



Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.				
Tipo de Imóvel:	Apartamento		Uso do Imóvel:	Residencial	
Endereço Completo:	Residencial Merano, na Rua Walter Italo Poli				Nº: 100/110
Bairro:	Jardim Santa Rita	Município:	Jaboticabal	UF:	SP
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado			CEP:	14887-077
Idade Imóvel: 6 anos					

Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 68,07 m² de área útil construída informada nas matrículas dos apartamentos 01,02, 04, 05, 06, 07, 08 e 10. Não foi efetuada vistoria interna. Para o cálculo do Fator Liquidação foram estimados os custos de manutenção do imóvel durante o tempo de comercialização acrescidos de um deságio (valor presente) do valor do imóvel pelo prazo de venda. Nível de oferta:médio, Nível de demanda: baixo, Absorção: baixa, Desempenho do mercado atual: fraco. Não foi possível verificar a ocupação. 2 vagas para os apartamentos 1 e 2 e 1 vaga para os apartamentos 4,5,6,7,8 e 10 .



Indício de contaminação ambiental

Não se aplica para imóvel residencial

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	36 meses
Validade do Laudo	1 ANO
Data do laudo:	08/04/2020
Data da vistoria:	26/03/2020
Nome Avaliador:	Marcelo da Luz Nascimento
Telefone:	(11) 3881-5560
Assinatura Avaliador	
CREA Resp.:	5062474332
ART nº:	28027230200400121
Email	comercial@wisconsinbr.com



Proprietário:

BANCO SANTANDER S.A.

Endereço Completo:

Residencial Merano, na Rua Walter Italo Poli

Nº: 100/110

Bairro:

Jardim Santa Rita

Município:

Jaboticabal

UF:

SP

CEP:

14887-077

#	Dossiê	Matrícula	Tipol.	Nº	Andar	Bloco	Área	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	12477	46450	Apto.	1	Térreo	1	68,07	230.000,00	149.500,00	-35%
2	12479	46451	Apto.	2	Térreo	1	68,07	230.000,00	149.500,00	-35%
3	12480	46453	Apto.	4	1º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%
4	12481	46454	Apto.	5	1º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%
5	12482	46455	Apto.	6	1º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%
6	12483	46456	Apto.	7	2º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%
7	12484	46457	Apto.	8	2º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%
8	12485	46459	Apto.	10	2º andar	1	68,07	220.000,00	143.000,00	-35%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:

36 meses

Validade do Laudo

1 ANO

Data do laudo:

08/04/2020

Assinatura Avaliador

Data da vistoria:

26/03/2020

Nome Avaliador:

Marcelo da Luz Nascimento

CREA Resp.:

5062474332

ART nº:

28027230200400121

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**

**8 APARTAMENTOS
RUA WALTER ITALO POLI, 100/110
RESIDENCIAL MERANO
JARDIM SANTA RITA – JABOTICABAL / SP**

DATA BASE: 08 DE ABRIL DE 2020



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO DA ANÁLISE	4
1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.1.1.	OBJETIVO E ESCOPO	4
2.	RESUMO DE VALORES.....	4
2.1.	VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DOS IMÓVEIS.....	4
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	5
3.1.	INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	6
3.1.1.	LOCALIZAÇÃO	6
3.1.2.	ZONEAMENTO	6
3.1.3.	MEIOS NORMAIS DE ACESSO	6
3.1.4.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	6
3.1.5.	DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS	7
3.1.6.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	7
3.1.7.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	8
3.1.8.	SITUAÇÃO DE MERCADO	8
3.1.9.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	9
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	10
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO APARTAMENTO PARADIGMA	11
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES	11
4.1.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	12
4.1.3.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS	13
4.1.4.	TRATAMENTO ESTATÍSTICO	14
4.1.5.	GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS ...	14
4.1.6.	CÁLCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS	15
4.1.1.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PARADIGMA	15
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	17
5.1.	METODOLOGIA.....	18
5.1.1.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO.....	18
5.1.2.	IMÓVEL.....	18
5.1.3.	TRATAMENTO DE DADOS.....	18

5.1.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
6. FOTOS DO IMÓVEL	21
6.1. FOTOS EXTERNAS	22
7. ENCERRAMENTO	23
7.1.1. TERMO DE ENCERRAMENTO	24
ANEXO Nº 1 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....	25

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	08 (oito) apartamentos na Rua Walter Italo Poli nº 100/110, Residencial Merano, Jardim Santa Rita, Jaboticabal/SP

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DOS IMÓVEIS

Dossie	Apartamento	Valor Adotado da Unidade (R\$)	Valor Liquidação Forçada (R\$)
12477	1	230.000,00	149.500,00
12479	2	230.000,00	149.500,00
12480	4	220.000,00	143.000,00
12481	5	220.000,00	143.000,00
12482	6	220.000,00	143.000,00
12483	7	220.000,00	143.000,00
12484	8	220.000,00	143.000,00
12485	10	220.000,00	143.000,00

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

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de 08 (oito) apartamentos na Rua Walter Italo Poli nº 100/110, Residencial Merano, Jardim Santa Rita, Jaboticabal/SP, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base especificada.

O resultado da avaliação, bem como critérios técnicos, método adotado, nível de precisão e fundamentação, definições técnicas, procedimentos para a determinação de valores estão detalhadas neste laudo, onde estão detalhados os objetos da avaliação e memoriais de cálculo.

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

3.1.1. LOCALIZAÇÃO

Tipo do Imóvel	Imóvel Residencial.
Endereço	08 (oito) apartamentos na Rua Walter Italo Poli nº 100/110, Residencial Merano, Jardim Santa Rita
Bairro	Jardim Santa Rita
Município	Jaboticabal
Estado	São Paulo

3.1.2. ZONEAMENTO

De acordo com Plano Diretor da Prefeitura de Jaboticabal, o imóvel está localizado em Zona Mista

TO básico = 0,70 e CA básico = 1,00

3.1.3. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo ao local pela própria Av. Carlos Berchieri trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

3.1.4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

3.1.5. DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

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

3.1.6. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Os imóveis avaliando constam de 08 (oito) apartamentos de acordo com os documentos abaixo descritos:

Dossie	Apartamento	Área Útil (m ²)	Área Comum (m ²)	Área Construída (m ²)	Fração Ideal %	Vaga	Matrícula	Descrição
12477	1	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	2	46.450	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12479	2	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	2	46.451	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12480	4	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.453	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12481	5	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.454	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12482	6	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.455	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12483	7	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.456	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12484	8	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.457	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018
12485	10	68,0700	20,4660	88,5360	10,00%	1	46.459	Registro de Imóveis de Jaboticabal, ultimo ato praticado AV. 02 de 20/11/2018, expedida em 22/11/2018

3.1.7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.8. SITUAÇÃO DE MERCADO

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

3.1.9. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análise jurídica ou medições de campo.

Não foi efetuada vistoria interna 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 68,07 m² de área útil com 1 vaga.

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	3.247,40
Desvio Padrão	73,63
Coeficiente de Variação	2%
Limite Inferior	2.273,18
Limite Superior	4.221,63
Elementos saneados	5
Média Saneada	3.247,40
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.196,93
Superior	3.297,88
Hipótese de rejeição	-
	Aceito a Média Saneada

AVALIAÇÃO

Área Construída	68,07
Valor de Mercado para Venda	
Unitário Saneado	3.247,40
Valor do Imóvel	221.051
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	217.615
Superior	224.487

4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário ID	Fator Puro	Unitário Oferta	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Andar	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	3.500,00	0,90	3.150,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.150,00
2	3.625,00	0,90	3.262,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	3.262,50
3	3.790,32	0,90	3.411,29	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	3.274,84
4	3.709,68	0,90	3.338,71	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	3.205,16
5	3.870,97	0,90	3.483,87	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	3.344,52

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA												
Elemento Comparativo N°		1										
	Localização	Rua Sylvio Vantine, 07, 1º andar	Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta				
	Área Útil - m²	80,00	Valor - R\$	280.000,00	R\$/m²	3.500,00						
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	c						
	Vagas	1	Idade Aparente	6	Bairro	Jardim Santa Rita						
	Fonte	San Marino Imóveis	Contato	Site	Telefone	16 3209-3292						
	Complemento	Apartamento com 80 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	abr / 20					
Elemento Comparativo N°		2										
	Localização	Rua Sylvio Vantine, 07, 1º andar	Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta				
	Área Útil - m²	80,00	Valor - R\$	290.000,00	R\$/m²	3.625,00						
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	c						
	Vagas	1	Idade Aparente	6	Bairro	Jardim Santa Rita						
	Fonte	San Marino Imóveis	Contato	Site	Telefone	16 3209-3292						
	Complemento	Apartamento com 80 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	abr / 20					
Elemento Comparativo N°		3										
	Localização	R. Gino Belodi, 101, 1º andar	Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta				
	Área Útil - m²	62,00	Valor - R\$	235.000,00	R\$/m²	3.790,32						
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b						
	Vagas	1	Idade Aparente	2	Bairro	Jardim Santa Rita						
	Fonte	Madrid Soluções	Contato	Site	Telefone	16 3242-7285						
	Complemento	Apartamento com 62 m², 2 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga				Pesquisa	abr / 20					

Elemento Comparativo N°	4	Informações do Imóvel					
		Localização	R. Gino Belodi, 101, 2º andar				
Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta		
Área Útil] - m ²	62,00	Valor - R\$	230.000,00	R\$ / m ²	3.709,68		
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b		
Vagas	1	Idade Aparente	2	Bairro	Jardim Santa Rita		
Fonte	Madrid Soluções	Contato	Site	Telefone	16 3242-7285		
Complemento	Apartamento com 62 m ² , 2 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	abr/20		

Elemento Comparativo N°	5																																										
	<table border="1"> <tr> <td>Localização</td><td colspan="5">R. Gino Belodi, 101, 2º andar</td></tr> <tr> <td>Município</td><td>Jaboticabal</td><td>Estado</td><td>SP</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr> <tr> <td>Área Útil - m²</td><td>62,00</td><td>Valor - R\$</td><td>240.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>3.870,97</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>1</td><td>Idade Aparente</td><td>2</td><td>Bairro</td><td>Jardim Santa Rita</td></tr> <tr> <td>Fonte</td><td>Madrid Soluções</td><td>Contato</td><td>Site</td><td>Telefone</td><td>16 3242-7285</td></tr> <tr> <td>Complemento</td><td colspan="3">Apartamento com 62 m², 2 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga</td><td>Pesquisa</td><td>abr/20</td></tr> </table>	Localização	R. Gino Belodi, 101, 2º andar					Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	62,00	Valor - R\$	240.000,00	R\$/m²	3.870,97	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b	Vagas	1	Idade Aparente	2	Bairro	Jardim Santa Rita	Fonte	Madrid Soluções	Contato	Site	Telefone	16 3242-7285	Complemento	Apartamento com 62 m², 2 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	abr/20
Localização	R. Gino Belodi, 101, 2º andar																																										
Município	Jaboticabal	Estado	SP	Situação	oferta																																						
Área Útil - m²	62,00	Valor - R\$	240.000,00	R\$/m²	3.870,97																																						
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Estado Cons.	b																																						
Vagas	1	Idade Aparente	2	Bairro	Jardim Santa Rita																																						
Fonte	Madrid Soluções	Contato	Site	Telefone	16 3242-7285																																						
Complemento	Apartamento com 62 m², 2 dormitórios, sendo 1 suite, 1 vaga			Pesquisa	abr/20																																						

4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.4. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos são efetuados adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Neste estudo adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima, segundo as Normas, deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Sendo:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Sendo:

$n = n^{\circ}$ elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

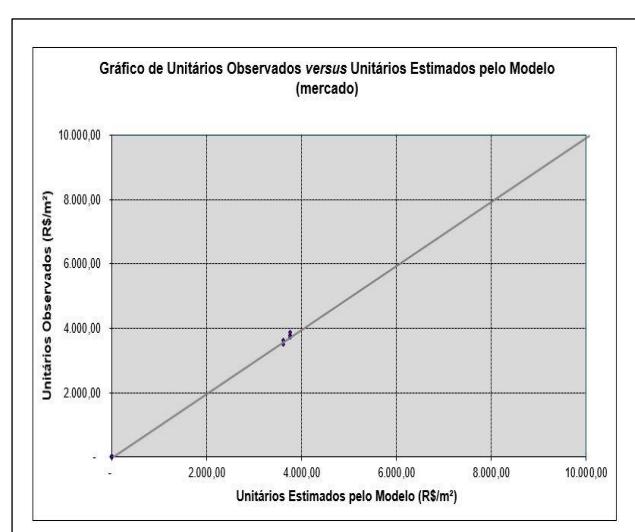
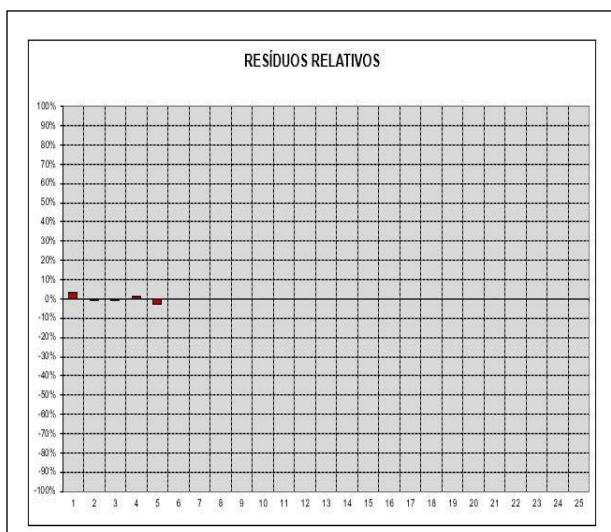
$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)| > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

4.1.5. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



4.1.6. CALCULO DO VALOR DOS APARTAMENTOS

Dossie	Apartamento	Área Útil (m ²)	Vaga	Valor Unitário Paradigma (m ²)	Fator Vaga	Valor Calculado da Unidade (R\$)	Valor Adotado da Unidade (R\$)
12477	1	68,0700	2	3.247,40	1,02	225.471,53	230.000,00
12479	2	68,0700	2	3.247,40	1,02	225.471,53	230.000,00
12480	4	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00
12481	5	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00
12482	6	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00
12483	7	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00
12484	8	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00
12485	10	68,0700	1	3.247,40	1	221.050,52	220.000,00

4.1.1. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - PARADIGMA

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

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

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

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

Manutenção		
Despesas	Valor Mercado	R\$ 220.000,00
	IPTU (mês)	R\$ 40,00
	Condomínio (mês)	R\$ 350,00
	Manutenção (mês)	R\$ 200,00
	Administração (mês)	R\$ 80,00
	Total (mês)	R\$ 670,00
	Total (ano)	R\$ 8.040,00
	Despesa de 3,65% ao ano do valor do imóvel	
Para 36 meses		-R\$ 18.076,00
Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês
Tempo de Venda	36	meses
Valor do Imóvel	R\$ 220.000,00	
Valor Presente	-R\$ 165.137,00	
Deságio pelo Tempo	R\$ 54.863,00	
Manutenção	R\$ 18.076,00	
Total Deságio	R\$ 72.939,00	
Valor de Liq. Calculado	R\$ 147.061,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado	0,6685	
Fator de Liq. Forçada Adotado	0,65	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$ 143.000,00	

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA

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

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

5.1.1. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO

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

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

5.1.2. 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

5.1.1. 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
Total	16	Laudo enquadrado no Grau II	>= 15	>= 9	>= 6

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%
<i>Nota: Observar subseção 9.1</i>			

Intervalo de Confiabilidade 3%

Grau de precisão atingido grau III

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à **fundamentação da avaliação do imóvel** e "**Grau III**" quanto à **precisão** do imóvel com amplitude do intervalo de confiabilidade de 3% 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 EXTERNAS



Vista parcial do Residencial Merano



Vista parcial do Residencial Merano



Vista parcial do Residencial Merano



Vista parcial do Residencial Merano

7. ENCERRAMENTO

7.1.1. TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo apresenta os resultados do trabalho de avaliação do imóvel (a pedido do **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**)

O imóvel objeto do presente trabalho não foi vistoriado internamente pelas equipes técnicas da WISCONSIN INTERNATIONAL a pedido do cliente.

O trabalho tem como finalidade específica a definida em “OBJETIVO E ESCOPO” e, portanto, é vetada a utilização dos resultados deste laudo para outra finalidade e/ou data base diferente da especificada. A reprodução e/ou extração parcial do texto ou de planilhas constantes do presente trabalho não representa o laudo de avaliação.

Todos os trabalhos basearam-se em documentos e informações disponibilizadas pelos interessados. A WISCONSIN INTERNATIONAL não assume qualquer responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia além das implícitas no exercício de suas funções estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

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

Os interessados, em nenhum momento e nenhuma forma influenciaram, dificultaram ou direcionaram os trabalhos da WISCONSIN INTERNATIONAL. Os interessados declararam que todas as informações e documentos existentes para a realização dos trabalhos foram disponibilizados para a WISCONSIN INTERNATIONAL, portanto, as informações não disponibilizadas e que comprometam os resultados apresentados não são de responsabilidade da WISCONSIN INTERNATIONAL e não devem ser considerados na conclusão dos trabalhos.

A WISCONSIN INTERNATIONAL ou qualquer um de seus colaboradores não possui ou planeja ter no futuro interesse de qualquer natureza nos bens objeto dos trabalhos, assim não possui algum tipo de conflito ou associação com os proprietários ou acionistas da interessada.

São Paulo, 08 de abril de 2020.

WISCONSIN INTERNATIONAL
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510


Marcelo da Luz Nascimento
Engenheiro Responsável
CREA-SP N.º 5062474332

ANEXO Nº 1 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230200400121

1. Responsável Técnico

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2605595234

Registro: 5062474332-SP

Registro: 2062510-SP

Empresa Contratada: WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: BANCO SANTANDER (BRASIL)S.A.

CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Endereço: Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK

Nº: 2235

Complemento: BLOCO A

Bairro: VILA NOVA CONCEIÇÃO

Cidade: São Paulo

UF: SP CEP: 04543-011

Contrato: 560002505

Celebrado em: 20/03/2020

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 11.813,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Alameda DOUTOR OCTÁVIO PINHEIRO BRISOLLA

Nº: 655

Complemento: APTO 73

Bairro: VILA SANTA TEREZA

Cidade: Bauru

UF: SP CEP: 17012-059

Data de Início: 23/03/2020

Previsão de Término: 08/04/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Rua PASTOR MANOEL NASCIMENTO PIMENTEL

Nº: 431

Complemento:

Bairro: JARDIM CAMPOS VERDES

Cidade: Nova Odessa

UF: SP CEP: 13385-772

Data de Início: 23/03/2020

Previsão de Término: 08/04/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida PRESIDENTE JOÃO GOULART

Nº: 4

Complemento: APTO 73

Bairro: UMUARAMA

Cidade: Osasco

UF: SP CEP: 06036-048

Data de Início: 23/03/2020

Previsão de Término: 08/04/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: Avenida MÁRIO YBARRA DE ALMEIDA

Nº: 1879

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Araraquara

UF: SP CEP: 14800-420

Data de Início: 23/03/2020

Previsão de Término: 08/04/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Residencial

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua FRANCISCO FALCATO JÚNIOR** N°: **136**
Complemento:
Cidade: **Itu** Bairro: **SÃO LUIZ**
Data de Início: **23/03/2020** UF: **SP** CEP: **13304-170**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida ANA COSTA** N°: **419**
Complemento: **APTO 72** Bairro: **GONZAGA**
Cidade: **Santos** UF: **SP** CEP: **11060-003**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 01** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 06** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 10** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Avenida RANGEL PESTANA** N°: **979**
Complemento:
Cidade: **São Paulo** Bairro: **BRÁS**
Data de Início: **23/03/2020** UF: **SP** CEP: **03001-000**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Comercial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: Rua PROFESSOR EURÍPEDES SIMÕES DE PAULA	Nº: 289
Complemento:	Bairro: BRÁS
Cidade: São Paulo	UF: SP CEP: 03006-010
Data de Início: 23/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Comercial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua ISIDORO DE PAULA BOUCAUT	Nº: 121
Complemento: APTO 02	Bairro: MOGI MODERNO
Cidade: Mogi das Cruzes	UF: SP CEP: 08717-770
Data de Início: 28/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Avenida PRESIDENTE HUMBERTO DE ALENCAR CASTELO BRANCO	Nº: 1449
Complemento: APTO 171	Bairro: VILA LEONOR
Cidade: Guarulhos	UF: SP CEP: 07024-170
Data de Início: 28/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Avenida PRESIDENTE CASTELO BRANCO	Nº: 1900
Complemento: APTO 284	Bairro: GUILHERMINA
Cidade: Praia Grande	UF: SP CEP: 11701-750
Data de Início: 23/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Travessa LUIZ GUIMARÃES VIEIRA	Nº: 89
Complemento:	Bairro: VILA DAS JABUTICABEIRAS
Cidade: Taubaté	UF: SP CEP: 12030-712
Data de Início: 23/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: Rua COROADOS	Nº: 959
Complemento:	Bairro: ALTO CAFEZAL
Cidade: Marília	UF: SP CEP: 17504-060
Data de Início: 23/03/2020	
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 02** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 04** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 05** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 07** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua WALTER ITALO POLI** N°: **100**
Complemento: **APTO 08** Bairro: **JARDIM SANTA RITA**
Cidade: **Jaboticabal** UF: **SP** CEP: **14887-077**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua PORFÍRIO MARQUES DE ANDRADE** N°: **758**
Complemento: Bairro: **VILA SEDENHO**
Cidade: **Araraquara** UF: **SP** CEP: **14806-175**
Data de Início: **23/03/2020**
Previsão de Término: **08/04/2020**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Residencial** Código:
CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua SANTIAGO GARCIA** N°: **171**

Complemento:	Bairro: CENTRO
Cidade: Colina	UF: SP
Data de Início: 23/03/2020	CEP: 14770-000
Previsão de Término: 08/04/2020	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: Residencial	Código:
	CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
Consultoria	1	Laudo	Edificação	Alvenaria	23,00000

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Prestação de serviços de avaliação de 23 imóveis classificados como BNDU (Bens Não de Uso). Os trabalhos foram realizados de acordo com os estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ de _____ de _____
Local data

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO - CPF: 260.261.418-12

BANCO SANTANDER (BRASIL)S.A. - CPF/CNPJ: 90.400.888/0001-42

Valor ART R\$ **155,38** Registrada em: **31/03/2020** Valor Pago R\$ **155,38** Nossa Numero: **28027230200400121** Versão do sistema
Impresso em: **01/04/2020 15:14:12**

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima





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