

Proprietário:	Banco Santander S.A.		Dossiê	23906
Tipo de Imóvel:	Apartamento	Uso do imóvel:	Residencial	
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	
Endereço Completo:	Apartamento nº 66 na Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 154, Edifício Mar, Pitangueiras, Guarujá/SP - CEP: 11410-400			
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado		Idade Imóvel:	20 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	67,20
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		67,20



Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: 67,20 m2 de área privativa informada na matrícula. Imóvel ocupado. Adotado 0 vaga. Não foi realizada a vistoria interna do imóvel. Não é possível descrever a divisão interna. O padrão construtivo, a idade aparente e o estado de conservação do imóvel foram estabelecidos de acordo com os aspectos externos. <https://maps.app.goo.gl/rezU1XSSVeuD4uTW7>

Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores					
-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R\$ 370.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 259.000,00	% Desc:	-30,00%
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas					
Valor de Mercado:		Valor de Liq. Forçada:		% Desc:	
-Fator Comercialização (quando aplicável)					
FC					

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)					
Valor de Mercado:	R\$ 370.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 259.000,00	% Desc:	-30,00%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		24			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	28/10/2025	Assinatura Avaliador 			
Data da vistoria:	23/10/2025				
Nome Avaliador:	Celso Alexandre Iazzetti				
		CREA Resp.:	0600891382	ART nº:	

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 23906

BNDUs (BENS NÃO DE USO)

URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL

VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

APARTAMENTO Nº 66

RUA VEREADOR ROBERTO GELSOMINI Nº 154

EDIFÍCIO MAR

PITANGUEIRAS – GUARUJÁ/SP

DATA BASE: DE 28 DE OUTUBRO DE 2025



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO DA ANÁLISE	3
1.1.	SOLICITANTE	3
1.1.1.	OBJETIVO E ESCOPO	3
2.	RESUMO DE VALORES	3
2.1.	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL	3
2.1.1.	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL	3
3.	RESUMO DA AVALIAÇÃO.....	4
3.1.	INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
3.1.1.	ZONEAMENTO	5
3.1.2.	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
3.1.3.	DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL	5
3.1.4.	DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA	5
3.1.5.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO	6
3.1.6.	SITUAÇÃO DE MERCADO	6
3.1.7.	PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO	7
4.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – VALOR DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA	8
4.1.	CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	9
4.1.1.	CONSIDERAÇÕES	9
4.1.2.	HOMOGENEIZAÇÃO	10
4.1.3.	MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS	11
4.1.4.	CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	12
5.	METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	13
5.1.	METODOLOGIA.....	14
5.1.1.	DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO	14
5.1.2.	TRATAMENTO DE DADOS	14
5.1.3.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
6.	FOTOS DO IMÓVEL	16
6.1.	FOTOS	17
7.	ENCERRAMENTO	18
7.1.	TERMO DE ENCERRAMENTO	19

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	23906
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Apartamento nº 66 na Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 154, Edifício Mar, Pitangueiras, Guarujá/SP

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel	370.000,00
----------------------------	------------

2.1.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	259.000,00
---------------------------------------	------------

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

3. RESUMO DA AVALIAÇÃO

3.1. INTRODUÇÃO, ESCOPO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A WISCONSIN INTERNATIONAL, contratada pela BANCO SANTANDER, para prestação de serviços técnicos de avaliação, procedeu à avaliação de um imóvel denominado Apartamento nº 66 na Rua Vereador Roberto Gelsomini nº 154, Edifício Mar, Pitangueiras, Guarujá/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.

3.1.1. ZONEAMENTO

De acordo com a Prefeitura de Guarujá o imóvel está localizado em Zona Mista.

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

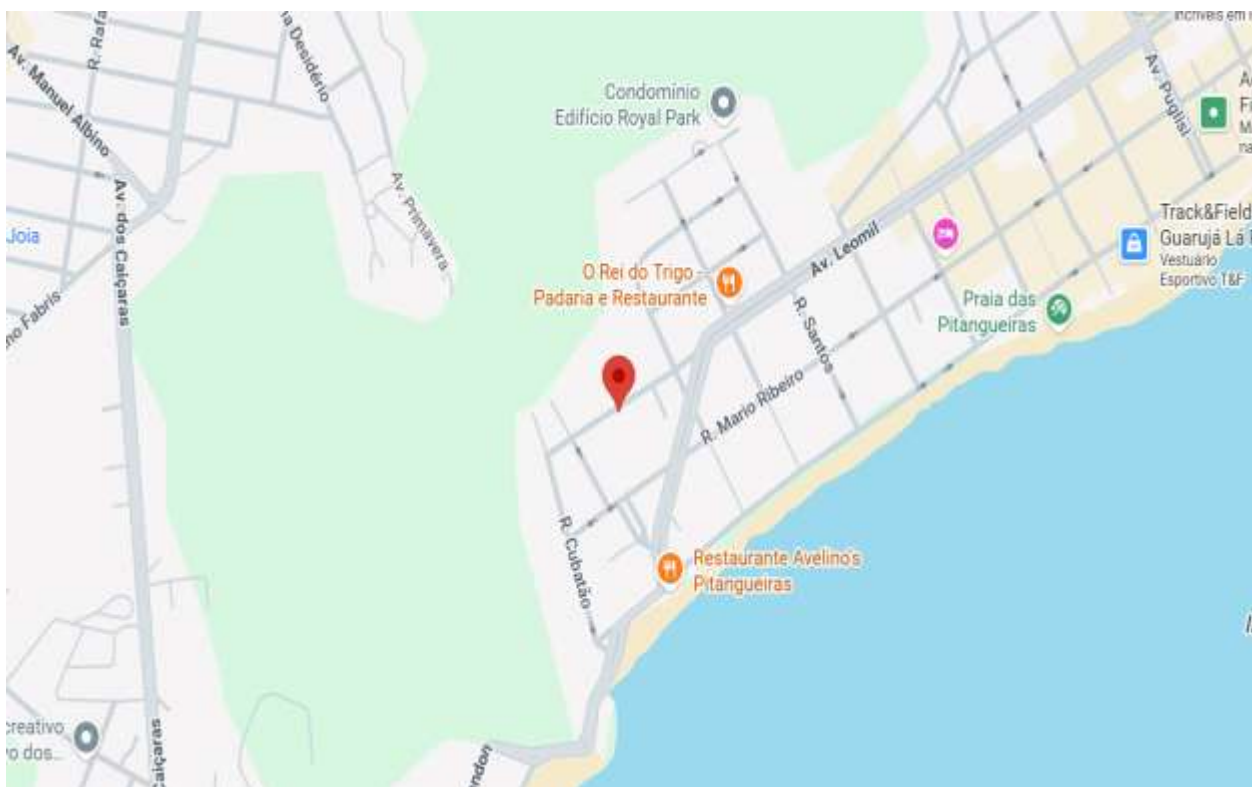
3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DO IMÓVEL

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

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando, de acordo com a matrícula nº 62.107 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, possui 67,20 m² de área privativa.

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

Nível de Oferta:	Média
Nível de Demanda:	Média
Absorção:	Normal
Desempenho do Mercado Atual:	Normal

3.1.7. PREMISSAS PARA A AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1.1. CONSIDERAÇÕES

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

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

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

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5
Média Aritmética	5.499,54
Desvio Padrão	513,71
Coeficiente de Variação	9%
Limite Inferior	3.849,68
Limite Superior	7.149,41
Elementos saneados	5
Média Saneada	5.499,54
t de Student	1,5330
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	5.147,36 -6%
Superior	5.851,73 6%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área Construída	67,200
-----------------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	5.499,54
Valor do Imóvel	369.569
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	345.902
Superior	393.236

4.1.2. HOMOGENEIZAÇÃO

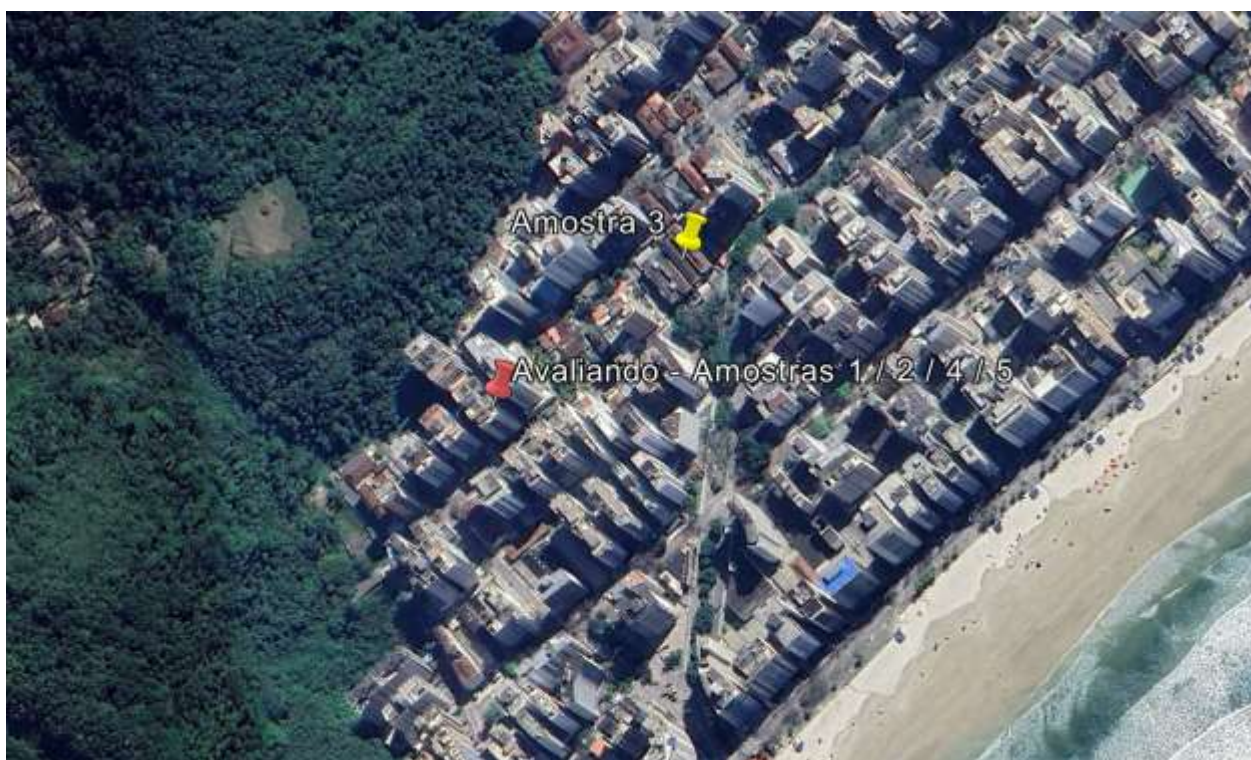
Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Vagas	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	6.400,00	0,90	5.760,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	5.644,80
2	6.857,14	0,90	6.171,43	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	6.048,00
3	5.538,46	0,90	4.984,61	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	4.884,92
4	6.666,67	0,90	6.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	5.880,00
5	5.714,29	0,90	5.142,86	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	5.040,00

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N°	1		<table><tr><td>Localização</td><td colspan="5">R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda</td></tr><tr><td>Município</td><td>Guarujá</td><td>Estado</td><td>SP</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr><tr><td>Área Útil - m²</td><td>50,00</td><td>Valor - R\$</td><td>320.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>6.400,00</td></tr><tr><td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Etado Cons.:</td><td>c</td></tr><tr><td>Vagas</td><td>1</td><td>Dormitório</td><td>1</td><td>Banheiro</td><td>1</td></tr><tr><td>Fonte</td><td>Hexus inteligência imobiliária</td><td>Idade Aparente</td><td>20</td><td>Telefone</td><td>(13) 99727-0299</td></tr><tr><td>Complemento</td><td colspan="3"></td><td>Pesquisa</td><td>out/25</td></tr></table>	Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda					Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	50,00	Valor - R\$	320.000,00	R\$/m²	6.400,00	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Dormitório	1	Banheiro	1	Fonte	Hexus inteligência imobiliária	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 99727-0299	Complemento				Pesquisa	out/25
Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda																																												
Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta																																								
Área Útil - m²	50,00	Valor - R\$	320.000,00	R\$/m²	6.400,00																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c																																								
Vagas	1	Dormitório	1	Banheiro	1																																								
Fonte	Hexus inteligência imobiliária	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 99727-0299																																								
Complemento				Pesquisa	out/25																																								
Elemento Comparativo N°	2		<table><tr><td>Localização</td><td colspan="5">R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda</td></tr><tr><td>Município</td><td>Guarujá</td><td>Estado</td><td>SP</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr><tr><td>Área Útil - m²</td><td>70,00</td><td>Valor - R\$</td><td>480.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>6.857,14</td></tr><tr><td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Etado Cons.:</td><td>c</td></tr><tr><td>Vagas</td><td>1</td><td>Dormitório</td><td>2</td><td>Banheiro</td><td>1</td></tr><tr><td>Fonte</td><td>Ômega imóveis</td><td>Idade Aparente</td><td>20</td><td>Telefone</td><td>(13) 3329-4984</td></tr><tr><td>Complemento</td><td colspan="3"></td><td>Pesquisa</td><td>out/25</td></tr></table>	Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda					Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	70,00	Valor - R\$	480.000,00	R\$/m²	6.857,14	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	1	Fonte	Ômega imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 3329-4984	Complemento				Pesquisa	out/25
Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda																																												
Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta																																								
Área Útil - m²	70,00	Valor - R\$	480.000,00	R\$/m²	6.857,14																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c																																								
Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	1																																								
Fonte	Ômega imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 3329-4984																																								
Complemento				Pesquisa	out/25																																								
Elemento Comparativo N°	3		<table><tr><td>Localização</td><td colspan="5">R. Ver. Roberto Gelsomini, 1250 - Barra Funda</td></tr><tr><td>Município</td><td>Guarujá</td><td>Estado</td><td>SP</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr><tr><td>Área Útil - m²</td><td>65,00</td><td>Valor - R\$</td><td>360.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>5.538,46</td></tr><tr><td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Etado Cons.:</td><td>c</td></tr><tr><td>Vagas</td><td>1</td><td>Dormitório</td><td>2</td><td>Banheiro</td><td>2</td></tr><tr><td>Fonte</td><td>Qvista imóveis</td><td>Idade Aparente</td><td>20</td><td>Telefone</td><td>(13) 99636-8080</td></tr><tr><td>Complemento</td><td colspan="3"></td><td>Pesquisa</td><td>out/25</td></tr></table>	Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 1250 - Barra Funda					Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	65,00	Valor - R\$	360.000,00	R\$/m²	5.538,46	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	2	Fonte	Qvista imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 99636-8080	Complemento				Pesquisa	out/25
Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 1250 - Barra Funda																																												
Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta																																								
Área Útil - m²	65,00	Valor - R\$	360.000,00	R\$/m²	5.538,46																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c																																								
Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	2																																								
Fonte	Qvista imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 99636-8080																																								
Complemento				Pesquisa	out/25																																								
Elemento Comparativo N°	4		<table><tr><td>Localização</td><td colspan="5">R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda</td></tr><tr><td>Município</td><td>Guarujá</td><td>Estado</td><td>SP</td><td>Situação</td><td>oferta</td></tr><tr><td>Área Útil - m²</td><td>75,00</td><td>Valor - R\$</td><td>500.000,00</td><td>R\$/m²</td><td>6.666,67</td></tr><tr><td>Padrão</td><td>médio</td><td>Tipo</td><td>Apartamento</td><td>Etado Cons.:</td><td>c</td></tr><tr><td>Vagas</td><td>1</td><td>Dormitório</td><td>2</td><td>Banheiro</td><td>1</td></tr><tr><td>Fonte</td><td>Ômega imóveis</td><td>Idade Aparente</td><td>20</td><td>Telefone</td><td>(13) 3329-4984</td></tr><tr><td>Complemento</td><td colspan="3"></td><td>Pesquisa</td><td>out/25</td></tr></table>	Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda					Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta	Área Útil - m²	75,00	Valor - R\$	500.000,00	R\$/m²	6.666,67	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c	Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	1	Fonte	Ômega imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 3329-4984	Complemento				Pesquisa	out/25
Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda																																												
Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta																																								
Área Útil - m²	75,00	Valor - R\$	500.000,00	R\$/m²	6.666,67																																								
Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c																																								
Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	1																																								
Fonte	Ômega imóveis	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 3329-4984																																								
Complemento				Pesquisa	out/25																																								

Elemento Comparativo N°	5						
	Localização	R. Ver. Roberto Gelsomini, 154 - Edifício Mar - Barra Funda					
	Município	Guarujá	Estado	SP	Situação	oferta	
	Área Útil - m²	70,00	Valor - R\$	400.000,00	R\$/m²	5.714,29	
	Padrão	médio	Tipo	Apartamento	Etado Cons.:	c	
	Vagas	1	Dormitório	2	Banheiro	1	
	Fonte	Hexus inteligência imobiliária	Idade Aparente	20	Telefone	(13) 99727-0299	
	Complemento				Pesquisa	out/25	

4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

VALOR FINAL DO IMÓVEL																																																											
R\$ 370.000,00																																																											
Considerações <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <th style="text-align: left;">Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)</th> <th style="text-align: center;">%</th> <th style="text-align: left;">Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)</th> <th style="text-align: center;">%</th> </tr> <tr> <td>IPTU</td> <td style="text-align: center;">0,02% ao mês</td> <td>Taxa da aplicação financeira</td> <td style="text-align: center;">19,00% Taxa Selic+4%</td> </tr> <tr> <td>Manutenção/Administração</td> <td style="text-align: center;">0,16% ao mês</td> <td>Inflação média ao ano</td> <td style="text-align: center;">5,50% IPCA 12 Meses</td> </tr> <tr> <td>Comissão de venda</td> <td style="text-align: center;">0,25% ao mês</td> <td>Custo financeiro</td> <td style="text-align: center;">12,80% ao ano</td> </tr> <tr> <td>Total 1</td> <td style="text-align: center;">0,43% ao mês</td> <td>Total 2</td> <td style="text-align: center;">1,07% ao mês</td> </tr> </table> Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,50% fixas + financeiras Prazo de comercialização 24 Meses O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 70,00% R\$ 259.000,00										Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	IPTU	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	19,00% Taxa Selic+4%	Manutenção/Administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	5,50% IPCA 12 Meses	Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,80% ao ano	Total 1	0,43% ao mês	Total 2	1,07% ao mês																														
Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%	Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%																																																								
IPTU	0,02% ao mês	Taxa da aplicação financeira	19,00% Taxa Selic+4%																																																								
Manutenção/Administração	0,16% ao mês	Inflação média ao ano	5,50% IPCA 12 Meses																																																								
Comissão de venda	0,25% ao mês	Custo financeiro	12,80% ao ano																																																								
Total 1	0,43% ao mês	Total 2	1,07% ao mês																																																								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="10" style="background-color: #f2f2f2;">Diagnóstico de Mercado</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nível de Oferta:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td>X</td> <td>médio/baixo</td> <td></td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Nível de Demanda:</td> <td>Alto</td> <td></td> <td>médio/alto</td> <td></td> <td>médio</td> <td>X</td> <td>médio/baixo</td> <td></td> <td>baixo</td> </tr> <tr> <td>Absorção:</td> <td>Rápida</td> <td></td> <td>normal/rápida</td> <td></td> <td>normal</td> <td>X</td> <td>normal/difícil</td> <td></td> <td>difícil</td> </tr> <tr> <td>Desempenho Atual:</td> <td>Aquecido</td> <td></td> <td>normal/aquecido</td> <td></td> <td>normal</td> <td>X</td> <td>normal/recessivo</td> <td></td> <td>recessivo</td> </tr> </tbody> </table>										Diagnóstico de Mercado										Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo	Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil	Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo
Diagnóstico de Mercado																																																											
Nível de Oferta:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo																																																		
Nível de Demanda:	Alto		médio/alto		médio	X	médio/baixo		baixo																																																		
Absorção:	Rápida		normal/rápida		normal	X	normal/difícil		difícil																																																		
Desempenho Atual:	Aquecido		normal/aquecido		normal	X	normal/recessivo		recessivo																																																		

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. 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

5.1.3. 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 presente trabalho é classificado como **"Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão** do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas N5R 14653-2/2011.

6. FOTOS DO IMÓVEL

6.1. FOTOS



Vista parcial do edifício



Vista parcial do edifício



Vista parcial do edifício



Vista parcial do logradouro

7. ENCERRAMENTO

7.1. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

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

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

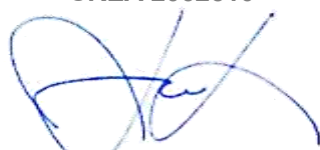
Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram consideradas. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais,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

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

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

São Paulo, 28 de outubro de 2025.

WISCONSIN INTERNATIONAL
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510



Celso Alexandre Iazzetti
CREA-SP N.º 0600891382



Rua Apeninos, nº 990 – Sala 52
Paraiso
Cep: 04104-020– São Paulo, SP - Brasil

Central Tel.: 55 (11) 3881-5560
Cel.: 55 (11) 95783-5737 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com