

Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.			Dossiê	10074
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial		
Endereço Completo:	Rua João de Guilherme de Oliveira			Nº:	267
Bairro:	São Francisco	Município:	Cristinápolis	UF:	SE
				CEP:	49270-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo			Idade Imóvel:	30 anos

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	318,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	318,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	66,00
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	66,00



Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 318,00 m2 de terreno e 66,00 m2 de área construída informada na matrícula. Não foi efetuada vistoria interna. As chaves foram fornecidas pela agência 001-1593 - AV FRANCISCO PORTO 902 - ARACAJU - SE porém, não abriram a porta do imóvel. 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.

Índice de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R\$	28.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	14.000,00
			% Desc:		-50,00%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$	40.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	20.000,00
			% 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\$	68.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	34.000,00	% Desc:	-50,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		48 meses					
Validade do Laudo		1 ANO					

Data do laudo:	22/04/2021	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	16/04/2021				
Nome Avaliador:	Marcelo da Luz Nascimento	CREA Resp.:	5062474332	ART nº:	
Telefone:	(11) 3881-5560	Email	comercial@wisconsinbr.com		



ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 10074

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

CASA – USO RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

CASA Nº 267

RUA JOÃO DE GUILHERME DE OLIVEIRA

SÃO FRANCISCO

CRISTINÁPOLIS / SE

DATA BASE: 22 DE ABRIL 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
2.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	4
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO	5
3.1.	INTRODUÇÃO	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	8
3.1.7.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	8
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	9
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.	CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES	15
4.3.4.	VALOR DAS CONSTRUÇÕES	15
4.3.5.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA.....	16
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
5.1.	METODOLOGIA.....	18
5.2.	TERRENO	18
5.2.1.	TRATAMENTO DE DADOS.....	18
5.2.2.	IMÓVEL.....	20

6.	FOTOS DO IMÓVEL.....	21
6.1.	FOTOS.....	22
7.	ENCERRAMENTO	23
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

DOSSIÊ	10074
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Casa nº 267, na Rua João de Guilherme de Oliveira, São Francisco, Cristinápolis/SE

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel	68.000,00
-----------------------------------	------------------

2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	34.000,00
--	------------------

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

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 267, na Rua João de Guilherme de Oliveira, São Francisco, Cristinápolis/SE, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada.

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

Não há plano diretor no município de Cristinápolis, os projetos devem ser apresentados no setor de aprovação para determinação de parâmetros.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Mista
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área Sujeita a Enchentes:	Não
Melhoramentos Públicos:	Água, Energia Elétrica., Iluminação Pública, Esgoto, Telefone, Transporte Público
Transportes Coletivos:	Não
Intensidade de Tráfego:	Baixo
Nível de Escoamento:	Boa

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

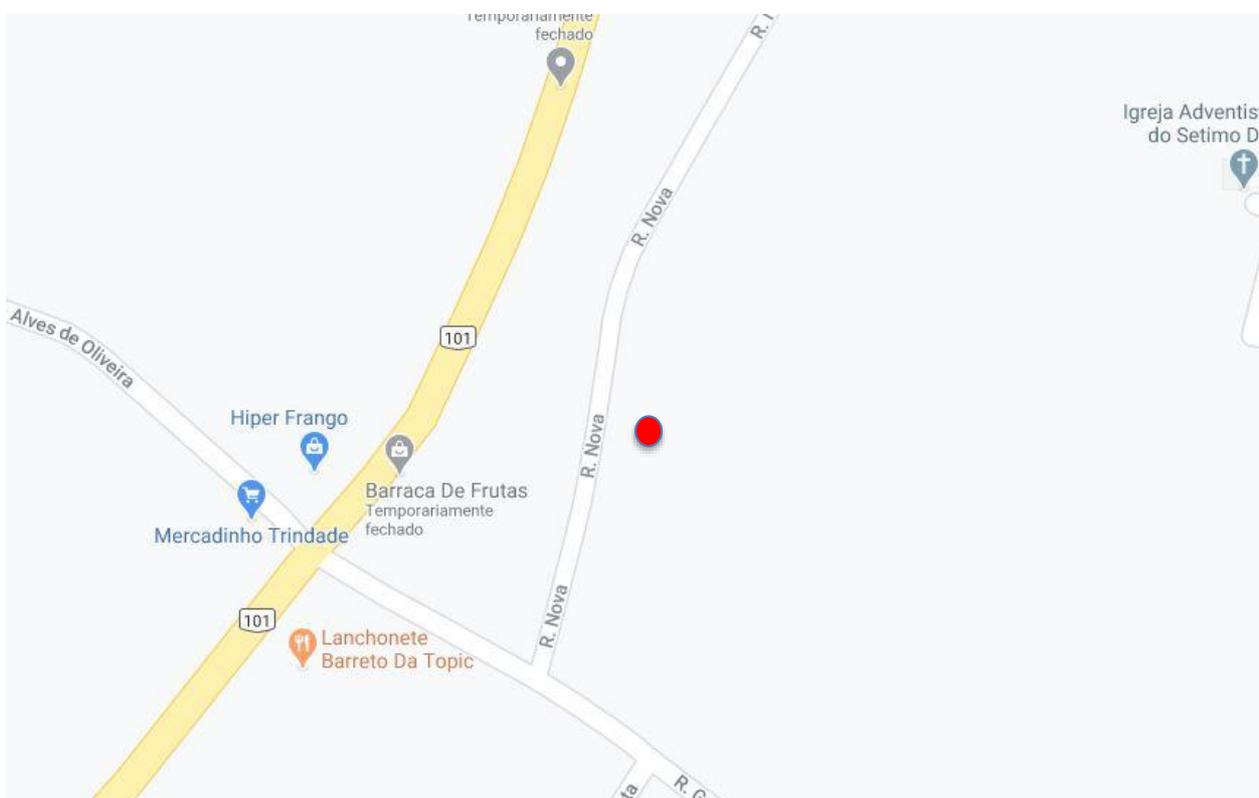
Por orientação do Banco Santander não foi possível efetuar a vistoria interna no imóvel. As chaves foram fornecidas pela agência 001-1593 - AV FRANCISCO PORTO 902 - ARACAJU -SE porém, não abriram a porta do imóvel.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando consta de uma casa com documentos abaixo relacionados:

Tipo	Área Terreno m ²	Área Construída m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa	318,00	66,00	Matrícula 1.068	Registro de Imóveis de Cristinápolis, último ato praticado AV 09 datada de 18/12/2017	22/08/2019
	318,00	66,00	Certidão de Primeiro Lançamento	Prefeitura de Cristinápolis	05/12/2017

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Baixa
Nível de Demanda:	Baixa
Absorção:	Baixa
Desempenho do Mercado Atual:	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.

Não foi efetuada vistoria no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. As chaves foram fornecidas pela agência 001-1593 - AV FRANCISCO PORTO 902 - ARACAJU -SE porém, não abriram a porta do imóvel. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação, 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\$ 90,20 / m², tomando-se como paradigma o terreno de 318,00 m² 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 para o estado de São Paulo. 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 do Terreno	318,00 m ²
Valor do Terreno Calculado	R\$ 28.684,00

HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Planejamento	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	169,56	0,90	152,60	1,00	1,00	1,00	0,89	0,81	1,00	0,70	106,82
2	151,33	0,90	136,20	1,00	1,00	1,00	0,89	0,93	1,00	0,82	111,68
3	153,85	0,90	138,47	1,00	1,00	1,00	0,89	0,81	1,00	0,70	96,93
4	84,62	0,90	76,16	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	67,78
5	84,62	0,90	76,16	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,89	67,78

TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	90,20
Desvio Padrão	21,14
Coefficiente de Variação	23%
Limite Inferior	63,14
Limite Superior	117,26
Elementos saneados	5
Média Saneada	90,20
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	75,70 -16%
Superior	104,69 16%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO TERRENO

Área	318,00
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	90,20
Valor do Terreno	28.684
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	24.074
Superior	33.294

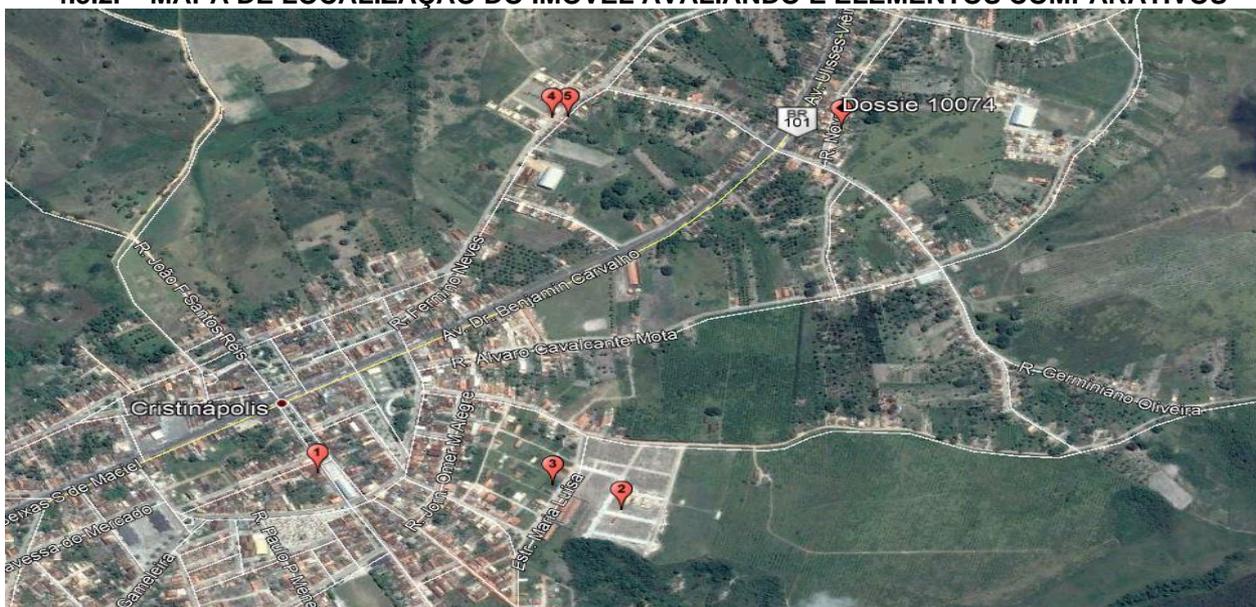
DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA						
Elemento Comparativo N°	1					
	Localização	Rua Dr. Leonardo Leite, 70				
	Município	Cristinápolis	Estado	SE	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	125,00	Valor Total - R\$	R\$ 200.000,00	R\$/m² s/construção	R\$ 169,56
	Área Constr. m²	250,00	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c
	Valor Atrib.Const	R\$ 178.805,00	Idade Aparente	c	Bairro	Centro
	V. Terreno s/Const	R\$ 21.195,00	Fonte	Jorge Vargner	Telefone	61 99882-9534
	Complemento	Casa com 125 m ² de terreno e 250 m ² de construção			Pesquisa	abr/21
	Elemento Comparativo N°	2				
	Localização	Rua Josefa Francisca da Coroa, 80				
	Município	Cristinápolis	Estado	SE	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	120,00	Valor Total - R\$	100.000,00	R\$/m² s/construção	R\$ 151,33
	Área Constr. m²	88,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	c
	Valor Atrib.Const	R\$ 81.840,40	Idade Aparente	5	Bairro	Loteamento Josias
	V. Terreno s/Const	R\$ 18.159,60	Contato	José Alves	Telefone	79 99911-8771
	Complemento	Casa com 120 m ² de terreno e 88 m ² de construção			Pesquisa	abr/21

Elemento Comparativo N°	3					
	Localização	Estrada Maria Luiza, sn				
	Município	Cristinápolis	Estado	SE	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	130,00	Valor Total- R\$	R\$ 20.000,00	R\$/m² s/construção	R\$ 153,85
	Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
	Valor Atrib.Const	R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Centro
	V. Terreno s/Const	R\$ 20.000,00	Contato	Max	Telefone	79 99885-0095
	Complemento	Terreno livre com 130 m2		Pesquisa	abr /21	

Elemento Comparativo N°	4					
	Localização	Estrada Antonio Ferreira Jibóia, sn				
	Município	Cristinápolis	Estado	SE	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	130,00	Valor Total- R\$	R\$ 11.000,00	R\$/m² s/construção	R\$ 84,62
	Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
	Valor Atrib.Const	R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	São Francisco
	V. Terreno s/Const	R\$ 11.000,00	Contato	Aju Imóveis	Telefone	79 99633-3300
	Complemento	Terreno livre com 130 m2		Pesquisa	abr /21	

Elemento Comparativo N°	5					
	Localização	Estrada Antonio Ferreira Jibóia, sn				
	Município	Cristinápolis	Estado	SE	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	130,00	Valor Total- R\$	R\$ 11.000,00	R\$/m² s/construção	R\$ 84,62
	Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
	Valor Atrib.Const	R\$ -	Idade Aparente	0	Bairro	São Francisco
	V. Terreno s/Const	R\$ 11.000,00	Contato	Aju Imóveis	Telefone	79 99633-3300
	Complemento	Terreno livre com 130 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

4.3.3. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para efeito de avaliação será considerado as seguintes áreas construídas:

Denominação	Área (m ² /m)
Edificações	
Casa	66,00
Total	66,00

Obs.: Áreas construídas obtidas da matrícula

4.3.4. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Denominação	Área (m ² /m)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Edificações									
Casa	66,00	1.080,00	31	d	60	29	0,56	71.280	39.917
Total	66,00							71.280	39.917

LEGENDA:

ÁREA (m²): Área em m²

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 ² /m)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado	Valor Aproximado
Terreno	318,00	90,20						28.684	28.684	28.000
Edificações										
Casa	66,00	1.080,00	31	d	60	29	0,56	71.280	39.917	40.000
Total	66,00							71.280	39.917	
Valor Terreno + Construção									68.601	
Valor de Mercado							F. Comercialização 1,00		68.000	68.000

4.3.5. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

Estimados os custos de manutenção durante o prazo de comercialização;

Cálculo 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\$ 68.000,00	
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 28,00	
	Condomínio (mês)	R\$ -	
	Manutenção (mês)	R\$ 150,00	
	Administração (mês)	R\$ 50,00	
	Total (mês)	R\$ 228,00	
	Total (ano)	R\$ 2.736,00	
	Despesa de 4,08% ao ano do valor do imóvel		
	Para 48 meses	-R\$ 12.264,00	
Calculo do Fator Liquidação			
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês	
Tempo de Venda	48	meses	
Valor do Imóvel	R\$ 68.000,00		
Valor Presente	-R\$ 46.388,00		
Deságio pelo Tempo	R\$ 21.612,00		
Manutenção	R\$ 12.264,00		
Total Deságio	R\$ 33.876,00		
Valor de Liq. Calculado	R\$ 34.124,00		
Fator de Liq. Forçada Calculado	0,5018		
Fator de Liq. Forçada Adotado	0,50		
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 34.000,00		

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”.

5.2. TERRENO

5.2.1. 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:

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

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

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

5.2.2. 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 II" quanto à precisão**, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 32% 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 externa 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. As chaves foram fornecidas pela agência 001-1593 - AV FRANCISCO PORTO 902 - ARACAJU -SE porém, não abriram a porta do imóvel.

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, 22 de abril 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