Confidential

Proprietário:	Bando Santander S.A.	Dossiê	18646
Tipo de Imóvel:	Casa	Uso do imóvel:	Residencial
Status de ocupação:	Ocupado	Finalidade:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada
Endereço Completo:	Casa nº 733 na Avenida Toledo Piza, Sarandi, Porto Alegre - RS - CEP nº : 91120-300		
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Evolutivo	Idade Imóvel:	5 anos

Metragens		
Área Terreno Total (m² ou ha)	Matrícula:	300,00
	IPTU/ITR:	
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	300,00
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	38,68
	IPTU:	
	Planta/Layout:	
	Contrato:	
Área Privativa empregada na avaliação:		38,68





Observações impactantes na avaliação

Área utilizada para a avaliação: terreno 300 m2, 38,68 m2 de área construida informada na matrícula. Não foi realizada vistoria interna. Imóvel ocupado. Adotado 1 vaga. https://maps.app.goo.gl/H6BbmWp8oNKj9EE96

Indício de contaminação ambiental

Não se aplica a imóvel residencial

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua					
Valor de Mercado:	R$ 265.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 212.000,00	% Desc:	-20,00%
-Construções e Benfeitorias Averbadas					
Valor de Mercado:	R$ 95.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R$ 76.000,00	% Desc:	-20,00%
-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$ 360.000,00**	**Valor de Liq. Forçada:**	**R$ 288.000,00**	**% Desc:**	**-20,00%**
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:	18				
Validade do Laudo	1 ANO				

Data do laudo:	25/09/2024	Assinatura Avaliador			
Data da vistoria:	22/09/2024				
Nome Avaliador:	Celso Alexandre Iazzetti	CREA Resp.:	0600891382	ART nº:	

ASSET MANAGEMENT SERVICES

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

DOSSIE 18646
BNDUs (BENS NÃO DE USO)
URBANO - IMÓVEL RESIDENCIAL
VALOR DE MERCADO E VALOR DE LIQUIDAÇÃO

CASA Nº 733
AV TOLEDO PIAZZA
RARANDI
PORTO ALEGRE - RS

DATA BASE: 25 DE SETEMBRO DE 2024



INDICE

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

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL 9

4.3. MÉTODO EVOLUTIVO 10

4.3.1. CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DO TERRENO 10

4.3.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS 12

4.3.3. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES 13

4.3.4. VALOR DAS CONSTRUÇÕES 13

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 15

5.1. METODOLOGIA 16

5.1.1. TERRENO 16

5.1.2. TRATAMENTO DE DADOS 16

5.1.3. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 18

6. FOTOS DO IMÓVEL 19

6.1. FOTOS 20

7. ENCERRAMENTO 21

7.1. TERMO DE ENCERRAMENTO 22

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	18646
CLASSIFICAÇÃO	BNDU (Bens Não de Uso)
FINALIDADE (S)	Valor de Mercado e Valor de Liquidação Forçada
ENDEREÇO	Casa nº 733 na Av. Toledo Piazza, Sarandi, Porto Alegre, RS

2. RESUMO DE VALORES

2.1. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Valor de Mercado do Imóvel	**360.000,00**

2.1.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA DO IMÓVEL

Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	**288.000,00**

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 Casa nº 733 na Av. Toledo Piazza, Sarandi, Porto Alegre, RS, 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 Porto Alegre, 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
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

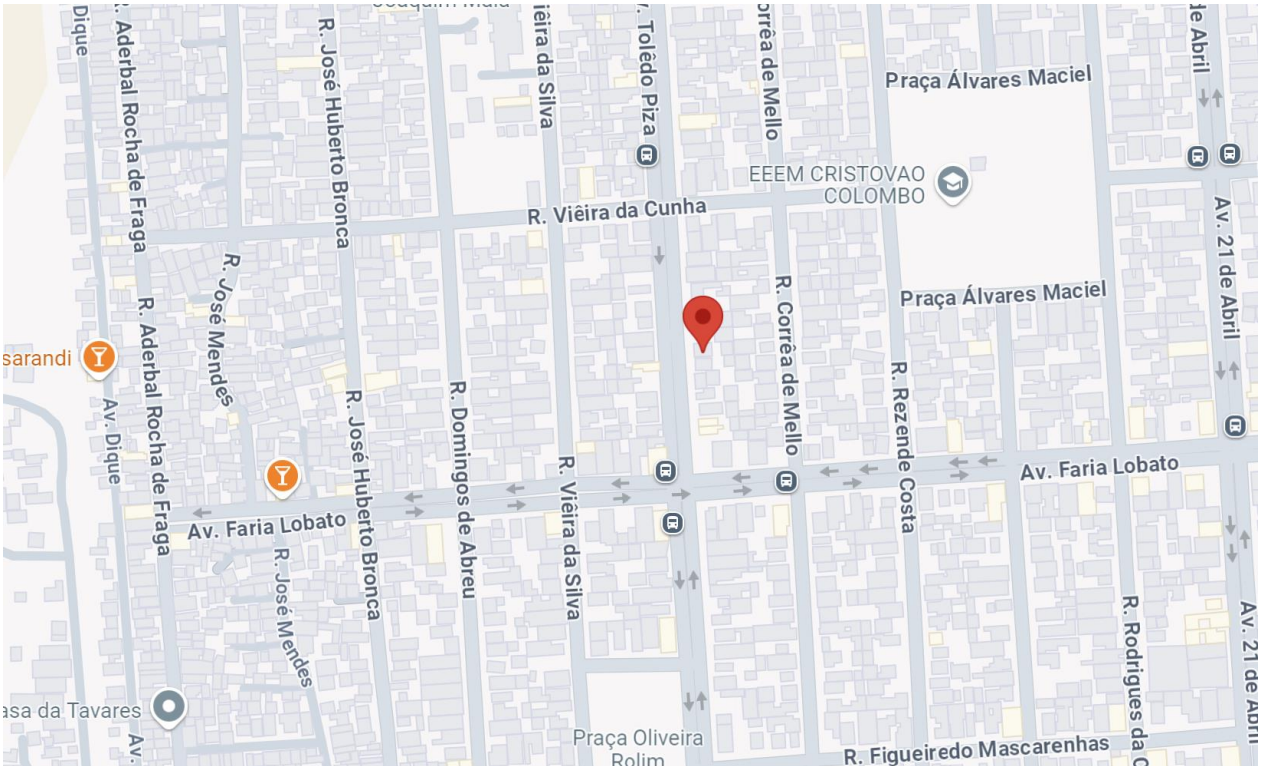
Por orientação do Banco Santander não foi efetuada vistoria interna do imóvel.

3.1.4. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

O imóvel avaliando de acordo com os documentos abaixo descritos:

Tipo	Área Terreno m²	Área de Construção m²	Documento	Expedido por
Casa	300,00	38,68	Matrícula 99.290	Registro de Imóveis 4ª Zona de Porto Alegre/RS
Vagas	Adotado 1			

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 foi efetuada vistoria interna no imóvel em questão conforme solicitação do BANCO SANTANDER. Não foram efetuadas medições para comprovação das áreas informadas nos documentos, 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 atribuído ao imóvel foi fundamentado, pelo Método Comparativo de Dados de Mercado para o Terreno e Reprodução das Construções, em detalhes abaixo.

No presente trabalho foi adotado o tratamento por fatores, que é o conjunto de fatores aplicados a cada elemento amostral para homogeneização dos valores.

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.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

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.

4.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Definição do Valor de Mercado: É o valor de um bem pressupõe uma situação, em que as partes interessadas, conhecedoras das possibilidades de seu uso, encontrem-se na situação em que tanto o comprador, quanto o vendedor, estejam interessados, porém não compelidos a concretizar a transação.

a) O valor do imóvel será calculado com base nos artigos das "Normas", referidas em anexo a este laudo, representados pela fórmula:

Vm = (Sc x q) + Vmt

onde:

Vmu = Valor de Mercado do Imóvel;

Sc = Áreas Construídas das Construções;

q = Preço unitário por metro quadrado de cada Construção.

Vmt = Valor de Mercado do Terreno

b) Para obtenção do preço unitário do terreno, foi feita uma pesquisa na região onde se concluiu como preço unitário básico: R$ 877,12 / m², tomando-se como paradigma o terreno de 300,00 m² obtida da matrícula.

c) Com este preço unitário para o terreno paradigma, o valor total de cada terreno deve ser ajustado em função de diferenças relativas à área disponível, conforme apresentado na tabela a seguir.

d) Com as áreas das construções fornecidas pelo solicitante, foram avaliadas pelo Método do Custo e baseado no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – SP – 2017/2019" elaborado pelo IBAPE-SP, e atualizado pelo Custo Unitário Básico – CUB, considerando como para o estado do Rio Grande do Sul. O enquadramento de cada construção foi baseado nos elementos coletados durante a vistoria técnica ao imóvel.

e) Com esses preços unitários, fatores, e área correspondente, os valores totais de mercado para o imóvel resultam em:

4.3. MÉTODO EVOLUTIVO

4.3.1. CÁLCULO DE HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DO TERRENO

Em se tratando de uma região específica, encontrou-se pouca quantidade e variedade de oferta de imóveis nas proximidades. Fez-se então uma ampla pesquisa onde foram coletadas amostras as quais foram criteriosamente analisadas e 5 (cinco) amostras foram selecionadas em função da localização e grau de semelhança com o imóvel avaliando.

O memorial de cálculos segue adiante com os seus respectivos resultados parciais e totais:

Área de Terreno	300,00 m²
Valor Total do Terreno para Mercado Calculado	R$ 263.136,00

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator oneament	Fator Formato	Fator elhoramen	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	866,67	0,90	780,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	780,00
2	933,33	0,90	840,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	840,00
3	1.222,91	0,90	1.100,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.100,62
4	950,00	0,90	855,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	855,00
5	900,00	0,90	810,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	810,00

TRATAMENTO ESTATÍSTICO TERRENO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	877,12	
Desvio Padrão	128,22	
Coeficiente de Variação	15%	
Limite Inferior	613,99	
Limite Superior	1.140,26	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	877,12	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	789,22	-10%
Superior	965,03	10%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

AVALIAÇÃO TERRENO

Área	300,00

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	877,12
Valor do Terreno	263.136
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	236.766
Superior	289.506

DADOS DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo N° 1



Localização	Avenida Salvador Leão, 848				
Município	Porto Alegre	Estado	RS	Situação	oferta
Área Terreno - m²	300,00	Valor Total- R$	R$ 260.000,00	R$/m² s/construção	R$ 866,67
Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
Valor Atrib.Const	R$ -	Idade Aparente	c	Bairro	Sarandi
V. Terreno s/Const	R$ 260.000,00	Fonte	Garcia Imóveis	Telefone	(51) 3014-9000
Complemento	Terreno com 300 m2			Pesquisa	set/24

Elemento Comparativo N° 2



Localização	Rua Laudelino Freire, 802				
Município	Altamira	Estado	PA	Situação	oferta
Área Terreno - m²	300,00	Valor Total- R$	280.000,00	R$/m² s/construção	R$ 933,33
Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
Valor Atrib.Const	R$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Sarandi
V. Terreno s/Const	R$ 280.000,00	Fonte	Garcia Imóveis	Telefone	(51) 3014-9000
Complemento	Terreno com 300 m2 (casa sem valor comercial)			Pesquisa	set/24

Elemento Comparativo N° 3



Localização	Rua Sylvio Sanson				
Município	Altamira	Estado	PA	Situação	oferta
Área Terreno - m²	325,00	Valor Total- R$	R$ 450.000,00	R$/m² s/construção	R$ 1.222,91
Área Constr. m²	110,00	Tipo	Casa	Etado Cons.:	c
Valor Atrib.Const	R$ 52.555,75	Idade Aparente	40	Bairro	Sarandi
V. Terreno s/Const	R$ 397.444,25	Fonte	CP Imóveis	Telefone	(51) 3344-3377
Complemento	Casa: terreno 325 m2, 110 m2 construção			Pesquisa	set/24

Elemento Comparativo N°	4					
	Localização	Rua Engenheiro Frederico Dahne, 485				
	Municipio	Altamira	Estado	PA	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	400,00	Valor Total- R$	R$ 380.000,00	R$/m² s/construção	R$ 950,00
	Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
	Valor Atrib.Const	R$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Sarandi
	V. Terreno s/Const	R$ 380.000,00	Fonte	Máffer Imóveis	Telefone	(51) 3024-9000
	Complemento	Terreno com 400 m2			Pesquisa	set/24

Elemento Comparativo N°	5					
	Localização	Rua Oliveira Lopes, 435				
	Municipio	Altamira	Estado	PA	Situação	oferta
	Área Terreno - m²	300,00	Valor Total- R$	R$ 270.000,00	R$/m² s/construção	R$ 900,00
	Área Constr. m²	0,00	Tipo	Terreno	Etado Cons.:	0
	Valor Atrib.Const	R$ -	Idade Aparente	0	Bairro	Sarandi
	V. Terreno s/Const	R$ 270.000,00	Fonte	Herik Corretor	Telefone	(51) 99567-9966
	Complemento	Terreno com 300 m2			Pesquisa	set/24

4.3.2. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO E ELEMENTOS COMPARATIVOS



4.3.3. CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Para efeito de avaliação será considerado a seguinte área construída:

Denominação	Área (m²/m)
Edificações	
Casa	38,68
Total	38,68

4.3.4. VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Denominação	Área (m²/m)	Unit. R$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado
Edificações									
Casa	38,68	2.500,00	5	b	70	64	0,96	96.700	92.832
Total	38,68							**96.700**	**92.832**

LEGENDA:

ÁREA (m²): Área em m²

UNIT (R$): Valor Unitário R$

IA: Idade Aparente

EC: Estado de Conservação

VU: Vida Útil

VR: Vida Remanescente

DEP: Coeficiente de Depreciação

VALOR TOTAL PARA MERCADO

Denominação	Área (m²/m)	Unit. R$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Novo	Custo Depreciado	Valor Adotado
Terreno	300,00	877,12						263.136	263.136	265.000
Edificações										
Casa	38,68	2.500,00	5	b	70	64	0,96	96.700	92.832	95.000
Total	38,68							**96.700**	**92.832**	
Valor Terreno + Construção									**355.968**	**360.000**
Valor de Mercado					F. Comercialização		1,00		**360.000**	**360.000**

VALOR FINAL DO IMÓVEL
R$ 360.000,00

Considerações

Despesas fixas: (sobre o valor do imóvel)	%		Despesas Financeiras: (Taxas de Mercado)	%	
IPTU	0,02%	ao mês	Taxa da aplicação financeira	14,50%	Taxa Selic+4%
Manutenção/Administração	0,16%	ao mês	Inflação média ao ano	4,50%	IPCA 12 Meses
Comissão de venda	0,33%	ao mês	Custo financeiro	9,57%	ao ano
Total 1	**0,51%**	**ao mês**	**Total 2**	**0,80%**	**ao mês**

Despesas totais(Total 1+Total2) = 1,31% fixas + financeiras

Prazo de comercialização 18 Meses

O valor de liquidação forçada será dado pelo valor presente líquido no prazo de venda estimado. 80,00% R$ 288.000,00

5. METODOLOGIAS, CRITÉRIOS, ENQUADRAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

5.1. METODOLOGIA

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

Em função das características do imóvel avaliando e das disponibilidades de dados seguros, relativos à obtenção dos valores do imóvel, optamos pela adoção para obtenção do valor de mercado do imóvel o "Método Evolutivo", "Comparativo de Dados de Mercado" para o terreno e "Reprodução para as Construções".

5.1.1. TERRENO

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 APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento ajustado junto ao mercado imobiliário local, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR FORMATO: O formato de um terreno pode influenciar seu valor quando propícia perda de aproveitamento e deve ser considerado nos elementos pesquisados e no avaliando.

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREA: FATOR DE ÁREA: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, observando-se que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a área do terreno, sendo os de maior área com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos à fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for menor a 30%

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for maior a 30%

FATOR TOPOGRAFIA: ajusta a topografia do avaliando em relação aos elementos comparativos, na proporção adotada abaixo:

Topografia	
plano	1,00
declive até 5%	0,95
declive de 5 a 10%	0,90
declive de 10 a 20%	0,80
declive acima de 20%	0,70
aclive até 10%	0,95
aclive até 20%	0,90
aclive acima de 20%	0,85

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 imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel



Vista parcial do imóvel

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, 25 de setembro de 2024.

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