

Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A	Uniorg:	001-0115
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	Finalidade:	Patrimonial
Endereço Completo:	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio	Nº:	476
Bairro:	Bela Vista	Município:	São Paulo
		UF:	SP
		CEP:	01318-000
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	15

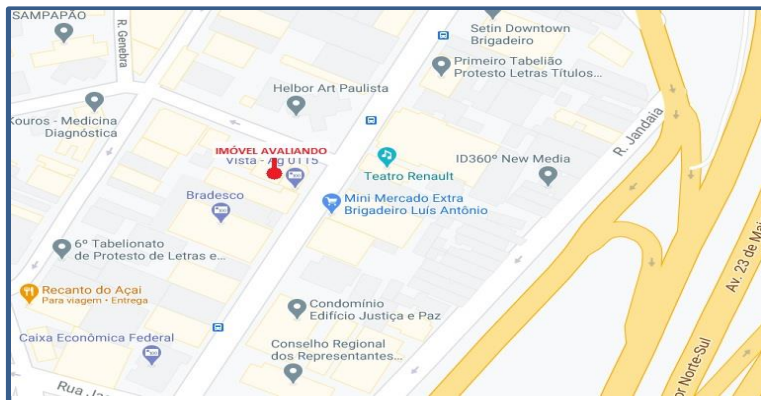
#### Metragens

Área de Terreno (m²):	521,40	Fonte da área:	Matrícula
Área Construída (m²):	900,00	Fonte da área:	Planta (quadro de áreas)
Área Equivalente (m²):	715,00		

#### Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Imóvel ocupado atualmente pelas instalações do banco Santander (Brasil) S.A. Para fins de cálculo foi adotada a área de terreno 521,40 m² conforme Certidão de Matrícula nº 154.955, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, área construída de 900,00 m² conforme Planta em DWG (quadro de áreas). Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

#### Fotos e mapas



#### Resumo de Valores

Valor de Mercado:	R\$	4.489.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	2.679.000,00	% Desc:	60%
Data avaliação:	07/06/2023		Assinatura Avaliador:				
Validade do laudo	07/06/2024						
Data da vistoria:	25/05/2023						
Nome Avaliador:	Marcos Mansour Chebib Awad		CREA Resp.:	506226509-6	ART nº:		

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE  
COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA DE IMÓVEL  
COMERCIAL LOCALIZADO NA AVENIDA BRIGADEIRO LUÍS  
ANTÔNIO, Nº 476, BELA VISTA, SÃO PAULO - SP.**

Elaborado por:



ENGENHEIRO CIVIL RESPONSÁVEL:  
MARCOS MANSOUR CHEBIB AWAD

07 DE JUNHO DE 2023



**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMPRA/VENDA E LIQUIDAÇÃO FORÇADA IMÓVEL COMERCIAL LOCALIZADO AVENIDA BRIGADEIRO LUIZ ANTÔNIO, Nº 476, BELA VISTA, SÃO PAULO - SP.**

De acordo com a solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, a **Validar Engenharia de Avaliações LTDA** tem o prazer de apresentar o laudo de avaliação para determinação de valor de mercado para **compra/venda e liquidação forçada** do imóvel referenciado acima.

Este laudo de avaliação foi desenvolvido com base nas técnicas da Engenharia de Avaliações e fundamentado nos dados disponíveis informados pelos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado imobiliário local.

O resultado deste laudo de avaliação está fundamentado no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, parte-se do princípio de que não há dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros.

Somos gratos pela oportunidade de prestar nossos serviços na área da Engenharia de Avaliações e nos colocamos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que porventura possam surgir.

Atenciosamente,  
*Engº Marcos Mansour Chebib Awad*  
CREA nº 5062265096

## Ficha Resumo

**Empresa:** Validar Engenharia de Avaliações Ltda.

**Solicitante:** Banco Santander (Brasil) S.A.

**Referência:** Laudo de Avaliação para compra/venda e liquidação forçada de imóvel comercial.

**Data da Vistoria:** 25/05/2023

**Dados Gerais do Imóvel Avaliando:**

**Endereço:** Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 476

**Bairro:** Bela Vista

**Município:** São Paulo

**Estado:** SP

**Área do Terreno**

**521,40 m<sup>2</sup>**

**Área Construída**

**900,00 m<sup>2</sup>**

**Área Equivalente**

**715,00 m<sup>2</sup>**



**Metodologia:** Método comparativo direto de dados de mercado com base no tratamento por fatores

**Resultado da Avaliação do imóvel:**

**Valor de Mercado para Compra/Venda**

**R\$ 4.489.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada**

**R\$ 2.679.000,00**

**Grau de Fundamentação (MCDDM)**

**Grau II**

**Grau de Precisão (MCDDM)**

**Grau III**

**Data Base:** 07 de junho de 2023

Para fins de cálculo foi adotada a área de terreno 521,40 m<sup>2</sup> conforme Certidão de Matrícula nº 154.955, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, área construída de 900,00 m<sup>2</sup> conforme Planta em DWG (quadro de áreas).

Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

## SUMÁRIO

<b>1. OBJETIVO .....</b>	<b>5</b>
<b>2. LOCALIZAÇÃO .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ZONEAMENTO .....</b>	<b>8</b>
<b>4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE.....</b>	<b>10</b>
<b>5. DOCUMENTAÇÕES .....</b>	<b>11</b>
<b>6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES: .....</b>	<b>14</b>
<b>7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO .....</b>	<b>15</b>
<b>8. METODOLOGIA.....</b>	<b>16</b>
<b>9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....</b>	<b>25</b>
<b>10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA .....</b>	<b>25</b>
<b>11. CONCLUSÃO DE VALORES .....</b>	<b>29</b>

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – IMÓVEL AVALIANDO

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO

## 1. OBJETIVO

Em atenção à solicitação do **Banco Santander (Brasil) S.A.**, este laudo de avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada de imóvel comercial localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo – SP.

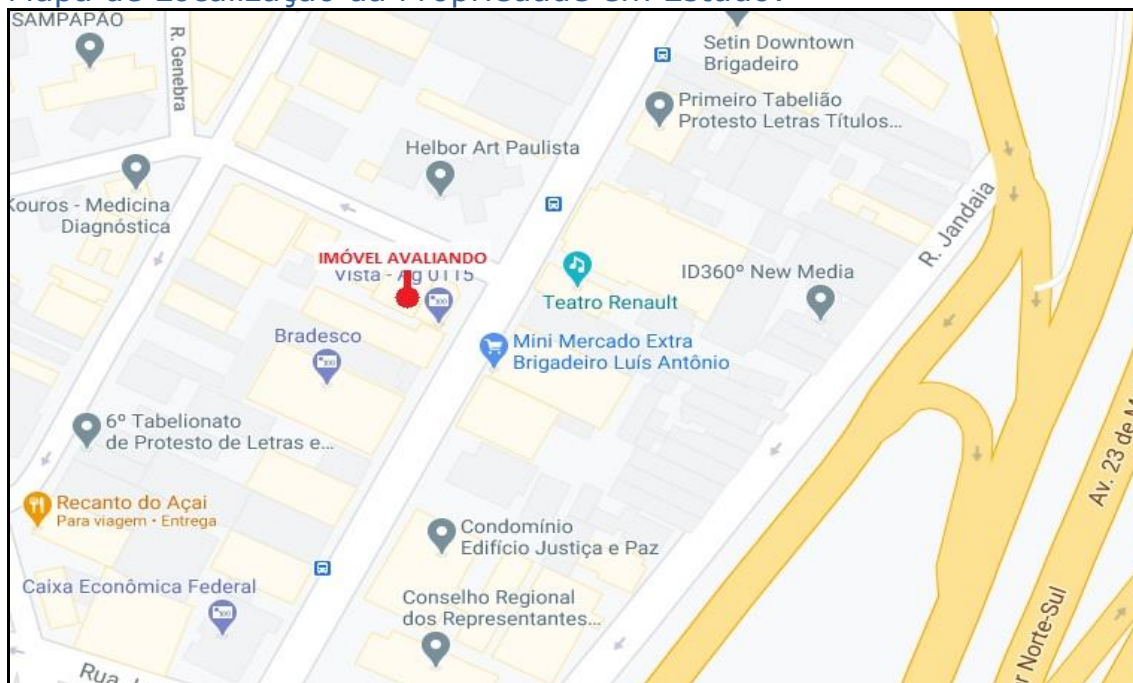
## 2. LOCALIZAÇÃO

### ▪ Situação

O imóvel em estudo está localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo – SP. Como principais pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Frente para a Avenida Brigadeiro Luís Antônio;
- 700,00 m da estação Sé do metrô (linha 1 – azul e linha 2 – vermelha);
- 1,100 km Avenida Vinte e Três de Maio;
- 1,000 km da Avenida Nove de Julho; e
- 1,800 km da Avenida Paulista.

### Mapa de Localização da Propriedade em Estudo:



Fonte: Google Maps

- **Ocupação Circunvizinha**

A região é formada predominantemente por imóveis comerciais de médio/alto padrão, além de residências unifamiliares e multifamiliares. As opções de serviços de âmbito local e geral são diversificadas, como por exemplo, Bancos, Escolas, Padarias, Mercados etc.

A região possui como principais vias de acesso à Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Avenida Vinte e Três de Maio, Avenida Nove de Julho, Avenida do Estado, além de outras vias de acesso secundário.

- **Transportes**

A localização do imóvel é favorecida pela proximidade de diversas avenidas, que conectam a região a diversos bairros da cidade de São Paulo, via transporte privado (automóveis em geral), e público (ônibus – metrô), além de diversos pontos de ônibus que se localizam próximos ao imóvel em estudo.

Destaca-se que o imóvel avaliado está a aproximadamente 700,00 m da estação Sé do metrô (linha 1 – azul e linha 2 - vermelha).

- **Melhoramentos Públicos**

A região é dotada de energia elétrica, ruas pavimentadas, transporte coletivo, rede de telefonia, coleta de resíduos sólidos, rede de distribuição de água, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Brigadeiro Luís Antônio, no trecho do imóvel em estudo, é uma via de sentido duplo com 2 (duas) faixas de rolamento sentido Sé e 3 (três) sentido Avenida Paulista, sendo uma em cada sentido destinada a corredor exclusivo de ônibus. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

## Vista da Avenida Brigadeiro Luís Antônio no trecho do imóvel em estudo



Fonte: Arquivo próprio.

### 3. ZONEAMENTO

#### Legislação Municipal

A legislação que rege os parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo/SP é determinada pela Lei Complementar 16.402/16. Ela aprova o Plano diretor urbano do município de São Paulo/SP e dá outras providências.

De acordo com essa legislação a propriedade em estudo encontra-se atualmente na **ZC – Zona de Centralidade – inserido em Perímetro de Adesão (Setor Centro Histórico)**. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação admitidos nesta zona de uso.

#### Mapa de Zoneamento



Fonte: Elaborado pelo autor com base no sítio eletrônico [www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br](http://www.geosampa.prefeitura.sp.gov.br)

Os parâmetros urbanísticos dessa zona seguem abaixo:

**ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016**

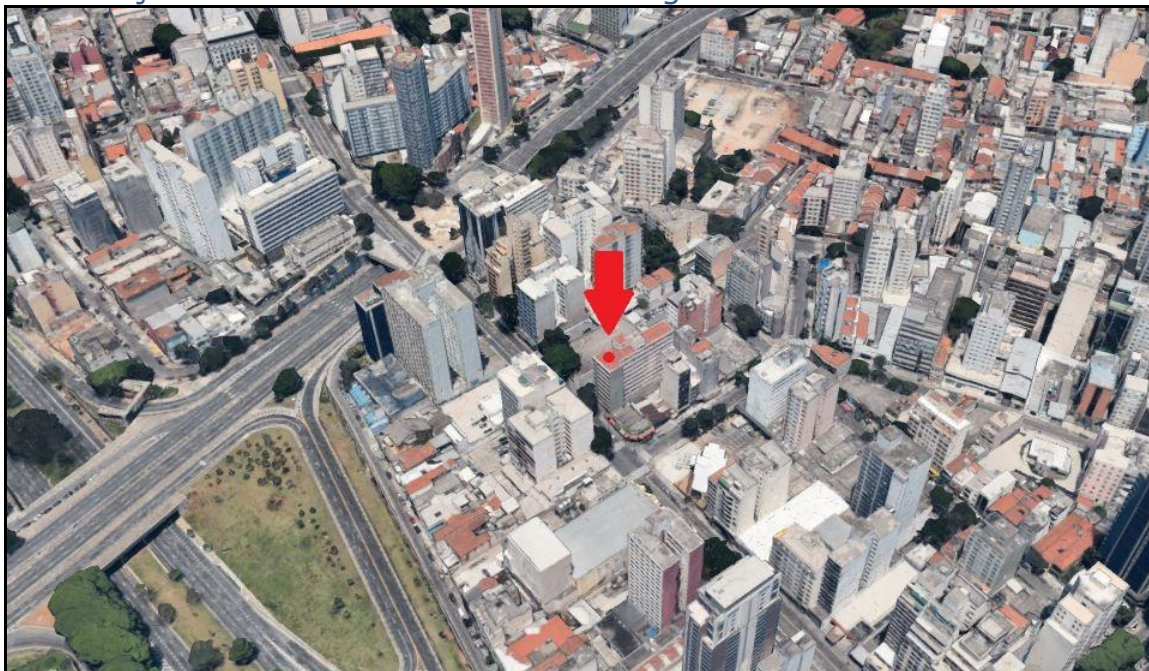
**Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental**

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA

Fonte: Elaborado pelo autor com base na Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de São Paulo/SP

## 4. DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

Localização do imóvel em estudo no Google Earth



Fonte: Elaborado pelo autor com base no Google Earth

**Área de Terreno:** 521,40 m<sup>2</sup> (conforme Certidão de Matrícula nº 154.955 emitida pelo 4º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo).

**Formato:** Regular;

**Situação:** Meio de quadra;

**Topografia:** Plano/Praticamente Plano.

### EDIFICAÇÕES

**Área Construída:** 900,00 m<sup>2</sup> (conforme Planta em DWG (quadro de áreas)).

Trata-se de imóvel comercial, atualmente ocupado pelas instalações do Banco Santander (Brasil) S/A.

O Prédio que abriga as instalações do imóvel objeto da presente avaliação foi erigido em concreto armado com vedação em alvenaria e revestimento em pintura látex.

Internamente essa edificação possui os seguintes acabamentos:

Item	Quantidade	Piso	Parede	Forro
Salão	1	Cerâmica / Carpete	Pintura em Látex	Gesso
Cofre	1	Cimento	Pintura em Látex	Gesso
sala VanGogh	1	Carpete / Laminado	Pintura em Látex	Gesso
WC PCD	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Sala servidor	1	Cerâmica	Pintura em Látex	Gesso
Copa	1	Cerâmico	Cerâmica	Gesso
Almoxarifado	1	Cerâmico	Pintura em Látex	Gesso
Sala vazia	1	Cerâmico	Pintura em Látex	Gesso
Caixa	1	Cerâmico / Carpete	Pintura em Látex	Gesso
WC	2	Cerâmico	Cerâmica	Gesso

**Estado Conservação:** "b" entre novo e regular

**Padrão Construtivo:** Escritório Padrão Médio sem elevador – valor médio (IBAPE)

**Idade Aparente:** 15 anos

Obs.: Foi utilizada a área construída, tanto para o avaliando como para os elementos comparativos.

#### Quadro de Áreas – Área Construída

Item	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fonte:
Térreo (m <sup>2</sup> )	530,00	Planta DWG (quadro áreas)
Pavimento Superior (m <sup>2</sup> )	370,00	Planta DWG (quadro áreas)
<b>Área Construída Total (m<sup>2</sup>):</b>	<b>900,00</b>	Planta DWG (quadro áreas)

Obs.: Foi utilizada a área equivalente, tanto para o avaliando como para os elementos comparativos.

Deste modo, chegamos à seguinte área equivalente para o imóvel avaliando:

### Quadro de Áreas – Área Equivalente

Pavimento	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator de Equivalência	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
Térreo (m <sup>2</sup> )	530,00	1,00	530,00
Pavimento Superior (m <sup>2</sup> )	370,00	0,50	185,00
<b>Total</b>			<b>715,00</b>

Os fatores de equivalência adotados para os elementos comparativos e imóvel objeto avaliação pode ser observado na tabela a seguir:

Fatores de Equivalência	
1,00	Loja
0,70	Mezanino
0,50	Sobreloja e Pavimentos Superiores
0,40	Subloja
0,20	Subsolo
0,30	Vagas de garagem externas
<b>Vaga (m<sup>2</sup>)</b>	<b>20,00</b>

## 5. DOCUMENTAÇÕES

**Certidão de Matrícula nº 154.955**, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP. O documento referencia ao imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo - SP, com área construída de 609,25 m<sup>2</sup>, área útil de 457,10 m<sup>2</sup> e área de terreno 521,40 m<sup>2</sup>;

**Planta em DWG (quadro de áreas)**. O documento referencia ao imóvel localizado na Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo - SP, com área construída total de 900,00 m<sup>2</sup>, sendo 530,00 m<sup>2</sup> no térreo e 370,00 m<sup>2</sup> no pavimento superior;

### Quadro Resumo das documentações:

Item	Área de Terreno (m <sup>2</sup> )	Área Construída (m <sup>2</sup> )
Matrícula	521,40	609,25
Planta	-	900,00
<b>Áreas adotadas na Avaliação</b>	<b>521,40 (Matrícula)</b>	<b>900,00 (Planta)</b>

## 6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Este laudo de avaliação foi desenvolvido de acordo com as seguintes ressalvas e condições:

- O resultado desta avaliação fundamenta-se no fato de que não existem restrições quanto à comercialização da propriedade, ou seja, não existem dívidas nem matrículas com impedimentos jurídicos, irregularidades tributárias, entre outros;
- Não faz parte do escopo do presente trabalho a verificação da efetiva propriedade do imóvel;
- Estudos e laudos ambientais e de contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Este trabalho não contempla estudos de âmbito estrutural e fundações, como também não foram examinados equipamentos e instalações existentes no imóvel em estudo;
- A pesquisa de mercado utilizada neste laudo de avaliação foi elaborada com base em contatos realizados verbalmente, ou por escrito, com as fontes mencionadas na planilha de elementos;
- O laudo de avaliação parte de informações médias de mercado, não sendo utilizadas ou inferidas percepções individuais de determinados interessados na aquisição dos Imóveis, o que pode alterar significativamente o valor dos imóveis, de acordo com os interesses e sinergias do adquirente em potencial;
- Para fins de cálculo foi adotada a área de terreno 521,40 m<sup>2</sup> conforme Certidão de Matrícula nº 154.955, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, área construída de 900,00 m<sup>2</sup> conforme Planta em DWG (quadro de áreas);
- Recomenda-se a apresentação de planta baixa do imóvel, com quadro de áreas **ATUALIZADO**, para confirmação das áreas descritas e utilizadas no presente estudo;
- Recomenda-se a apresentação de matrícula devidamente atualizada e IPTU referente ao corrente exercício.

## 7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de São Paulo, onde está localizado o imóvel em estudo é o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América Latina. Além de ser a cidade mais populosa do hemisfério sul é a quarta maior aglomeração urbana do mundo, com mais de 12.252.023 habitantes (IBGE/2019).

São Paulo possui o 10º PIB do planeta, representando isoladamente 12,26% do PIB nacional e 36% de toda a produção de bens e serviços do estado.

Particularmente o imóvel em estudo está localizado no bairro da Aclimação, que abriga o imóvel em estudo é um bairro tradicional paulistano localizado na zona central de São Paulo, região com características residencial e comercial de classe média/alta. Possui uma infraestrutura bastante completa, com mercados, lojas, restaurantes, bares, clubes, teatros, agências bancárias, comércios, etc.

O imóvel avaliando encontra-se ocupado pela Agência do Banco Santander (Brasil) S.A, possuindo padrão construtivo médio e estado de conservação entre novo e regular.

De acordo com a pesquisa de mercado pudemos constatar que os imóveis semelhantes ao objeto de avaliação são ofertados no patamar de R\$ 6.300,00/m<sup>2</sup> de área equivalente, que pode variar conforme sua área, padrão construtivo, estado de conservação, localização, entre outros.

De acordo com profissionais atuantes no mercado imobiliário local, o imóvel possui liquidez de média para baixa devido ao atual momento de estagnação da economia brasileira, além do seu elevado valor nominal para a região.

## 8. METODOLOGIA

A metodologia aplicada no trabalho está fundamentada na **NBR-14653:1** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais), na **NBR-14653:2** (Norma Brasileira para Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos), Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos e Estudos de Diretrizes Básicas para Avaliações em Garantias Bancárias, ambos publicados pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Existem diversos métodos de avaliação de imóveis reconhecidos pelas normas. A aplicação de cada método depende das características físicas da propriedade em estudo, da finalidade da avaliação e das informações disponíveis levantadas no mercado, as quais são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor do respectivo imóvel e demais análises.

É possível que mais de um método seja utilizado para avaliação de um mesmo imóvel. Quando isso acontece, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O resultado da avaliação tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou de todos.

### Aplicação da Metodologia

Devido as características do imóvel em estudo, optamos pelo emprego do “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**” com base na utilização do **Tratamento por Fatores** para a definição do valor de mercado para **venda** do imóvel.

Os métodos avaliatórios utilizados neste laudo de avaliação são descritos a seguir com base nas normas mencionadas acima.

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

De acordo com o artigo 8.2.1 da ABNT NBR 14653:1, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- **Tratamento por fatores (utilizado neste trabalho):** homogeneização por fatores e critérios fundamentados por estudos e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- **Tratamento científico:** tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leva à indução de modelo validado para o comportamento do mercado, como, por exemplo, modelos de regressão linear.

O Método Comparativo é baseado no levantamento de mercado e análise de imóveis semelhantes em oferta, ou transacionados recentemente, em função das características específicas de cada um, frente as características do imóvel analisado, como, por exemplo, localização, área, idade, etc.

### Tratamento por fatores

Para cada um dos elementos comparativos de ofertas de imóveis comerciais na região foram utilizados fatores de homogeneização para ajustá-los às características do imóvel avaliado.

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, no **tratamento por fatores** é admitida a priori a **existência de relações fixas** entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. **Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.**

Fatores relativos a **localização** (ex. **transposição**) foram aplicados sobre a **parcela de terreno**, já fatores relativos as **edificações** foram aplicados sobre a **parcela da construção** (ex. **padrão construtivo**). Alguns fatores foram aplicados sobre **ambas as parcelas** (terreno e construção), como por exemplo, o **fator oferta** e **fator área**.

Para a homogeneização dos valores unitários do imóvel utilizamos os seguintes fatores:

#### Fator de Oferta:

O Fator Oferta tem a função de descontar “gorduras” geradas devido a especulação de mercado nos elementos comparativos.

Na impossibilidade da sua determinação, recomenda-se aplicar o fator consagrado de 0,90. Vale ressaltar que o Fator Oferta deve ser aplicado sobre elementos que estão ofertados no mercado. Os elementos

pesquisados que foram transacionados não necessitam da aplicação do mesmo. Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.

### **Fator de Localização:**

O Fator Localização também é conhecido como Fator Transposição e leva em conta possíveis valorizações e desvalorizações em relação a diferença de localização entre os elementos comparativos e o imóvel objeto da avaliação.

O Fator Transposição é expresso com base na relação entre índices fiscais, obtidos na Planta Genérica de Valores Municipal. Assim, por intermédio do número do setor e da quadra, identifica-se a localização

Fórmula:

$$\text{Fator Localização} = \frac{\text{Índice.Fiscal.do.imóvel.avaliando}}{\text{Índice.Fiscal.do.elemnto.pesquisado}}$$

Em municípios (ou regiões) onde o índice fiscal estiver desatualizado e/ou incoerente atribuiremos notas (para a localização do imóvel avaliando e elementos pesquisados) que devem ser justificadas em relação a características que podem valorizar ou desvalorizar o imóvel, como por exemplo: largura das vias, zoneamento, proximidade a pólos valorizantes (shopping Center, comércio em geral, pontos de ônibus e metrô no caso do imóvel avaliando estar localizado em região popular, etc.).

### **Fator de Esquina:**

Considerado na avaliação de imóveis em áreas comerciais e de incorporações, com os fatores estimados podendo apresentar variação de 5% a 20%.

### **Fator Área:**

O fator utilizado para corrigir as diferenças de áreas entre os elementos comparativos e o imóvel objeto de avaliação foi calculado com base na fórmula observada no livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações do Engenheiro Sérgio Antônio Abunahman, da Editora PINI, 2008:

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/4} \quad \text{Diferença inferior a 30\%}$$

e

$$F_a = \frac{\text{Área do imóvel pesquisado}}{\text{Área do imóvel avaliado}}^{1/8} \quad \text{Diferença superior a 30\%}$$

### **Fator Obsolescência das Edificações (Idade e Conservação):**

Para levar em consideração a depreciação dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke, que leva em consideração a idade aparente e estado de conservação dos imóveis pesquisados em relação ao imóvel avaliado.

Os coeficientes de Depreciação (Kd) são obtidos através da Tabela de Ross-Heidecke (segundo norma específica) a qual leva em consideração a idade do Imóvel (em % de duração) e o estado de conservação do mesmo. Ao final o coeficiente de depreciação (Kd) é ajustado para o Foc (fator de obsolescência e conservação) que leva em consideração a vida útil da benfeitoria.

### **Fator Padrão Construtivo:**

Tem como objetivo adequar os elementos comparativos utilizados às características físicas do imóvel em estudo. Leva em consideração a proporção dos índices obtidos através do estudo **“Valores de Edificações de Imóveis Urbanos”, do IBAPE/SP.**

O referido estudo leva em consideração a classificação as benfeitorias em diversas classes e grupos em função do parâmetro **R8N**, fornecido e atualizado mensalmente pelo Sinduscon.

### **Determinação do Valor De Mercado para compra/venda e Locação com Base no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

#### **Área Equivalente:**

Em regiões comerciais, como no caso do imóvel em estudo, a área construída do pavimento térreo, possui valor maior se comparada às áreas de subloja, mezanino e pavimentos superiores. Isso porque, em geral, o térreo, além de possuir frente para o logradouro da situação do imóvel, o que facilita o fluxo de pedestres e veículos, também destaca-se por visibilidade.

Assim, para efeito de cálculo do valor do imóvel e dos respectivos elementos comparativos, foi utilizada a área equivalente, ou seja, para cada pavimento da edificação foi estimada a área construída e utilizado um peso, obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

Obs.: Foi utilizada a área equivalente, tanto para o avaliando como para os elementos comparativos.

Deste modo, chegamos à seguinte área equivalente para o imóvel avaliando:

#### Quadro de Áreas – Área Equivalente

Pavimento	Área Construída (m <sup>2</sup> )	Fator de Equivalência	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )
Térreo (m <sup>2</sup> )	530,00	1,00	530,00
Pavimento Superior (m <sup>2</sup> )	370,00	0,50	185,00
<b>Total</b>			<b>715,00</b>

Os fatores de equivalência adotados para os elementos comparativos e imóvel objeto avaliação pode ser observado na tabela a seguir:

Fatores de Equivalência	
1,00	Loja
0,70	Mezanino
0,50	Sobreloja e Pavimentos Superiores
0,40	Subloja
0,20	Subsolo
0,30	Vagas de garagem externas
<b>Vaga (m<sup>2</sup>)</b>	<b>20,00</b>

## Planilha de Elementos Pesquisados (resumo)

Nº do item	Endereço	Contato	Valor Compra/Venda (R\$)	Área de terreno (m²)	Área Construída (m²)	Área de garagem coberta / subsolo (m²)	Vagas Externas	Subloja (m²)	Área de loja - Térreo (m²)	Área do Mezanino (m²)	Sobreloja e Pavimentos Superiores (m²)	Área equivalente (m²)	Fator oferta	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m²)
1	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 463, Bela Vista, São Paulo - SP	Valentina Caran Imóveis - Sra. Eunice - (11) 3178-4633	2.700.000,00	384,00	400,00	0,00	2,00	150,00	250,00	0,00	0,00	310,60	0,80	6.954,28
2	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1096, Bela Vista, São Paulo - SP	Doma Negócios Imobiliários - Sr Michel - (11) 99302-7314	2.500.000,00	180,00	650,00	0,00	0,00	216,67	216,67	0,00	216,66	411,67	0,90	5.465,59
3	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1013, Bela Vista, São Paulo - SP	Dicon Imobiliária - Sra. Maria - (11) 3284-1900	2.800.000,00	490,00	490,00	0,00	0,00	0,00	490,00	0,00	0,00	490,00	0,90	5.142,86
4	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1195, Bela Vista, São Paulo - SP	Sousa Lemos Adm Bens Imóveis - Sr Alessandro - (11) 3266-3051	1.700.000,00	317,00	317,00	0,00	4,00	0,00	317,00	0,00	0,00	318,20	0,90	4.808,30
5	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1058, Bela Vista, São Paulo - SP	Dicon Imobiliária - Sra. Maria - (11) 3284-1900	1.600.000,00	218,00	288,00	0,00	0,00	0,00	218,00	70,00	0,00	267,00	0,90	5.393,26
<b>AV</b>	<b>Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo/SP</b>	-	-	<b>521,40</b>	<b>900,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>530,00</b>	<b>0,00</b>	<b>370,00</b>	<b>715,00</b>	-	-

## Planilha de Elementos Pesquisados (resumo) – Continuação

Nº do item	Endereço	Contato	Padrão Construtivo e Estado de Conservação							Terreno			Data
			Padrão (IBAPE)	Fator (IBAPE)	Idade Estimada (anos)	Vida Referencial (anos)	Estado de conservação (IBAPE)	Foc	Parcela das Benfeitorias	Nota de localização	Esquina	Parcela do Terreno	
1	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 463, Bela Vista, São Paulo - SP	Valentina Caran Imóveis - Sra. Eunice - (11) 3178-4633	Escritório Padrão Médio s/elev.	4,330	20	60	d	0,780	80%	8,0	Não	20%	jun-23
2	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1096, Bela Vista, São Paulo - SP	Doma Negócios Imobiliários - Sr Michel - (11) 99302-7314	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	30	60	d	0,659	80%	8,0	Não	20%	jun-23
3	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1013, Bela Vista, São Paulo - SP	Dicon Imobiliária - Sra. Maria - (11) 3284-1900	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	20	60	e	0,717	80%	8,0	Sim	20%	jun-23
4	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1195, Bela Vista, São Paulo - SP	Sousa Lemos Adm Bens Imóveis - Sr Alessandro - (11) 3266-3051	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	30	60	d	0,659	80%	8,0	Não	20%	jun-23
5	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1058, Bela Vista, São Paulo - SP	Dicon Imobiliária - Sra. Maria - (11) 3284-1900	Escritório Padrão Médio s/elev. (-)	4,014	20	60	c	0,815	80%	8,0	Não	20%	jun-23
<b>AV</b>	<b>Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 476, Bela Vista, São Paulo/SP</b>	-	<b>Escritório Padrão Médio s/elev.</b>	<b>4,330</b>	<b>15</b>	<b>60</b>	<b>b</b>	<b>0,878</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>Não</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Planilha de Homogeneização de Valores<sup>1</sup> (Resumo)

Nº do item	Endereço	Valor Compra/Venda (R\$)	Área Equivalente (m <sup>2</sup> )	Valor Unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Aplicado na Parcela das Benfeitorias			Aplicado em 100% do valor unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Aplicado na Parcela do Terreno			Valor unitário descontado fator oferta (R\$/m <sup>2</sup> )	Variação Monetária final (R\$/m <sup>2</sup> )	Valor Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator acumulado	Valor Saneado (R\$/m <sup>2</sup> )
					Parcela Benfeitoria	Fator de Adequação ao Obsolecimento e ao Estado de Conservação (Foc)	Fator Padrão Construtivo		Fator Área	Parcela Terreno	Fator Transposição					
1	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 463, Bela Vista, São Paulo - SP	2.700.000,00	310,60	6.954,28	80%	1,1262	1,0000	0,9010	20%	1,0000	1,00	6.954,28	13,55	6.967,83	1,00	6.967,83
2	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1096, Bela Vista, São Paulo - SP	2.500.000,00	411,67	5.465,59	80%	1,3325	1,0787	0,9333	20%	1,0000	1,00	5.465,59	1.433,72	6.899,31	1,26	6.899,31
3	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1013, Bela Vista, São Paulo - SP	2.800.000,00	490,00	5.142,86	80%	1,2254	1,0787	0,9539	20%	1,0000	1,00	5.142,86	1.014,17	6.157,03	1,20	6.157,03
4	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1195, Bela Vista, São Paulo - SP	1.700.000,00	318,20	4.808,30	80%	1,3325	1,0787	0,9038	20%	1,0000	1,00	4.808,30	1.119,14	5.927,43	1,23	5.927,43
5	Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, nº 1058, Bela Vista, São Paulo - SP	1.600.000,00	267,00	5.393,26	80%	1,0775	1,0787	0,8841	20%	1,0000	1,00	5.393,26	49,35	5.442,61	1,01	5.442,61
<b>Média</b>														<b>6.278,84</b>	<b>-</b>	<b>6.278,84</b>

Na determinação do valor de mercado do imóvel em estudo para venda adotamos o valor médio do intervalo de confiança:

R\$ 6.278,84 / m<sup>2</sup> de área equivalente x 715,00 m<sup>2</sup> (área equivalente) =

R\$ 4.489.372,02

**Arredondamento:  
R\$ 4.489.000,00**

<b>Valor unitário Saneado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>6.278,84</b>
<b>Desvio Padrão</b>	651,40
<b>Saneamento 30%</b>	8.162,49
<b>Saneamento -30%</b>	4.395,19
<b>Coefficiente de variação final</b>	10,37%
<b>Coefficiente de variação inicial</b>	14,85%

<sup>1</sup> Fator transposição não utilizado. Todos os imóveis estão inseridos na mesma via do imóvel ora avaliado, em trecho com idêntica e/ou similar região socioeconômica.

**Mapa de Localização dos elementos pesquisados em relação ao imóvel em estudo:**



## 9. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Para determinarmos o valor de mercado do imóvel atingimos o **Grau II de Fundamentação** e **Grau III de Precisão**, segundo a NBR 14653-2/11.

Tabela – Graus de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> - No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea <b>Total de Pontos = 08</b>				

Tabela – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	06	04
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no grau I
<b>Grau adotado: II</b>			

Tabela – Grau de precisão

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%
<b>Grau adotado: III</b>				

Amplitude do intervalo de confiança	
Distribuição t	1,533
Desvio Padrão	651,40
$(1/2) \wedge y$	2,24
e	446,59
Amplitude do intervalo de confiança	14,23%

## 10. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Segundo a norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP, trata-se de valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Quando utilizado, deve ser também apresentado o valor de mercado.

O valor de liquidação forçada foi calculado com base em fluxo de caixa descontado, conforme previsto no texto do projeto de alteração da NBR 14.653/1 (procedimentos gerais), conforme observado a seguir:

*"Convém que o valor de liquidação forçada corresponda ao valor presente líquido de um fluxo de caixa, resultante de receitas e despesas inerentes ao bem, descontado a uma taxa de atratividade **definida pelo contratante**, considerado um prazo de comercialização usual de mercado."*

Como não foi definida a taxa mínima de atratividade pelo contratante, para este caso foi adotado o montante de **13,75%** ao ano, o que significa 100% da SELIC. Isso representa a **Taxa Interna de Retorno (TIR antes do imposto de renda)** esperada para um investidor possa se interessar em adquirir esse ativo.

Para a estimativa do fluxo de caixa será considerado as premissas atualizadas, onde o imóvel será comercializado em prazo estimado de **36 meses** e taxa de capitalização que acreditamos ser de interesse a investidores locais/regionais.

O valor de liquidação forçada do imóvel foi calculado em **R\$ 2.679.000,00**.

Premissas Básicas do Fluxo de Caixa - Valor de Liquidez				
Dados de Entrada				
Receitas		Incidência		Observação:
Valor de Mercado Venda	R\$	4.489.000,00	R\$	
Prazo de Venda do Imóvel		36	meses	
Aluguel	R\$	-	R\$/mês	
Despesas		Incidência		Observação:
IPTU	R\$	2.965,10	Por ano	IPTU/2021 - Fornecido pelo cliente
Reavaliação	R\$	2.500,00	Por ano	pago no Mês 1 de cada ano
Custos Cartorários e Registros	R\$	-	Mês de venda + 1	Não se aplica nesse caso (pode ser considerado caso o banco queira assumir tais custos) - Seria pago um mês após a comercialização
Contas de Consumo (água/Luz/etc.)	R\$	1.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 1.500,00 por mês
Manutenção	R\$	2.500,00	Mensal	Estimado em R\$ 2.500,00 por mês
Vigilância	R\$	8.000,00	Mensal	Estimado em R\$ 8.000,00 por mês
Taxas utilizadas		Incidência		Observação:
Taxa Mínima de Atratividade - SELIC - Taxa de desconto do valor presente		13,75%	ao ano	100% da SELIC
Taxa de desconto do valor presente		1,08%	ao mês	
Dados de Saída - Resultados				
<b>Valor Presente Líquido (VPL) -</b>				
<b>Valor de Liquidez Prazo 36 meses</b>		<b>R\$2.679.242,25</b>		
<b>Valor Presente Líquido (VPL) -</b>				
<b>Valor de Liquidez Prazo 36 meses (ARREDONDAMENTO)</b>		<b>R\$2.679.000,00</b>		

## Fluxo de Caixa Descontado

Ano	Mês do Ano	Mês	Receita		Despesas				Fluxo de Caixa	Fluxo de Caixa Acumulado
			Venda do Imóvel	IPTU	Reavaliação	Vigilância	Contas de Consumo	Manutenção		
1	1	1		R\$ 2.965,10	R\$ 2.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 17.465,10	-R\$17.465,10
	2	2				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$29.465,10
	3	3				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$41.465,10
	4	4				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$53.465,10
	5	5				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$65.465,10
	6	6				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$77.465,10
	7	7				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$89.465,10
	8	8				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$101.465,10
	9	9				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$113.465,10
	10	10				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$125.465,10
	11	11				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$137.465,10
	12	12				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$149.465,10
2	1	13		R\$ 2.965,10	R\$ 2.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 17.465,10	-R\$166.930,20
	2	14				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$178.930,20
	3	15				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$190.930,20
	4	16				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$202.930,20
	5	17				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$214.930,20
	6	18				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$226.930,20
	7	19				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$238.930,20
	8	20				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$250.930,20
	9	21				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$262.930,20
	10	22				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$274.930,20
	11	23				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$286.930,20
	12	24				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$298.930,20
3	1	25		R\$ 2.965,10	R\$ 2.500,00	R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 17.465,10	-R\$316.395,30
	2	26				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$328.395,30
	3	27				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$340.395,30
	4	28				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$352.395,30
	5	29				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$364.395,30
	6	30				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$376.395,30
	7	31				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$388.395,30
	8	32				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$400.395,30
	9	33				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$412.395,30
	10	34				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$424.395,30
	11	35				R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	-R\$436.395,30
	12	36	R\$	4.489.000,00		R\$ 8.000,00	R\$ 1.500,00	R\$ 2.500,00	-R\$ 12.000,00	R\$4.477.000,00

## 11. CONCLUSÃO DE VALORES

Após todas as considerações e análises das tendências de mercado da região a qual o imóvel está inserido, concluímos os seguintes valores, na data de 07 de junho de 2023:

**Valor de Mercado para compra e venda:  
R\$ 4.489.000,00**

**Valor de Liquidação Forçada:  
R\$ 2.679.000,00**

**VALIDAR ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES LTDA.**  
CREA nº 0000958157



---

Engº Marcos Mansour Chebib Awad  
CREA nº 5062265096

# ANEXO I

## DOCUMENTAÇÃO

## FOTOGRAFICA – IMÓVEL

## AVALIANDO



Vista da via



Vista da via



Placa da via



Identificação numérica



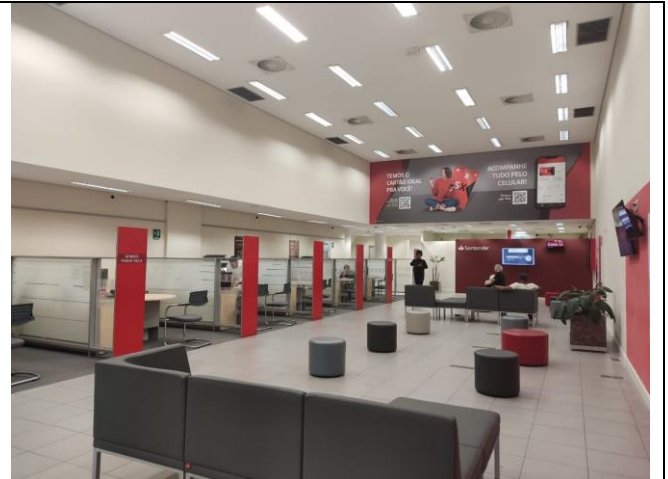
Fachada



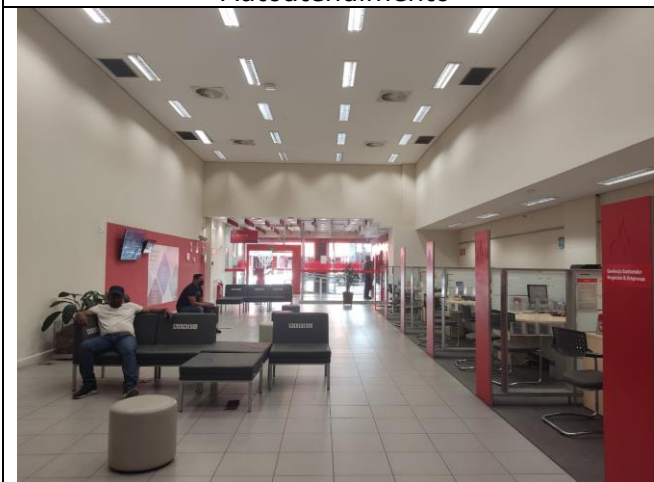
Acesso a agência



Autoatendimento



Espera | Atendimento ao público



Espera



Circulação



Sanitário



Caixa



Caixa (vista interna)



Retaguarda



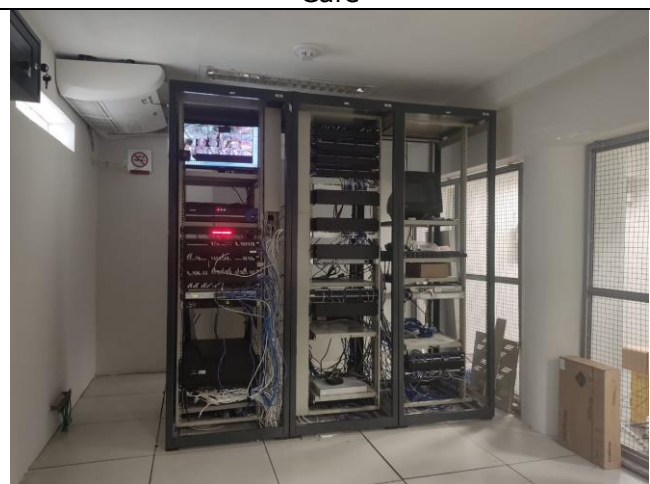
Sala de reunião



Café



Sala de reunião



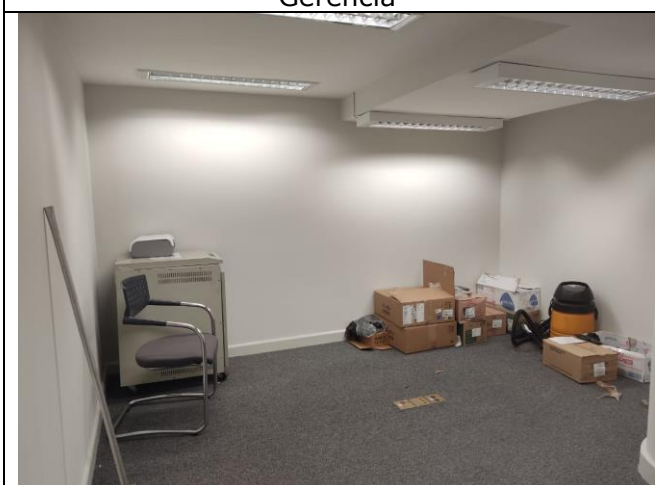
Sala de tecnologia



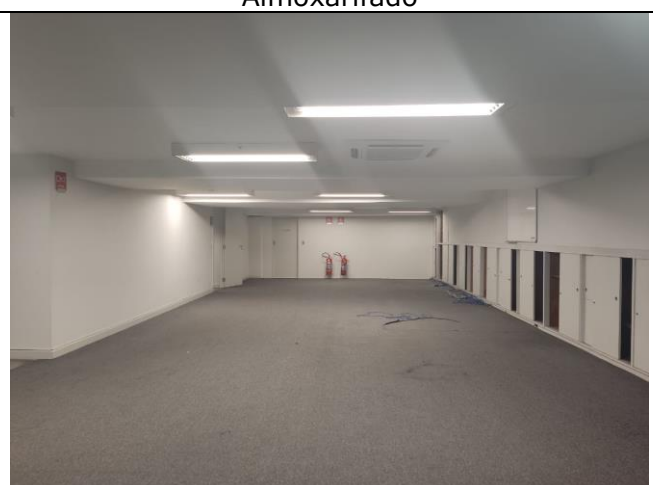
Gerência



Almoxarifado



Sala ociosa



Salão ocioso



Copa



Circulação



Arquivo



Ar-condicionado



Refeitório



Tesouraria



Cashback autoatendimento

# ANEXO II

## DOCUMENTAÇÃO

## FOTOGRAFICA – ELEMENTOS COMPARATIVOS



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5