbado	20	70	2,5	20%	212,00	1,314	1.859,51	394.215,51	80,0%	315.462,51
Não Averbado	20	70	2,5	20%	88,00	1,314	1.859,51	163.636,62	80,0%	130.946,70
Comparativo 1	15	70	3,0	20%	170,00	1,25	1.770,35	300.959,95	77,0%	231.726,26
Comparativo 2	15	70	2,5	20%	280,00	1,37	1.944,42	544.436,51	84,0%	457.119,00
Comparativo 3	20	70	2,5	20%	170,00	1,25	1.770,35	300.959,95	80,0%	240.836,75
Comparativo 4	20	70	2,5	20%	200,00	1,22	1.727,90	345.579,63	80,0%	276.542,69
Comparativo 5	25	70	3,5	20%	200,00	0,92	1.300,52	260.104,57	60,5%	157.334,60

**CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO AVALIANDO**