

Proprietário: BANCO SANTANDER S.A. Data-Base: 29/03/2019  
Tipo de Imóvel: Casa Uso do Imóvel: Residencial  
Endereço Completo: Rua Santa Eudoxia Nº: 1095  
Bairro: Casa Verde Município: São Paulo UF: SP CEP: 02533-011  
Metodologia - ABNT NBR 14653: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Idade Imóvel: 20 anos  
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653: II Grau de Precisão - ABNT NBR 14653: III

## Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	120,00
	IPTU/ITR:	120,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	120,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	
	IPTU:	294,00
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
	Empregada na avaliação:	294,00

## Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 294,00 m2 de área construída informada na Certidão de Dados Cadastrais. Não há área construída averbada na matrícula. Não foi efetuada vistoria no imóvel, a chave fornecida não abriu o imóvel. O imóvel está ocupado. 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



## Indício de contaminação ambiental

Através de vistoria superficial do solo do entorno do imóvel, não foram constatados indícios de contaminação.

## Resumo de Valores

## -Terreno/Terra Nua

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

## -Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 785.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 549.500,00 % Desc: -30,00%

## -Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

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

## Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 785.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 549.500,00 % Desc: -30,00%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 36 meses

Data avaliação: 29/03/2019  
Data da vistoria: 27/03/2019  
Nome Avaliador: Marcelo da Luz Nascimento  
Telefone: (11) 99235-0261

Assinatura Avaliador

CREA Resp.: 5062474332 ART nº: 28027230190370524

Email: comercial@wisconsinbr.com

## **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

### **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**DOSSIE 9141**

**BNDUs (BENS NÃO DE USO)**

**URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL**

**VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO**

**CASA Nº 1095**

**RUA SANTA EUDOXIA**

**PARQUE PERUCHE**

**SÃO PAULO/SP**

**DATA BASE: 29 DE MARÇO DE 2019**



## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>SUMÁRIO DA ANÁLISE .....</b>	<b>4</b>
1.1.1.	SOLICITANTE.....	4
1.1.2.	OBJETIVO E ESCOPO.....	4
<b>2.</b>	<b>RESUMO DE VALORES.....</b>	<b>4</b>
2.1.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL .....	4
2.1.2.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL.....	4
<b>3.</b>	<b>RESUMO DA AVALIAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
3.1.1.	INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL .....	6
3.1.2.	LOCALIZAÇÃO .....	6
3.1.3.	ZONEAMENTO .....	6
3.1.4.	MEIOS NORMAIS DE ACESSO.....	7
3.1.5.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO .....	7
3.1.6.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL .....	7
3.1.7.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA .....	7
3.1.8.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO.....	8
3.1.9.	SITUAÇÃO DE MERCADO.....	8
3.1.10.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO .....	9
<b>4.</b>	<b>AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....</b>	<b>10</b>
4.1.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL .....	11
4.1.2.	CONSIDERAÇÕES.....	11
4.1.3.	HOMOGENEIZAÇÃO .....	12
4.1.4.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS.....	13
4.1.5.	TRATAMENTO ESTATÍSTICO – DESCRIÇÃO .....	14
4.1.6.	GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS ...	14
4.1.7.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....	15
<b>5.</b>	<b>METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>16</b>
5.1.1.	METODOLOGIA.....	17
5.1.2.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO .....	17
5.1.3.	IMÓVEL RESIDENCIAL.....	17
5.1.4.	TRATAMENTO DE DADOS.....	17

5.1.5.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	19
<b>6.</b>	<b>FOTOS DO IMÓVEL.....</b>	<b>20</b>
6.1.1.	FOTOS .....	21
<b>7.</b>	<b>ENCERRAMENTO.....</b>	<b>22</b>
7.1.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO .....	23
<b>ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS...</b>		<b>24</b>
<b>ANEXO Nº 2 – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA.....</b>		<b>25</b>

## 1. SUMÁRIO DA ANÁLISE

### 1.1.1. SOLICITANTE

O presente trabalho foi solicitado pelo **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**

### 1.1.2. OBJETIVO E ESCOPO

<b>DOSSIÊ</b>	9567
<b>CLASSIFICAÇÃO</b>	BNDU (Bens Não de Uso)
<b>FINALIDADE (S)</b>	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
<b>ENDEREÇO</b>	Casa nº 1095, na Rua Santa Eudoxia, Parque Peruche, São Paulo/SP

## 2. RESUMO DE VALORES

### 2.1.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Março /2019	
	<b>Valores de Mercado</b>
Imóvel Residencial	785.000,00
<b>Valor de Mercado do Imóvel</b>	<b>785.000,00</b>

### 2.1.2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valores expressos em reais – Data base Março /2019	
<b>Valor de Liquidação Forçada do Imóvel</b>	<b>549.500,00</b>

***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 março de 2019.***

### 3. RESUMO DA AVALIAÇÃO



### 3.1.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado de Casa nº 1095, na Rua Santa Eudoxia, Parque Peruche, São Paulo/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.

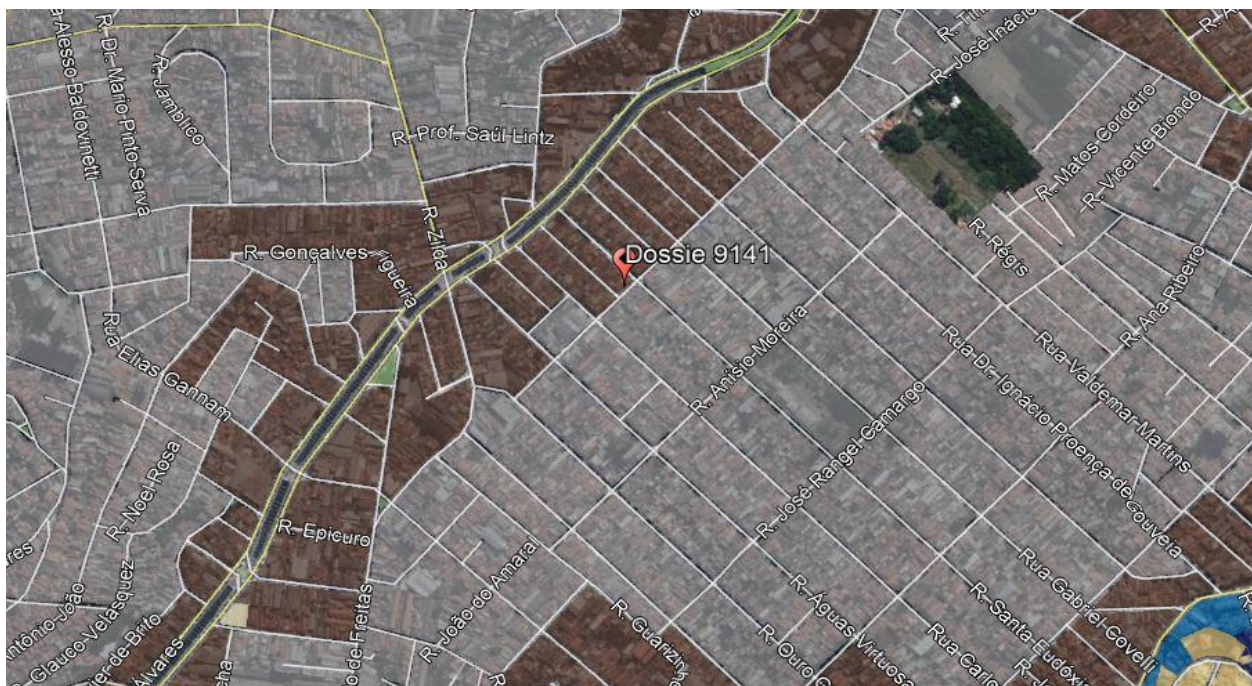
De acordo com a inspeção externa efetuada no local, elementos fornecidos pelo solicitante e dados obtidos em várias fontes cadastrais, as características principais do objeto da avaliação são as seguintes:

### 3.1.2. LOCALIZAÇÃO

<b>Tipo do Imóvel</b>	Imóvel Residencial.
<b>Endereço</b>	Casa nº 1095, na Rua Santa Eudoxia
<b>Bairro</b>	Parque Peruche
<b>Município</b>	São Paulo
<b>Estado</b>	São Paulo

### 3.1.3. ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de São Paulo o imóvel está localizado em Zona de Centralidade.



CA básico = 1,00

TO básica = 0,60

### 3.1.4. MEIOS NORMAIS DE ACESSO

Próximo ao local pela Avenida Eng. Caetano Alvares trafegam algumas linhas regulares de ônibus.

### 3.1.5. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

<b>Uso Predominante:</b>	Misto
<b>Densidade de Ocupação:</b>	Alta
<b>Padrão Econômico:</b>	Médio
<b>Distribuição da Ocupação:</b>	Horizontal/Vertical
<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>	Médio
<b>Nível de Escoamento:</b>	Regular

### 3.1.6. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

Por orientação do Banco Santander não foi efetuada vistoria interna do imóvel, portanto não serão descritos os acabamentos internos.

### 3.1.7. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando de acordo com os documentos abaixo descritos:

Tipo	Área de Terreno m <sup>2</sup>	Área Construída m <sup>2</sup>	Documento	Expedido por	Data Expedição
Casa	120,00		Matrícula 26.872	8o Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado do São Paulo, último ato praticado AV. 08 datada de 11/07/2017	17/07/2017
	120,00	294,00	Certidão de Dados Cadastrais cad. 075.129.0030-9	Prefeitura de São Paulo	11/07/2017

- Adotado 2 vagas de garagem





### 3.1.10. REMISSAS 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 no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas nos documentos em anexo, não sendo possível tecnicamente conciliar a vistoria física do imóvel com a documentação do mesmo em anexo, bem como análise da matéria jurídica nela expressa, pois não é este o objetivo deste trabalho.

Presume-se que não existam condições obscuras ou não aparentes, com relação ao imóvel que o tornaria com mais ou menos liquidez. Nenhuma responsabilidade é assumida por estas condições ou pelos serviços que possam vir a se tornar necessários para a descoberta desses fatores.

O valor aqui atribuído se refere à finalidade específica deste laudo, ou seja, Valor de Mercado e Valor de Liquidação, não podendo servir de base para outras finalidades, pois para tanto os critérios de avaliação bem como os valores deverão ser 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**

#### 4.1.1. CALCULO DO VALOR DO IMÓVEL

#### 4.1.2. CONSIDERAÇÕES

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, da mesma região e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

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

#### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	2.678,97
Desvio Padrão	340,66
Coeficiente de Variação	13%
Limite Inferior	1.875,28
Limite Superior	3.482,66
Elementos saneados	5
Média Saneada	2.678,97
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	2.445,42 -9%
Superior	2.912,51 9%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

#### AVALIAÇÃO

Área Construída	294,00
-----------------	--------

#### Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	2.678,97
Valor do Imóvel	787.617
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	718.954
Superior	856.280


#### 4.1.3. HOMOGENEIZAÇÃO

Amostra	Unitário	Fator	Unitário	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Fator	Unitário
ID	Puro	Oferta	Venda	Padrão	Deprec.	Prop. Área	Local	Vagas	Homog.	Homogeneizado
1	3.080,25	0,90	2.772,23	1,00	0,94	1,00	1,00	1,02	0,96	2.661,34
2	4.047,62	0,90	3.642,86	1,00	0,94	1,00	0,88	1,00	0,82	2.987,15
3	4.081,82	0,90	3.673,64	1,00	0,94	1,00	0,88	1,00	0,82	3.012,38
4	3.490,48	0,90	3.141,43	1,00	0,94	1,00	0,88	0,99	0,81	2.544,56
5	2.861,95	0,90	2.575,76	1,00	0,89	1,00	1,00	0,96	0,85	2.189,40

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°


1



Localização	Rua Artur Oliveira, 430				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta
Área Construída - m²	162,00	Valor - R\$	499.000,00	R\$/m²	3.080,25
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Construído	c
Vagas	1	Idade Aparente	15	Bairro	Parque Peruche
Fonte	Mirante Imóveis	Contato	Site	Telefone	11 3871-8446
Complemento	Casa 162 m², 3 dormitórios, 2 banheiros, 1 vaga			Pesquisa	mar/19

Elemento Comparativo N°


2



Localização	Rua Aguas Virtuosas, 498				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta
Área Construída - m²	210,00	Valor - R\$	850.000,00	R\$/m²	4.047,62
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Construído	c
Vagas	2	Idade Aparente	15	Bairro	Parque Peruche
Fonte	Acert Imóveis	Contato	Site	Telefone	11 2262-8182
Complemento	Casa 210 m², 3 dormitórios, sendo 1 suite, 2 vagas			Pesquisa	mar/19


Elemento Comparativo N°


3



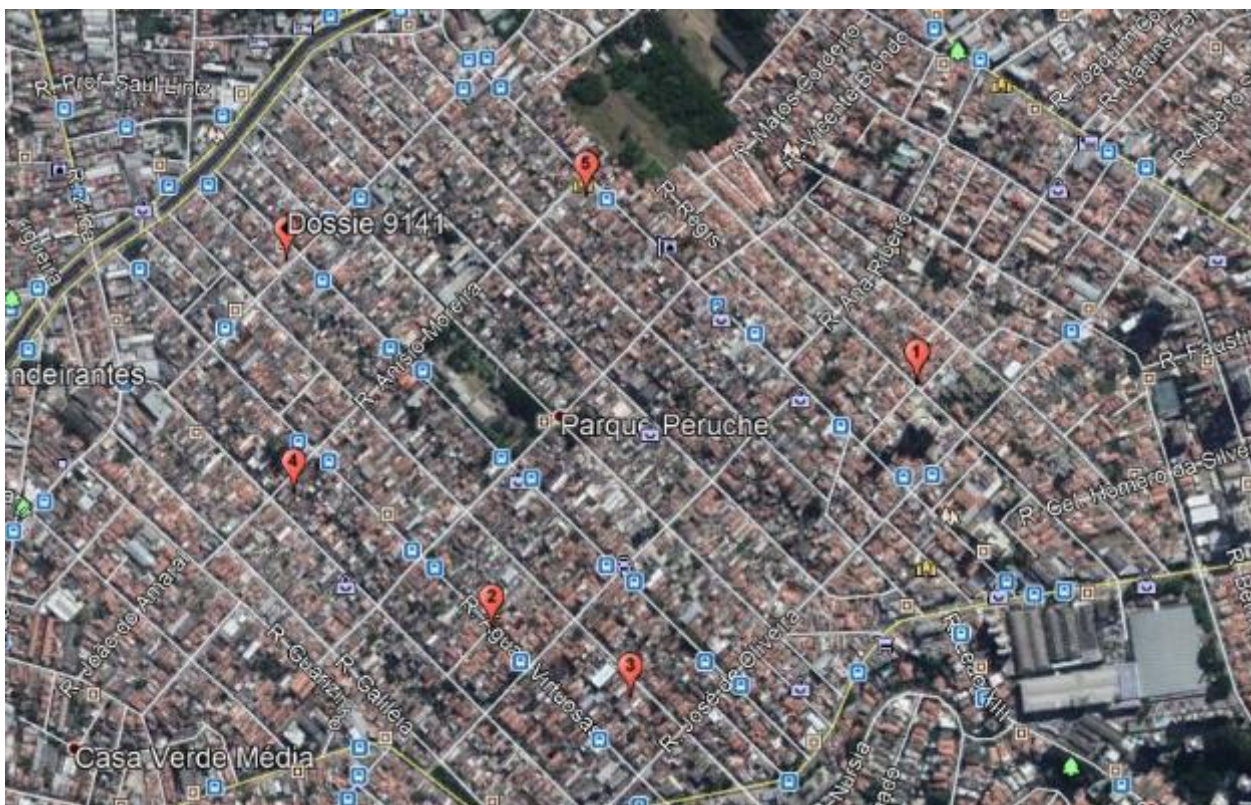
Localização	Rua Carlos Belmiro Correia, 326				
Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta
Área Construída - m²	110,00	Valor - R\$	449.000,00	R\$/m²	4.081,82
Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Construído	c
Vagas	2	Idade Aparente	15	Bairro	Parque Peruche
Fonte	Lopes Condessa Imóveis	Contato	Site	Telefone	11 2971-4600
Complemento	Casa 110 m², 2 dormitórios, 2 banheiros, 2 vagas			Pesquisa	mar/19



Elemento Comparativo N°	4						
	Localização	Rua Anísio Moreira, 207					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta	
	Área Construída - m²	210,00	Valor - R\$	733.000,00	R\$/m²	3.490,48	
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Construído	c	
	Vagas	3	Idade Aparente	15	Bairro	Parque Peruche	
	Fonte	Mendes Prime	Contato	Site	Telefone	11 2548-4142	
	Complemento	Casa 210 m², 4 dormitórios, sendo 1 suíte, 3 vagas			Pesquisa	mar / 19	

Elemento Comparativo N°	5						
	Localização	Rua Dr. Ignácio Proença de Gouveia, 775					
	Município	São Paulo	Estado	SP	Situação	oferta	
	Área Construída - m²	297,00	Valor - R\$	850.000,00	R\$/m²	2.861,95	
	Padrão	médio	Tipo	Casa	Estado Construído	c	
	Vagas	7	Idade Aparente	10	Bairro	Parque Peruche	
	Fonte	Remax Viva Imóvel	Contato	Site	Telefone	11 4412-6677	
	Complemento	Casa 297 m², 4 dormitórios, sendo 2 suíte, 7 vagas			Pesquisa	mar / 19	

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





#### 4.1.5. TRATAMENTO ESTATÍSTICO – DESCRIÇÃO

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 = nº 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:

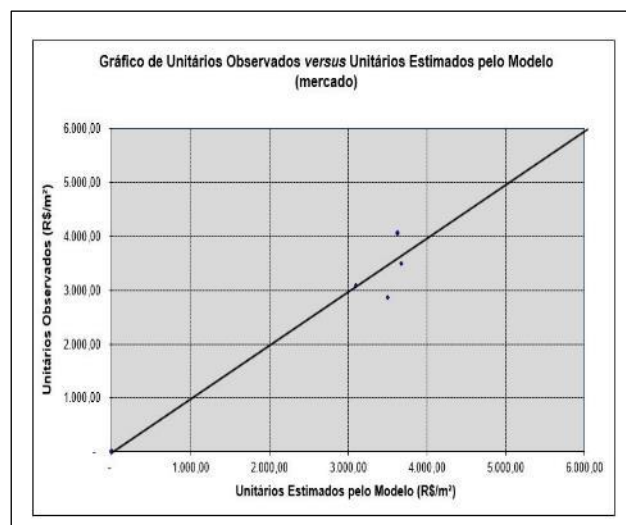
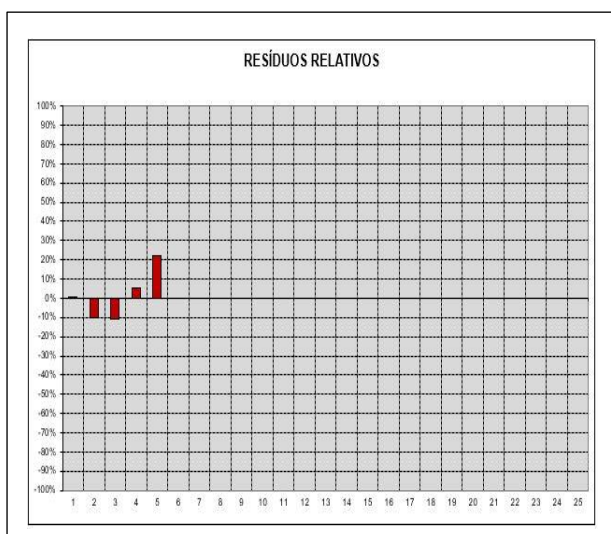
$$IC = M \pm E0$$

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

Para o teste de hipótese:

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

#### 4.1.6. GRÁFICO DE ANÁLISE DE RESÍDUOS E DE VALORES OBSERVADOS VERSUS VALORES ESTIMADOS



#### 4.1.7. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

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

Manutenção		
Valor Mercado		R\$ 785.000,00
Despesas	IPTU (mês)	R\$ 375,00
	Condomínio (mês))	R\$ -
	Manutenção (mês)	R\$ 900,00
	Administração (mês)	R\$ 200,00
	Total (mês)	R\$ 1.475,00
	Total (ano)	R\$ 17.700,00
	Despesa de 2,25% ao ano do valor do imóvel	
	Para 36 meses	-R\$ 35.798,00
Calculo do Fator Liquidação		
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)	0,80%	ao mês
Tempo de Venda	36	meses
Valor do Imóvel	R\$	785.000,00
Valor Presente	-R\$	589.238,00
Deságio pelo Tempo	R\$	195.762,00
Manutenção	R\$	35.798,00
Total Deságio	R\$	231.560,00
Valor de Liq. Calculado	R\$	553.440,00
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7050
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,70
Valor de Liq. Forçada Adotado	R\$	549.500,00

## **5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

### **5.1.1. METODOLOGIA**

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

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

### **5.1.2. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO**

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

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

### **5.1.3. IMÓVEL RESIDENCIAL**

### **5.1.4. 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 e reparos sem valor
c	Regular	f	Entre reparos simples e importantes	i	Sem valor

### 5.1.5. 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 avaliando foi completa quanto a todas as variáveis analisadas	>= 2	>= 1	>= 1
2	3	As características dos dados de mercado coletados foram conferidas 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 avaliando estão dentro do intervalo permitido, quanto aos limites amostrais	>= 3	>= 2	>= 1
6	2	Os ajustes utilizados no tratamento atenderam os limites permitidos no Grau II	>= 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 17%

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 comercial, com amplitude do intervalo de confiabilidade de 17% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.



## 6. FOTOS DO IMÓVEL

### 6.1.1. FOTOS



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel a esquerda

## 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.**, para a data base Março/2019.

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, 29 de março de 2019.

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



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

# **ANEXO Nº 1 – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS**

# LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DE VISTORIA: 27/03/2019

## 1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: **BNDU 9141**

1.2. Endereço: Rua Santa Eudoxia, nº 1095 - Parque Peruche - Casa Verde - SP

1.3. Uso atual do imóvel :Residencial

1.4. Coordenadas Geográficas: 23°29'43.72"S 46°39'30.70"O

1.5. Foto aérea ou imagem de satélite: 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: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 7, indicando “sim” na pergunta 7.1.

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

☒ Não ☐ Sim

Que tipo? Não

Quando? ? Não



## LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

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 endereço do imóvel na vizinhança? Não

☐ Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: Não

Órgão Ambiental Municipal: Não

### 3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

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

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
<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: _____

Fontes de Informação: Visual

## LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Observações e/ou justificativa:

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, etc.?

**\* 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.**

☒ Não ☐ Sim

Caso afirmativo, indicar: -

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? -
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Mineradora. Qual? -
<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"/>	Outros: Descrever:
Fontes de Informação: Visual		

## LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?

☐ Sim ☒ 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:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	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: -
Fontes de Informação:		
Observações e/ou justificativa:		

5 Informar quais fontes de consulta e documentos foram utilizados como base para a elaboração deste levantamento:

Visual

## LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

### 6 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

- 6.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.
- 6.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 6.3 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: ☐ Sim ☒ Não

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: -

7.1 Indícios de Contaminação na Vizinhança: ☐ Sim ☒ Não

☐ Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique: -

Marcelo da Luz Nascimento

WISCONSIN INTERNATIONAL  
ASSESSORIA EMPRESARIAL DO  
BRASIL LTDA.

Nome do Responsável pelo preenchimento

Nome da Empresa representada

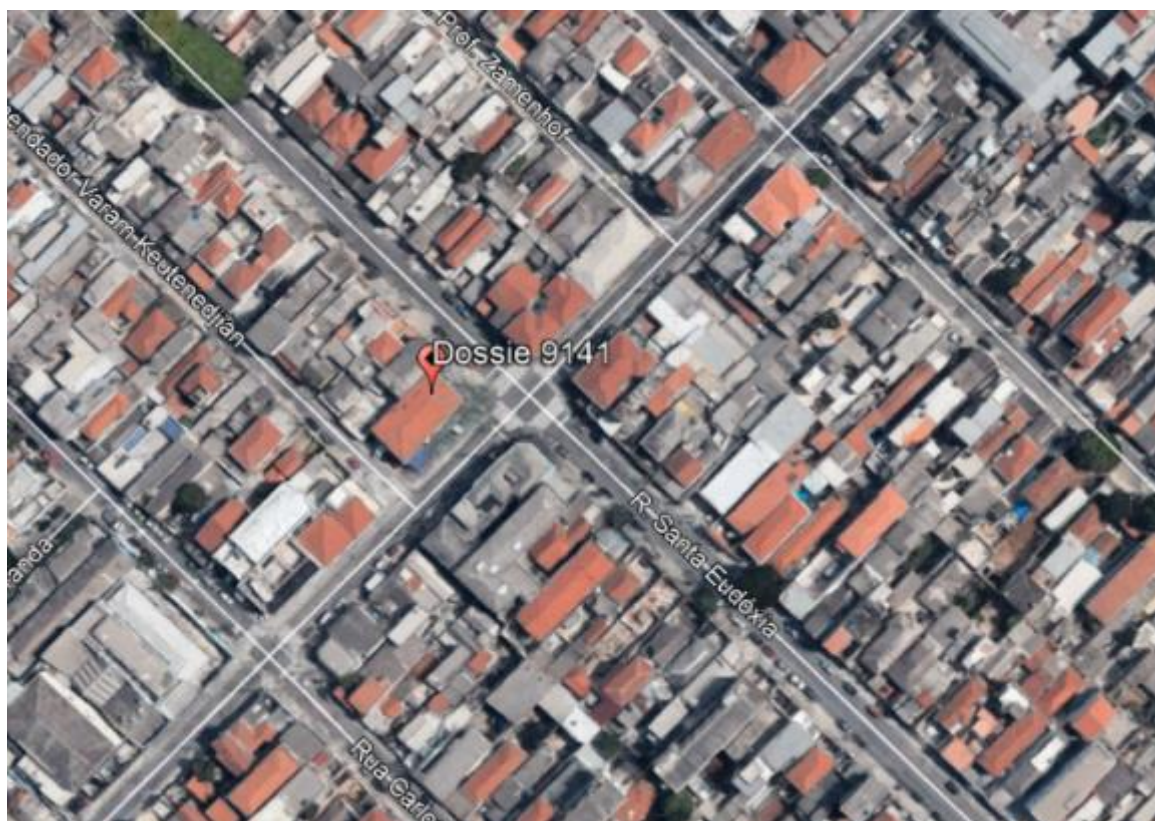
Assinatura do Responsável pelo preenchimento

24.145.804/0001-47

CNPJ da empresa representada

# LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

## ANEXO I



## **ANEXO Nº 2 – 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**  
**28027230190370524**

**1. Responsável Técnico****MARCELO DA LUZ NASCIMENTO**Título Profissional: **Engenheiro Civil**RNP: **2605595234**Registro: **5062474332-SP**Empresa Contratada: **WISCONSIN INTERNATIONAL ASSESSORIA EMPRESARIAL DO BRASIL LTDA**Registro: **2062510-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**CPF/CNPJ: **90.400.888/0001-42**Endereço: **Avenida PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE**Nº: **2235**Complemento: **BLOCO A**Bairro: **VILA NOVA CONCEIÇÃO**Cidade: **São Paulo**UF: **SP**CEP: **04543-011**Contrato: **560002505**Celebrado em: **15/03/2019**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **24.652,11**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**Endereço: **Beco NORTE SUL**

Nº:

Complemento: **APARTAMENTO 704**Bairro: **COLINA DE LARANJEIRAS**Cidade: **Serra**UF: **ES**CEP: **29167-088**Data de Início: **15/03/2019**Previsão de Término: **29/03/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **12ª Rua XV DE NOVENBRO**

Nº:

Complemento:

Bairro:

Cidade: **Illicínea**UF: **MG**CEP: **37175-000**Data de Início: **15/03/2019**Previsão de Término: **29/03/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Rural**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua JOSÉ B. SILVEIRA**Nº: **16**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**Cidade: **São João Del Rei**UF: **MG**CEP: **36300-041**Data de Início: **15/03/2019**Previsão de Término: **29/03/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Residencial**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Estrada CACHAMORRA**Nº: **350**Complemento: **SALA 306**Bairro: **CAMPO GRANDE**Cidade: **Rio de Janeiro**UF: **RJ**CEP: **23040-150**Data de Início: **15/03/2019**Previsão de Término: **29/03/2019**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:		
<hr/>		
Endereço: <b>Estrada DO BANANAL</b>	Nº: <b>721</b>	
Complemento: <b>APARTAMENTO 607</b>	Bairro: <b>FREGUESIA (JACAREPAGUÁ)</b>	
Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>	UF: <b>RJ</b>	CEP: <b>22750-012</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: <b>Estrada DOS BANDEIRANTES</b>	Nº: <b>470</b>	
Complemento: <b>SALA 733</b>	Bairro: <b>TAQUARA</b>	
Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>	UF: <b>RJ</b>	CEP: <b>22710-112</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Comercial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: <b>Rua FRANCISCO DE ASSIS CINTRA</b>	Nº: <b>219</b>	
Complemento:	Bairro: <b>CIDADE PLANEJADA II</b>	
Cidade: <b>Bragança Paulista</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>12922-730</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: <b>Rua SANTA EUDÓXIA</b>	Nº: <b>1095</b>	
Complemento:	Bairro: <b>PARQUE PERUCHE</b>	
Cidade: <b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>02533-011</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: <b>Rua MARCELO DALBÊS DA SILVEIRA</b>	Nº:	
Complemento: <b>05-06-07</b>	Bairro: <b>CHÁCARAS SANTO ANTONIO</b>	
Cidade: <b>Santo Antônio de Posse</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>13833-602</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>25/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
<hr/>		
Endereço: <b>Rua ANTÔNIO BUGLIOLI</b>	Nº: <b>53</b>	
Complemento:	Bairro: <b>BETEL</b>	
Cidade: <b>Paulínia</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>13148-240</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	

Endereço: <b>Avenida DOS PIONEIROS</b>	Nº: <b>03</b>
Complemento:	Bairro: <b>PARQUE VILLA FLORES</b>
Cidade: <b>Sumaré</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>13175-668</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Avenida HUGO MUSSO</b>	Nº:
Complemento: <b>LOJA 10</b>	Bairro: <b>PRAIA DA COSTA</b>
Cidade: <b>Vila Velha</b>	UF: <b>ES</b> CEP: <b>29101-280</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Comercial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Avenida IMBAÚBA</b>	Nº: <b>1440</b>
Complemento: <b>APARTAMENTO 12</b>	Bairro: <b>JARAGUÁ</b>
Cidade: <b>Uberlândia</b>	UF: <b>MG</b> CEP: <b>38413-108</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Rua PÉRICLES VIEIRA DA MOTA</b>	Nº: <b>1348</b>
Complemento: <b>APARTAMENTO 102</b>	Bairro: <b>SANTA MÔNICA</b>
Cidade: <b>Uberlândia</b>	UF: <b>MG</b> CEP: <b>38408-220</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Rua CRUZEIRO DO SUL</b>	Nº: <b>317</b>
Complemento:	Bairro: <b>VILA AMERICANA</b>
Cidade: <b>Volta Redonda</b>	UF: <b>RJ</b> CEP: <b>27212-140</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>27/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Rua VISCONDE DE CABO FRIO</b>	Nº: <b>53</b>
Complemento: <b>APARTAMENTO 106</b>	Bairro: <b>TIJUCA</b>
Cidade: <b>Rio de Janeiro</b>	UF: <b>RJ</b> CEP: <b>20510-160</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:

Endereço: <b>Rua PASTOR JOÃO FELICIANO PIRES</b>	Nº: <b>175</b>
Complemento:	Bairro: <b>RESIDENCIAL AMAZONAS</b>
Cidade: <b>São José do Rio Preto</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>15052-280</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>25/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rodovia RAPOSO TAVARES</b>	Nº: <b>22</b>
Complemento: <b>SALA 229</b>	Bairro: <b>LAGEADINHO</b>
Cidade: <b>Cotia</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>06709-015</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Comercial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>1ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:
Complemento: <b>LOTE 6 QUDRA C</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO PARQUE PARIS</b>
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:
Complemento: <b>LOTE 5 QUADRA 45</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO GURILANIDA CALÇADA</b>
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:
Complemento: <b>LOTE 8 QUADRA 45</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO GURILANIDA CALÇADA</b>
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua ARERÊ</b>	Nº: <b>85</b>
Complemento:	Bairro: <b>VILA LAÍS</b>
Cidade: <b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b> CEP: <b>03611-070</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>	
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>	
Coordenadas Geográficas:	
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:

Complemento: <b>LOTE 06 QUADRA 45</b>	Bairro:	
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:	
Complemento: <b>LOTE 07 QUADRA 45</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO GURILANIDA CALÇADA</b>	
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:	
Complemento: <b>LOTE 4 QUADRA C</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO PARQUE PARIS</b>	
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>2ª Avenida SÃO PAULO</b>	Nº:	
Complemento: <b>LOTE 3 QUADRA C</b>	Bairro: <b>LOTEAMENTO PARQUE PARIS</b>	
Cidade: <b>Ubatuba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>11680-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>Rua SÍLVIO BOMBONATI</b>	Nº: <b>55</b>	
Complemento:	Bairro: <b>VILA RODRIGUES</b>	
Cidade: <b>Assis</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>19807-255</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>Avenida DOS PEQUIS</b>	Nº: <b>124</b>	
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM VILA FORMOSA</b>	
Cidade: <b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>03470-050</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	
	CPF/CNPJ:	
Endereço: <b>12ª Rua CORNELIO VIERIRA DE MORAES</b>	Nº: <b>343</b>	
Complemento:	Bairro: <b>CENTRO</b>	

Cidade: <b>Angatuba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>18240-000</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Comercial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua DOUTOR FÁBIO MONTENEGRO</b>		Nº: <b>278</b>
Complemento:	Bairro: <b>VILA GUILHERMINA</b>	
Cidade: <b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>03542-060</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua JOSÉ DA COSTA PASCOAL</b>		Nº: <b>20</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM PRIMAVERA</b>	
Cidade: <b>Caçapava</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>12280-234</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua FLEMING</b>		Nº: <b>757</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM BRASIL</b>	
Cidade: <b>Limeira</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>13484-091</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua TRAJANO</b>		Nº: <b>182</b>
Complemento: <b>SALA 1010</b>	Bairro: <b>LAPA</b>	
Cidade: <b>São Paulo</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>05050-110</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Comercial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>Rua SANTO AUGUSTO</b>		Nº: <b>615</b>
Complemento: <b>CASA 3</b>	Bairro: <b>CHÁCARA DAS CANDEIAS</b>	
Cidade: <b>Carapicuíba</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>06351-210</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>		Código: CPF/CNPJ:
Endereço: <b>12ª Rua CAMPINAS</b>		Nº: <b>316</b>
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM CIBRATEL</b>	
Cidade: <b>Itanhaém</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>11740-000</b>

Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: <b>Avenida BRUNO ÔPICE</b>	Nº: <b>305</b>	
Complemento:	Bairro: <b>CENTRO</b>	
Cidade: <b>Araraquara</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>14801-082</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: <b>Rua FERNANDO DE NORONHA</b>	Nº: <b>543</b>	
Complemento:	Bairro: <b>JARDIM NOVA VENEZA (NOVA VENEZA)</b>	
Cidade: <b>Sumaré</b>	UF: <b>SP</b>	CEP: <b>13177-220</b>
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: <b>12ª Rua C</b>	Nº: <b>48</b>	
Complemento:	Bairro:	
Cidade: <b>Macaé</b>	UF: <b>RIO DE JANEIRO</b>	CEP:
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: <b>2ª Avenida CD</b>	Nº: <b>15</b>	
Complemento:	Bairro: <b>CIDADE PLANEJADA II</b>	
Cidade: <b>Serra</b>	UF: <b>ESPIRITO SANTO</b>	CEP:
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade:	Código:	CPF/CNPJ:
<hr/>		
Endereço: <b>11ª Rua DUQUE DE CAXIAS</b>	Nº: <b>6</b>	
Complemento: <b>B</b>	Bairro: <b>CENTRO</b>	
Cidade: <b>Piratinga</b>	UF: <b>SAO PAULO</b>	CEP:
Data de Início: <b>15/03/2019</b>		
Previsão de Término: <b>29/03/2019</b>		
Coordenadas Geográficas:		
Finalidade: <b>Residencial</b>	Código:	CPF/CNPJ:

## 4. Atividade Técnica

Quantidade	Unidade

**Consultoria**  
**1**

Laudo

Edificação

Alvenaria

40,00000

unidade



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

#### 5. Observações

Prestação de serviço de avaliação de 40 imóveis classificados como BNDU (Bens Não de Uso). Os trabalhos foram realizados de acordo com os critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14.653 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias 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

SÃO PAULO

Local

29

de

MARÇO

data

de 2019

MARCELO DA LUZ NASCIMENTO - CPF: 260.261.418-12

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

Valor ART R\$ 226,50

Registrada em:

28/03/2019

Valor Pago R\$

226,50

Nosso Numero: 28027230190370524

Versão do sistema

Impresso em: 29/03/2019 10:05:34

#### 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



**CREA-SP**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia  
do Estado de São Paulo



Rua Itaquaxiara, 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)