Proprietário:	BANCO SANTANDER S.A.						
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do Imóvel:	Residencial em condomínio				
Endereço Completo:	Condomínio Nova Esperança, Av Corintho Campelo da Paz				Nº:	sn	
Bairro:	Prefeito Antonio L de Souza	Município:	Rio Largo	UF:	AL	CEP:	57075-440
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado				Idade Imóvel:	15 anos	

Observações impactantes na avaliação

Áreas utilizadas na avaliação conforme matrículas. Imóveis ocupados. 0 vaga. Localização: https://maps.app.goo.gl/x22e8UekXdr1CAyA7





Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores

Detalhamento dos valores encontra-se na página seguinte

Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	24 meses
Validade do Laudo	1 ANO

Data do laudo:	12/04/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	11/04/2024				
Nome Avaliador:	Celso Alecandre Iazzetti	CREA Resp.:	0600891382	ART nº:	
Telefone:	(11) 3881-5560	Email	comercial@wisconsinbr.com		

Santander

Wisconsin INTERNATIONAL

Proprietário: BANCO SANTANDER S.A.

Endereço Completo: Condomínio Nova Esperança, Av Corintho Campelo da Paz Nº: sn

Bairro: Prefeito Antonio L de Souza Município: Rio Largo UF: AL CEP: 57075-440

#	Dossiê	Matr./Certidão	Tipol.	Nº	Pavim.	Torre	Área Útil	Valor de Mercado	Valor de Liq. Forçada	% Desc
1	20.239	28.155	Casa	3			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
2	20.238	28.154	Casa	2			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
3	20.231	28.153	Casa	1			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
4	20.241	28.156	Casa	4			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
5	20.243	28.157	Casa	5			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
6	20.249	28.158	Casa	6			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
7	20.255	28.159	Casa	7			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%
8	20.258	28.160	Casa	8			48,60	81.840,00	61.400,00	-25%

Prazo de comercialização Liquidação Forçada: 24 meses

Validade do Laudo 1 ANO

Data do laudo: 12/04/2024

Data da vistoria: 11/04/2024

Assinatura Avaliador



Nome Avaliador: Celso Alexandre Iazzetti CREA Resp.: 0600891382 ART nº:

Telefone: (11) 3881-5560 Email comercial@wisconsinbr.com

ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

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

CASAS, 1,2,3,4,5,6,7, e 8
RUA CONRINTHO CAMPELO DA PAZ, SNº
CONDOMÍNIO NOVA ESPERANÇA
RIO LARGO / AL

DATA BASE: 12 DE ABRIL DE 2024



INDICE

1. SUMÁRIO DA ANÁLISE 3

1.1. SOLICITANTE 3

1.1.1. OBJETIVO E ESCOPO 3

2. RESUMO DE VALORES 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 DOS IMÓVEIS 5

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA 5

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO 6

3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO 7

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 APARTAMENTO PARADIGMA 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

4.1.7. RESUMO 13

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 14

5.1. METODOLOGIA 15

5.1.1. DEFINIÇÕES DOS VALORES DETERMINADOS NO PRESENTE TRABALHO 15

5.1.2. TRATAMENTO DE DADOS 15

5.1.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 17

6. FOTOS DOS IMÓVEIS 18

6.1. FOTOS 19

7. ENCERRAMENTO 20

7.1. TERMO DE ENCERRAMENTO 21

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	Casas 1,2,3,4,5,6,7 e 8, do Condomínio Nova Esperança, Rua Corintho Campelo da Paz, Prefeito Antonio L de Souza, Rio Largo/AL

2. RESUMO DE VALORES

Dossie	Imóvel	Documento	V.M. Adotado	V.L.F
02.20239	Casa nº 3	Matricula 28.155	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20238	Casa nº 2	Matricula 28.154	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20231	Casa nº 1	Matricula 28.153	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20241	Casa nº 4	Matricula 28.156	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20243	Casa nº 5	Matricula 28.157	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20249	Casa nº 6	Matricula 28.158	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20255	Casa nº 7	Matricula 28.159	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20258	Casa nº 8	Matricula 28.160	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00

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 Casas 1,2,3,4,5,6,7 e 8, do Condomínio Nova Esperança, Rua Corintho Campelo da Paz, Prefeito Antonio L de Souza, Rio Largo/AL, para a finalidade de Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada com data base especificada.

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

3.1.1. ZONEAMENTO

De acordo com Plano Diretor da Prefeitura de Rio Largo, o imóvel está localizado em Zona de Uso Misto

3.1.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Uso Predominante:	Misto
Densidade de Ocupação:	Média
Padrão Econômico:	Médio
Distribuição da Ocupação:	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:	Médio
Nível de Escoamento:	Bom

3.1.3. DESCRIÇÃO GERAL DOS IMÓVEIS

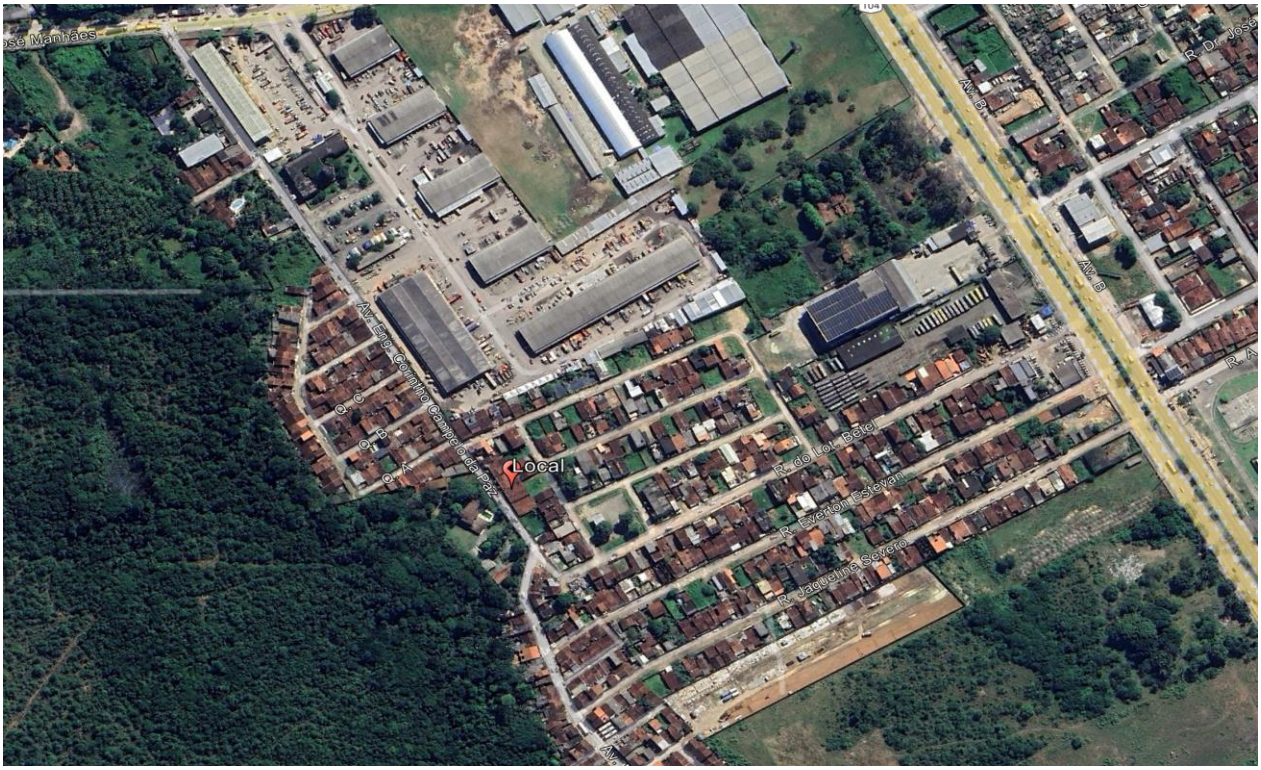
Por orientação do Banco Santander não foram realizadas vistorias internas dos imóveis.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

De acordo com os documentos abaixo descritos:

Dossie	Imóvel	Documento	Origem	Expedição	Área	Vaga
02.20239	Casa nº 3	Matricula 28.155	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 01/02/2024	02/02/2024	48,60	0
02.20238	Casa nº 2	Matricula 28.154	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 01/02/2024	02/02/2024	48,60	0
02.20231	Casa nº 1	Matricula 28.153	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 01/02/2024	02/02/2024	48,60	0
02.20241	Casa nº 4	Matricula 28.156	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 26/09/2023	05/01/2024	48,60	0
02.20243	Casa nº 5	Matricula 28.157	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 26/09/2023	05/01/2024	48,60	0
02.20249	Casa nº 6	Matricula 28.158	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 26/09/2023	05/01/2024	48,60	0
02.20255	Casa nº 7	Matricula 28.159	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 05 de 26/09/2023	05/01/2024	48,60	0
02.20258	Casa nº 8	Matricula 28.160	Cartório do 1o Oficio de Rio Largo, ultimo ato praticado AV 06 de 01/02/2024	02/02/2024	48,60	0

3.1.5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO



3.1.6. SITUAÇÃO DE MERCADO

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

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 foram realizadas vistorias internas 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 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.

Para o cálculo do valor do imóvel foram utilizadas amostras de edifícios inteiros a venda no mercado local.

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

Paradigma casa 3 com 51,15 m^2

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	1.683,89	
Desvio Padrão	330,43	
Coeficiente de Variação	20%	
Limite Inferior	1.178,73	
Limite Superior	2.189,06	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	1.683,89	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	1.457,36	-13%
Superior	1.910,43	13%
Hipótese de rejeição	- Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Área Construída	48,600

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	1.683,89
Valor do Imóvel	81.837
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	70.828
Superior	92.846

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	1.411,76	0,90	1.270,58	1,00	1,06	1,00	1,00	0,99	1,05	1.334,11
2	1.458,33	0,90	1.312,50	1,00	1,06	1,00	1,00	0,99	1,05	1.378,13
3	1.951,22	0,90	1.756,10	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	1.720,98
4	2.125,00	0,90	1.912,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	1.874,25
5	2.666,67	0,90	2.400,00	1,00	0,89	1,00	1,00	0,99	0,88	2.112,00

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N° 1



Localização	Rua D, Condomínio Recantos das Águas Forene				
Município	Rio Largo	*Estado*	AL	*Situação*	oferta
Área Constrida - m²	85,00	*Valor - R$*	120.000,00	*R$/m²*	1.411,76
Padrão	médio	*Tipo*	Casa	*Etado Cons.:*	c
Vagas	1	*Idade Aparente*	20	*Bairro*	Prefeito Antonio L de Sou
Fonte	Walmir	*Contato*	Site	*Telefone*	0
Complemento	Casa 85 m2, 2 dormitórios , 3 banheiros			*Pesquisa*	mar/24

Elemento Comparativo N° 2



Localização	Quadra D, Condominio Residencial Palmares				
Município	Rio Largo	*Estado*	AL	*Situação*	oferta
Área Constrida - m²	48,00	*Valor - R$*	70.000,00	*R$/m²*	1.458,33
Padrão	médio	*Tipo*	Casa	*Etado Cons.:*	c
Vagas	1	*Idade Aparente*	20	*Bairro*	Prefeito Antonio L de Sou
Fonte	Neto	*Contato*	Site	*Telefone*	0
Complemento	Casa 48 m2, 2 dormitórios , 1 banheiro			*Pesquisa*	mar/24

Elemento Comparativo N° 3



Localização	Rua H, Condominio Recanto das Palmeiras				
Município	Rio Largo	*Estado*	AL	*Situação*	oferta
Área Constrida - m²	82,00	*Valor - R$*	160.000,00	*R$/m²*	1.951,22
Padrão	médio	*Tipo*	Casa	*Etado Cons.:*	c
Vagas	2	*Idade Aparente*	15	*Bairro*	Prefeito Antonio L de Sou
Fonte	Rossane	*Contato*	Site	*Telefone*	(82) 99400-9676
Complemento	Casa 82 m2, 2 dormitórios , 2 banheiros			*Pesquisa*	mar/24

Elemento Comparativo N° 4



Localização	Rua das Pipiras, Condomínio Recantos das Águas Forene				
Município	Rio Largo	*Estado*	AL	*Situação*	oferta
Área Constrida - m²	80,00	*Valor - R$*	170.000,00	*R$/m²*	2.125,00
Padrão	médio	*Tipo*	Casa	*Etado Cons.:*	c
Vagas	2	*Idade Aparente*	15	*Bairro*	Prefeito Antonio L de Sou
Fonte	Apêhouse Imobiliaria	*Contato*	Site	*Telefone*	(82) 98849-7157
Complemento	Casa 80 m2, 2 dormitórios, 2 banheiros			*Pesquisa*	mar/24

Elemento Comparativo N°	5					
	*Localização*	Rua Cleantho de Moura Rizzo, Condominio Grand Jardim dos Girassois				
	Município	Rio Largo	*Estado*	AL	*Situação*	oferta
	Área Constrida - m²	75,00	*Valor - R$*	200.000,00	*R$/m²*	2.666,67
	Padrão	médio	*Tipo*	Casa	*Etado Cons.:*	a
	Vagas	1	*Idade Aparente*	5	*Bairro*	Cidade Universitária
	Fonte	Alanis Feijo Corretor	*Contato*	Site	*Telefone*	(82) 98723-2186
	Complemento	Casa 75 m2, 2 dormitórios , 2 banheiros			*Pesquisa*	mar/24

4.1.3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.1.4. CÁLCULO DO FATOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

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

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

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

Valor presente

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

Valor do Imóvel para Liquidez

Equação: $Valor\ de\ Liquidez$ = Valor de Mercado x Deságio

Para o apartamento paradigma

Manutenção			
Valor Mercado		R$	81.840,00
Despesas	IPTU (mês)	R$	20,00
	Condomínio (mês))	R$	50,00
	Manutenção (mês)	R$	100,00
	Administração (mês)	R$	50,00
	Total (mês)	R$	220,00
	Total (ano)	R$	2.640,00
	Despesa de 3,23% ao ano do valor do imóvel		
	Para 24 meses	-R$	5.365,00

Calculo do Fator Liquidação			
Taxa de Atratividade ou Desconto (Deságio)		0,80%	ao mês
Tempo de Venda		24	meses
Valor do Imóvel	R$	81.840,00	
Valor Presente	-R$	67.595,00	
Deságio pelo Tempo	R$	14.245,00	
Manutenção	R$	5.365,00	
Total Deságio	R$	19.610,00	
Valor de Liq. Calculado	R$	62.230,00	
Fator de Liq. Forçada Calculado		0,7604	
Fator de Liq. Forçada Adotado		0,75	
Valor de Liq. Forçada Adotado	R$	61.400,00	

4.1.7. RESUMO

Dossie	Imóvel	V.M. Adotado	V.L.F
02.20239	Casa nº 3	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20238	Casa nº 2	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20231	Casa nº 1	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20241	Casa nº 4	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20243	Casa nº 5	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20249	Casa nº 6	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20255	Casa nº 7	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00
02.20258	Casa nº 8	R$ 81.840,00	R$ 61.400,00

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. 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 reparos importantes e 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 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.

O presente trabalho é classificado como ***"Grau II" quanto à fundamentação da avaliação do imóvel e "Grau III" quanto à precisão*** do imóvel com amplitude do intervalo de confiabilidade de 24% de precisão do imóvel segundo as normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas NBR 14653-2/2011.

6. FOTOS DOS IMÓVEIS

6.1. FOTOS



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio



Vista parcial do condomínio

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 especifica 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.

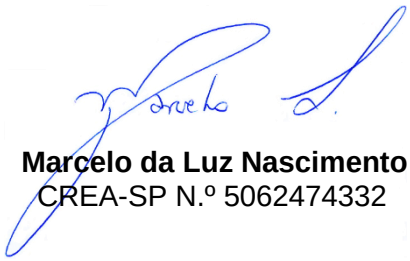
Todos os valores apresentados neste laudo se referem a valores a vista. Dívidas e/ou hipotecas que possam onerar o imóvel avaliado não foram considerados. Também não foram consideradas para o imóvel quaisquer informações referentes a ocupações irregulares, desapropriações, tombamentos, ações judiciais, 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, 12 de abril de 2024.

WISCONSIN INTERNATIONAL
Assessoria Empresarial do Brasil Ltda.
CREA 2062510



Marcelo da Luz Nascimento
CREA-SP N.º 5062474332



Celso Alexandre Iazzetti
CREA-SP N.º 0600891382

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

Central Tel.: 55 (11) 5521-2998
Cel.: 55 (11) 95783-5737 (WhatsApp)
Internet: www.wisconsinbr.com