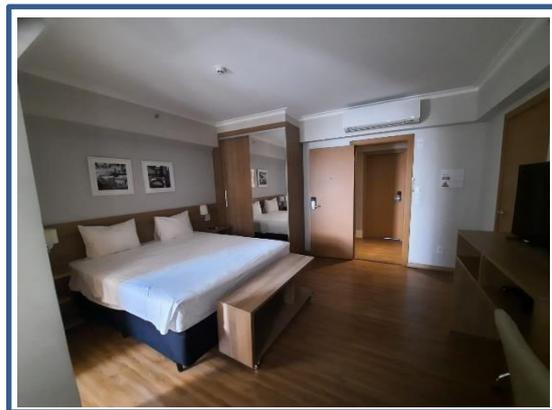


Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.		
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do Imóvel:	Residencial
Endereço Completo:	Vilaboim Center, Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite		Nº: 535
Bairro:	Residencial Flórida	Município:	Ribeirão Preto UF: SP CEP: 14026-010
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel: 10 anos

Observações impactantes na avaliação

Áreas utilizadas na avaliação conforme matrículas. 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. Nível de oferta:médio, Nível de demanda: baixo. Absorção: baixa, Desempenho do mercado atual: fraco. Não foram efetuadas vistorias internas. Foi efetuada a vistoria interna do apartamento 623, os outros apartamentos estavam ocupados

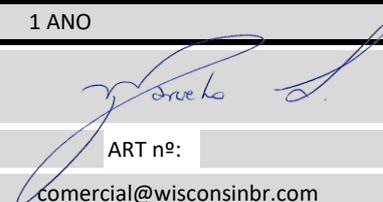


Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	30 meses		
Validade do Laudo	1 ANO		
Data do laudo:	25/06/2021	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	24/06/2021	CREA Resp.:	ART nº:
Nome Avaliador:	Marcelo da Luz Nascimento	Email	comercial@wisconsinbr.com
Telefone:	(11) 3881-5560		



Proprietário: BANCO SANTANDER S.A.

Endereço Completo: Vilaboim Center, Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite Nº: 535

Bairro: Residencial Flórida Município: Ribeirão Preto UF: SP CEP: 14026-010

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Nº	Vaga Rotativa	Área Útil	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	15.678	178.489	Apto.	105	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
2	15.680	178.600	Apto.	521	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
3	15.681	178.628	Apto.	701	1	29,8990	337.000,00	235.900,00	-30%
4	15.682	178.602	Apto.	523	1	45,5732	493.000,00	345.100,00	-30%
5	15.683	178.632	Apto.	705	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
6	15.684	178.508	Apto.	201	1	29,8990	337.000,00	235.900,00	-30%
7	15.685	178.511	Apto.	204	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
8	15.686	178.634	Apto.	707	1	25,4768	287.000,00	200.900,00	-30%
9	15.688	178.605	Apto.	602	1	29,8990	337.000,00	235.900,00	-30%
10	15.690	178.576	Apto.	421	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
11	15.691	178.637	Apto.	710	1	25,4768	287.000,00	200.900,00	-30%
12	15.692	178.581	Apto.	502	1	29,8990	337.000,00	235.900,00	-30%
13	15.693	178.616	Apto.	613	1	25,6970	290.000,00	203.000,00	-30%
14	15.694	178.624	Apto.	621	1	27,1620	306.000,00	214.200,00	-30%
15	15.695	178.626	Apto.	623	1	45,5732	493.000,00	345.100,00	-30%
16	15.696	178.592	Apto.	513	1	25,6970	290.000,00	203.000,00	-30%
17	15.697	178.640	Apto.	713	1	25,6970	290.000,00	203.000,00	-30%
18	15.698	178.650	Apto.	723	1	45,5732	493.000,00	345.100,00	-30%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 30 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 25/06/2021

Data da vistoria: 24/06/2021

Nome Avaliador: Marcelo da Luz Nascimento CREA Resp.: [assinatura]

Telefone: (11) 3881-5560 Email: comercial@wisconsinbr.com



ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

18 APARTAMENTOS - FLATS

AV. CEL. FERNANDO FERREIRA LEITE Nº 535

VOLABOIM CENTER

RESIDENCIAL FLÓRIDA – RIBEIRÃO PRETO / SP

DATA BASE: 25 DE JUNHO DE 2021



INDICE

1.	SUMÁRIO DA ANÁLISE	3
1.1.	SOLICITANTE	3
1.1.1.	OBJETIVO E ESCOPO	3
2.	RESUMO DE VALORES	3
2.1.	VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS	3
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	6
3.1.3.	DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS	6
3.1.4.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	7
3.1.5.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	8
3.1.6.	SITUAÇÃO DE MERCADO	8
3.1.7.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	9
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	10
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARADIGMA	11
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES	11
4.1.2.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
4.1.3.	CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS	14
4.1.4.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	15
4.1.7.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	16
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
5.1.	METODOLOGIA.....	18
5.1.1.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO	18
5.1.2.	TRATAMENTO DE DADOS	18
5.1.3.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
6.	FOTOS	21
6.1.	FOTOS	22
7.	ENCERRAMENTO	26
7.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO	27

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	VÁRIOS
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	18 (dezoito) apartamentos-flats, Vilaboim Center Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite nº 535, Residencial Flórida, Ribeirão Preto/SP

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m ²)	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
15.678	105	1º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.680	521	5º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.681	701	7º	29,8990	337.000,00	235.900,00
15.682	523	5º	45,5732	493.000,00	345.100,00
15.683	705	7º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.684	201	2º	29,8990	337.000,00	235.900,00
15.685	204	2º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.686	707	7º	25,4768	287.000,00	200.900,00
15.688	602	6º	29,8990	337.000,00	235.900,00
15.690	421	4º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.691	710	7º	25,4768	287.000,00	200.900,00
15.692	502	5º	29,8990	337.000,00	235.900,00
15.693	613	6º	25,6970	290.000,00	203.000,00

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m ²)	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
15.694	621	6º	27,1620	306.000,00	214.200,00
15.695	623	6º	45,5732	493.000,00	345.100,00
15.696	513	5º	25,6970	290.000,00	203.000,00
15.697	713	7º	25,6970	290.000,00	203.000,00
15.698	723	7º	45,5732	493.000,00	345.100,00

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 como 18 (dezoito) apartamentos-flats, Vilaboim Center Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite nº 535, Residencial Flórida, Ribeirão Preto/SP, 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 Prefeitura de Ribeirão Preto, o imóvel está localizado em Zona Mista.

TO básico = 0,70 e CA básico = 1,00

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Mista
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Vertical/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:	Alto
Nível de escoamento:	Bom

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

Foi realizada vistoria do apartamento-flat 623, os outros imóveis estavam ocupados.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Os imóveis avaliando constam de 18 (dezoito) apartamentos de acordo com os documentos abaixo descritos:

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m ²)	Vaga Rotativa	Matrícula	Descrição
15.678	105	1º	27,1620	1	178.489	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.680	521	5º	27,1620	1	178.600	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.681	701	7º	29,8990	1	178.628	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.682	523	5º	45,5732	1	178.602	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.683	705	7º	27,1620	1	178.632	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.684	201	2º	29,8990	1	178.508	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.685	204	2º	27,1620	1	178.511	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.686	707	7º	25,4768	1	178.634	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.688	602	6º	29,8990	1	178.605	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.690	421	4º	27,1620	1	178.576	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.691	710	7º	25,4768	1	178.637	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.692	502	5º	29,8990	1	178.581	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 04 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.693	613	6º	25,6970	1	178.616	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.694	621	6º	27,1620	1	178.624	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.695	623	6º	45,5732	1	178.626	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.696	513	5º	25,6970	1	178.592	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.697	713	7º	25,6970	1	178.640	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020
15.698	723	7º	45,5732	1	178.650	1o Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, ultimo ato praticado AV. 03 de 07/01/2020, expedida em 09/01/2020

3.1.7. PREMISSAS 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 realizada vistoria do apartamento-flat 623, os outros imóveis estavam ocupados. 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 APARTAMENTO PARADIGMA

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.

Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades.

Apartamento nº 105 de 27,162 m²

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	11.271,42
Desvio Padrão	428,23
Coeficiente de Variação	4%
Limite Inferior	7.890,00
Limite Superior	14.652,85
Elementos saneados	5
Média Saneada	11.271,42
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	10.977,84 -3%
Superior	11.565,01 3%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área Construída	27,162
-----------------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	11.271,42
Valor do Imóvel	306.154
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	298.180
Superior	314.128

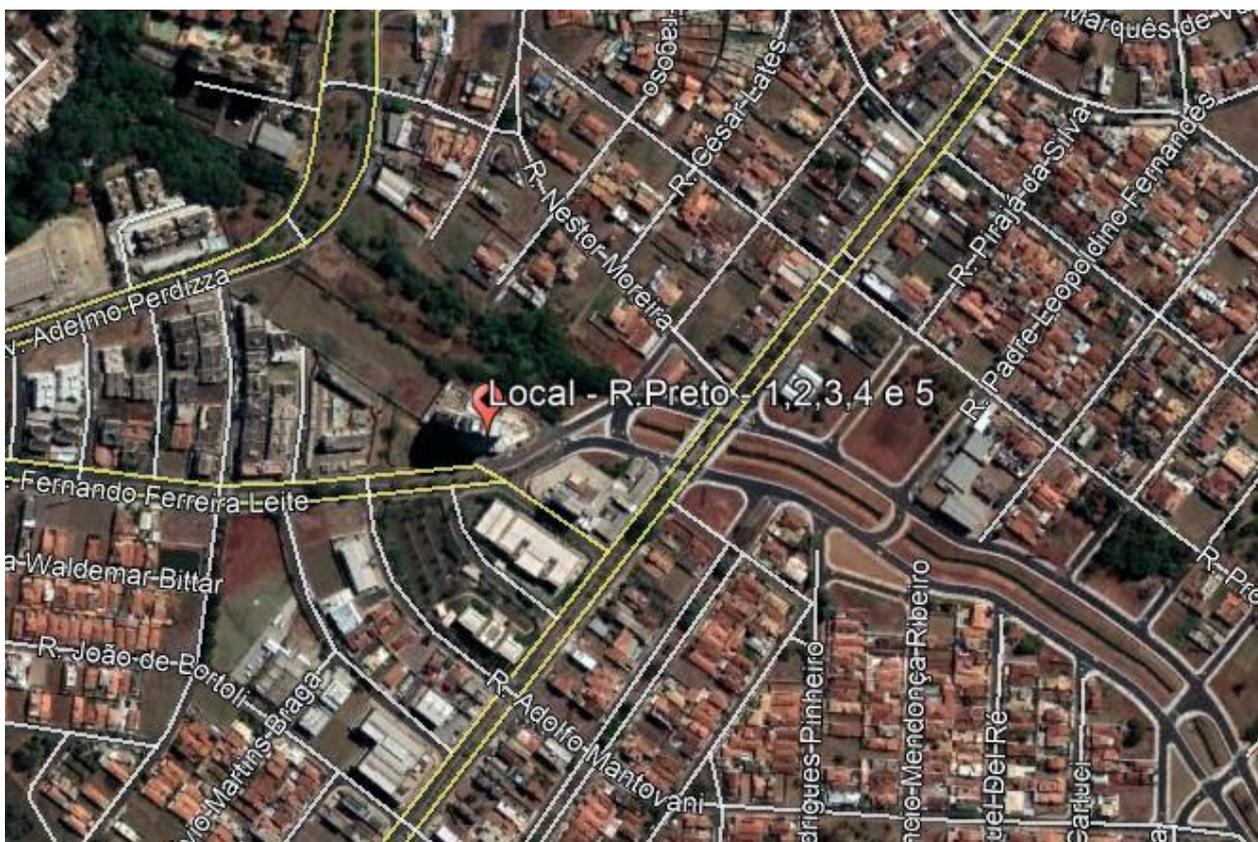
Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Andar	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	12.400,00	0,90	11.160,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	10.936,80
2	12.000,00	0,90	10.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	10.800,00
3	13.478,26	0,90	12.130,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	11.887,82
4	12.600,00	0,90	11.340,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11.340,00
5	12.916,67	0,90	11.625,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	11.392,50

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°	1																																											
	<table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 4o andar</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Ribeirão Preto</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>25,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>310.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>12.400,00</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Apartamento</td> <td>Etado Cons.</td> <td>b</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>5</td> <td>Bairro</td> <td>Jardim California</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Martinelli Imóveis</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(16) 3965-4242</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga</td> <td>Pesquisa</td> <td>jun/21</td> </tr> </table>	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 4o andar					Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	25,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	12.400,00	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California	Fonte	Martinelli Imóveis	Contato	Site	Telefone	(16) 3965-4242	Complemento	Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	jun/21
	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 4o andar																																										
	Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta																																						
	Área Útil - m²	25,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	12.400,00																																						
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b																																						
	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California																																						
	Fonte	Martinelli Imóveis	Contato	Site	Telefone	(16) 3965-4242																																						
	Complemento	Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	jun/21																																					
		<table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 3o andar</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Ribeirão Preto</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>25,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>300.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>12.000,00</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Apartamento</td> <td>Etado Cons.</td> <td>b</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>5</td> <td>Bairro</td> <td>Jardim California</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Rossini Negócios</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(16) 99155-1501</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga</td> <td>Pesquisa</td> <td>jun/21</td> </tr> </table>	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 3o andar					Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	25,00	Valor - R\$	300.000,00	R\$/m²	12.000,00	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California	Fonte	Rossini Negócios	Contato	Site	Telefone	(16) 99155-1501	Complemento	Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa
Localização		Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 3o andar																																										
Município		Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta																																						
Área Útil - m²		25,00	Valor - R\$	300.000,00	R\$/m²	12.000,00																																						
Padrão		médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b																																						
Vagas		1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California																																						
Fonte		Rossini Negócios	Contato	Site	Telefone	(16) 99155-1501																																						
Complemento		Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	jun/21																																					
		<table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 6o andar</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Ribeirão Preto</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>23,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>310.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>13.478,26</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Apartamento</td> <td>Etado Cons.</td> <td>b</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>5</td> <td>Bairro</td> <td>Jardim California</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Daiane Alves</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(16) 3325-3685</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Apartamento com 23 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga</td> <td>Pesquisa</td> <td>jun/21</td> </tr> </table>	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 6o andar					Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	23,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	13.478,26	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California	Fonte	Daiane Alves	Contato	Site	Telefone	(16) 3325-3685	Complemento	Apartamento com 23 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa
	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 6o andar																																										
	Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta																																						
	Área Útil - m²	23,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	13.478,26																																						
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b																																						
	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California																																						
	Fonte	Daiane Alves	Contato	Site	Telefone	(16) 3325-3685																																						
	Complemento	Apartamento com 23 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	jun/21																																					
		<table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 2o andar</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Ribeirão Preto</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>25,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>315.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>12.600,00</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Apartamento</td> <td>Etado Cons.</td> <td>b</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>5</td> <td>Bairro</td> <td>Jardim California</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Imobiliária Pagano</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(16) 2133-2000</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga</td> <td>Pesquisa</td> <td>jun/21</td> </tr> </table>	Localização	Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 2o andar					Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	25,00	Valor - R\$	315.000,00	R\$/m²	12.600,00	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California	Fonte	Imobiliária Pagano	Contato	Site	Telefone	(16) 2133-2000	Complemento	Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa
Localização		Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 2o andar																																										
Município		Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta																																						
Área Útil - m²		25,00	Valor - R\$	315.000,00	R\$/m²	12.600,00																																						
Padrão		médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.	b																																						
Vagas		1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California																																						
Fonte		Imobiliária Pagano	Contato	Site	Telefone	(16) 2133-2000																																						
Complemento		Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga				Pesquisa	jun/21																																					

Elemento Comparativo N°	5					
	Localização Avenida Coronel Fernando Ferreira Leite, 535, 5o andar					
	Município	Ribeirão Preto	Estado	SP	Situação	oferta
	Área Útil - m²	24,00	Valor - R\$	310.000,00	R\$/m²	12.916,67
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b
	Vagas	1	Idade Aparente	5	Bairro	Jardim California
	Fonte	Imobiliária Pagano	Contato	Site	Telefone	(16) 2133-2000
	Complemento	Apartamento com 25 m², 1 dormitório, 1 banheiro, 1 vaga			Pesquisa	jun/21

4.1.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.3. CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m ²)	Vaga Rotativa	Valor Unitário Paradigma (m ²)	Fator Andar	Fator Vaga	Fator Área	Valor Calculado da Unidade (R\$)	Valor Adotado da Unidade (R\$)
15.678	105	1 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.680	521	5 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.681	701	7 ^o	29,8990	1	11.271,42	1,000	1	1	337.004,19	337.000,00
15.682	523	5 ^o	45,5732	1	11.271,42	1,000	1	0,96	493.127,69	493.000,00
15.683	705	7 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.684	201	2 ^o	29,8990	1	11.271,42	1,000	1	1	337.004,19	337.000,00
15.685	204	2 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.686	707	7 ^o	25,4768	1	11.271,42	1,000	1	1	287.159,71	287.000,00
15.688	602	6 ^o	29,8990	1	11.271,42	1,000	1	1	337.004,19	337.000,00
15.690	421	4 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.691	710	7 ^o	25,4768	1	11.271,42	1,000	1	1	287.159,71	287.000,00
15.692	502	5 ^o	29,8990	1	11.271,42	1,000	1	1	337.004,19	337.000,00
15.693	613	6 ^o	25,6970	1	11.271,42	1,000	1	1	289.641,68	290.000,00
15.694	621	6 ^o	27,1620	1	11.271,42	1,000	1	1	306.154,31	306.000,00
15.695	623	6 ^o	45,5732	1	11.271,42	1,000	1	0,96	493.127,69	493.000,00
15.696	513	5 ^o	25,6970	1	11.271,42	1,000	1	1	289.641,68	290.000,00
15.697	713	7 ^o	25,6970	1	11.271,42	1,000	1	1	289.641,68	290.000,00
15.698	723	7 ^o	45,5732	1	11.271,42	1,000	1	0,96	493.127,69	493.000,00

4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

$$\text{Equação: Valor de Liquidez} = \text{Valor de Mercado} \times \text{Deságio}$$

Manutenção			
Valor Mercado		R\$ 306.000,00	
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 80,00	
	Condomínio (mês)	R\$ 250,00	
	Manutenção (mês)	R\$ 250,00	
	Administração (mês)	R\$ 50,00	
	Total (mês)	R\$ 630,00	
	Total (ano)	R\$ 7.560,00	
	Despesa de 2,47% ao ano do valor do imóvel		
	Para 30 meses	-R\$ 20.843,00	
Calculo do Fator Liquidação			
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)		0,80% ao mês	
Tempo de Venda		30 meses	
Valor do Imóvel	R\$	306.000,00	
Valor Presente	-R\$	240.938,00	
Deságio pelo Tempo	R\$	65.062,00	
Manutenção	R\$	20.843,00	
Total Deságio	R\$	85.905,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$	220.095,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7193	
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,70	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$	214.200,00	

4.1.7. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m ²)	Vaga Rotativa	Valor Unitário Paradigma (m ²)	Valor Calculado da Unidade (R\$)	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
15.678	105	1º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.680	521	5º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.681	701	7º	29,8990	1	11.271,42	337.004,19	337.000,00	235.900,00
15.682	523	5º	45,5732	1	11.271,42	493.127,69	493.000,00	345.100,00
15.683	705	7º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.684	201	2º	29,8990	1	11.271,42	337.004,19	337.000,00	235.900,00
15.685	204	2º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.686	707	7º	25,4768	1	11.271,42	287.159,71	287.000,00	200.900,00
15.688	602	6º	29,8990	1	11.271,42	337.004,19	337.000,00	235.900,00
15.690	421	4º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.691	710	7º	25,4768	1	11.271,42	287.159,71	287.000,00	200.900,00
15.692	502	5º	29,8990	1	11.271,42	337.004,19	337.000,00	235.900,00
15.693	613	6º	25,6970	1	11.271,42	289.641,68	290.000,00	203.000,00
15.694	621	6º	27,1620	1	11.271,42	306.154,31	306.000,00	214.200,00
15.695	623	6º	45,5732	1	11.271,42	493.127,69	493.000,00	345.100,00
15.696	513	5º	25,6970	1	11.271,42	289.641,68	290.000,00	203.000,00
15.697	713	7º	25,6970	1	11.271,42	289.641,68	290.000,00	203.000,00
15.698	723	7º	45,5732	1	11.271,42	493.127,69	493.000,00	345.100,00

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. 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”.

5.1.1. 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. “

5.1.2. 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 PADRÃO: os diferentes padrões construtivos e projetos dos elementos coletados e imóvel avaliando deverão sofrer ajustes para melhor comparação, segundo índices relacionados com os custos unitários de edificações tabelados por boletins periódicos. A obsolescência de determinados imóveis será considerada neste fator. Também a qualidade do projeto e a incidência de equipamentos como ar condicionado e outros deverão ser considerados.

FATOR DEPRECIÇÃO: para a determinação das depreciações, aplicaremos o “Método Ross-Heidecke”, cujo valor atual da benfeitoria é obtido através da aplicação do percentual redutor relativo à depreciação física acumulada (idade e conservação do imóvel).

Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação	Cód.	Estado de Conservação
a	Novo	d	Entre regular e reparos simples	g	Reparos importantes
b	Entre novo e regular	e	Reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

5.1.3. 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 III" quanto à precisão** do imóvel com amplitude do intervalo de confiabilidade de 5% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

6. FOTOS

6.1. FOTOS



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial da identificação do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623



Vista parcial do apartamento 623

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.**

Foi realizada vistoria do apartamento-flat 623, os outros imóveis estavam ocupados.

O trabalho tem como finalidade específica 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, 25 de junho 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



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