

Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.			Dossiê	14153
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial		
Endereço Completo:	Rua General Sena Vasconcelos			Nº:	129
Bairro:	Jardim Guedala	Município:	São Paulo	UF:	SP
				CEP:	05611-010
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	15 anos

#### Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	570,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	570,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	472,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	472,00



#### Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 472,00 m2 de área construída indicada na certidão cadastral. Não foi efetuada vistoria interna. 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 foi possível verificar a ocupação do imóvel.

#### Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

#### Resumo de Valores

##### -Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado:	R\$ 850.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 425.000,00	% Desc:	-50,00%
-------------------	----------------	------------------------	----------------	---------	---------

##### -Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado:	R\$ 1.500.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 750.000,00	% Desc:	-50,00%
-------------------	------------------	------------------------	----------------	---------	---------

##### -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\$ 2.350.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 1.175.000,00	% Desc:	-50,00%
-------------------	------------------	------------------------	------------------	---------	---------

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	60 meses
--	----------

Validade do Laudo	1 ANO
-------------------	-------

Data avaliação:	18/02/2022	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	15/02/2022		
Nome Avaliador:	Celso Alexandre Iazzetti	CREA Resp.:	0600891382 ART nº:
Telefone:	(11) 3881-5560	Email	comercial@wisconsinbr.com



ASSET MANAGEMENT SERVICES

**BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**DOSSIE 14153**

**BNDUs (BENS NÃO DE USO)**

**URBANO – USO COMERCIAL**

**VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO**

**CASA Nº 129**

**RUA GENERAL SENA VASCONCELOS**

**JARDIM GUEDALA**

**SÃO PAULO / SP**

**DATA BASE: 18 DE FEVEREIRO DE 2022**



## INDICE

<b>1.</b>	<b>SUMÁRIO DA ANÁLISE .....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE .....	4
1.1.1.	OBJETIVO E ESCOPO .....	4
<b>2.</b>	<b>RESUMO DE VALORES .....</b>	<b>4</b>
2.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	4
2.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL .....	4
<b>3.</b>	<b>RESUMO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
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 DO IMÓVEL .....	6
3.1.4.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA .....	6
3.1.5.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....	7
3.1.6.	SITUAÇÃO DE MERCADO .....	7
3.1.7.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO .....	8
<b>4.</b>	<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....</b>	<b>9</b>
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....	10
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES .....	10
4.2.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	10
4.3.	MÉTODO EVOLUTIVO .....	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.	VALOR DAS CONSTRUÇÕES .....	15
4.3.4.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	16
<b>5.</b>	<b>METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO17</b>	
5.1.	METODOLOGIA.....	18
5.1.1.	TERRENO .....	18
5.1.2.	TRATAMENTO DE DADOS.....	18
5.1.3.	IMÓVEL.....	20
<b>6.</b>	<b>FOTOS DO IMÓVEL .....</b>	<b>21</b>

6.1.	FOTOS.....	22
<b>7.</b>	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>23</b>
7.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	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

<b>DOSSIÊ</b>	14153
<b>CLASSIFICAÇÃO</b>	BNDU (Bens Não de Uso)
<b>FINALIDADE (S)</b>	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
<b>ENDEREÇO</b>	Casa nº 129, na Rua General Sena Vasconcelos, Jardim Guedala, São Paulo/SP

## 2. RESUMO DE VALORES

### 2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

<b>Valor de Mercado do Imóvel</b>	<b>2.350.000,00</b>
-----------------------------------	---------------------

### 2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

<b>Valor de Liquidação Forçada do Imóvel</b>	<b>1.175.000,00</b>
--	---------------------

***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 e situado como Casa nº 129, na Rua General Sena Vasconcelos, Jardim Guedala, São Paulo/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 a Prefeitura de São Paulo, o imóvel está localizado em Zona Residencial.

CA básico = 1,00      TO básico = 0,70

#### 3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Residencial
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Média
<b>Padrão Econômico:</b>	Média
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal
<b>Área Sujeita a Enchentes:</b>	Não
<b>Melhoramentos Públicos:</b>	Água, Esgoto, Energia Elétrica, Telefone, Asfalto, Guia/Sarjeta, Iluminação Pública, Transporte Coletivo, Águas Pluviais.
<b>Transportes Coletivos:</b>	Sim
<b>Intensidade de Tráfego:</b>	Médio
<b>Nível de Escoamento:</b>	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 m <sup>2</sup>	Área de Construção m <sup>2</sup>	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa	570,00	472,00	Matrícula 230813	18 Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, último ato praticado AV 14 datada de 13/08/2019	04/09/2019

### 3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

<b>Nível de Oferta:</b>	Média
<b>Nível de Demanda:</b>	Baixa
<b>Absorção:</b>	Baixa
<b>Desempenho do Mercado Atual:</b>	Fraco

### 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.

Não foi efetuada vistoria interna no imóvel 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 atribuído ao imóvel foi fundamentado, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado para o Terreno e Reprodução das Construções, em detalhes abaixo.

No presente trabalho foi adotado o tratamento por fatores, que é o conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral para homogeneização dos valores.

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.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- 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:

$$Vm = (Sc \times q) + Vmt$$

onde:

Vmu = Valor de Mercado do Imóvel;

Sc = Áreas Construídas das Construções;

q = Preço unitário por metro quadrado de cada Construção.

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\$ 1.495,82 / m<sup>2</sup>, tomando-se como paradigma o terreno de 570,00 m<sup>2</sup> obtida da matrícula em anexo.

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 as áreas das construções fornecidas pelo solicitante, foram avaliadas pelo Método do Custo e baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2017/2019" elaborado pelo IBAPE-SP, e atualizado pelo Custo Unitário Básico – CUB, considerando como para o estado de Minas Gerais. O enquadramento de cada construção foi baseado nos elementos coletados durante a vistoria técnica ao imóvel.

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

### 4.3. MÉTODO EVOLUTIVO

#### 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.

O memorial de cálculos segue adiante com os seus respectivos resultados parciais e totais:

Área de Terreno	570,00 m <sup>2</sup>
Valor Total do Terreno para Mercado Calculado	R\$ 852.617,00

#### HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	Oferta	Venda	Topog.	Aproveit.	Superfície	Prop.Área	Local	Formato	Homog.	Homogeneizado
1	1.680,00	0,90	1.512,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,97	1.466,64
2	1.673,08	0,90	1.505,77	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	1.475,65
3	1.843,14	0,90	1.658,83	1,00	1,00	1,00	0,97	0,89	1,00	0,86	1.426,59
4	1.809,52	0,90	1.628,57	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	1.596,00
5	1.703,70	0,90	1.533,33	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1.518,00

## TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	1.496,58
Desvio Padrão	64,37
Coeficiente de Variação	4%
Limite Inferior	1.047,60
Limite Superior	1.945,55
Elementos saneados	5
<b>Média Saneada</b>	<b>1.496,58</b>
t de Student	1,5330
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	1.452,44 -3%
Superior	1.540,71 3%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

## AVALIAÇÃO TERRENO

Área	570,00
------	--------

### Valor de Mercado para Venda

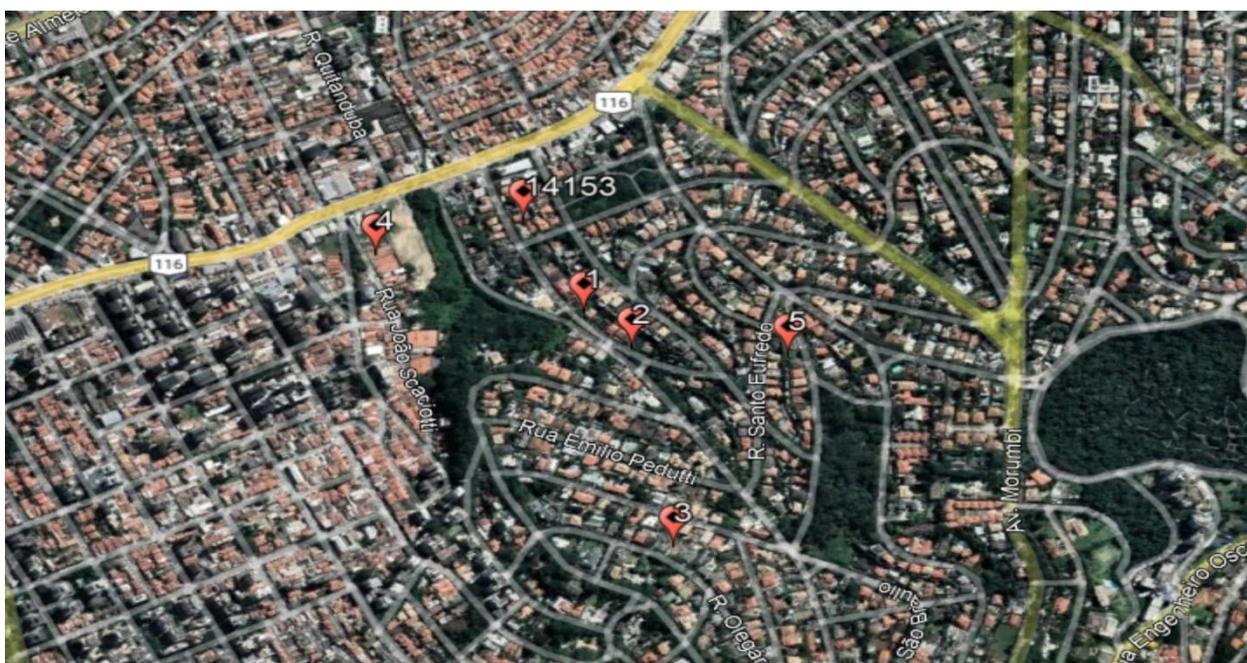
Unitário Saneado	1.496,58
<b>Valor do Terreno</b>	<b>853.051</b>
<b>Intervalo de Confiabilidade</b>	
Inferior	827.895
Superior	878.207

### DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°	1							
	<b>Localização</b>	Rua General Sena Vasconcelos						
	<b>Município</b>	São Paulo	<b>Estado</b>	SP	<b>Situação</b>	oferta		
	<b>Área Terreno - m<sup>2</sup></b>	500,00	<b>Valor Total- R\$</b>	R\$ 840.000,00	<b>RS/m<sup>2</sup> s/construção</b>	R\$ 1.680,00		
	<b>Área Constr. m<sup>2</sup></b>	0,00	<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Etado Cons.:</b>	0		
	<b>Valor Atrib.Const</b>	R\$ -	<b>Idade Aparente</b>	c	<b>Bairro</b>	Jardidm Guedala		
	<b>V. Terreno s/Const</b>	R\$ 840.000,00	<b>Fonte</b>	#REF!	<b>Telefone</b>	Invest Imóveis		
	<b>Complemento</b>	Terreno com 200,00 m2				<b>Pesquisa</b>	abr/21	
	Elemento Comparativo N°	2						
		<b>Localização</b>	Rua Manoel Navarro					
		<b>Município</b>	São Paulo	<b>Estado</b>	SP	<b>Situação</b>	oferta	
<b>Área Terreno - m<sup>2</sup></b>		520,00	<b>Valor Total- R\$</b>	870.000,00	<b>RS/m<sup>2</sup> s/construção</b>	R\$ 1.673,08		
<b>Área Constr. m<sup>2</sup></b>		0,00	<b>Tipo</b>	Terreno	<b>Etado Cons.:</b>	0		
<b>Valor Atrib.Const</b>		R\$ -	<b>Idade Aparente</b>	0	<b>Bairro</b>	Jardidm Guedala		
<b>V. Terreno s/Const</b>		R\$ 870.000,00	<b>Contato</b>	Beg Imóveis	<b>Telefone</b>	11 2592-9010		
<b>Complemento</b>		Terreno com 140,00 m2				<b>Pesquisa</b>	abr/21	

Elemento Comparativo N°	3						
	Localização	Rua Olegario Mariano					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta	
	Área Terreno - m <sup>2</sup>	510,00	Valor Total- R\$	R\$ 940.000,00	R\$/m <sup>2</sup> s/ construção	R\$ 1.843,14	
	Área Constr. m <sup>2</sup>	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0	
	Valor Atrib. Const	R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Jardim Guedala	
	V. Terreno s/ Const	R\$ 940.000,00	Contato	Souza Eng	Telefone	11 96334-4029	
	Complemento	Terreno com 150,00 m2				Pesquisa	abr/21
	Elemento Comparativo N°	4					
		Localização	Rua João Scaciotti				
Município		São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta	
Área Terreno - m <sup>2</sup>		525,00	Valor Total- R\$	R\$ 950.000,00	R\$/m <sup>2</sup> s/ construção	R\$ 1.809,52	
Área Constr. m <sup>2</sup>		0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0	
Valor Atrib. Const		R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Jardim Guedala	
V. Terreno s/ Const		R\$ 950.000,00	Contato	Andrea Elias	Telefone	11 96327-7383	
Complemento		Terreno com 152,00 m2				Pesquisa	abr/21
Elemento Comparativo N°		5					
		Localização	Rua Magalhães de Araujo				
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta	
	Área Terreno - m <sup>2</sup>	540,00	Valor Total- R\$	R\$ 920.000,00	R\$/m <sup>2</sup> s/ construção	R\$ 1.703,70	
	Área Constr. m <sup>2</sup>	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0	
	Valor Atrib. Const	R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Jardim Guedala	
	V. Terreno s/ Const	R\$ 920.000,00	Contato	Imob. Jazz	Telefone	(19) 3325-7051	
	Complemento	Terreno com 279,00 m2				Pesquisa	abr/21

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



Central Tel.: 55 (11) 4624-4003  
 Cel.: 55 (11) 95783-5737 (WhatsApp)  
 Internet: www.masteryconsult.com.br

### CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para efeito de avaliação será considerado a seguinte área construída:

Denominação	Área (m <sup>2</sup> /m)
Edificações	
Casa	472,00
<b>Total</b>	<b>472,00</b>

#### 4.3.3. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Denominação	Área (m <sup>2</sup> /m)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Edificações									
Casa	472,00	3.720,00	15	c	70	53	0,85	1.755.840	1.492.464
<b>Total</b>	<b>472,00</b>							<b>1.755.840</b>	<b>1.492.464</b>

#### LEGENDA:

ÁREA (m<sup>2</sup>): Área em m<sup>2</sup>

UNIT (R\$): Valor Unitário R\$

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

#### VALOR TOTAL PARA MERCADO

Denominação	Área (m <sup>2</sup> /m)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado	Valor Aproximado
Terreno	570,00	1.496,58						853.051	853.051	850.000
Edificações										
Casa	472,00	3.720,00	15	c	70	53	0,85	1.755.840	1.492.464	1.500.000
<b>Total</b>	<b>472,00</b>							<b>1.755.840</b>	<b>1.492.464</b>	
<b>Valor Terreno + Construção</b>									<b>2.345.515</b>	
<b>Valor de Mercado</b>					F. Comercialização		1,00		<b>2.350.000</b>	<b>2.350.000</b>

#### 4.3.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

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

Manutenção		
Valor Mercado		R\$ 2.350.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 1.200,00
	Condomínio (mês)	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 3.500,00
	Administração (mês)	R\$ 50,00
	Total (mês)	R\$ 4.750,00
	Total (ano)	R\$ 57.000,00
	Despesa de 2,43% ao ano do valor do imóvel	
Para 60 meses		-R\$ 236.446,00
Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês
Tempo de Venda	60	meses
Valor do Imóvel	R\$ 2.350.000,00	
Valor Presente	-R\$ 1.456.921,00	
Deságio pelo Tempo	R\$ 893.079,00	
Manutenção	R\$ 236.446,00	
Total Deságio	R\$ 1.129.525,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$ 1.220.475,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado	0,5194	
Fator de Liq. Forçada Adotado	0,50	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 1.175.000,00	

## **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 Evolutivo”, “Comparativo de Dados de Mercado” para o terreno e “Reprodução para as Construções”.

### 5.1.1. TERRENO

### 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 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 propicia 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:

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

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

**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

### 5.1.3. IMÓVEL

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 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 logradouro

## 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 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, 18 de fevereiro de 2022.

**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](http://www.wisconsinbr.com)