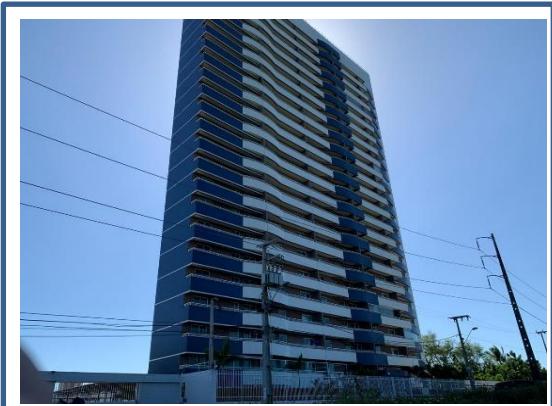


Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.				
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:	Residencial	
Endereço Completo:	Condomínio Mont Blanc, Avenida das Adenanteras				Nº: 311
Bairro:	Cidade 2000	Município:	Fortaleza	UF:	CE
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			Idade Imóvel:	2 anos

#### Observações impactantes na avaliação

Áreas utilizadas na avaliação conforme matrículas. Para o cálculo do Fator Liquidação foram estimados os custos de manutenção do imóvel durante o tempo de comercialização acrescidos de um deságio (valor presente) do valor do imóvel pelo prazo de venda. Nível de oferta:médio, Nível de demanda: baixo, Absorção: baixa, Desempenho do mercado atual: fraco. Foi efetuada vistoria interna, No momento das vistorias os imóveis estavam desocupados.



#### Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

#### Resumo de Valores

#### Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses
Validade do Laudo	1 ANO
Data do laudo:	20/08/2020
Data da vistoria:	12/08/2020
Nome Avaliador:	Marcelo da Luz Nascimento
Telefone:	(11) 3881-5560
Assinatura Avaliador	
CREA Resp.:	5062474332
Email	comercial@wisconsinbr.com



Proprietário:

BANCO SANTANDER S.A.

Endereço Completo:

Condomínio Mont Blanc, Avenida das Adenanteras

Nº:

311

Bairro:

Cidade 2000

Município:

Fortaleza

UF:

CE

CEP:

60190-560

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Nº	Pavim.	Bloco	Área Útil	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	12767	23380	Apto.	202	2º	A	75,14	375.100,00	281.325,00	-25%
2	12770	23381	Apto.	203	2º	A	75,14	375.100,00	281.325,00	-25%
3	12775	23382	Apto.	301	3º	A	75,45	376.700,00	282.525,00	-25%
4	12777	23383	Apto.	303	3º	A	75,14	375.100,00	281.325,00	-25%
5	12778	23384	Apto.	304	3º	A	75,45	376.700,00	282.525,00	-25%
6	12780	23385	Apto.	401	4º	A	75,45	384.200,00	288.150,00	-25%
7	12781	23386	Apto.	402	4º	A	75,14	382.600,00	286.950,00	-25%
8	12784	23389	Apto.	1201	12º	A	75,45	395.500,00	296.625,00	-25%
9	12787	23391	Apto.	1302	13º	A	75,14	393.900,00	295.425,00	-25%
10	12788	23392	Apto.	1402	14º	A	75,14	393.900,00	295.425,00	-25%
11	12789	23393	Apto.	1403	14º	A	75,14	393.900,00	295.425,00	-25%
12	12790	23394	Apto.	1502	15º	A	75,14	393.900,00	295.425,00	-25%
13	12791	23395	Apto.	1503	15º	A	75,14	393.900,00	295.425,00	-25%
14	12792	23396	Apto.	1601	16º	A	75,45	399.300,00	299.475,00	-25%
15	12793	23397	Apto.	1602	16º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
16	12794	23398	Apto.	1603	16º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
17	12795	23399	Apto.	1604	16º	A	75,45	399.300,00	299.475,00	-25%
18	12796	23400	Apto.	1701	17º	A	75,45	399.300,00	299.475,00	-25%
19	12797	23401	Apto.	1702	17º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
20	12798	23402	Apto.	1703	17º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
21	12799	23403	Apto.	1801	18º	A	75,45	399.300,00	299.475,00	-25%
22	12800	23404	Apto.	1802	18º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
23	12801	23405	Apto.	1803	18º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
24	12802	23406	Apto.	1903	19º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
25	12803	23407	Apto.	2001	20º	A	75,45	399.300,00	299.475,00	-25%
26	12804	23408	Apto.	2002	20º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
27	12805	23409	Apto.	2003	20º	A	75,14	397.600,00	298.200,00	-25%
28	12806	23410	Apto.	2101	21º	A	75,45	403.000,00	302.250,00	-25%
29	12807	23411	Apto.	2102	21º	A	75,14	401.400,00	301.050,00	-25%
30	12808	23412	Apto.	2103	21º	A	75,14	401.400,00	301.050,00	-25%
31	12809	23413	Apto.	2201	22º	A	75,45	403.000,00	302.250,00	-25%
32	12810	23414	Apto.	2202	22º	A	75,14	401.400,00	301.050,00	-25%
33	12811	23415	Apto.	2204	22º	A	75,45	403.000,00	302.250,00	-25%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:

24 meses

Validade do Laudo

1 ANO

Data do laudo:

20/08/2020

Assinatura Avaliador

Data da vistoria:

12/08/2020

Nome Avaliador:

Marcelo da Luz Nascimento

CREA Resp.:

5062474332

ART nº:

Telefone:

(11) 3881-5560

Email

comercial@wisconsinbr.com



ASSET MANAGEMENT SERVICES

## BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

### LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

BNDUs (BENS NÃO DE USO)  
URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL  
VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

33 APARTAMENTOS  
AVENIDA DA ADENANTERAS Nº 311  
CONDOMÍNIO MONT BLANC  
CIDADE 2000 – FORTALEZA / CE

DATA BASE: 20 DE AGOSTO DE 2020

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>SUMÁRIO DA ANÁLISE .....</b>	<b>4</b>
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.1.1.	OBJETIVO E ESCOPO .....	4
<b>2.</b>	<b>RESUMO DE VALORES.....</b>	<b>4</b>
2.1.	VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS.....	4
<b>3.</b>	<b>RESUMO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>6</b>
3.1.	INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	7
3.1.1.	ZONEAMENTO .....	7
3.1.2.	MEIOS NORMAIS DE ACESSO .....	7
3.1.3.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	7
3.1.4.	DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS .....	7
3.1.5.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA .....	8
3.1.6.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO .....	10
3.1.7.	SITUAÇÃO DE MERCADO .....	10
3.1.8.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO .....	11
<b>4.</b>	<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....</b>	<b>12</b>
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARADIGMA .....	13
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES .....	13
4.1.2.	HOMOGENEIZAÇÃO .....	14
4.1.3.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS .....	15
4.1.4.	CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS.....	16
4.1.5.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	18
4.1.8.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	19
<b>5.</b>	<b>METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>21</b>
5.1.	METODOLOGIA.....	22
5.1.1.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO .....	22
5.1.2.	IMÓVEL.....	22
5.1.3.	TRATAMENTO DE DADOS .....	22
5.1.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	24
<b>6.</b>	<b>FOTOS DO IMÓVEL .....</b>	<b>25</b>

6.1.	FOTOS.....	26
<b>7.</b>	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>63</b>
7.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	64

## 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	VÁRIOS
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	33 (trinta e três) apartamentos do Condomínio Mont Blanc, da Avenida das Adenanteras nº 311, Cidade 2000, Fortaleza/CE

## 2. RESUMO DE VALORES

### 2.1. VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS

Dossie	Apartamento	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
12767	202	375.100,00	281.325,00
12770	203	375.100,00	281.325,00
12775	301	376.700,00	282.525,00
12777	303	375.100,00	281.325,00
12778	304	376.700,00	282.525,00
12780	401	384.200,00	288.150,00
12781	402	382.600,00	286.950,00
12784	1201	395.500,00	296.625,00
12787	1302	393.900,00	295.425,00
12788	1402	393.900,00	295.425,00
12789	1403	393.900,00	295.425,00

Dossie	Apartamento	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
12790	1502	393.900,00	295.425,00
12791	1503	393.900,00	295.425,00
12792	1601	399.300,00	299.475,00
12793	1602	397.600,00	298.200,00
12794	1603	397.600,00	298.200,00
12795	1604	399.300,00	299.475,00
12796	1701	399.300,00	299.475,00
12797	1702	397.600,00	298.200,00
12798	1703	397.600,00	298.200,00
12799	1801	399.300,00	299.475,00
12800	1802	397.600,00	298.200,00
12801	1803	397.600,00	298.200,00
12802	1903	397.600,00	298.200,00
12803	2001	399.300,00	299.475,00
12804	2002	397.600,00	298.200,00
12805	2003	397.600,00	298.200,00
12806	2101	403.000,00	302.250,00
12807	2102	401.400,00	301.050,00
12808	2103	401.400,00	301.050,00
12809	2201	403.000,00	302.250,00
12810	2202	401.400,00	301.050,00
12811	2204	403.000,00	302.250,00

*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 como 33 (trinta e três) apartamentos do Condomínio Mont Blanc, da Avenida das Adenanteras nº 311, Cidade 2000, Fortaleza/CE, 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 Plano Diretor da Prefeitura de Fortaleza, o imóvel está localizado em Zona Residencial.

TO básico = 0,70 e CA básico = 1,00

#### **3.1.2. MEIOS NORMAIS DE ACESSO**

Próximo ao local pela Avenida Aldy Mentor trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

#### **3.1.3. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO**

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

#### **3.1.4. DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS**

Por orientação do Banco Santander foi efetuada vistoria interna do imóvel. Todos os apartamentos estão com o mesmo estado de conservação e acabamentos semelhantes, como segue abaixo:

Tipo	Acabamento	Foto do Ambiente
Paredes	Massa desempenhada pintada	
Pisos	Cerâmica	
Forros	Laje	
Outros	Portas de madeira, caixilhos de alumínio	
Pé-Direito	2,80 m	

Condomínio Mont Blanc	
Tipo	Quant.
Elevadores	3
Idade Aparente	2 anos

Apartamentos	
Dormitórios	2
Suite	1
Banheiros Sociais	1
Vagas Garagem	1

### 3.1.5. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Os imóveis avaliando constam de 33 (trinta e três) apartamentos de acordo com os documentos abaixo descritos:

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal %	Vaga	Matricula	Origem
12767	202	2º	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23380	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12770	203	2º	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23381	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12775	301	3º	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23382	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12777	303	3º	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23383	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12778	304	3º	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23384	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12780	401	4º	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23385	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12781	402	4º	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23386	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Área Comum (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fração Ideal %	Vaga	Matricula	Origem
12784	1201	12°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23389	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12787	1302	13°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23391	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12788	1402	14°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23392	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12789	1403	14°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23393	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12790	1502	15°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23394	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12791	1503	15°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23395	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12792	1601	16°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23396	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12793	1602	16°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23397	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12794	1603	16°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23398	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12795	1604	16°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23399	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12796	1701	17°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23400	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12797	1702	17°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23401	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12798	1703	17°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23402	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12799	1801	18°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23403	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12800	1802	18°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23404	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12801	1803	18°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23405	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12802	1903	19°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23406	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12803	2001	20°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23407	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12804	2002	20°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23408	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12805	2003	20°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23409	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12806	2101	21°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23410	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12807	2102	21°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23411	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12808	2103	21°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23412	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12809	2201	22°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23413	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12810	2202	22°	75,14	68,19	143,33	0,009119%	Adotado 2	23414	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019
12811	2204	22°	75,45	68,36	143,81	0,009151%	Adotado 2	23415	Registro de Imóveis da 5ª Zona - Fortaleza -Ceará, último ato praticado AV.03 de 12/03/2019, expedido em 18/03/2019

### 3.1.6. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 3.1.7. SITUAÇÃO DE MERCADO

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

### **3.1.8. 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.

Foi efetuada vistoria nos imóveis 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 re-analisados.

Vale ressaltar, que as informações prestadas junto ao Laudo de Avaliação não têm cunho definitivo sobre a propriedade, litígios ou alienações dos referidos bens, sendo tão somente uma análise baseada nas documentações fornecidas e acima referidas. Considerou-se que o imóvel mostrado seja o mesmo descrito na documentação fornecida.

***O laudo é considerado pela WISCONSIN INTERNATIONAL. Como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas na solicitação.***

## 4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

## 4.1. CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARADIGMA

### 4.1.1. CONSIDERAÇÕES

O valor de mercado do imóvel foi obtido com base no unitário definido para o imóvel avaliado, considerando-se as devidas correções específicas ponderadas por homogeneizações, para adequá-lo às características do avaliado.

- 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.

Como paradigma foi considerado um apartamento de 4º andar com face norte com 75,14 m<sup>2</sup>.

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	4.992,24
Desvio Padrão	297,24
Coeficiente de Variação	6%
Limite Inferior	3.494,57
Limite Superior	6.489,91
Elementos saneados	5
Média Saneada	4.992,24
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	4.788,46
Superior	5.196,02
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

### AVALIAÇÃO

Área Construída	75,14
<b>Valor de Mercado para Venda</b>	
Unitário Saneado	4.992,24
Valor do Imóvel	375.117
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	359.805
Superior	390.429

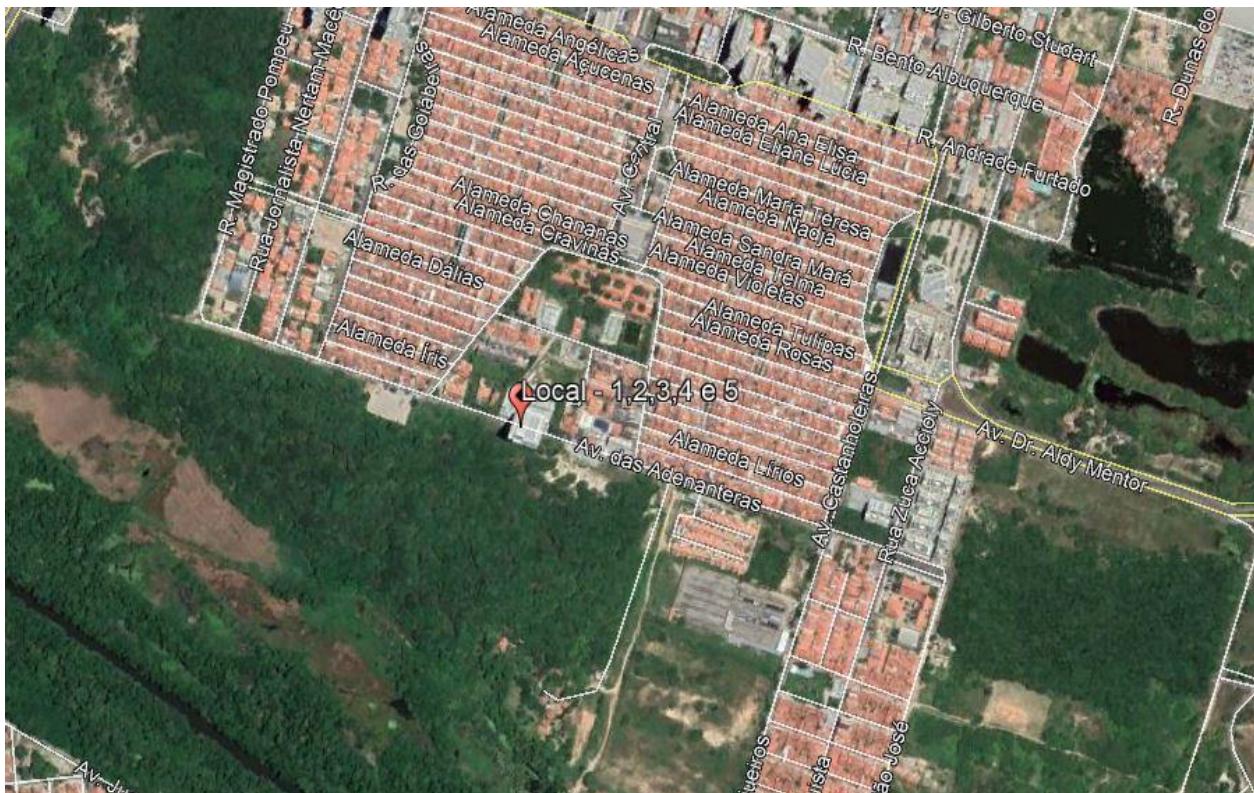
#### 4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário ID	Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Andar	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	5.200,00	0,90	4.680,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.680,00
2	5.333,33	0,90	4.800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	4.704,00
3	6.000,00	0,90	5.400,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	5.292,00
4	5.866,67	0,90	5.280,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,98	1,00	5.280,00
5	5.733,33	0,90	5.160,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	5.005,20

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA																																										
Elemento Comparativo N°	1																																									
	<table border="1"> <tr> <td><b>Localização</b></td><td colspan="4">Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 5º andar</td></tr> <tr> <td><b>Município</b></td><td>Fortaleza</td><td><b>Estado</b></td><td>CE</td><td><b>Situação</b></td><td>oferta</td></tr> <tr> <td><b>Área Útil - m²</b></td><td>75,00</td><td><b>Valor - R\$</b></td><td>390.000,00</td><td><b>R\$/m²</b></td><td>5.200,00</td></tr> <tr> <td><b>Padrão</b></td><td>médio</td><td><b>Tipo</b></td><td>Apartamento</td><td><b>Estado Cons.</b></td><td>b</td></tr> <tr> <td><b>Vagas</b></td><td>2</td><td><b>Idade Aparente</b></td><td>2</td><td><b>Bairro</b></td><td>Cidade 2000</td></tr> <tr> <td><b>Fonte</b></td><td>Célio Freitas Negócios</td><td><b>Contato</b></td><td>Site</td><td><b>Telefone</b></td><td>85 98604-6936</td></tr> <tr> <td><b>Complemento</b></td><td colspan="4">Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas</td><td><b>Pesquisa</b></td></tr> </table>	<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 5º andar				<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta	<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	390.000,00	<b>R\$/m²</b>	5.200,00	<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b	<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2000	<b>Fonte</b>	Célio Freitas Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 98604-6936	<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>
<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 5º andar																																									
<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta																																					
<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	390.000,00	<b>R\$/m²</b>	5.200,00																																					
<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b																																					
<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2000																																					
<b>Fonte</b>	Célio Freitas Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 98604-6936																																					
<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>																																					
Elemento Comparativo N°	2																																									
	<table border="1"> <tr> <td><b>Localização</b></td><td colspan="4">Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar</td></tr> <tr> <td><b>Município</b></td><td>Fortaleza</td><td><b>Estado</b></td><td>CE</td><td><b>Situação</b></td><td>oferta</td></tr> <tr> <td><b>Área Útil - m²</b></td><td>75,00</td><td><b>Valor - R\$</b></td><td>400.000,00</td><td><b>R\$/m²</b></td><td>5.333,33</td></tr> <tr> <td><b>Padrão</b></td><td>médio</td><td><b>Tipo</b></td><td>Apartamento</td><td><b>Estado Cons.</b></td><td>b</td></tr> <tr> <td><b>Vagas</b></td><td>2</td><td><b>Idade Aparente</b></td><td>2</td><td><b>Bairro</b></td><td>Cidade 2001</td></tr> <tr> <td><b>Fonte</b></td><td>Exact Select Negócios</td><td><b>Contato</b></td><td>Site</td><td><b>Telefone</b></td><td>85 3636-1540</td></tr> <tr> <td><b>Complemento</b></td><td colspan="4">Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas</td><td><b>Pesquisa</b></td></tr> </table>	<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar				<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta	<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	400.000,00	<b>R\$/m²</b>	5.333,33	<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b	<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2001	<b>Fonte</b>	Exact Select Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 3636-1540	<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>
<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar																																									
<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta																																					
<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	400.000,00	<b>R\$/m²</b>	5.333,33																																					
<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b																																					
<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2001																																					
<b>Fonte</b>	Exact Select Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 3636-1540																																					
<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>																																					
Elemento Comparativo N°	3																																									
	<table border="1"> <tr> <td><b>Localização</b></td><td colspan="4">Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 10º andar</td></tr> <tr> <td><b>Município</b></td><td>Fortaleza</td><td><b>Estado</b></td><td>CE</td><td><b>Situação</b></td><td>oferta</td></tr> <tr> <td><b>Área Útil - m²</b></td><td>75,00</td><td><b>Valor - R\$</b></td><td>450.000,00</td><td><b>R\$/m²</b></td><td>6.000,00</td></tr> <tr> <td><b>Padrão</b></td><td>médio</td><td><b>Tipo</b></td><td>Apartamento</td><td><b>Estado Cons.</b></td><td>b</td></tr> <tr> <td><b>Vagas</b></td><td>2</td><td><b>Idade Aparente</b></td><td>2</td><td><b>Bairro</b></td><td>Cidade 2002</td></tr> <tr> <td><b>Fonte</b></td><td>Paulo Ximenes Negócios</td><td><b>Contato</b></td><td>Site</td><td><b>Telefone</b></td><td>85 3264-9556</td></tr> <tr> <td><b>Complemento</b></td><td colspan="4">Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas</td><td><b>Pesquisa</b></td></tr> </table>	<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 10º andar				<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta	<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	450.000,00	<b>R\$/m²</b>	6.000,00	<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b	<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2002	<b>Fonte</b>	Paulo Ximenes Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 3264-9556	<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>
<b>Localização</b>	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 10º andar																																									
<b>Município</b>	Fortaleza	<b>Estado</b>	CE	<b>Situação</b>	oferta																																					
<b>Área Útil - m²</b>	75,00	<b>Valor - R\$</b>	450.000,00	<b>R\$/m²</b>	6.000,00																																					
<b>Padrão</b>	médio	<b>Tipo</b>	Apartamento	<b>Estado Cons.</b>	b																																					
<b>Vagas</b>	2	<b>Idade Aparente</b>	2	<b>Bairro</b>	Cidade 2002																																					
<b>Fonte</b>	Paulo Ximenes Negócios	<b>Contato</b>	Site	<b>Telefone</b>	85 3264-9556																																					
<b>Complemento</b>	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				<b>Pesquisa</b>																																					

Elemento Comparativo N°	4																																												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #336699; color: white;">Localização</th><th colspan="5">Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Município</td><td>Fortaleza</td><td>Estado</td><td>CE</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Útil [ m² ]</td><td>75,00</td><td>Valor - R\$</td><td>440.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>5.866,67</td></tr> <tr> <td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Estado Cons.</td><td>b</td></tr> <tr> <td>Vagas</td><td>2</td><td>Idade Aparente</td><td>2</td><td>Bairro</td><td>Cidade 2003</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Pedro Paulo de Camargo</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>85 99832-0006</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="4">Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga</td><td>Pesquisa</td><td>ago/20</td></tr> </tbody> </table>	Localização	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar					Município	Fortaleza	Estado	CE	Situação	oferta	Área Útil [ m² ]	75,00	Valor - R\$	440.000,00	R\$/m²	5.866,67	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b	Vagas	2	Idade Aparente	2	Bairro	Cidade 2003	Fonte	Pedro Paulo de Camargo	Contato	Site	Telefone	85 99832-0006	Complemento	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	ago/20
Localização	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 7º andar																																												
Município	Fortaleza	Estado	CE	Situação	oferta																																								
Área Útil [ m² ]	75,00	Valor - R\$	440.000,00	R\$/m²	5.866,67																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b																																								
Vagas	2	Idade Aparente	2	Bairro	Cidade 2003																																								
Fonte	Pedro Paulo de Camargo	Contato	Site	Telefone	85 99832-0006																																								
Complemento	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	ago/20																																							
Elemento Comparativo N°	5																																												
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #336699; color: white;">Localização</th><th colspan="5">Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 8º andar</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Município</td><td>Fortaleza</td><td>Estado</td><td>CE</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Útil [ m² ]</td><td>75,00</td><td>Valor - R\$</td><td>430.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>5.733,33</td></tr> <tr> <td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Estado Cons.</td><td>b</td></tr> <tr> <td>Vagas</td><td>2</td><td>Idade Aparente</td><td>2</td><td>Bairro</td><td>Cidade 2004</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Imobiliária Brasileira</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>85 3264-0264</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="4">Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas</td><td>Pesquisa</td><td>ago/20</td></tr> </tbody> </table>	Localização	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 8º andar					Município	Fortaleza	Estado	CE	Situação	oferta	Área Útil [ m² ]	75,00	Valor - R\$	430.000,00	R\$/m²	5.733,33	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b	Vagas	2	Idade Aparente	2	Bairro	Cidade 2004	Fonte	Imobiliária Brasileira	Contato	Site	Telefone	85 3264-0264	Complemento	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				Pesquisa	ago/20
Localização	Avenida das Adenanteras nº 311, Condomínio Montblanc, 8º andar																																												
Município	Fortaleza	Estado	CE	Situação	oferta																																								
Área Útil [ m² ]	75,00	Valor - R\$	430.000,00	R\$/m²	5.733,33																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b																																								
Vagas	2	Idade Aparente	2	Bairro	Cidade 2004																																								
Fonte	Imobiliária Brasileira	Contato	Site	Telefone	85 3264-0264																																								
Complemento	Apartamento Tipo com 75 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas				Pesquisa	ago/20																																							

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



#### 4.1.4. CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Paradigma (m <sup>2</sup> )	Fator Andar	Valor Calculado da Unidade (R\$)	Valor Adotado da Unidade (R\$)
12767	202	2º	75,14	4.992,24	1,00	375.116,91	375.100,00
12770	203	2º	75,14	4.992,24	1,00	375.116,91	375.100,00
12775	301	3º	75,45	4.992,24	1,00	376.664,51	376.700,00
12777	303	3º	75,14	4.992,24	1,00	375.116,91	375.100,00
12778	304	3º	75,45	4.992,24	1,00	376.664,51	376.700,00
12780	401	4º	75,45	4.992,24	1,02	384.197,80	384.200,00
12781	402	4º	75,14	4.992,24	1,02	382.619,25	382.600,00
12784	1201	12º	75,45	4.992,24	1,05	395.497,73	395.500,00
12787	1302	13º	75,14	4.992,24	1,05	393.872,76	393.900,00
12788	1402	14º	75,14	4.992,24	1,05	393.872,76	393.900,00
12789	1403	14º	75,14	4.992,24	1,05	393.872,76	393.900,00
12790	1502	15º	75,14	4.992,24	1,05	393.872,76	393.900,00
12791	1503	15º	75,14	4.992,24	1,05	393.872,76	393.900,00
12792	1601	16º	75,45	4.992,24	1,06	399.264,38	399.300,00
12793	1602	16º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12794	1603	16º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12795	1604	16º	75,45	4.992,24	1,06	399.264,38	399.300,00
12796	1701	17º	75,45	4.992,24	1,06	399.264,38	399.300,00
12797	1702	17º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12798	1703	17º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12799	1801	18º	75,45	4.992,24	1,06	399.264,38	399.300,00
12800	1802	18º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12801	1803	18º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12802	1903	19º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12803	2001	20º	75,45	4.992,24	1,06	399.264,38	399.300,00
12804	2002	20º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12805	2003	20º	75,14	4.992,24	1,06	397.623,93	397.600,00
12806	2101	21º	75,45	4.992,24	1,07	403.031,02	403.000,00
12807	2102	21º	75,14	4.992,24	1,07	401.375,10	401.400,00
12808	2103	21º	75,14	4.992,24	1,07	401.375,10	401.400,00

Dossie	Apartamento	Pavimento	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário Paradigma (m <sup>2</sup> )	Fator Andar	Valor Calculado da Unidade (R\$)	Valor Adotado da Unidade (R\$)
12809	2201	22º	75,45	4.992,24	1,07	403.031,02	403.000,00
12810	2202	22º	75,14	4.992,24	1,07	401.375,10	401.400,00
12811	2204	22º	75,45	4.992,24	1,07	403.031,02	403.000,00

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

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

Para o apartamento paradigma

Manutenção			
	Valor Mercado	R\$	375.100,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$	40,00
	Condomínio (mês)	R\$	350,00
	Manutenção (mês)	R\$	400,00
	Administração (mês)	R\$	50,00
	Total (mês)	R\$	840,00
	Total (ano)	R\$	10.080,00
	Despesa de 2,69% ao ano do valor do imóvel		
	Para 24 meses	-R\$	25.711,00
Calculo do Fator Liquidação			
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)		0,80%	ao mês
Tempo de Venda		24	meses
Valor do Imóvel	R\$	375.100,00	
Valor Presente	-R\$	309.809,00	
Deságio pelo Tempo	R\$	65.291,00	
Manutenção	R\$	25.711,00	
Total Deságio	R\$	91.002,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$	284.098,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7574	
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,75	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$	281.325,00	

#### 4.1.8. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Dossie	Apartamento	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
12767	202	375.100,00	281.325,00
12770	203	375.100,00	281.325,00
12775	301	376.700,00	282.525,00
12777	303	375.100,00	281.325,00
12778	304	376.700,00	282.525,00
12780	401	384.200,00	288.150,00
12781	402	382.600,00	286.950,00
12784	1201	395.500,00	296.625,00
12787	1302	393.900,00	295.425,00
12788	1402	393.900,00	295.425,00
12789	1403	393.900,00	295.425,00
12790	1502	393.900,00	295.425,00
12791	1503	393.900,00	295.425,00
12792	1601	399.300,00	299.475,00
12793	1602	397.600,00	298.200,00
12794	1603	397.600,00	298.200,00
12795	1604	399.300,00	299.475,00
12796	1701	399.300,00	299.475,00
12797	1702	397.600,00	298.200,00
12798	1703	397.600,00	298.200,00
12799	1801	399.300,00	299.475,00
12800	1802	397.600,00	298.200,00

Dossie	Apartamento	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
12801	1803	397.600,00	298.200,00
12802	1903	397.600,00	298.200,00
12803	2001	399.300,00	299.475,00
12804	2002	397.600,00	298.200,00
12805	2003	397.600,00	298.200,00
12806	2101	403.000,00	302.250,00
12807	2102	401.400,00	301.050,00
12808	2103	401.400,00	301.050,00
12809	2201	403.000,00	302.250,00
12810	2202	401.400,00	301.050,00
12811	2204	403.000,00	302.250,00

## 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. IMÓVEL

### 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 importantes reparos 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.

Este laudo foi avaliado segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, conforme descrição abaixo:

Graus de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores			Condição mínima		
Item	Pontos	Comentários	III	II	I
1	3	A caracterização do imóvel avaliado foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	2	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas por profissional credenciado pelo autor do laudo	>= 2	>= 1	>= 1
3	2	Foi atendida a quantidade mínima para o Grau II	>= 3	>= 2	>= 1
4	3	Foram apresentadas informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto	>= 2	>= 1	>= 1
5	3	Todas as características do imóvel avaliado estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	3	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau III	>= 3	>= 2	>= 1
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>Laudo enquadrado no Grau II</b>	<b>&gt;= 15</b>	<b>&gt;= 9</b>	<b>&gt;= 6</b>

Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤30%	30%-50%	>50%

Nota: Observar subseção 9.1

Intervalo de Confiabilidade 8%

Grau de precisão atingido grau III

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à **fundamentação da avaliação do imóvel** e "**Grau III**" quanto à **precisão** do imóvel com amplitude do intervalo de confiabilidade de 8% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

## 6. FOTOS DO IMÓVEL

## 6.1. FOTOS



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial da porta do apartamento 202



Vista parcial do apartamento 202



Vista parcial do apartamento 202



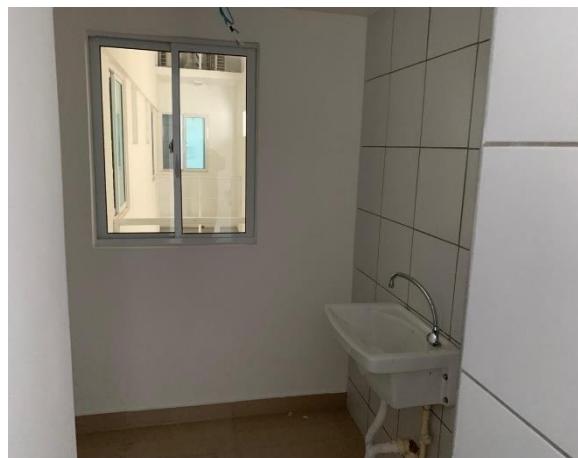
Vista parcial do apartamento 202



Vista parcial da porta do apartamento 203



Vista parcial do apartamento 203



Vista parcial do apartamento 203



Vista parcial do apartamento 203



Vista parcial da porta do apartamento 301



Vista parcial do apartamento 301



Vista parcial do apartamento 301



Vista parcial do apartamento 301



Vista parcial do apartamento 303



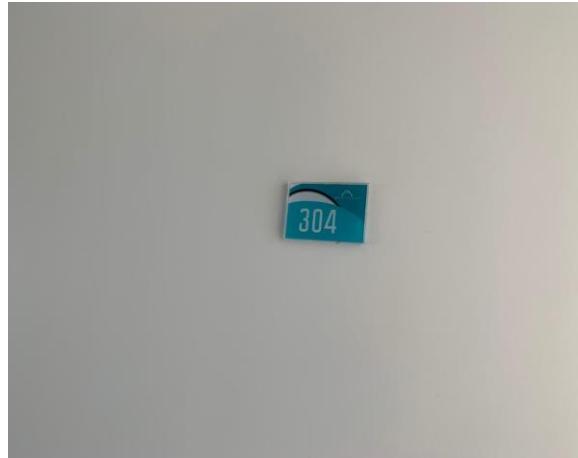
Vista parcial do apartamento 303



Vista parcial do apartamento 303



Vista parcial do apartamento 303



Vista parcial da porta do apartamento 304



Vista parcial do apartamento 304



Vista parcial do apartamento 304



Vista parcial do apartamento 304



Vista parcial da porta do apartamento 401



Vista parcial do apartamento 401



Vista parcial do apartamento 401



Vista parcial do apartamento 401



Vista parcial da porta do apartamento 402



Vista parcial do apartamento 402



Vista parcial do apartamento 402



Vista parcial do apartamento 402



Vista parcial da porta do apartamento 1201



Vista parcial do apartamento 1201



Vista parcial do apartamento 1201



Vista parcial do apartamento 1201



Vista parcial da porta do apartamento 1302



Vista parcial do apartamento 1302



Vista parcial do apartamento 1302



Vista parcial do apartamento 1302



Vista parcial do apartamento 1402



Vista parcial do apartamento 1402



Vista parcial do apartamento 1402



Vista parcial do apartamento 1402



Vista parcial da porta do apartamento 1403



Vista parcial do apartamento 1403



Vista parcial da porta do apartamento 1403



Vista parcial do apartamento 1403



Vista parcial da porta do apartamento 1502



Vista parcial da porta do apartamento 1502



Vista parcial da porta do apartamento 1502



Vista parcial do apartamento 1502



Vista parcial da porta do apartamento 1503



Vista parcial do apartamento 1503



Vista parcial do apartamento 1503



Vista parcial do apartamento 1503



Vista parcial da porta do apartamento 1601



Vista parcial do apartamento 1601



Vista parcial do apartamento 1601



Vista parcial do apartamento 1601



Vista parcial da porta do apartamento 1602



Vista parcial do apartamento 1602



Vista parcial do apartamento 1602



Vista parcial do apartamento 1602



Vista parcial da porta do apartamento 1603



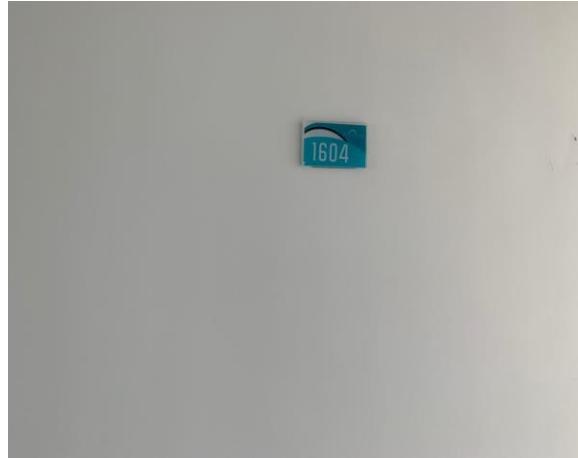
Vista parcial do apartamento 1603



Vista parcial do apartamento 1603



Vista parcial do apartamento 1603



Vista parcial da porta do apartamento 1604



Vista parcial do apartamento 1603



Vista parcial do apartamento 1604



Vista parcial do apartamento 1604



Vista parcial da porta do apartamento 1701



Vista parcial do apartamento 1701



Vista parcial do apartamento 1701



Vista parcial do apartamento 1701



Vista parcial da porta do apartamento 1702



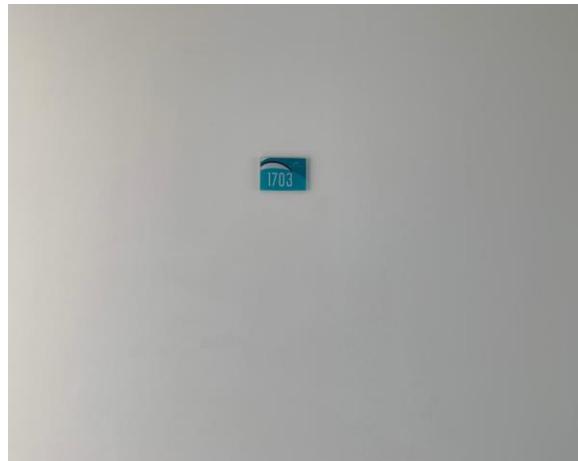
Vista parcial do apartamento 1702



Vista parcial do apartamento 1702



Vista parcial do apartamento 1702



Vista parcial da porta do apartamento 1703



Vista parcial do apartamento 1703



Vista parcial do apartamento 1703



Vista parcial da porta do apartamento 1801



Vista parcial do apartamento 1801



Vista parcial do apartamento 1801



Vista parcial do apartamento 1801



Vista parcial do apartamento 1801



Vista parcial da porta do apartamento 1802



Vista parcial do apartamento 1802



Vista parcial do apartamento 1802



Vista parcial do apartamento 1802



Vista parcial da porta do apartamento 1803



Vista parcial do apartamento 1802



Vista parcial do apartamento 1803



Vista parcial do apartamento 1803



Vista parcial da porta do apartamento 1903



Vista parcial do apartamento 1903



Vista parcial do apartamento 1903



Vista parcial do apartamento 1903



Vista parcial da porta do apartamento 2001



Vista parcial do apartamento 2001



Vista parcial do apartamento 2001



Vista parcial do apartamento 2001



Vista parcial da porta do apartamento 2002



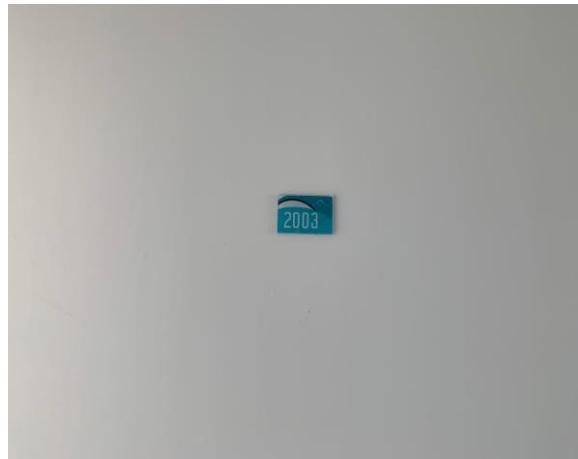
Vista parcial do apartamento 2002



Vista parcial do apartamento 2002



Vista parcial do apartamento 2002



Vista parcial da porta do apartamento 2003



Vista parcial do apartamento 2003



Vista parcial do apartamento 2003



Vista parcial do apartamento 2003



Vista parcial da porta do apartamento 2101



Vista parcial do apartamento 2101



Vista parcial do apartamento 2101



Vista parcial do apartamento 2101



Vista parcial da porta do apartamento 2102



Vista parcial do apartamento 2102



Vista parcial do apartamento 2102



Vista parcial do apartamento 2102



Vista parcial da porta do apartamento 2103



Vista parcial do apartamento 2103



Vista parcial do apartamento 2103



Vista parcial do apartamento 2103



Vista parcial da porta do apartamento 2201



Vista parcial do apartamento 2203



Vista parcial do apartamento 2201



Vista parcial do apartamento 2201



Vista parcial da porta do apartamento 2202



Vista parcial do apartamento 2202



Vista parcial do apartamento 2202



Vista parcial do apartamento 2202



Vista parcial da porta do apartamento 2204



Vista parcial do apartamento 2204



Vista parcial do apartamento 2204



Vista parcial do apartamento 2204

## 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 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, 20 de agosto de 2020.

**WISCONSIN INTERNATIONAL**  
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.  
CREA 2062510

  
**Marcelo da Luz Nascimento**  
Engenheiro Responsável  
CREA-SP N.º 506247433



Rua Itaquaiara, nº 54 – Sala 1  
Santo Amaro  
Cep: 04932-120 – São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998  
Cel.: 55 (11) 99235-0261 (WhatsApp)  
Internet: [www.wisconsinbr.com](http://www.wisconsinbr.com)