| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Proprietário: | BANCO SANTANDER S.A. | | | | | Dossiê | 9290 |
| Tipo de Imóvel: | Gleba Urbana | Uso do Imóvel: | Residencial | | | | |
| Endereço Completo: | Lote Q3B11, no Loteamento Espaço Alpha, Bairro Espaço Alpha | | | | | Nº: | |
| Bairro: | Espaço Alpha | Município: | Camaçari | UF: | BA | CEP: | 42800-970 |
| Metodologia - ABNT NBR 14653: | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado | | | | | Idade Imóvel: | |

Metragens

| | | |
|---|---|---|
| Área Terreno Total: | Matrícula: | 5.218,00 |
| | IPTU/ITR: | |
| | Levantamento Planialtimétrico: | |
| | Empregada na avaliação: | 5.218,00 |
| Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada | Matrícula: | |
| | IPTU: | |
| | Planta/Layout: | |
| | Contrato: | |
| | Empregada na avaliação: | |

Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: terreno com 5.218,00 m2 informado na matrícula. Foi efetuada vistoria interna no imóvel, de acordo com a orientação do Banco Santander. Para o cálculo do Fator Liquidação foram estimados os custos de manutenção do imóvel durante o tempo de comercialização acrescidos de um deságio (valor presente) do valor do imóvel pelo prazo de venda. No momento da vistoria o imóvel estava desocupado.

Indício de contaminação ambiental

Em vistoria não há indicios de contaminação no solo

Resumo de Valores

**-Terreno/Terra Nua**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor de Mercado: | R$ 660.000,00 | Valor de Liq. Forçada: | R$ 396.000,00 | % Desc: | -40,00% |

**-Construções e Benfeitorias Averbadas**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | | % Desc: | |

**-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valor de Mercado: | | Valor de Liq. Forçada: | | % Desc: | |

**-Fator Comercialização (quando aplicável)**

FC

**Valores Totais: Terreno + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Valor de Mercado:** | **R$ 660.000,00** | **Valor de Liq. Forçada:** | **R$ 396.000,00** | **% Desc:** | **-40,00%** |

| | |
|---|---|
| Prazo de comercialização Liquidação Forçada: | 54 meses |
| Validade do Laudo | 1 ANO |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Data do laudo: | 21/10/2021 | Assinatura Avaliador | | | |
| Data da vistoria: | 15/10/2021 | | | | |
| Nome Avaliador: | Celso Alexandre Iazzetti | CREA Resp.: | 0600891382 | ART nº: | |
| Telefone: | (11) 3881-5560 | Email | comercial@wisconsinbr.com | | |

Wisconsin INTERNATIONAL

ASSET MANAGEMENT SERVICES

# BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**DOSSIE 9290**
**BNDUs (BENS NÃO DE USO)**
**URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL**
**VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO**

**LOTE Q3B11**
**LOTEAMENTO ESPAÇO ALPHA**
**ESPAÇO ALPHA**
**CAMAÇARI / BA**

**DATA BASE: 21 DE OUTUBRO DE 2021**

# INDICE


**1. SUMÁRIO DA ANÁLISE ..... 4**

1.1. SOLICITANTE ..... 4

1.1.1. OBJETIVO E ESCOPO ..... 4

**2. RESUMO DE VALORES ..... 4**

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ..... 4

2.1.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL ..... 4

**3. RESUMO DA AVALIAÇÃO ..... 5**

3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ..... 6

3.1.1. ZONEAMENTO ..... 6

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO ..... 7

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL ..... 7

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA ..... 7

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO ..... 8

3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO ..... 8

3.1.7. REMISSAS PARA A AVALIAÇÃO ..... 9

**4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA ..... 10**

4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL ..... 11

4.1.1. CONSIDERAÇÕES ..... 11

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL ..... 11

4.3. MÉTODO COMPARATIVO ..... 12

4.3.1. CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DO TERRENO ..... 12

4.3.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS ..... 14

4.3.3. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA ..... 15

**5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 16**

5.1.1. METODOLOGIA ..... 17

5.1.2. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO ..... 17

5.1.3. TRATAMENTO DE DADOS ..... 17

5.1.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... 19

**6. FOTOS DO IMÓVEL ..... 20**

6.1. FOTOS ..... 21

**7. ENCERRAMENTO ..... 22**

7.1. TERMO DE ENCERRAMENTO ..... 23

**ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS ... 24**

# 1. SUMÁRIO DA ANÁLISE

## 1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**.

### 1.1.1. OBJETIVO E ESCOPO

| | |
|---|---|
| **DOSSIÊ** | 9290 |
| **CLASSIFICAÇÃO** | BNDU (Bens Não de Uso) |
| **FINALIDADE (S)** | Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada |
| **ENDEREÇO** | Lote Q3B11, no Loteamento Espaço Alpha, Espaço Alpha, Camaçari/BA |

# 2. RESUMO DE VALORES

## 2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| **Valor de Mercado do Imóvel** | **660.000,00** |

### 2.1.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

| | |
|---|---|
| **Valor de Liquidação Forçada do Imóvel** | **396.000,00** |

***Considerando o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o mesmo e para a finalidade específica para a qual foi destinada esta avaliação, para a data base.***

# 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

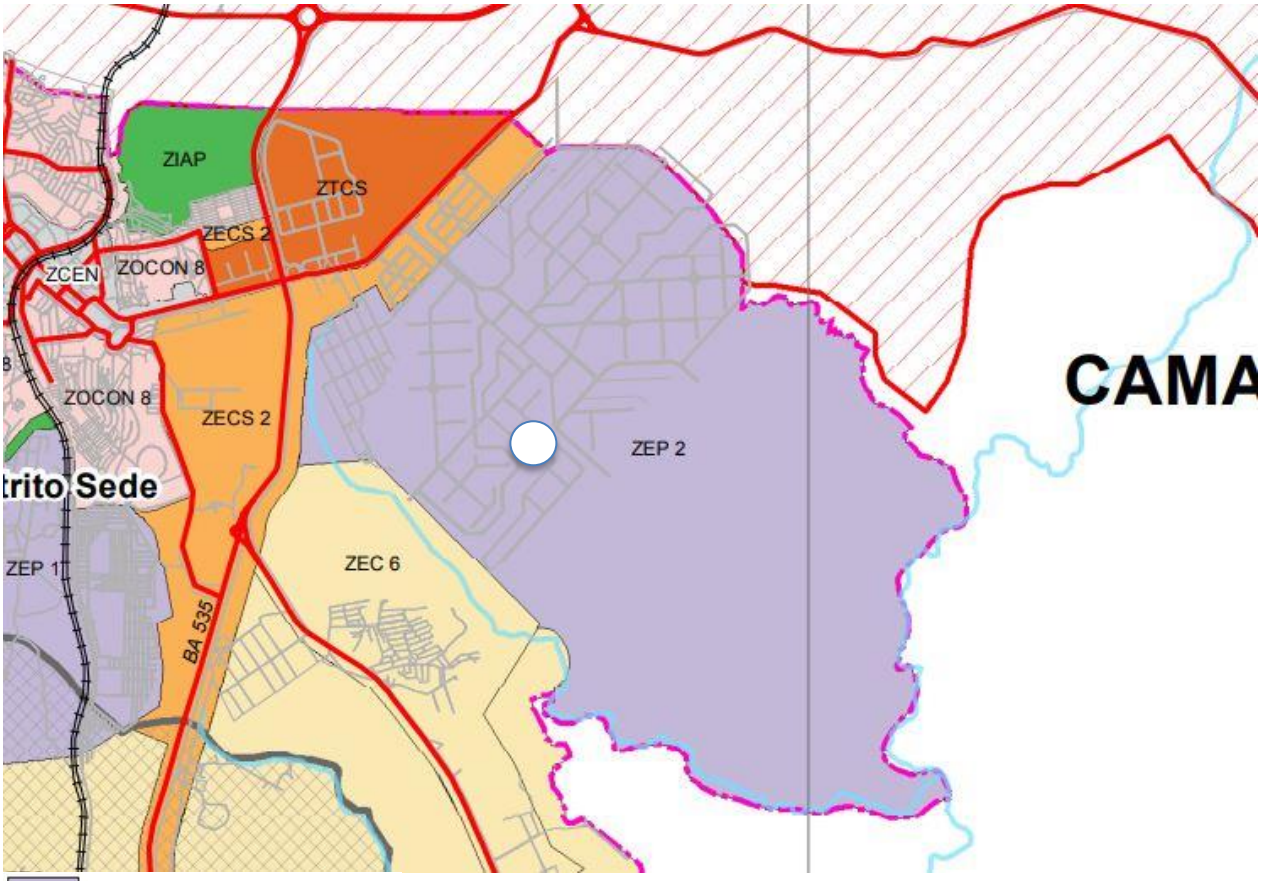
## 3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado de Lote Q3B11, no Loteamento Espaço Alpha, Espaço Alpha, Camaçari/BA, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base especificada.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

### 3.1.1. ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Camaçari o imóvel está localizado em Zona de Expansão Prioritária – ZEP 2.




ZEP - Zona de Expansão Prioritária

Zona de Expansão Prioritária: compreende áreas em processo de consolidação, próximas a áreas consolidadas, com ocupações rarefeitas ou vazias, mas dotadas de infra-estrutura, equipamentos e serviços nas suas proximidades, onde deve ser estimulada a ocupação

Art. 40. São definidas para a Zona de Expansão Prioritária (ZEP) as seguintes diretrizes: I. elaboração de plano urbanístico prioritariamente para a área do Loteamento Parque Nascente do Rio Capivara e entorno, antigo Loteamento Espaço Alpha; II. estímulo ao adensamento; III. implantação de espaços públicos de lazer, ocupando os

vazios mais favoráveis à criação de áreas de sociabilidade; IV. implementação de um padrão de urbanização de ruas, calçadas e passeios que contemple a acessibilidade universal e o uso de materiais que promovam a qualidade ambiental; V. licenciamento de empreendimentos de uso residencial, institucional, comercial e de serviços, além de usos industriais tidos como integrados, limitando-se estes a 300,00m2 de área construída; VI. elaboração de planos de saneamento básico (resíduos sólidos, líquidos, infra-estrutura de esgotamento sanitário)

**ANEXO II - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO**
**PARÂMETROS URBANÍSTICOS BÁSICOS PARA AS ZONAS URBANAS**

| ZONA | USOS | LOTE MÍNIMO | | TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%) | COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO | | | LIMITE DE ALTURA (m) | RECUOS | | REQUISITOS/ PRERROGATIVAS ESPECIAIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ÁREA (m²) | TESTADA (m) | | | BÁSICO | MÁXIMO | MÍNIMO PARA CARACTERIZAR SUBUTILIZAÇÃO | | FRONTAL MÍNIMO (m) | LATERAL/ FUNDO MÍNIMOS* (m) | |
| ZEP 2 (CA. ZU-1) | Uniresidencial | 300,00 | 10,00 | 50 | 50 | 2,00 | 4,00 | 0,30 | Gabarito Livre | 4,00 | 1,50 | 3, 5, 6, 7, 12, 13, 14 |
| | Pluriresidencial | 1.000,00 | 15,00 | | | | | | | 10,00 | 2,00 | |
| | Comércio/Serv/Misto | 500,00 | 10,00 | | | | | | | 5,00 | 1,50 | |
| | Institucional | 1.000,00 | 15,00 | | | | | | | 10,00 | 2,00 | |
| | Industrial | 1.000,00 | 15,00 | | | | | | | 10,00 | 2,00 | |

### 3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

| | |
|---|---|
| **Uso Predominante:** | Misto |
| **Densidade de Ocupação:** | Alta |
| **Padrão Econômico:** | Médio |
| **Distribuição da Ocupação:** | Horizontal |
| **Área Sujeita a Enchentes:** | Não |
| **Melhoramentos Públicos:** | Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais. |
| **Transportes Coletivos:** | Ônibus |
| **Intensidade de Tráfego:** | Médio |
| **Nível de Escoamento:** | Regular |

### 3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

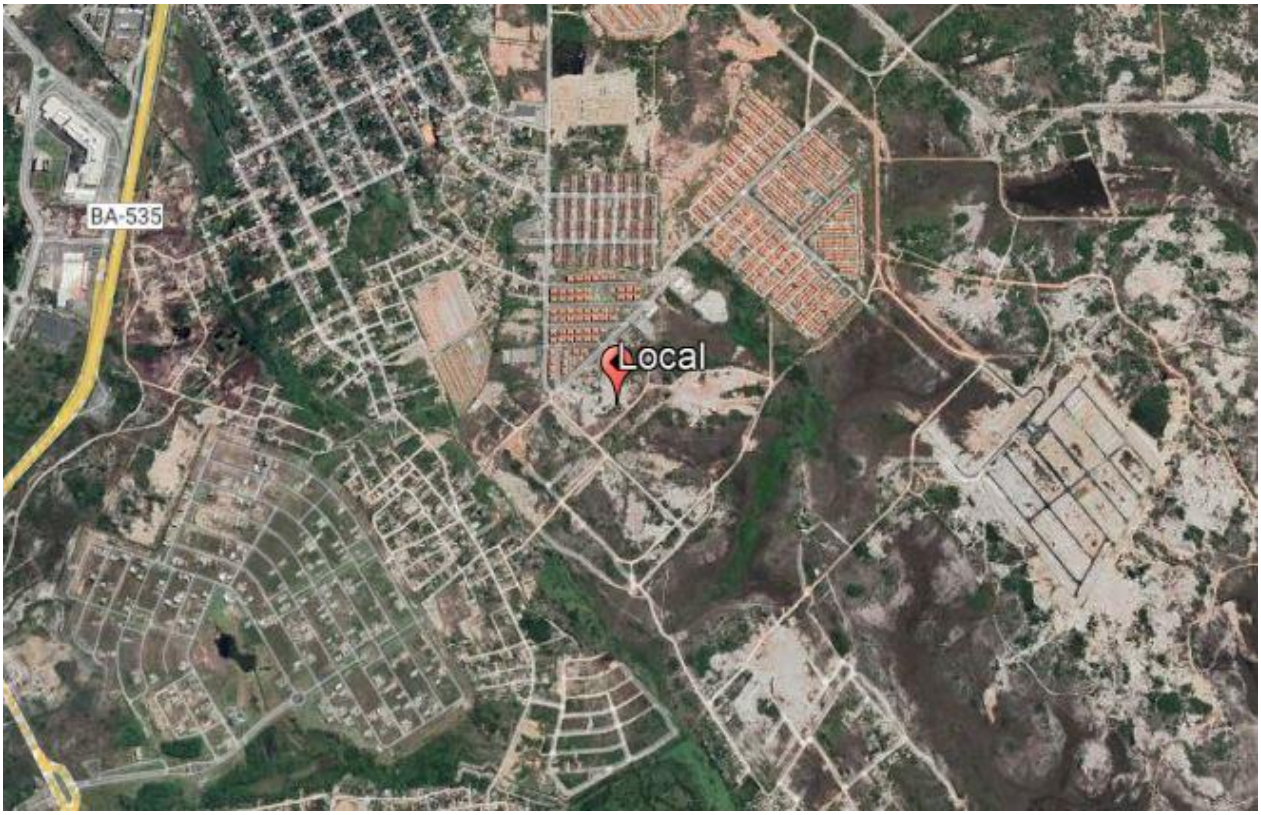
Não foi efetuada vistoria interna do imóvel.

### 3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando de acordo com os documentos abaixo descritos:

| Tipo | Área Terreno m² | Documento | Expedido por | Data Expedição |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | 5.218,00 | Matrícula 22.604 | 2o Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari, último ato praticado AV 04 datada de 23/08/2017 | 25/08/2017 |

### 3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO




### 3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

| | |
|---|---|
| **Nível de Oferta:** | Média |
| **Nível de Demanda:** | Baixa |
| **Absorção:** | Baixa |
| **Desempenho do Mercado Atual:** | Fraco |

### 3.1.7. REMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

Foi efetuada vistoria interna no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas nos documentos em anexo, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Presume–se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Valor de Liquidação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

***O laudo é considerado pela WISCONSIN INTERNATIONAL. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas na solicitação.***

# 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

## 4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

### 4.1.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliando, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliando.

a) Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

## 4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Definição do Valor de Mercado: É o valor de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

a) O valor do imóvel será calculado com base nos artigos das "Normas", referidas em anexo a este laudo, representados pela fórmula:

Vm = Vmt

onde:

Vmu = Valor de Mercado do Imóvel;

Vmt = Valor de Mercado do Terreno

b) Para obtenção do preço unitário do terreno, foi feita uma pesquisa na região onde se concluiu como preço unitário básico: R$ 126,08 / m², tomando-se como paradigma o terreno de 5.218,00 m² obtida da matrícula.

c) Com este preço unitário para o terreno paradigma, o valor total de cada terreno deve ser ajustado em função de diferenças relativas à área disponível, conforme apresentado na tabela a seguir.

d) Com esses preços unitários, fatores, e área correspondente, os valores totais de mercado para o imóvel resultam em:

## 4.3. MÉTODO COMPARATIVO

### 4.3.1. CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DO TERRENO

Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 (cinco) amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

| | |
|---|---|
| Área de Terreno | 5.218,00 m² |
| Valor Total do Terreno para Mercado Calculado | R$ 657.885,00 |

HOMOGENEIZAÇÃO

| Amostra ID | Unitário Puro | Fator Oferta | Unitário Venda | Fator Topog. | Fator Aproveit. | Fator Superfície | Fator Prop.Área | Fator Local | Fator oneamen | Fator Formato | Fator lhoramen | Fator Homog. | Unitário Homogeneizad |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 159,52 | 0,80 | 127,62 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,59 | 0,49 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,08 | 137,83 |
| 2 | 85,00 | 0,90 | 76,50 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,52 | 1,30 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,82 | 139,23 |
| 3 | 49,89 | 0,90 | 44,90 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,74 | 1,30 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,04 | 91,60 |
| 4 | 43,55 | 0,90 | 39,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,82 | 1,95 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 2,77 | 108,58 |
| 5 | 153,32 | 0,90 | 137,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,11 | 153,17 |

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

| | | |
|---|---|---|
| Número de Elementos | 5 | |
| Média Aritmética | 126,08 | |
| Desvio Padrão | 25,20 | |
| Coeficiente de Variação | 20% | |
| Limite Inferior | 88,26 | |
| Limite Superior | 163,91 | |
| Elementos saneados | 5 | |
| Média Saneada | 126,08 | |
| t de Student | 1,5330 | |
| Intervalo de Confiabilidade | | |
| Inferior | 108,81 | -14% |
| Superior | 143,36 | 14% |
| Hipótese de rejeição | - | |
| | Aceito a Média Saneada | |

## AVALIAÇÃO TERRENO

| | |
|---|---|
| Área | 5.218,00 |

### Valor de Mercado para Venda

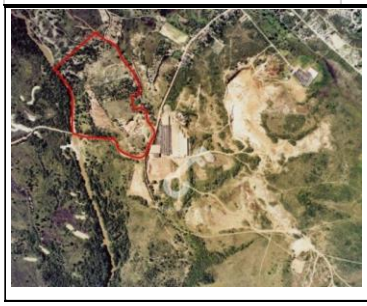
| | |
|---|---|
| Unitário Saneado | 126,08 |
| Valor do Terreno | 657.885 |
| Intervalo de Confiabilidade | |
| Inferior | 567.741 |
| Superior | 748.029 |

**DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA**

**Elemento Comparativo N° 1**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Localização | Rodovia BA 522 | | | | |
| Município | Camaçari | Estado | BA | Situação | oferta |
| Área Terreno - m² | 210.000,00 | Valor Total- R$ | R$ 33.500.000,00 | R$/m² s/construção | R$ 159,52 |
| Área Constr. m² | 0,00 | Tipo | Terreno | Etado Cons.: | 0 |
| Valor Atrib.Const | R$ - | Idade Aparente | c | Bairro | Limoeiro |
| V. Terreno s/Const | R$ 33.500.000,00 | Fonte | José Paulo | Telefone | 0 |
| Complemento | Terreno livre com 110.000 m2 | | | Pesquisa | out/21 |

**Elemento Comparativo N° 2**



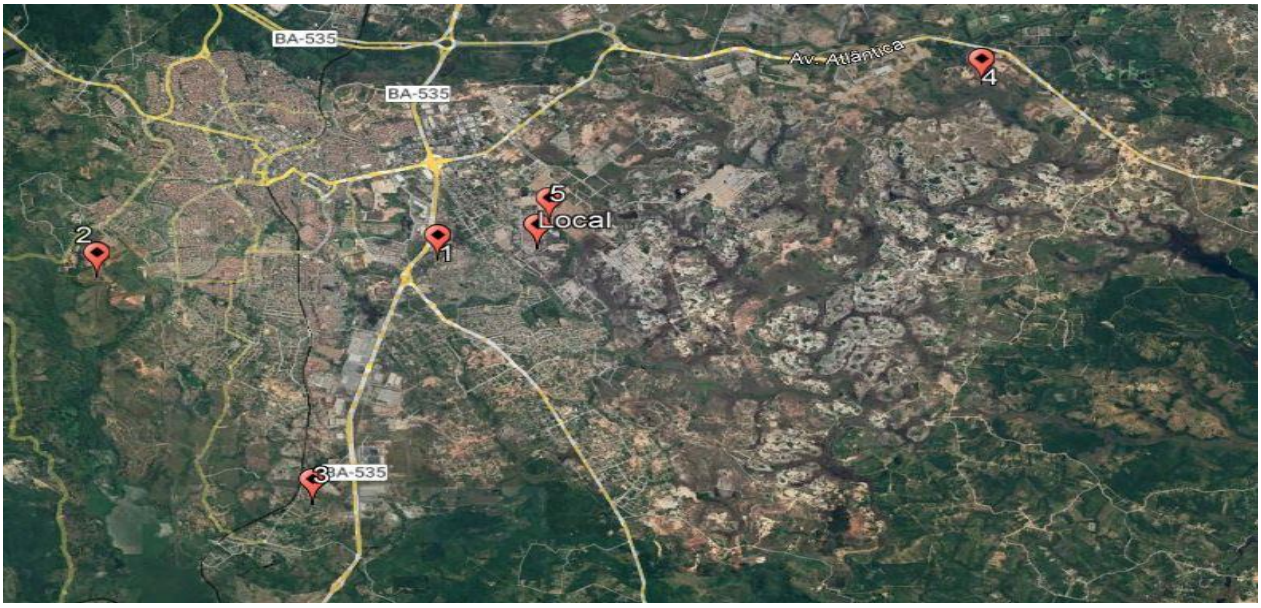
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Localização | Rua da Lama Preta | | | | |
| Município | Camaçari | Estado | BA | Situação | oferta |
| Área Terreno - m² | 150.000,00 | Valor Total- R$ | 12.750.000,00 | R$/m² s/construção | R$ 85,00 |
| Área Constr. m² | 0,00 | Tipo | Terreno | Etado Cons.: | 0 |
| Valor Atrib.Const | R$ - | Idade Aparente | 0 | Bairro | Camaçari de Dentro |
| V. Terreno s/Const | R$ 12.750.000,00 | Contato | Fabiane | Telefone | (71) 98714-9852 |
| Complemento | Terreno livre com 150.000 m2 | | | Pesquisa | out/21 |

| Elemento Comparativo N° | 3 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Localização | Rua Getulio Vargas | | | | |
| | Município | Camaçari | Estado | BA | Situação | oferta |
| | Área Terreno - m² | 441.000,00 | Valor Total- R$ | R$ 22.000.000,00 | R$/m² s/construção | R$ 49,89 |
| | Área Constr. m² | 0,00 | Tipo | Terreno | Etado Cons.: | 0 |
| | Valor Atrib.Const | R$ - | Idade Aparente | 0 | Bairro | Parafuso |
| | V. Terreno s/Const | R$ 22.000.000,00 | Contato | Parque Atlantico Imóve | Telefone | (71) 99666-6696 |
| | Complemento | Terreno livre com 441.000 m2 | | | Pesquisa | out/21 |

| Elemento Comparativo N° | 4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Localização | Via Atlantica | | | | |
| | Município | Camaçari | Estado | BA | Situação | oferta |
| | Área Terreno - m² | 620.000,00 | Valor Total- R$ | R$ 27.000.000,00 | R$/m² s/construção | R$ 43,55 |
| | Área Constr. m² | 0,00 | Tipo | Terreno | Etado Cons.: | 0 |
| | Valor Atrib.Const | R$ - | Idade Aparente | 0 | Bairro | Polo Industrial |
| | V. Terreno s/Const | R$ 27.000.000,00 | Contato | Alegria Imóveis | Telefone | (71) 99309-7755 |
| | Complemento | Terreno livre com 620.000 m2 | | | Pesquisa | out/21 |

| Elemento Comparativo N° | 5 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Localização | Loteamento Espaço Alpha | | | | |
| | Município | Camaçari | Estado | BA | Situação | oferta |
| | Área Terreno - m² | 5.218,00 | Valor Total- R$ | R$ 800.000,00 | R$/m² s/construção | R$ 153,32 |
| | Área Constr. m² | 0,00 | Tipo | Terreno | Etado Cons.: | 0 |
| | Valor Atrib.Const | R$ - | Idade Aparente | 0 | Bairro | Espaço Alpha |
| | V. Terreno s/Const | R$ 800.000,00 | Contato | Alegria Imóveis | Telefone | (71) 99309-7755 |
| | Complemento | Terreno livre com 5.218 m2 (opinião) | | | Pesquisa | out/21 |

### 4.3.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



### 4.3.3. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Para a determinação do Fator de Liquidação Forçada adotado no presente trabalho, foram:

4.3.4. Estimados os custos de manutenção durante o prazo de comercialização;

4.3.5. Calculo do Fator de Deságio pelo tempo estimado para a comercialização através da fórmula abaixo:

Valor presente

Equação: $$Deságio = \frac{1}{(1 + Tx\ de\ Desconto\ (a.m.))}$$

Valor do Imóvel para Liquidez

Equação: $Valor\ de\ Liquidez =$ Valor de Mercado x Deságio

| Manutenção | | | |
|---|---|---|---|
| Valor Mercado | | R$ | 660.000,00 |
| Despesas | IPTU (mês) | R$ | 40,00 |
| | Condomínio (mês)) | R$ | - |
| | Manutenção (mês) | R$ | 400,00 |
| | Administração (mês) | R$ | 100,00 |
| | Total (mês) | R$ | 540,00 |
| | Total (ano) | R$ | 6.480,00 |
| | Despesa de 4,20% ao ano do valor do imóvel | | |
| | Para 54 meses | -R$ | 29.664,00 |

| Calculo do Fator Liquidação | | | |
|---|---|---|---|
| Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio) | | 0,80% | ao mês |
| Tempo de Venda | | 54 | meses |
| Valor do Imóvel | R$ | 660.000,00 | |
| Valor Presente | -R$ | 429.215,00 | |
| Deságio pelo Tempo | R$ | 230.785,00 | |
| Manutenção | R$ | 29.664,00 | |
| Total Deságio | R$ | 260.449,00 | |
| Valor de Liq. Calculado | R$ | 399.551,00 | |
| Fator de Liq. Forçada Calculado | | 0,6054 | |
| Fator de Liq. Forçada Adotado | | 0,60 | |
| Valor de Liq. Forçada Adotado | R$ | 396.000,00 | |

# 5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 5.1.1. METODOLOGIA

De acordo com as NORMAS acima referidas a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor do imóvel avaliando.

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do imóvel, optamos pela adoção para obtenção do valor de mercado do imóvel o "Método Comparativo de Dados de Mercado".

### 5.1.2. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

De acordo com as Normas 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e conceitos utilizados pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, apresentamos a seguir as definições referentes a valor de mercado e valor de liquidação forçada:

- Valor de Mercado – "Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente".

- Valor de Liquidação Forçada – "Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. "

### 5.1.3. TRATAMENTO DE DADOS

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2:2011, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

Para a obtenção do valor final do imóvel comercial avaliando, temos inicialmente que determinar os seguintes fatores de ajustes necessários, a fim de compatibilizar as amostras com o imóvel analisado, a saber:

**FATOR OFERTA:** adotou-se um fator de redução de 5% a 20% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrido no fechamento.

**ATUALIZAÇÃO:** não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

**FATOR LOCAL:** a transposição que utilizamos no presente trabalho foi baseada na escala de valores varia de 0 a 10 em ordem crescente (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel. Os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local.

**FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento ajustado junto ao mercado imobiliário local, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

**FATOR FORMATO:** O formato de um terreno pode influenciar seu valor quando propícia perda de aproveitamento e deve ser considerado nos elementos pesquisados e no avaliando.

**FATOR PROPORÇÃO DE ÁREA:** FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

**FATOR TOPOGRAFIA:** ajusta a topografia do avaliando em relação aos elementos comparativos, na proporção adotada abaixo:

| Topografia | |
|---|---|
| plano | 1,00 |
| declive até 5% | 0,95 |
| declive de 5 a 10% | 0,90 |
| declive de 10 a 20% | 0,80 |
| declive acima de 20% | 0,70 |
| aclive até 10% | 0,95 |
| aclive até 20% | 0,90 |
| aclive acima de 20% | 0,85 |

### 5.1.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação do imóvel em questão será procedida com a observância de todas as diretrizes fixadas na Parte II da NBR 14653-2, atualizada em 2011, que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas.

O detalhamento e interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT são discutidos e apresentados através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE.

O presente trabalho é classificado como ***"Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau II" quanto à precisão*** do imóvel de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

# 6. FOTOS DO IMÓVEL

## 6.1. FOTOS

Vista parcial do imóvel

Vista parcial do imóvel

Vista parcial do imóvel

Vista parcial do imóvel

# 7. ENCERRAMENTO

## 7.1. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (a pedido do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

O imóvel objeto do presente trabalho não foi vistoriado internamente pelas equipes técnicas da WISCONSIN INTERNATIONAL a pedido do cliente.

O trabalho tem como finalidade especifica a definida em "OBJETIVO E ESCOPO" e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A WISCONSIN INTERNATIONAL não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, questões ambientais, etc.

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da WISCONSIN INTERNATIONAL. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a WISCONSIN INTERNATIONAL, portanto, as Informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da WISCONSIN INTERNATIONAL e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A WISCONSIN INTERNATIONAL ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 21 de outubro de 2021.

**WISCONSIN INTERNATIONAL**
**Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.**
**CREA 2062510**

**Marcelo da Luz Nascimento**
CREA-SP N.º 5062474332

**Celso Alexandre Iazzetti**
CREA-SP N.º 0600891382

# ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

Rua Itaquaxiara, nº 54 – Sala 1
Santo Amaro
Cep: 04932-120 – São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998
Cel.: 55 (11) 99235-0261 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com