

Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.			Dossiê	17257
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial		
Endereço Completo:	Casa na Rua Celso Gonzaga			Nº:	155
Bairro:	Centro	Município:	Grão Mogol	UF:	MG
				CEP:	39570-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	10 anos

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	208,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	208,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	176,00
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	176,00



Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 176,00 m2 de área construída averbada na matrícula. Não foi efetuada vistoria interna. Imóvel ocupado. Adotado 1 vaga. 16°33'38.2"S 42°53'31.9"W

Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado:	Valor de Liq. Forçada:	% Desc:
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: R\$ 260.000,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 182.000,00	% Desc: -30,00%
-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\$ 260.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 182.000,00	% Desc:	-30,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 meses				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data avaliação:	22/02/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	17/02/2024		
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 17257

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

CASA

RUA CELSO GONZAGA Nº 155

CENTRO – GRÃO MOGOL / MG

DATA BASE: 22 DE FEVEREIRO 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
2.2.	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	6
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	12
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
5.1.1.	METODOLOGIA.....	14
5.1.2.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO.....	14
5.1.3.	TRATAMENTO DE DADOS	14
5.1.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	16
6.	FOTOS DO IMÓVEL	17
6.1.	FOTOS	18
7.	ENCERRAMENTO.....	19
7.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO	20

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	17257
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	RUA CELSO GONZAGA, 155 - - CENTRO - GRAO MOGOL - MG

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel	260.000,00
----------------------------	-------------------

2.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	182.000,00
---------------------------------------	-------------------

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

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado de CASA Nº 155, NA RUA CELSO GONZAGA - CENTRO - GRAO MOGOL - MG, 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.

De acordo com a inspeção externa efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

3.1.1. ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Grão Mogol, o imóvel está localizado em Zona Mista.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Não foi efetuada vistoria interna do imóvel.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando de acordo com os documentos abaixo descritos:

Tipo	Área Terreno m ²	Área de Construção m ²	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa	208,00	176,00	Matrícula 1284	Serviço de Registro de Imóveis de Grão Mogol/MG, último ato praticado AV 08 datada de 13/08/2021	13/08/2021
Vagas	Adotado 1				

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

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

3.1.7. 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 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 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	1.485,21		
Desvio Padrão	180,20		
Coeficiente de Variação	12%		
Limite Inferior	1.039,65		
Limite Superior	1.930,78		
Elementos saneados	5		
Média Saneada	1.485,21		
t de Student	1,5330		
Intervalo de Confiabilidade			
Inferior	1.361,67	-8%	
Superior	1.608,75	8%	
Hipótese de rejeição	-		
	Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO


Área Construída	176,00
Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	1.485,21
Valor do Imóvel	261.397
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	239.654
Superior	283.140

4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

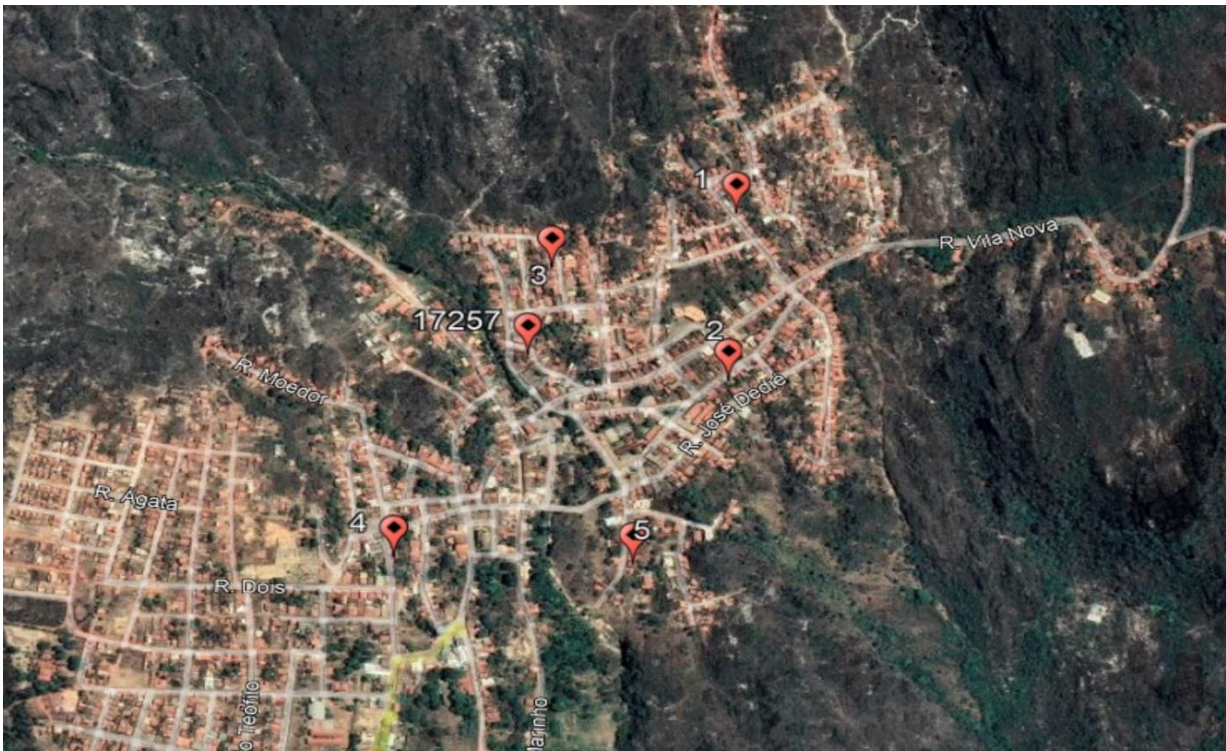
Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	1.357,14	0,90	1.221,43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1.233,64
2	1.486,49	1,00	1.486,49	1,00	0,94	1,00	1,00	1,00	0,94	1.397,30
3	1.648,35	0,90	1.483,52	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.483,52
4	1.840,00	1,00	1.840,00	1,00	0,89	1,00	1,00	1,00	0,89	1.637,60
5	2.000,00	0,90	1.800,00	1,00	0,94	1,00	1,00	0,99	0,93	1.674,00

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°																																												
1	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Dep Pedro Laborne, 567</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Grão Mogol</td> <td>Estado</td> <td>MG</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td> <td>70,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>95.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>1.357,14</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Casa</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>0</td> <td>Idade Aparente</td> <td>20</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Fabio</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>12 3912-2525</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Casa 70 m², 2 dormitórios, 1 banheiro</td> <td>Pesquisa</td> <td>fev/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Dep Pedro Laborne, 567					Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	oferta	Área Construída - m ²	70,00	Valor - R\$	95.000,00	R\$/m ²	1.357,14	Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c	Vagas	0	Idade Aparente	20	Bairro	Centro	Fonte	Fabio	Contato	Site	Telefone	12 3912-2525	Complemento	Casa 70 m ² , 2 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24
Localização	Rua Dep Pedro Laborne, 567																																											
Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	oferta																																							
Área Construída - m ²	70,00	Valor - R\$	95.000,00	R\$/m ²	1.357,14																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	0	Idade Aparente	20	Bairro	Centro																																							
Fonte	Fabio	Contato	Site	Telefone	12 3912-2525																																							
Complemento	Casa 70 m ² , 2 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24																																						
2	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Artur Campos, 242</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Grão Mogol</td> <td>Estado</td> <td>MG</td> <td>Situação</td> <td>transação</td> </tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td> <td>74,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>110.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>1.486,49</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Casa</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>15</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Maria</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Casa 74 m², 2 dormitórios, 1 banheiro</td> <td>Pesquisa</td> <td>fev/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Artur Campos, 242					Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	transação	Área Construída - m ²	74,00	Valor - R\$	110.000,00	R\$/m ²	1.486,49	Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Idade Aparente	15	Bairro	Centro	Fonte	Maria	Contato	Site	Telefone	0	Complemento	Casa 74 m ² , 2 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24
Localização	Rua Artur Campos, 242																																											
Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	transação																																							
Área Construída - m ²	74,00	Valor - R\$	110.000,00	R\$/m ²	1.486,49																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	1	Idade Aparente	15	Bairro	Centro																																							
Fonte	Maria	Contato	Site	Telefone	0																																							
Complemento	Casa 74 m ² , 2 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24																																						
3	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Prof Fabio Pereira, 80</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Grão Mogol</td> <td>Estado</td> <td>MG</td> <td>Situação</td> <td>oferta</td> </tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td> <td>91,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>150.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>1.648,35</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Casa</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>20</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Pedro</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Casa 90 m², 3 dormitórios, 1 banheiro</td> <td>Pesquisa</td> <td>fev/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Prof Fabio Pereira, 80					Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	oferta	Área Construída - m ²	91,00	Valor - R\$	150.000,00	R\$/m ²	1.648,35	Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Idade Aparente	20	Bairro	Centro	Fonte	Pedro	Contato	Site	Telefone	0	Complemento	Casa 90 m ² , 3 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24
Localização	Rua Prof Fabio Pereira, 80																																											
Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	oferta																																							
Área Construída - m ²	91,00	Valor - R\$	150.000,00	R\$/m ²	1.648,35																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	1	Idade Aparente	20	Bairro	Centro																																							
Fonte	Pedro	Contato	Site	Telefone	0																																							
Complemento	Casa 90 m ² , 3 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24																																						
4	 <table border="1"> <tr> <td>Localização</td> <td colspan="5">Rua Domingos de Arruda, 221</td> </tr> <tr> <td>Município</td> <td>Grão Mogol</td> <td>Estado</td> <td>MG</td> <td>Situação</td> <td>transação</td> </tr> <tr> <td>Área Construída - m²</td> <td>125,00</td> <td>Valor - R\$</td> <td>230.000,00</td> <td>R\$/m²</td> <td>1.840,00</td> </tr> <tr> <td>Padrão</td> <td>médio</td> <td>Tipo</td> <td>Casa</td> <td>Etado Cons.:</td> <td>c</td> </tr> <tr> <td>Vagas</td> <td>1</td> <td>Idade Aparente</td> <td>10</td> <td>Bairro</td> <td>Centro</td> </tr> <tr> <td>Fonte</td> <td>Fabricia</td> <td>Contato</td> <td>Site</td> <td>Telefone</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Complemento</td> <td colspan="4">Casa 125 m², 3 dormitórios, 1 banheiro</td> <td>Pesquisa</td> <td>fev/24</td> </tr> </table>	Localização	Rua Domingos de Arruda, 221					Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	transação	Área Construída - m ²	125,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$/m ²	1.840,00	Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Centro	Fonte	Fabricia	Contato	Site	Telefone	0	Complemento	Casa 125 m ² , 3 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24
Localização	Rua Domingos de Arruda, 221																																											
Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	transação																																							
Área Construída - m ²	125,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$/m ²	1.840,00																																							
Padrão	médio	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c																																							
Vagas	1	Idade Aparente	10	Bairro	Centro																																							
Fonte	Fabricia	Contato	Site	Telefone	0																																							
Complemento	Casa 125 m ² , 3 dormitórios, 1 banheiro				Pesquisa	fev/24																																						

Elemento Comparativo N°		5					
	Localização	Rua Candido Froes, 157					
	Município	Grão Mogol	Estado	MG	Situação	oferta	
	Área Construída - m ²	190,00	Valor - R\$	380.000,00	R\$/m ²	2.000,00	
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Cons.:	c	
	Vagas	2	Idade Aparente	15	Bairro	Centro	
	Fonte	Carlos	Contato	Site	Telefone	0	
	Complemento	Casa 190 m2, 3 dormitórios, 2 banheiros				Pesquisa	fev/24

4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

4.1.6. 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\$ 260.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 20,00
	Condomínio (mês))	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 500,00
	Administração (mês)	R\$ 50,00
	Total (mês)	R\$ 570,00
	Total (ano)	R\$ 6.840,00
	Despesa de 2,44% ao ano do valor do imóvel	
	Para 36 meses	-R\$ 13.847,00
Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês
Tempo de Venda	36	meses
Valor do Imóvel	R\$ 260.000,00	
Valor Presente	-R\$ 195.162,00	
Deságio pelo Tempo	R\$ 64.838,00	
Manutenção	R\$ 13.847,00	
Total Deságio	R\$ 78.685,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$ 181.315,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado	0,6974	
Fator de Liq. Forçada Adotado	0,70	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 182.000,00	

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1.1. METODOLOGIA

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

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

5.1.2. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

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

- Valor de Mercado – “Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente”.
- Valor de Liquidação Forçada – “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo muito menor que o médio de absorção pelo mercado. “

5.1.3. TRATAMENTO DE DADOS

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

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

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

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

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

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

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

FATOR 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

5.1.4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

O presente trabalho é classificado como **"Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau 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 logradouro



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.

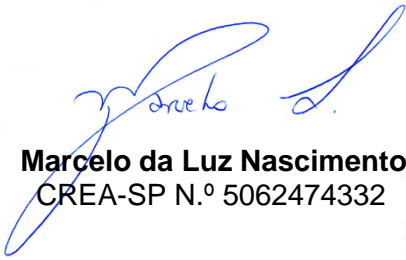
Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram consideradas. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais,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



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