

Proprietário:	Banco Santander		União:	365
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado, Liquidação Forçada e Valor de Locação	Finalidade:	Impairment test	
Endereço Completo:	Avenida Paulista, 2073, Salas 1503 e 1504, 15º andar, Conjunto Nacional			Nº: 2073
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo	UF: SP CEP: 01311-300
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	25
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:	II		Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:	III

Metragens

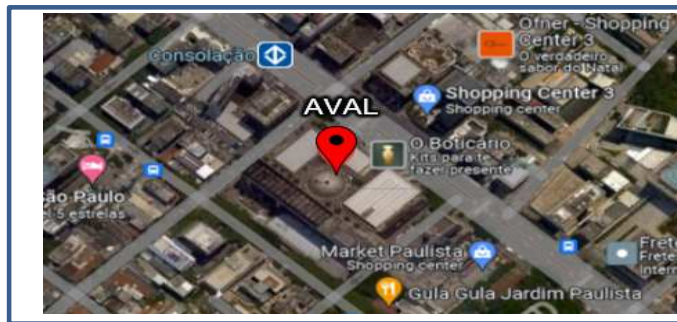
Área Terreno Total (m²):		Fonte da área:	
Área Construída Total (m²):	347,76	Fonte da área:	Conforme matrículas 50315 e 50316
Área Construída Equivalente (m²):	347,76		

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

(i) Sala comercial ofertada para locação no mesmo Edifício onde o avaliando está instalado, com área privativa de 220,00m² no 23º pavimento, possuindo 3 vagas de garagem, ofertado a R\$89,09/m²/mês;

(ii) Sala comercial ofertada para locação no mesmo Edifício onde o avaliando está instalado, com área privativa de 336,00m² no 3º andar, possuindo 2 vagas de garagem, ofertado a R\$76,79/m²/mês.

Fotos e mapas

Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	3.975.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	2.602.000,00	% Desc:	65%
Valor de Mercado (Matrícula 50315):	R\$	3.015.000,00	Valor de Liq. Forçada (Matrícula 50315):	R\$	1.973.000,00	% Desc:	65%
Valor de Mercado (Matrícula 50316):	R\$	960.000,00	Valor de Liq. Forçada (Matrícula 50316):	R\$	629.000,00	% Desc:	66%
Valor de Aluguel	R\$	32.000,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):	R\$	92,02		

Data avaliação:	29/11/2023	Assinatura Avaliador:	
Data da vistoria:	22/11/2023		
Nome Avaliador:	ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE	CREA Resp.:	5060563873/D ART nº:
Prazo de validade:		após 1 ano a data da avaliação	

Laudo de Avaliação e Parecer Técnico de Locação

Imóvel situado na Avenida Paulista, 2073, Salas 1503 e 1504, 15º andar, Conjunto Nacional, Bela Vista, São Paulo – SP.



Resumo dos valores:

Valor de Mercado:	R\$3.975.000,00
Valor de Liquidação Forçada:	R\$2.602.000,00
Valor de Locação:	R\$32.000,00/mês

Data da presente avaliação – 29/11/2023

ÍNDICE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

2. VISTORIA.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

7. CONCLUSÃO.

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

9. ENCERRAMENTO.

A N E X O S

1. Quadro de elementos comparativos, planilha de cálculo, fotografias e croqui de localização dos elementos comparativos.
2. Documentação do imóvel.
3. Levantamento de indícios de contaminação em imóveis urbanos (LIC).

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO.

1.1. O imóvel avaliando trata-se de:

Tipologia: “Sala Comercial”.

Finalidade: Determinação do Valor de Mercado, Valor de Liquidação Forçada e Valor de Locação.

Contratante: Banco Santander.

Dossiê: 365.

1.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente Laudo de Avaliação pela empresa é o seguinte:

1.2.1. Vistoria do imóvel avaliando, bem como de sua circunvizinhança, colhendo os elementos e pesquisas necessárias para a sua elaboração.

1.2.2. Avaliação do imóvel em estudo, determinando o seu valor de mercado mediante as aplicações da NBR 14653 – Avaliação de bens – Parte 2 vigente até esta data, apresentando os resultados através do presente Laudo Técnico.

1.3. A empresa efetuou o seu trabalho com vistoria interna ao imóvel avaliando, bem como procedeu às necessárias diligências e estudos comparativos no sentido de apurar o seu justo valor.

1.4. Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados,

embora evitando-se fundamentação muito prolixa dos dados coligidos e analisados.

- 1.5.** Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida à empresa estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros são de boa fé e confiáveis.
- 1.6.** A empresa não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções precipuamente estabelecidas em lei, código ou regulamento.
- 1.7.** Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos desta avaliação.
- 1.8.** Não faz parte do escopo do presente trabalho a realização de estudos ou investigações relacionadas à existência de contaminações do solo ou outros passivos ambientais, exceto a investigação cujos resultados são apresentados no questionário de avaliação ambiental anexo ao presente trabalho.

2. VISTORIA.

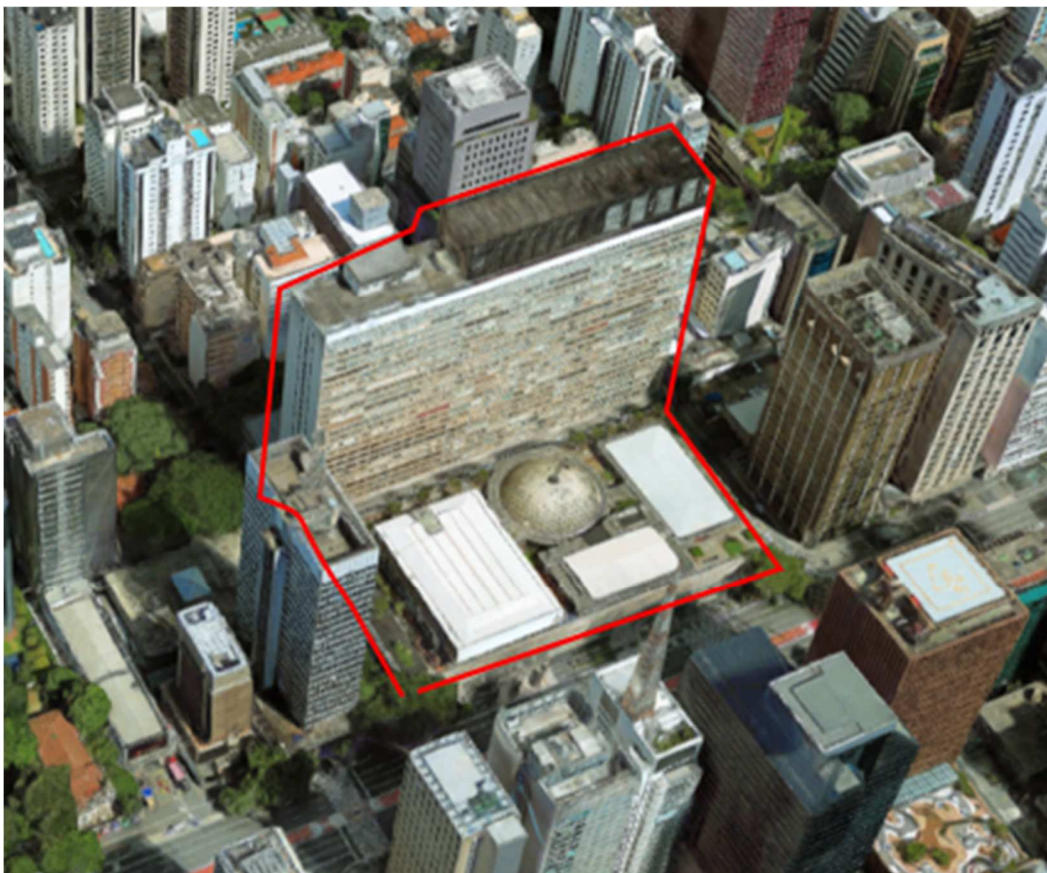
2.1. Ao signatário foi fornecida a seguinte documentação referente ao imóvel avaliando, reproduzida no ANEXO 03 do presente trabalho:

- Cópia da Matrícula 50315 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, referente sala 1503, que indica área total de 329,6735m², sendo 263,7300m² de área privativa, 15,4903m², correspondente à quota parte nas áreas comuns do condomínio, 50,7532m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do bloco de escritórios Horsa II, totalizando 65,9435m², a participação nas referidas áreas comuns e cabendo-lhe no terreno uma parte ideal representada por décimos milésimos equivalente a 26,5272. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área total de 14.562,00m². Documento datado de 30/12/2019;

Cópia da Matrícula 50316 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, referente sala 1504, que indica área total de 105,0410m², sendo 84,0300m² de área privativa, 4,840m², correspondente à quota parte nas áreas comuns do condomínio, 16,710m² correspondente à quota parte nas áreas comuns do bloco de escritórios Horsa II, totalizando 21,0110m², a participação nas referidas áreas comuns e cabendo-lhe no terreno uma parte ideal representada por décimos milésimos equivalente a 26,5272. O CONJUNTO NACIONAL acha-se construído em terreno com a área total de 14.562,00m². Documento datado de 30/12/2019.

Cópia da Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel, referente as salas 1503 e 1504, que indica área de terreno de 13.325,00m² e área construída de 435,00m². Exercício 2021

- 2.2.** O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado externamente em 22/11/2023. No local informaram que as salas estão ocupadas pela SOCESP - Sociedade de Cardiologia do Estado de São Paulo, conforme informado pela portaria.
- 2.3.** Trata-se de local dotado dos seguintes melhoramentos públicos: redes de água e esgoto, energia elétrica, iluminação pública, rede de telefone, pavimentação asfáltica, coleta de lixo e transporte coletivo.
- 2.4.** O imóvel avaliando está localizado na Avenida Paulista, 2073, Salas 1503 e 1504, 15º andar, Conjunto Nacional, Bela Vista, São Paulo, a seguir identificação do empreendimento:



2.5. Identificação do imóvel:

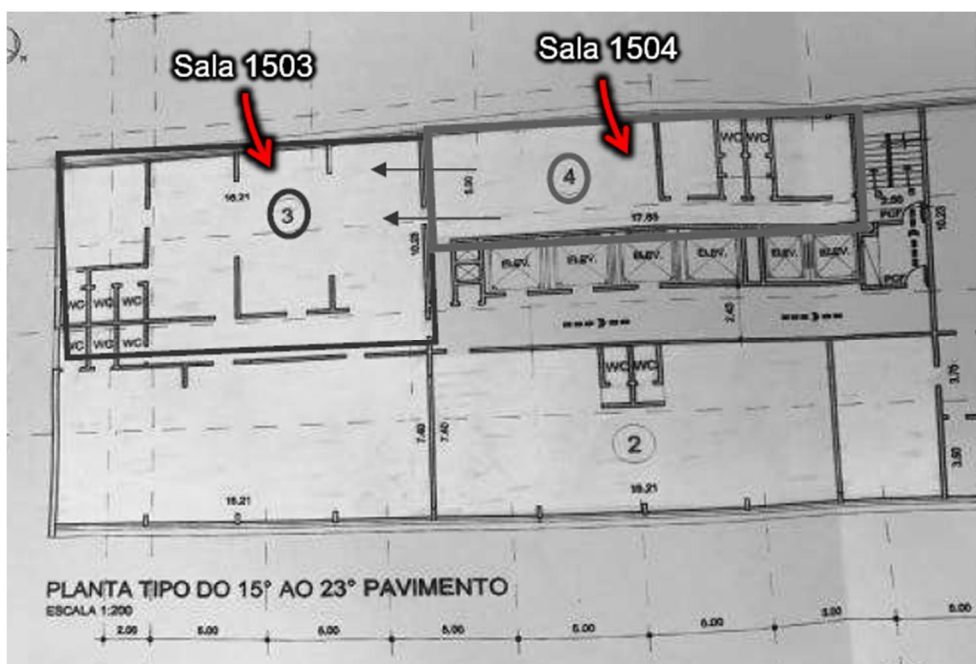
Construção:

Trata-se de conjunto comercial composto pelas salas 1503 e 1504, situadas no Conjunto Nacional. As salas estão inseridas no 15º andar.

Conforme orientações do contratante, realizamos vistoria externa, impossibilitando checar a distribuição interna e os acabamentos internos das salas objeto da avaliação.

Externamente o edifício apresenta idade aparente de 30 anos, regular estado de conservação e pode ser classificado de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP" como sendo "Escritório Padrão Superior c/ Elevador".

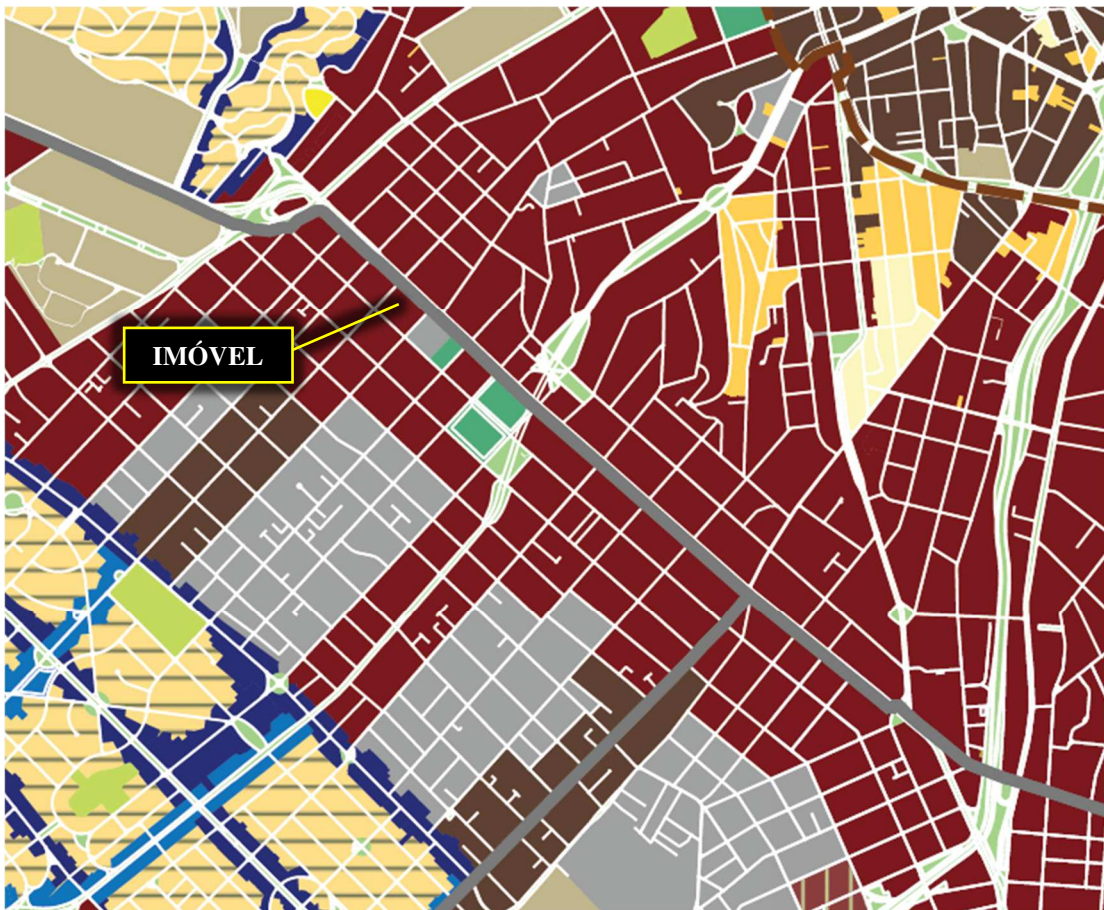
2.6. Em laudo anterior (02/2017), constatamos que as salas 1503 e 1504 eram utilizadas de forma unificada:



Conforme orientações do contratante, realizamos vistoria externa, impossibilitando checar o atual uso e formato das salas.

Para presente avaliação adotamos situação hipotética de imóvel utilizado de forma unificada.

- 2.7.** Conforme consulta realizada no site "Geosampa", identificamos que o edifício em que se encontra o avaliando encontra-se em zona denominada como ZEU "Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana". A seguir ilustração do mapa:



Quadro 3 :: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental

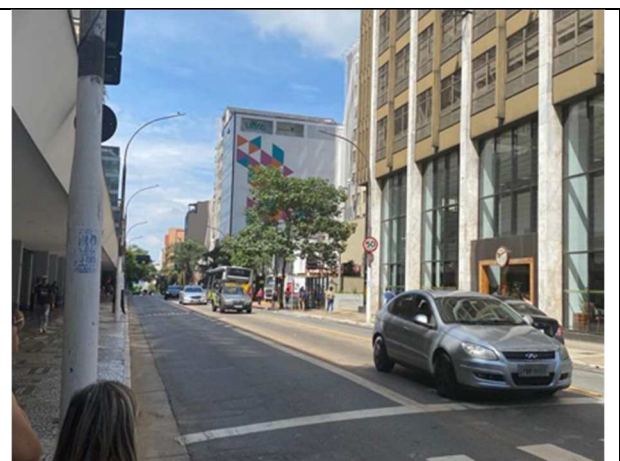
TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (m)	Frete	Recuos Mínimos (m)		Cota parte máxima de terreno por unidade (m²)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo	T.O. para lotes até 500 m²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 m²			Altura da edificação menor ou igual a 10m	Altura da edificação superior a 10m			
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,7	NA	5 (h)	NA	3 (h)	20		
	ZEU-a (a)	NA	1	2	0,7	0,5	28	5 (h)	NA	3 (h)	40		
TRANSFORMAÇÃO	ZELUP	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (h)	NA	3 (h)	NA		
	ZELUP-a (a) (c)	NA	1	1	0,7	0,5	28	5 (h)	NA	3 (h)	NA		
QUALIFICAÇÃO	ZC	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5 (h)	NA	3 (h)	NA		
	ZC-a (a)	NA	1	1	0,7	0,7	20	5 (h)	NA	3 (h)	NA		
	ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,7	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZCOR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA		
	ZCOR-2	0,05	1	1	0,7	0,7	10	5	3	3	NA		
	ZM	0,3	1	2	0,85	0,7	20	NA	NA	3 (h)	NA		
	ZM-2	0,3	1	2	0,85	0,7	28	5	NA	3 (h)	NA		
	ZM-a (a)	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	NA	3,00	NA		
	ZEIS	0,5	1	2,5 (d)	0,85	0,7	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZEIS-2	0,5	1	4 (d)	0,85	0,7	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZEIS-3	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZEIS-4	NA	1	2 (f)	0,7	0,5	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZEIS-5	0,5	1	4 (e)	0,85	0,7	NA	5 (h)	3 (h)	3 (h)	NA		
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,85	0,7	28	NA	3 (h)	3 (h)	NA	
	ZDE-2	0,5	1	2	0,7	0,5	20	5	3	3	NA		
	ZPI	ZPI (j)	0,5	1	1,5	0,7	0,7	20	5	3	3	NA	
	ZDF	ZDF	Estudo de cada caso pelo Executivo ou observar o Plano Urbanístico Específico.										
	PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZER-3	ZER-3	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
		ZER-2	ZER-2	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA
ZER-1 (a)		ZER-1 (a)	NA	1	1	0,5	0,5	10	5	3	3	NA	
ZPDS		ZPDS-u	NA	1	1	0,5	0,5	20	5	3	3	NA	
ZPDS-v		ZPDS-v	NA	0,1	0,1	0,5	0,25	20	5	3	3	NA	
ZEPAM		ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,2	0,2	10	Estudo de cada caso pelo Executivo				NA
ZEP	ZEP	As características de ocupação devem obedecer ao Plano de Manejo de responsabilidade dos órgãos afetos a cada ZEP.											
ZEP	ZEP	Ver resolução de tombamento											
ZEP	ZEP	Ver resolução de tombamento											
ZEP	ZEP	Ver resolução de tombamento											

2.8. Para efeito de cálculo utilizaremos a área privativa de 347,76m², conforme somatório das matrículas 50315 e 50316 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP

2.9. A seguir, ilustrações fotográficas do empreendimento em que se encontram os imóveis em estudo:



Vista parcial do Conjunto Nacional, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



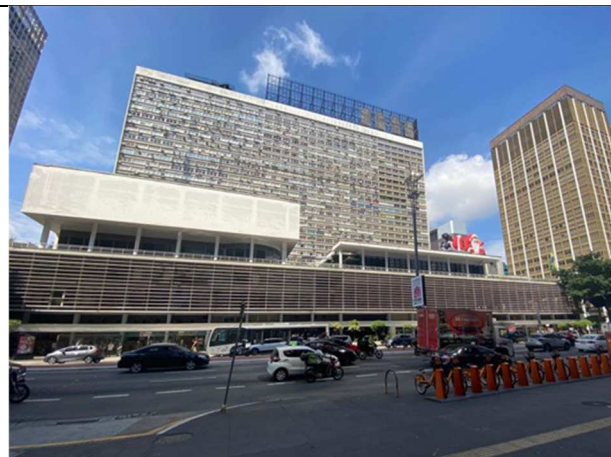
Vista parcial da Rua Augusta, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



Vista parcial da Av. Paulista, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



Outra vista parcial da Av. Paulista, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



Mais uma vista parcial do Conjunto Nacional, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



Outra vista parcial do Conjunto Nacional, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.



Vista parcial da Av. Paulista, no trecho onde se situa o empreendimento do imóvel em estudo.



Outra vista parcial da Av. Paulista, onde se encontra o empreendimento que se situa o imóvel em estudo.

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.

3.1. O imóvel em estudo está localizado na Av. Paulista, a mais famosa da Cidade de São Paulo. Ao longo da Av. Paulista se encontram sedes e escritórios centrais de diversas empresas, várias delas multinacionais.



3.2. Pela Av. Paulista circulam milhares de pessoas por dia. Ao longo desta circulam diversas linhas municipais e intermunicipais de ônibus, além de linha do Metrô.

3.3. Os principais acessos à região são: Av. Bernardino de Campos, Rua 13 de Maio, Rua Augusta, Rua da Consolação entre diversas outras.

3.4. O imóvel avaliando trata-se de uma sala comercial, está localizado na Avenida Paulista, 2073, apresenta médio padrão construtivo,

regular estado de conservação e idade aparente em torno de 30 anos.

- 3.5.** Nas vias principais do bairro constatamos imóveis comerciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Nas vias secundárias constatamos edifícios de apartamentos residenciais, de médio a alto padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Trata-se de região de grande movimento de veículos e pedestres, onde é notável a dificuldade de estacionamento de automóveis nas vias públicas.
- 3.6.** Atualmente é média a oferta e baixa a procura por imóveis no segmento de mercado do imóvel em estudo.
- 3.7.** Tendo em vista o exposto anteriormente, atribuímos baixa liquidez ao imóvel.

4. METODOLOGIAS EMPREGADAS.

- 4.1.** Para a determinação do justo, real e atual valor do imóvel ora avaliando, valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliativa, bem como das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.
- 4.2.** Nas avaliações existem, fundamentalmente, quatro métodos básicos de avaliação:
- o comparativo de dados de mercado.
 - o do custo.

o da capitalização da renda.

o método evolutivo.

4.3. No caso vertente, o método mais recomendável seria comparativo direto de dados de mercado:

4.3.1. O comparativo de dados de mercado, para a apuração do valor básico unitário de metro quadrado de terreno, cuja avaliação foi feita segundo o critério do metro quadrado médio, aplicando-se os fatores de valorização ou desvalorização, em consonância com as Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE. Para tanto procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de elementos, colhida em imobiliárias desta região.

4.4. Será utilizado o método do Tratamento por Fatores, que consiste em transformar as características do imóvel avaliando e dos elementos comparativos em fatores, possíveis de serem relacionados. Foram utilizados 5 elementos comparativos que participaram efetivamente do cálculo do valor do imóvel, constantes da tabela do ANEXO 01, e os seguintes fatores de homogeneização:

Oferta:

Em um mercado imobiliário de concorrência normal, via de regra, os valores de oferta, nem sempre, são os valores que, efetivamente, os imóveis são negociados. Em geral existe margem para negociação. Prevendo esta situação a NBR 14.653-2 permite a aplicação do “fator oferta” ou

“fator fonte”, que consiste na aplicação de um desconto de 15% sobre os valores de oferta dos elementos comparativos, para que o resultado da avaliação reflita exatamente o valor de negociação do imóvel em estudo e não seu valor de oferta.

Fator Índice Fiscal: Também conhecido como “fator de transposição”, consiste em atribuir índices aos logradouros onde estão localizados os imóveis (tanto o avaliando quanto os elementos comparativos), de forma que estes índices reflitam a valorização do logradouro na região onde estão localizados os imóveis.

Fator conservação: Fator relacionado à depreciação do imóvel com base na idade aparente, o estado de conservação, a vida útil e o valor percentual residual.

Fator vagas: Quantidade de vagas do apartamento.

Fator idade: Idade aparente do edifício dos apartamentos, sendo que quanto maior a idade menor seu custo unitário básico de construção.

Fator padrão: Padrão de acabamento aparente do imóvel, sendo que quanto maior o seu padrão maior será seu custo unitário básico de construção.

Fator andar: Andar do apartamento, sendo que quando maior o andar, maior a valorização do imóvel.

$$Far = (Ap/Aa)^n, \text{ onde:}$$

Far = Fator área;

Ap = área do elemento comparativo;

Aa = área do imóvel avaliando;

n = coeficiente de ponderação da área, sendo este igual a 0,125 quando a diferença entre as áreas for superior a 30% da área do imóvel avaliando e igual 0,25 quando a diferença entre as áreas for inferior a 30% da área do imóvel avaliando.

4.5. Todos os fatores utilizados no cálculo, participam da análise matemática com 100% de peso, tendo em vista que todos são referentes ao terreno e o mesmo é avaliado pelo método comparativo.

4.6. As próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselham o emprego de quaisquer outros métodos avaliativos, ainda que só a título de verificação.

5. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO.

Grau de Fundamentação: II.

Grau de Precisão: III.

6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO E ESTIMATIVA DO VALOR LOCATIVO.

- 6.1.** A seguir procederemos à determinação do valor de venda do imóvel. Determinaremos os valores a partir dos dados fornecidos pelo contratante, informações obtidas na pesquisa de mercado e com base em hipótese adotadas e justificadas.
- 6.2.** Conforme planilha de cálculo constante no ANEXO 01 do presente trabalho, o valor total do imóvel é de:

$Vi = R\$ 3.975.000,00$
(Três milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais)

Valor válido para Novembro/2023

Valor de mercado (matrícula 50315): R\$3.015.000,00

Valor de mercado (matrícula 50316): R\$960.000,00

6.3. Valor de liquidação forçada do imóvel:

Em se tratando de valor e, em face de atual conjuntura econômica que atravessa o país, mesmo mostrando estabilidade, a liquidez de um imóvel com estas características oferece um prazo maior, e assim é oportuno caracterizar a diferença fundamental entre VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA E VALOR DE MERCADO.

Quando falamos de valor de mercado, nos referimos à quantia mais provável pela qual um determinado bem seria transacionado em

um mercado livre, dentro de um prazo plausível com concorrência perfeita, tendo o vendedor e o comprador bons conhecimentos acerca desse bem e desse mercado.

Já o valor de liquidação forçada é a quantia em dinheiro paga pela propriedade sob condições imediatas e existentes numa determinada data.

Portanto, atualmente o preço de liquidação é inferior ao valor de mercado, principalmente levando-se em consideração as observações expostas no item “Diagnóstico de Mercado” do presente trabalho, podendo o signatário estimar valor inferior ao resultante para a avaliação em questão:

$$VI = R\$ 3.974.950,47 \times 0,6546 = 2.601.967,58$$

VI = R\$2.602.000,00
(Dois milhões, seiscentos e dois mil reais)

Valor válido para Novembro/2023

Valor de liquidez (matrícula 50315): R\$1.973.000,00

Valor de liquidez (matrícula 50316): R\$629.000,00

VALOR FINAL DO IMÓVEL	
R\$ 3.975.000,00	
Cálculo do valor de liquidação forçada	
Considerações:	
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%
IPTU	0,01% ao mês
Manutenção/administração	0,16% ao mês
Comissão de venda	0,06% ao mês
Total 1	0,23% ao mês
Despesas financeiras: (taxas de mercado)	
Taxa da aplicação financ.	14,25% Taxa Selic+2%
Inflação média ao ano	4,61% IPCA 12 meses
Custo financeiro	9,22% ao ano
Total 2	0,74% ao mês
Despesas totais Total 1 Total 2 =	0,97% fixas + financeiras
Prazo de comercialização	44 meses (deve ser estimado o prazo de liquidação do imóvel de acordo com a
O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado.	65,46% R\$ 2.602.000,00

Diagnóstico de Mercado										
Nível de Oferta:	alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	
Nível de Demanda:	alto		médio/alto		médio		médio/baixo	X	baixo	
Absorção:	rápida		normal/rápida		normal		normal/difícil		difícil	X
Desempenho do Mercado Atual:	aquecido		normal/aquecido		normal		normal/recessivo		recessivo	X

6.4. Para estimativa do valor locativo do imóvel em estudo, foram levados em consideração os dados relativos aos seguintes imóveis:

- (i) Sala comercial ofertada para locação no mesmo Edifício onde o avaliando está instalado, com área privativa de 220,00m² no 23º pavimento, possuindo 3 vagas de garagem, ofertado a R\$89,09/m²/mês;
- (ii) Sala comercial ofertada para locação no mesmo Edifício onde o avaliando está instalado, com área privativa de 336,00m² no 3º andar, possuindo 2 vagas de garagem, ofertado a R\$76,79/m²/mês.

6.6. Valor de locação do imóvel:

Estimamos o valor locativo em:

$V_i = R\$ 32.000,00/mês$
(Trinta e dois mil reais por mês)

Valor válido para Novembro/2023

7. CONCLUSÃO.

- 7.1.** Face a todas as considerações expostas nos itens anteriores e as características do imóvel avaliando, temos que o valor de mercado do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é de:

$V_i = R\$ 3.975.000,00$
(Três milhões, novecentos e setenta e cinco mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – Novembro/2023

- 7.2.** Conforme exposto em 6.3 do presente trabalho, o valor de liquidação forçada do imóvel em estudo em números redondos, conforme norma da ABNT é igual a:

$V_i = R\$ 2.602.000,00$
(Dois milhões, seiscentos e dois mil reais)

Valor válido para a data da presente avaliação – Novembro/2023

7.3. O valor locativo estimado corresponde a:

$Vi = R\$ 32.000,00/mês$
(Trinta e dois mil reais por mês)

Valor válido para a data da presente avaliação – Novembro/2023

8. CONSIDERAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES.

8.1. A empresa atesta que a presente avaliação obedeceu criteriosamente, os seguintes princípios fundamentais:

8.1.1. Os honorários profissionais da empresa, não estão sujeitos às conclusões deste Laudo de Avaliação.

8.1.2. A empresa não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta avaliação.

8.1.3. A empresa não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste Laudo de Avaliação.

8.1.4. No melhor conhecimento e crédito da empresa, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

- 8.1.5.** A presente avaliação foi elaborada com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP (Resolução 205 de 20 de setembro de 1.971).
- 8.2.** Não foram realizados estudos específicos relativos à verificação, sondagens ou outras pesquisas relacionadas à presença ou não de contaminação ambiental do imóvel avaliando, pois não se trata do objeto do presente trabalho.
- 8.3.** Conforme consulta na lista de áreas contaminadas da CETESB/SP, verificamos que não há nenhum registro de que o imóvel em estudo esteja contaminado e não há nenhum imóvel nas proximidades contaminado.
- 8.4.** Cabe salientar que a presente avaliação não contempla a realização de sondagens de solo, estudos específicos, consultas a órgãos ambientais ou outras análises neste segmento. Desta forma, não pode ser descartada a hipótese de que exista contaminação ambiental e/ou passivos ambientais.
- 8.5.** O valor apresentado no presente estudo considera a hipótese de que não há contaminação ambiental e os valores atribuídos não contemplam máquinas, tanque, reservatórios ou quaisquer outros equipamentos, referem-se apenas às parcelas de terreno.

9. ENCERRAMENTO.

- 9.1.** Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente Laudo de Avaliação que é composto por 21 (vinte e uma) folhas, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, mais 3 (três) anexos.
- 9.2.** A empresa coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Santo André, 29 de novembro de 2023

GALACHE ENGENHARIA LTDA.

CNPJ 02.358.652/0001-28

CREA 1009817



ENG.º TALES R. SÁNCHEZ GALACHE

Diretor-Técnico

CREA n.º 5060563873/D

ANEXO 01

**QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS, PLANILHA DE CÁLCULO
DO VALOR DO IMÓVEL**

QUADRO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS

Nº	ENDEREÇO DO IMÓVEL			INFORMAÇÕES		PREÇO (R\$)	ÍNDICE FISCAL	IDADE	VIDA	CONSERV.	RESIDUAL	PADRÃO ACABAM.	ÁREA ÚTIL (m²)	VAGAS	DATA
	VIA	Nº	ANDAR	FONTE	FONE										
1	Avenida Paulista (Imóvel com renda)	2073	14	Lopes Imóveis	Contato site	3.900.000,00	1,00	25	60	2,00	20%	5,767	264,00	3	27/11/23
2	Avenida Paulista	2073	9	Paulo Vidigal	(11) 94 775-0843	1.500.000,00	1,00	25	60	2,50	20%	5,767	110,00	0	27/11/23
3	Avenida Paulista	2028	15	Paulo Roberto	(11)35677681	5.200.000,00	1,00	15	60	2,50	20%	6,371	356,00	4	27/11/23
4	Avenida Paulista	2028	10	Lopes Imóveis	Contato site	5.400.000,00	1,00	15	60	2,50	20%	6,371	357,00	4	27/11/23
5	Avenida Paulista	2202	6	S.J.R. Comércio	(11) 2691-5830	2.800.000,00	1,00	20	60	3,00	20%	5,767	210,00	3	27/11/23

HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA						Homogeneização do fator índice fiscal			
N	Valor Oferta (R\$)	Fator Oferta	andar	Área útil (m²)	VU (R\$/m²)	ÍNDICE FISCAL	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
1	3.900.000,00	0,85	14	264,00	12.556,82	1,00	1,00	0,00	12.556,82
2	1.500.000,00	0,85	9	110,00	11.590,91	1,00	1,00	0,00	11.590,91
3	5.200.000,00	0,85	15	356,00	12.415,73	1,00	1,00	0,00	12.415,73
4	5.400.000,00	0,85	10	357,00	12.857,14	1,00	1,00	0,00	12.857,14
5	2.800.000,00	0,85	6	210,00	11.333,33	1,00	1,00	0,00	11.333,33
				Média	12.150,79			Média	12.150,79
				L. Inf.	8.505,55			L. Inf.	8.505,55
				L. Sup.	15.796,02			L. Sup.	15.796,02
				Desvio	654,92			Desvio	654,92
				CV	0,054			CV	0,054

SIM

Homogeneização do fator vagas				Homogeneização do fator conservação			
vagas	Fv	(Vu x FI)-Vu	Vu Homog.	coef. conserv.	FI	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
3	0,7900	-2.636,93	9.919,89	0,7497	0,9581	-526,08	12.030,74
0	0,0000	-11.590,91	0,00	0,7183	1,0000	0,00	11.590,91
4	0,7200	-3.476,40	8.939,33	0,8204	0,8755	-1.545,51	10.870,22
4	0,7200	-3.600,00	9.257,14	0,8204	0,8755	-1.600,45	11.256,69
3	0,7900	-2.380,00	8.953,33	0,7096	1,0122	138,48	11.471,81
		Média	7.413,94			Média	11.444,07
		L. Inf.	5.189,76			L. Inf.	8.010,85
		L. Sup.	9.638,12			L. Sup.	14.877,30
		Desvio	4.163,54			Desvio	427,47
		CV	0,562			CV	0,037

NÃO

SIM

Homogeneização do fator área			
Área amostra (m²)	fg	Vu x FI)-Vu	Vu homog.
264,00	0,93	-835,93	11720,89
110,00	0,87	-1553,27	10.037,64
356,00	1,01	72,90	12.488,63
357,00	1,01	84,57	12.941,71
210,00	0,94	-692,51	10.640,82
Média			11.565,94
L. Inf.			8.096,16
L. Sup.			15.035,72
Desvio			1220,62
CV			0,106

NÃO

Homogeneização do fator padrão			
padrão	Cp	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.
5,767	1,0002	2,18	12.559,00
5,767	1,0002	2,01	11.592,92
6,371	0,9054	-1.175,12	11.240,61
6,371	0,9054	-1216,90	11.640,24
5,767	1,0002	1,97	11.335,30
Média			11.673,61
L. Inf.			8.171,53
L. Sup.			15.175,70
Desvio			522,85
CV			0,045

SIM





Homogeneização do fator andar					SOMATÓRIA DOS FATORES	SANEAMENTO DA AMOSTRA			
andar	coef. andar	Ca	(Vu x FI)-Vu	Vu homog.		Vu total	Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3
14	1,130	1,0088	111,12	12.667,94	0,97	12.144,04	12.144,04	12.144,04	12.144,04
9	1,080	1,0556	643,94	12.234,85	1,06	12.236,86	12.236,86	12.236,86	12.236,86
15	1,140	1,0000	0,00	12.415,73	0,78	9.695,10	9.695,10	9.695,10	9.695,10
10	1,090	1,0459	589,78	13.446,92	0,83	10.629,57	10.629,57	10.629,57	10.629,57
6	1,050	1,0857	971,43	12.304,76	1,10	12.445,20	12.445,20	12.445,20	12.445,20
Média				12.614,04		11.430,15	11.430,15	11.430,15	11.430,15
L. Inf.				8.829,83		8.001,11	8.001,11	8.001,11	8.001,11
L. Sup.				16.398,25		14.859,20	14.859,20	14.859,20	14.859,20
Desvio				493,80					
CV				0,039					

SIM

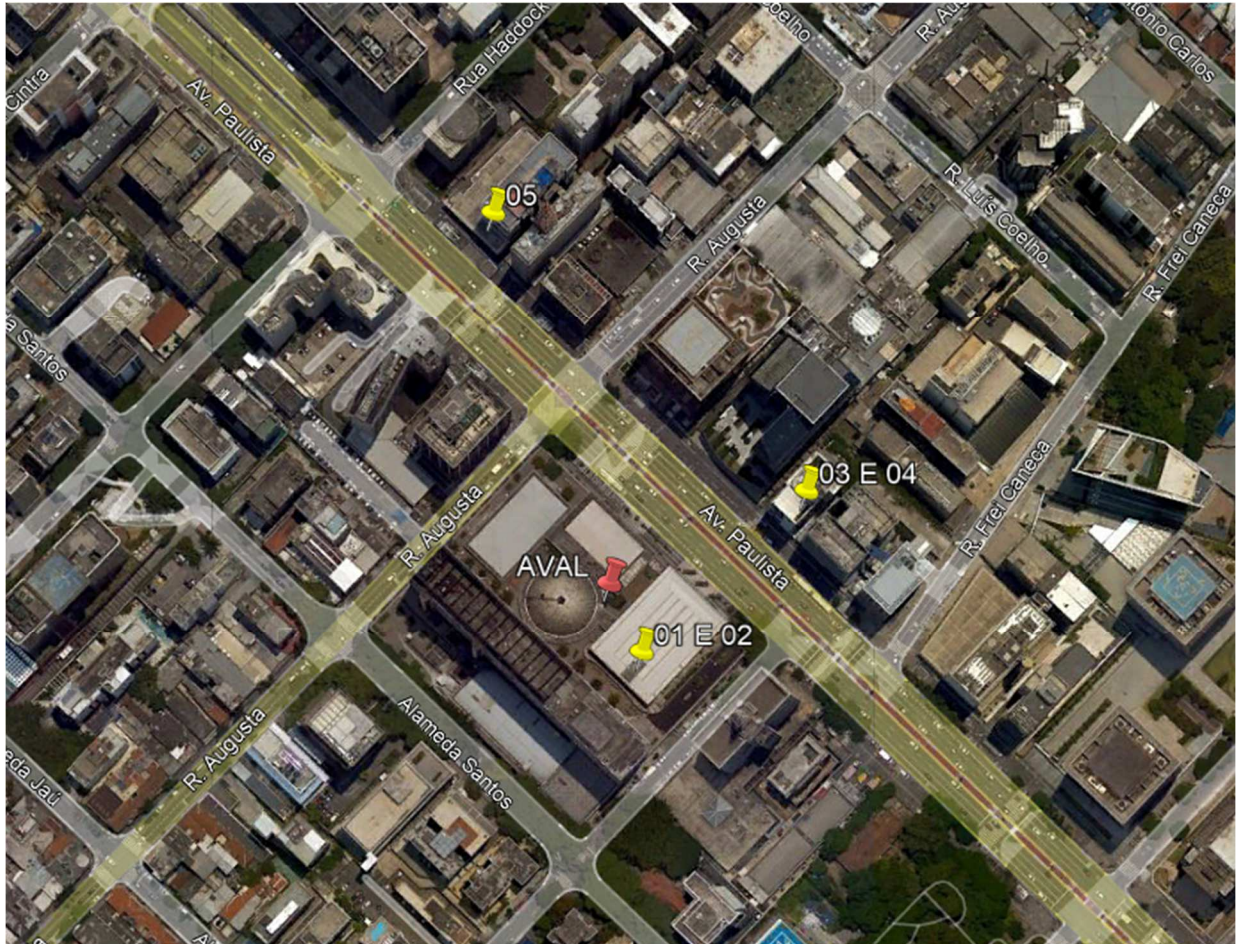
PARÂMETROS DO IMÓVEL AVALIANDO						
Setor		padrão	5,768		r	2,50
Quadra		idade	25	0,531	índice vagas	0,07
índice fiscal	100	Área útil (m ²)	347,76		índice fiscal	
Vida	60,00	vagas	0		considerado	1
Conserv.	2,50	andar	15	1,140	fixo	0
	0,7183					

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	
COMERCIAL	
AU (m ²)	347,76
Vu (R\$/m ²)	11.430,15
Valor total (R\$)	3.974.950,47

ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS

	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 01</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 02</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 03</p>	<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 04</p>
	
<p>ELEMENTO COMPARATIVO Nº 05</p>	

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



ANEXO 02

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO 03

**LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM
IMÓVEIS URBANOS – Versão 2.1**

ANEXO I
DO NORMATIVO SARB 014/2014

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Data da visita 22/11/2023



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: Sala comercial
- 1.2. Endereço: Avenida Paulista, 2073, Salas 1503 e 1504, 15º andar, Conjunto Nacional, Bela Vista Cidade: São Paulo UF: SP
- 1.3. Uso atual do imóvel: Comercial Uso pretendido: Comercial
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 23°33'31.7"S 46°39'36.6"W
- 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:

Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP

Órgão 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:
- Órgão Ambiental Estadual: CETESB/SP
- Órgão 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 <u>monitoramento</u> .	<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 checked="" 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: <u>O imóvel em estudo trata-se de sala comercial</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fontes de Informação: <u>As informações foram obtidas de forma visual.</u>		
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.? Não.			
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: O imóvel em estudo trata-se de sala comercial	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" 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.

Tales Rogério Sánchez Galache

Nome do Responsável pelo preenchimento

Galache Engenharia Ltda

Nome da Empresa representada

Assinatura do Responsável pelo preenchimento

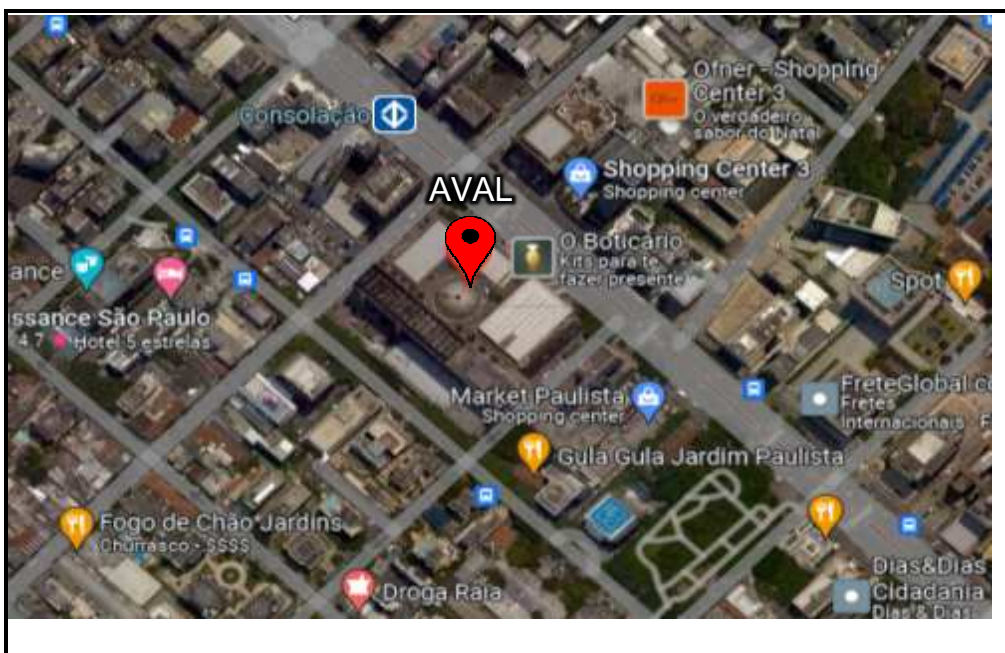
02.358.652/0001-28

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.

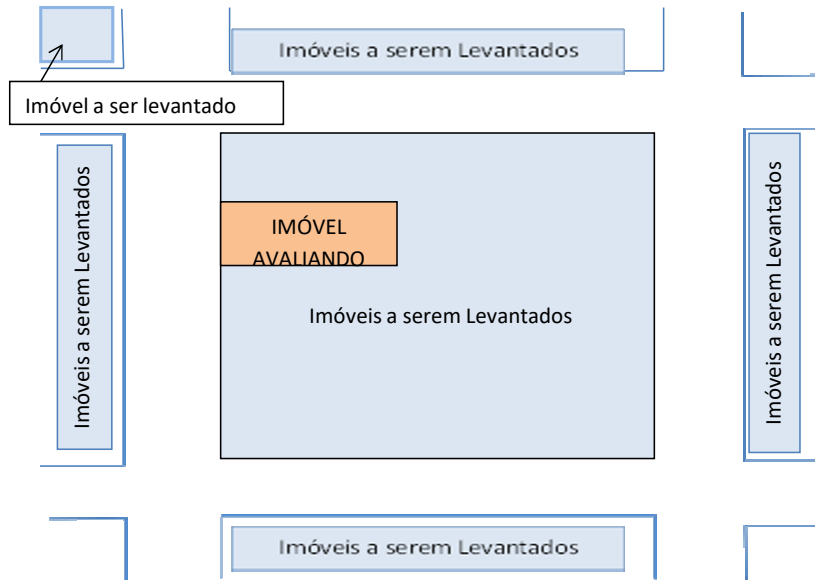


Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015

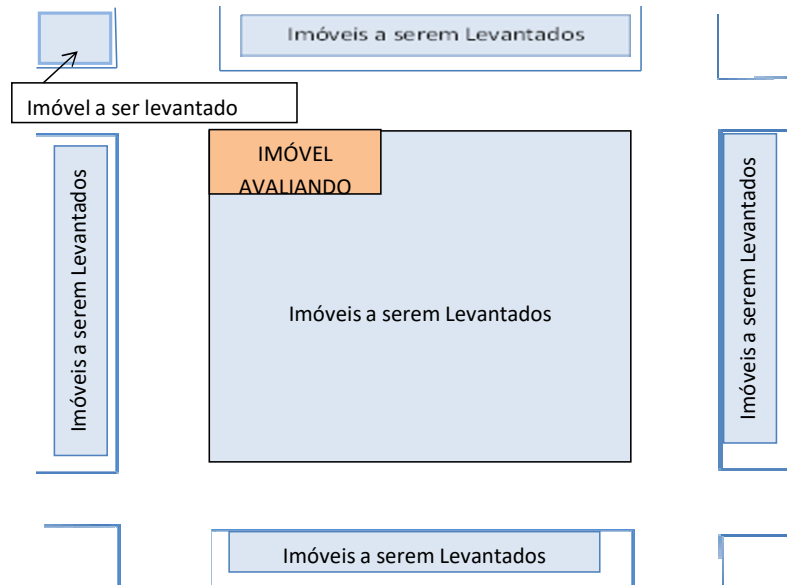
ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 1



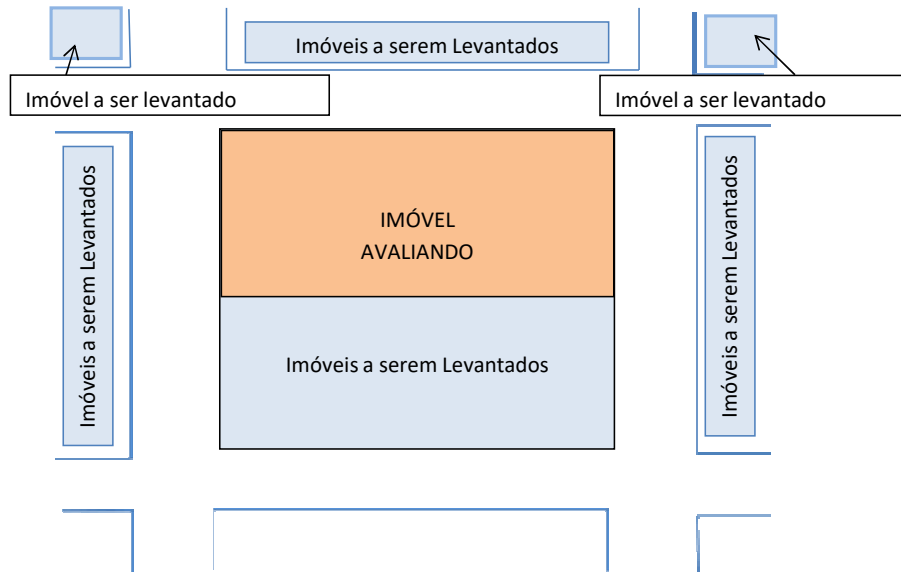
SITUAÇÃO 2



ANEXO III
DO NORMATIVO SARB 014/2014



SITUAÇÃO 3



SITUAÇÃO 4

