

Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.			Dossiê	20730
Tipo de Imóvel:	Loja	Uso do Imóvel:	Comercial		
Endereço Completo:	Rua Dr Braguinha			Nº:	386
Bairro:	Centro	Município:	Sorocaba	UF:	SP
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método da Renda		Idade Imóvel:	30 anos	
CEP:	18010-120				

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	97,00
	IPTU/ITR:	97,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	97,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	91,70
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	91,70



Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 91,70 m2 de área construída informada no IPTU. Foi realizada vistoria interna. Imóvel desocupado, 0 vaga. Após análise de mercado não foram obtidas amostras de lojas com as mesmas características em calçada como o avaliando, Assim através de pesquisa de lojas para locação em calçada obteve-se o valor de mercado com aplicação da taxa de rentabilidade de acordo com informações de proprietários e corretores especializados em imóveis semelhantes ao avaliando poderá variar de 1,10% a 1,50% ao mês, taxa adotada 1,10% ao mês.

Indício de contaminação ambiental

Não há indício de contaminação do solo

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

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

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 780.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 585.000,00 % Desc: -25,00%

-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\$ 780.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 585.000,00 % Desc: -25,00%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 30 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 06/05/2024

Data da vistoria: 03/05/2024

Nome Avaliador: Celso Alexandre Iazzetti

Assinatura Avaliador  CREA Resp.: 0600891382

Telefone: (11) 3881-5560

Email: comercial@wisconsinbr.com



ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 20730

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL COMERCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

LOJA Nº 386

RUA DOUTOR BRAGUINHA

CENTRO

SOROCABA - SP

DATA BASE: 06 DE MAIO DE 2024



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 DO IMÓVEL	3
2.1.1.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL	3
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.1.	INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
3.1.1.	ZONEAMENTO	5
3.1.2.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
3.1.3.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	5
3.1.4.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	5
3.1.5.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	6
3.1.6.	SITUAÇÃO DE MERCADO	7
3.1.7.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	7
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	8
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	9
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES	9
4.1.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	10
4.1.3.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	11
4.1.4.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	13
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	14
5.1.	METODOLOGIA.....	15
5.1.1.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO.....	15
5.1.2.	TRATAMENTO DE DADOS	15
5.1.3.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
6.	FOTOS DO IMÓVEL	18
6.1.	FOTOS	19
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	20730
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Rua Douro Braguinha, 386, Centro, Sorocaba, SP

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel	780.000,00
----------------------------	-------------------

2.1.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	585.000,00
---------------------------------------	-------------------

Após análise de mercado não foram obtidas amostras de lojas com as mesmas características em calçada como o avaliando, assim através de pesquisa de lojas para locação em calçada obteve-se o valor de mercado com aplicação da taxa de rentabilidade de acordo com informações de proprietários e corretores especializados em imóveis semelhantes ao avaliando poderá variar de 1,10% a 1,50% ao mês, taxa adotada 1,10% ao mês.

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 loja Rua Douro Braguinha, 386, Centro, Sorocaba, 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 Sorocaba, o imóvel está localizado em zona comercial.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Comercial
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 Público, Águas Pluviais
Transportes Coletivos:	Sim
Intensidade de Tráfego:	Médio
Nível de escoamento:	Regular

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

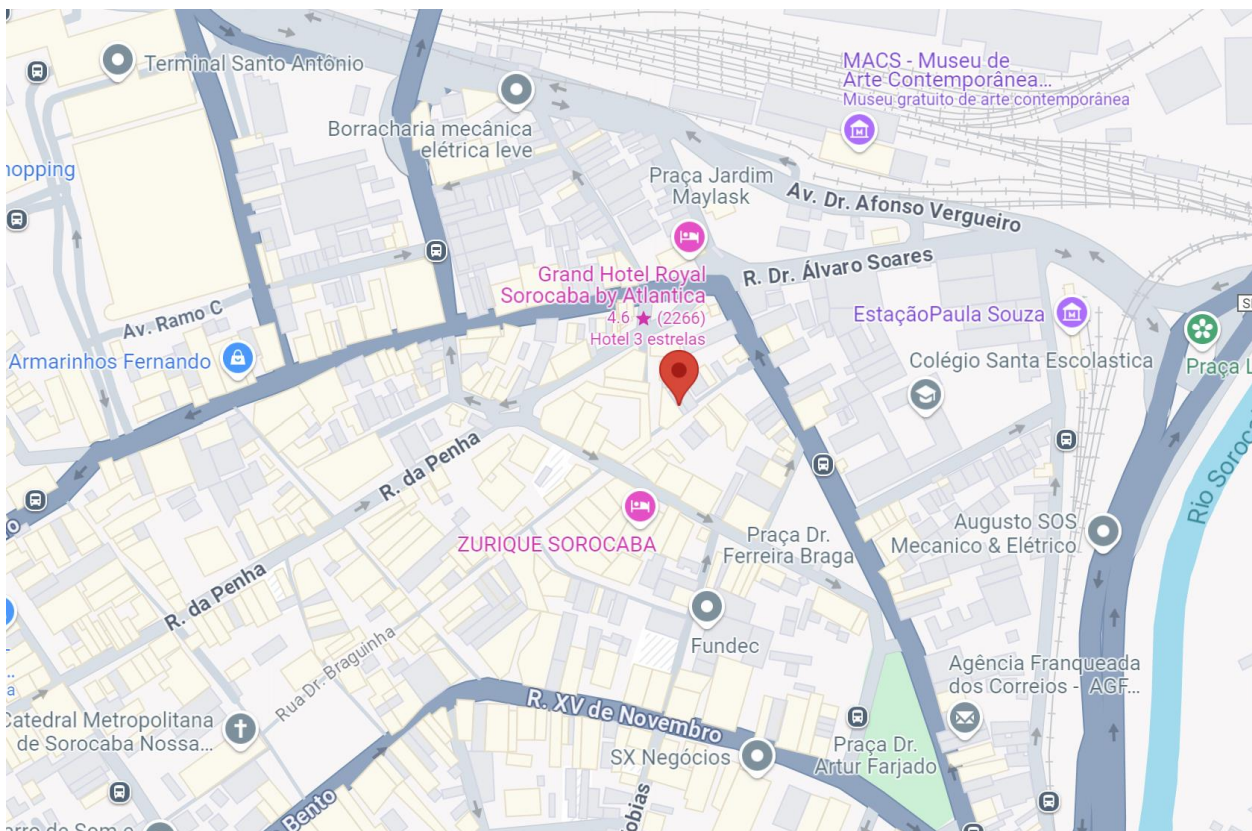
Por orientação do Banco Santander não foi efetuada vistoria interna do imóvel.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando de acordo com os documentos abaixo descritos:

Tipo	Área Útil m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Loja		Matrícula 9.840	1o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Sorocaba, último ato praticado AV 23, datada de 04/10/2023	15/05/2018
	91,70	IPTU	Prefeitura de Sorocaba	10/10/2023
Vagas	Adotado 0			

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Média
Nível de Demanda:	Média
Absorção:	Média
Desempenho do Mercado Atual:	Médio

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 em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas nos documentos, 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.

Após análise de mercado não foram obtidas amostras de lojas com as mesmas características em calçadão como o avaliando, Assim através de pesquisa de lojas para locação em calçadão obteve-se o valor de mercado com aplicação da taxa de rentabilidade de acordo com informações de proprietários e corretores especializados em imóveis semelhantes aso avaliando poderá variar de 1,10% a 1,50% ao mês, taxa adotada 1,10% ao mês.

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 reanalisados.

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.

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5		
Média Aritmética	96,74		
Desvio Padrão	11,06		
Coefficiente de Variação	11%		
Limite Inferior	67,72		
Limite Superior	125,76		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	96,74		
t de Student	1,5330		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	89,16		-8%
Superior	104,33		8%
Hipótese de rejeição	-		
	Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO

Área Construída	91,700
-----------------	--------





Valor de Mercado para Locação


Unitário Saneado	96,74
Valor do Imóvel	8.871
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	8.176
Superior	9.566

4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

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	93,10	0,90	83,79	1,00	1,00	1,04	1,00	1,02	1,00	1,06	88,82
2	111,11	0,90	100,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	102,00
3	117,65	0,90	105,89	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	108,01
4	112,50	0,90	101,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	103,28
5	88,89	0,90	80,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,02	81,60

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°																																												
1	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Doutor Braguinha, 270/278</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Sorocaba</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>580,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>0,00</td> <td>RS/m²</td> <td>93,10</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Loja</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>0</td> <td>Idade Aparente</td> <td>30</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Imobiliária Emaximóvel</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(15) 2101-0900</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Loja 580 m2, 4 banheiros</td> <td>Pesquisa</td> <td>mar/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Doutor Braguinha, 270/278					Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m ²	580,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	93,10	Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c	Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro	Fonte	Imobiliária Emaximóvel	Contato	Site	Telefone	(15) 2101-0900	Complemento	Loja 580 m2, 4 banheiros				Pesquisa	mar/24
Localização	Rua Doutor Braguinha, 270/278																																											
Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta																																							
Área Útil - m ²	580,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	93,10																																							
Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro																																							
Fonte	Imobiliária Emaximóvel	Contato	Site	Telefone	(15) 2101-0900																																							
Complemento	Loja 580 m2, 4 banheiros				Pesquisa	mar/24																																						
2	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Calçadão Braguinha x Barão do Rio Branco</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Sorocaba</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>360,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>0,00</td> <td>RS/m²</td> <td>111,11</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Loja</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>0</td> <td>Idade Aparente</td> <td>30</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Triunfal Imóveis</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(15) 3019-7206</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Loja 360 m2, 3 banheiros</td> <td>Pesquisa</td> <td>mar/24</td> </tr> </table>	Localização	Calçadão Braguinha x Barão do Rio Branco					Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m ²	360,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	111,11	Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c	Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro	Fonte	Triunfal Imóveis	Contato	Site	Telefone	(15) 3019-7206	Complemento	Loja 360 m2, 3 banheiros				Pesquisa	mar/24
Localização	Calçadão Braguinha x Barão do Rio Branco																																											
Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta																																							
Área Útil - m ²	360,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	111,11																																							
Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro																																							
Fonte	Triunfal Imóveis	Contato	Site	Telefone	(15) 3019-7206																																							
Complemento	Loja 360 m2, 3 banheiros				Pesquisa	mar/24																																						
3	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Barão do Rio Branco, 56</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Sorocaba</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>170,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>0,00</td> <td>RS/m²</td> <td>117,65</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Loja</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>0</td> <td>Idade Aparente</td> <td>30</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Casabranca ADM Cobrança</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(15) 2102-8888</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Loja 170 m2, 2 banheiros</td> <td>Pesquisa</td> <td>mar/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Barão do Rio Branco, 56					Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m ²	170,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	117,65	Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c	Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro	Fonte	Casabranca ADM Cobrança	Contato	Site	Telefone	(15) 2102-8888	Complemento	Loja 170 m2, 2 banheiros				Pesquisa	mar/24
Localização	Rua Barão do Rio Branco, 56																																											
Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta																																							
Área Útil - m ²	170,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	117,65																																							
Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro																																							
Fonte	Casabranca ADM Cobrança	Contato	Site	Telefone	(15) 2102-8888																																							
Complemento	Loja 170 m2, 2 banheiros				Pesquisa	mar/24																																						
4	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Dr Braguinha 169/175</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Sorocaba</td> <td>Estado</td> <td>SP</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td> <td>120,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>0,00</td> <td>RS/m²</td> <td>112,50</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Loja</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>0</td> <td>Idade Aparente</td> <td>30</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Gat Locação e Adm. Imóveis</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>(15) 3414-1900</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Loja 120 m2, 2 banheiros</td> <td>Pesquisa</td> <td>mar/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Dr Braguinha 169/175					Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m ²	120,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	112,50	Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c	Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro	Fonte	Gat Locação e Adm. Imóveis	Contato	Site	Telefone	(15) 3414-1900	Complemento	Loja 120 m2, 2 banheiros				Pesquisa	mar/24
Localização	Rua Dr Braguinha 169/175																																											
Município	Sorocaba	Estado	SP	Situação	oferta																																							
Área Útil - m ²	120,00	Valor - R\$	0,00	RS/m ²	112,50																																							
Padrão	médio	Tipo	Loja	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	0	Idade Aparente	30	Bairro	Centro																																							
Fonte	Gat Locação e Adm. Imóveis	Contato	Site	Telefone	(15) 3414-1900																																							
Complemento	Loja 120 m2, 2 banheiros				Pesquisa	mar/24																																						

Elemento Comparativo N°		5			
	Localização	Rua Dr Braguinha em frente a The Lux			
	Município	Sorocaba	Estado	SP	
	Área Útil - m ²	90,00	Valor - R\$	0,00	
	Padrão	médio	Tipo	Loja	
	Vagas	0	Idade Aparente	30	
	Fonte	Paula Santos Negócios Imo	Contato	Site	
	Complemento	Loja 90 m2, 2 banheiros		Telefone	(15) 3212-8080
				Etado Cons.:	c
				Situação	oferta
				R\$/m ²	88,89
			Bairro	Centro	
			Site		
			Telefone	(15) 3212-8080	
			Pesquisa	mar/24	

4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.4. CONCLUSÃO

Após análise de mercado não foram obtidas amostras de lojas com as mesmas características em calçadão como o avaliando, assim através de pesquisa de lojas para locação em calçadão obteve-se o valor de mercado com aplicação da taxa de rentabilidade de de acordo com informações de proprietários e corretores especializados em imóveis semelhantes ao avaliando poderá variar de 1,10% a 1,50% ao mês, taxa adotada 1,10% ao mês.

Valor de Locação: R\$ 8.871,00

Valor de Locação Adotado: R\$ 8.800,00

Taxa Rentabilidade: 1,10% a.m:

LOCAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	ÁREA (m ²)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receita com locação	R\$ 8.800,00	91,07	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00
RESULTADO OPERACIONAL			R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00	R\$ 105.600,00

Taxa de desconto real utilizada	13,20%
VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL)	R\$ 776.148,99
NA PRÁTICA	R\$ 780.000,00

VALOR DO ANO 1 UTILIZADO COMO PREMISA E CONSIDERADO CONSTANTE

4.1.5. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

4.1.7. 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\$ 780.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 300,00
	Condomínio (mês))	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 800,00
	Administração (mês)	R\$ 200,00
	Total (mês)	R\$ 1.300,00
	Total (ano)	R\$ 15.600,00
	Despesa de 1,95% ao ano do valor do imóvel	
	Para 30 meses	-R\$ 31.504,00
Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)		0,80% ao mês
Tempo de Venda		30 meses
Valor do Imóvel	R\$	780.000,00
Valor Presente	-R\$	614.156,00
Deságio pelo Tempo	R\$	165.844,00
Manutenção	R\$	31.504,00
Total Deságio	R\$	197.348,00
Valor de Liq. Calculado	R\$	582.652,00
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7470
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,75
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$	585.000,00

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 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 DEPRECIAÇÃO: 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 segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas N5R 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



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



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 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.

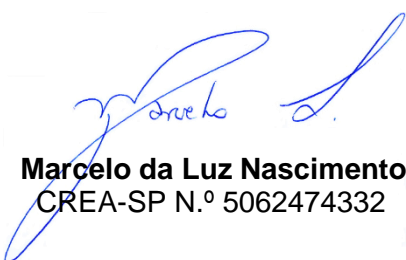
Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, 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, 06 de maio de 2024.

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

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014
LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS



Data da visita **03/05/2024**

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: **20730**
- 1.2. Endereço: **Rua Doutor Braguinha, 386** Cidade: **Sorocaba** UF: **SP**
- 1.3. Uso atual do imóvel: **Loja** Uso pretendido: **Loja**
- 1.4. Coordenadas Geográficas: **(-23.498056°) (-47.455287°)**
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

- 2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual:

Orgão Ambiental Municipal:

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

- 2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? Quando?

- 2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Orgão Ambiental Estadual:

Orgão Ambiental Municipal:

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

- 3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Se poço de água, possui outorga?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

- 3.2. No entorno* do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.

- 3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:

Atividade	Existe	Não Existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?			
Observações e/ou justificativa:			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

- 4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: As informações foram obtidas de forma visual.		
Observações e/ou justificativa:		

- 4.2. Informações ou observações complementares:

As informações foram obtidas de forma visual.

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 5.2. O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

7. RESUMO:

7.1. Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

7.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim – Indique o local:

Não existe lista pública de áreas

7.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

Não Sim – Indique o local:

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

Celso Alexandre Iazzetti

Nome do Responsável pelo preenchimento

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

WISCONSIN INTERANTIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL
DO BRASIL LTDA

Nome da Empresa representada

19.657.723/0001-96

CNPJ da empresa representada

Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015. Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.

**ANEXO II
DO NORMATIVO SARB 014/2014**

Foto Aérea e/ou imagem de satélite do imóvel (presente e/ou passado), conforme disponibilidade.



Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015



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

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998
Cel.: 55 (11) 95783-5737 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com