



Sumário Executivo

Solicitante:	BANCO SANTANDER	Data da vistoria:	20/01/2021
Proprietário:	ARTE & CAZZA TEXTIL LTDA	Data-base:	jan-21
Tipologia:	Comercial - Galpão	Finalidade/Objetivo:	Determinação de Valor de Ativo Ocupação: Imóvel Ocupado
Endereço:	SP 342, 900	Cidade:	Espírito Santo do Pinhal UF: SP

Documentação Fornecida

Matrícula 9.335 do Cartorio do Registro de Imóveis Comarca de Espírito Santo do Pinhal
Certidão Negativa - Inscrição Cadastral: 9784-6387-0677

Terreno

Área de Terreno Total:	Matrícula:	20.010,00
	IPTU:	76.440,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Estimado Google Earth:	
	Projeto Arquitetônico:	
	Outros:	
Empregado na Avaliação:		20.010,00



Construções

Área Construída	Matrícula:	8.320,74
	IPTU:	n/i
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Projeto Arquitetônico:	
	Outros:	
	Empregado na Avaliação:	

Observações Relevantes

Consideramos necessária a revisão do laudo, caso ocorra a apresentação posterior de documentos com informações adicionais de áreas e localização exata dos lotes. Os valores aqui apresentados, podem sofrer alteração conforme documentos enviados. ☒

Áreas Especiais:	Área Verde:	n/i
	Córregos / Rios / Lagos:	n/i
	Área de Servidão:	n/i
	Estimado Google Earth:	n/i
	Área Encravada:	n/i
	Área de Tombada:	n/i
	Favela (Entorno):	n/i
Invasão:	n/i	

Indícios de Contaminação

Resumo de Valores

Metodologia:	Comparativo Direto de Venda	Grau de Fundamentação:	Grau I	Grau de Fundamentação:	Grau III
Liquidez:	Baixa	Vocação:	Industrial / Logística		

VALOR DE MERCADO	R\$	12.207.000,00	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	R\$	7.371.000,00	%DESC	39,62%
-------------------------	------------	----------------------	------------------------------------	------------	---------------------	--------------	---------------

Observações adicionais sobre valores - CENÁRIOS

Laudo de Avaliação

**Galpão comercial
SP 432, 900 – Distrito Industrial
Espírito Santo do Pinhal / SP**

Banco Santander

Ref.: 21_31446

Janeiro de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 22 de janeiro de 2021

Banco Santander (Brasil) S/A

Rua Amador Bueno, nº 474 – Bloco B – 3º andar – São Paulo/SP

***REF: Imóvel comercial localizado na SP 432,
900 – Distrito Industrial – Espírito Santo do
Pinhal / SP***

Atendendo à solicitação do BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (*SANTANDER*), a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seus valores de mercado para venda e liquidação forçada na data-base janeiro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	5
1. INTRODUÇÃO.....	6
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	6
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	6
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	7
2. DOCUMENTAÇÃO	8
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
3.1. LOCALIZAÇÃO	9
3.2. ENTORNO	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	12
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
4.1. QUADRO DE ÁREAS	13
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	15
6. METODOLOGIA EMPREGADA.....	17
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	19
7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO	19
7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	22
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	23
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA.....	24
ANEXO B – METODOLOGIA ACESSORIA	28
ANEXO C – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC)	45
ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	49

SUMÁRIO

INTERESSADO	BANCO SANTANDER
PROPRIETÁRIO	ARTE & CAZZA TEXTIL LTDA
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado
OBJETIVO	Valor de Mercado de Venda e Liquidação Forçada
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos
IDENTIFICAÇÃO	9335
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão

OBJETO	Endereço	SP 342, 900
	Bairro	Distrito Industrial
	Cidade/UF	Espírito Santo do Pinhal / SP
	Área de Terreno	20.010,00 m ²
	Área Construída	8.320,74 m ²
	Idade do Imóvel	10 anos
	DATA VISTORIA	20/01/2021
TELEFONE		ACOMPANHANTE: Vistoria Externa

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 12.207.000,00	Doze Milhões Duzentos E Sete Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 7.371.000,00	Sete Milhões Trezentos E Setenta E Um Mil Reais

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	Grau I	Grau III

CONDIÇÃO DE LIQUIDEZ DO IMÓVEL

VOCAÇÃO	Industrial / Logística
LIQUIDEZ	Baixa para Locação e Baixa para Venda
TEMPO DE EXPOSIÇÃO	60 meses

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, **não foi autorizada**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;
- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	9.335 do Cartório do Registro de Imóveis Comarca de Espírito Santo do Pinhal
Proprietário:	Arte & Cazza Têxtil Ltda
Área de Terreno:	20.010,00 m ²
Área Construída:	8.320,74 m ²
Área Privativa:	n/i
Nº de Vagas:	n/i
Último ato praticado:	R. 31 datado de 13 de março de 2017
Data da última emissão:	14/01/2021
Observação:	Área de Servidão averbada, mas sem encerramento de área.

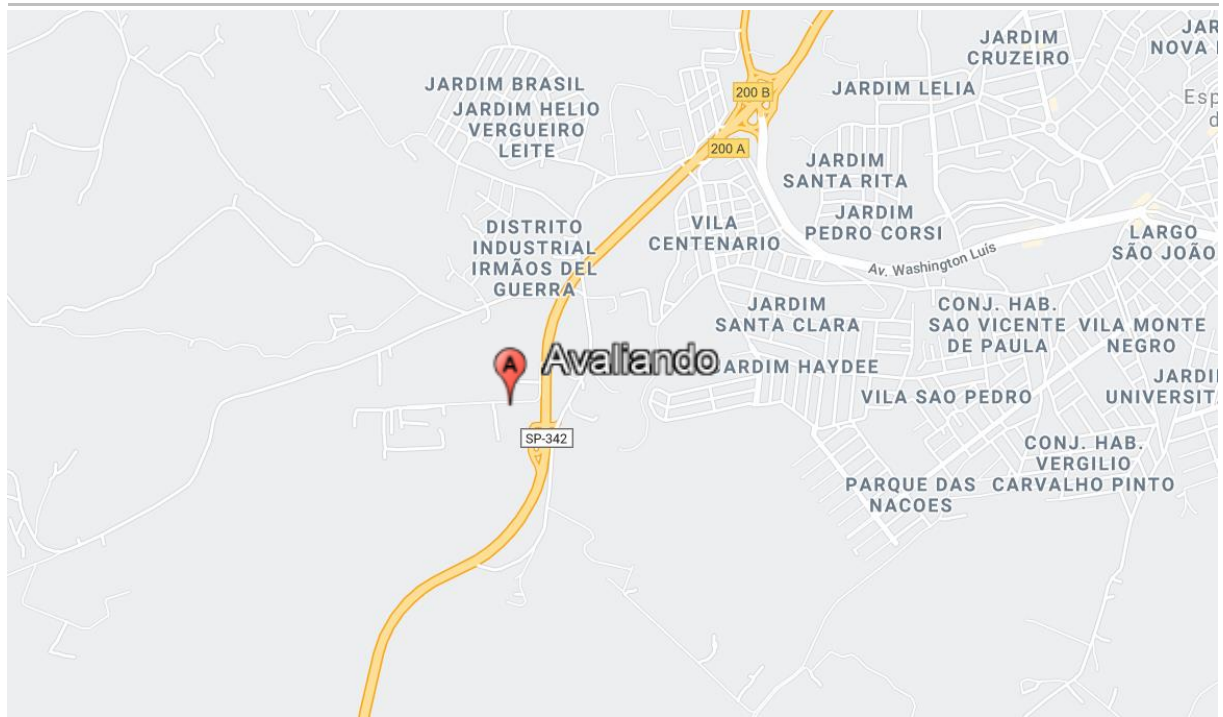
Certidão Negativa

Inscrição Cadastral:	9784-6387-0677
Contribuinte:	Município Espírito Santo do Pinhal
Área de Terreno:	76.440,00 m ²
Área Construída:	n/i
Ano de Exercício:	n/i
Testada:	n/i
Observação:	n/i

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 5,5 km do centro de Espírito Santo do Pinhal;
- ✓ 14,3 km do autódromo Vela Città;
- ✓ 200,0 km de São Paulo

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local: Industrial / Logístico

Densidade de Ocupação: Horizontal - Média

Padrão Econômico: Médio-Baixo

Nível de Acesso: Bom

Intensidade do Tráfego: Médio

Área de Preservação: Não

Polos Valorizantes: Não observado

Polos Desvalorizantes: Não observado

Vocação: Industrial / Logístico

Valorização Imobiliária: Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	✓ Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	Recreação e lazer
Gás canalizado	✓ Transporte público	Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



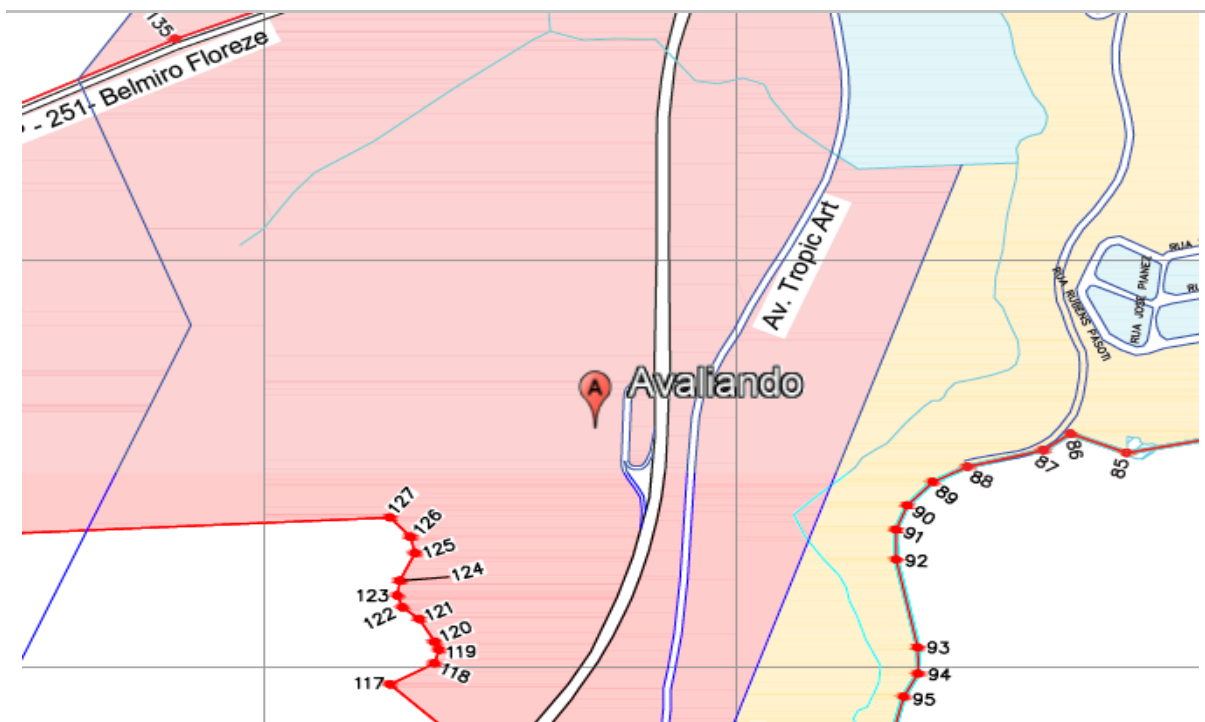
Rua de Acesso



Rua de Acesso

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação	Lei complementar nº 4274 de 26 de agosto de 2015	
Zona de Uso - Descrição	Macrozona Industrial I	
T.O. (Taxa de Ocupação)	n/i	
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	n/i
	Máximo	n/i
Gabarito	n/i	
Lote Mínimo	n/i	
Principais Usos Permitidos	n/i	
Principais Usos Vetados	n/i	
Outros	n/i	

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m ²)	Área construída (m ²)
Matrícula	20.010,00	8.320,74
IPTU	76.440,00	n/i
Adotada em cálculo	20.010,00	8.320,74

n/i - não informado | n/a - não aplicável

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	50,0m – Rua de acesso
Formato	Regular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Plana
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Vista rua



Fachada



Fachada

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Espírito Santo do		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial	390,41 km ²	1.522,99 km ²	1.537,86 km ²
População	41.919 hab.	11.244.369 hab.	34.272 hab.
PIB (R\$ mil)	R\$ 760.920,45	R\$ 443.600.101,65	R\$ 693.716,24
PIB per capita	R\$ 18.152,16	R\$ 39.450,87	R\$ 20.241,49
IDH	0,787	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	Baixa
Demanda	Médio-Baixa	Para Venda	Baixa
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Industrial / Logística
Análise de SWOT			
Pontos Fortes:		Pontos Fracos:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Construção de Qualidade / Atual ✓ Boa Localização e Acesso 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Não identificado 	
Oportunidades:		Ameaças:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Não identificado 		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Baixa demanda na região ✓ Revenda difícil e limitada a poucos investidores ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e, no momento, ainda não temos como mensurar o impacto da crise provocada pela COVID 19. 	

Considerações acerca do COVID-19

Desde que OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos visto governantes de todo o Mundo adotando medidas para contenção de contágio, impactando diretamente sobre a economia local e global.

Desde março de 2020, grande parte dos países de todo o mundo adotou a quarentena para tentar evitar a disseminação da doença, afetando diversos setores da economia. Atualmente, ainda sem uma solução definitiva para a contenção do vírus e perspectiva de haver uma vacina efetiva nos próximos meses, cidades em todo o mundo começam a relaxar, lentamente, os rigores da quarentena, em busca

de urgente retomada da economia.

A situação ainda é muito nova e incerta e decisões são tomadas à medida dos acontecimentos. Ocorrem flexibilizações e muitas delas são suspensas em seguida, ao aumentar o número de casos de pessoas contaminadas na região. De qualquer forma, é de consenso mundial a necessidade de retorno da atividade econômica, na medida do possível e com diversas restrições sanitárias e protocolos para evitar aglomerações.

Alguns setores foram mais afetados do que outros, refletindo diretamente no mercado imobiliário. Durante o período de quarentena, houve sensível redução em lançamentos imobiliários, apesar da atividade construtiva se manter, dentro do possível; houve devolução de espaços de escritórios, lojas, apartamentos, entre outros e renegociações de contratos de locação.

Notamos, nos primeiros meses, uma forte tendência de manutenção de *home office* e desocupação de espaços de escritórios. Mas o isolamento social e suas consequências têm demonstrado que o simples “ficar em casa” não é suficiente e que a necessidade de convívio social será responsável por uma reformulação no uso de espaços de escritórios, uma adaptação à nova realidade. Porém, toda a dinâmica ao redor da COVID-19 ainda é uma questão em aberto.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor de mercado obtido pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor de Mercado de Venda

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”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores** ou **Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Este valor é muito utilizado por proprietários de imóveis que necessitam realizar uma venda rápida ou por empresas que costumam receber imóveis em dação de pagamento. De acordo com a NBR 14.653, parte 1, da ABNT, liquidação forçada é definido como: “Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	1.246,95	1.467,01	1.687,06

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 1.467,01**

A = Área construída **8.320,74 m²**

V = Valor Total **R\$ 12.206.608,79**

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 12.207.000,00

7.2. CÁLCULO DO VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O **valor de liquidação forçada** foi calculado a partir do valor de mercado, conforme demonstrado abaixo, visando aumentar a atratividade do imóvel, possibilitando uma provável venda rápida:

Cálculo do Valor de Liquidação Forçada

Despesas fixas:	0,36% a.m.	4,41% a.a.
IPTU	0,06% a.m.	
Manutenção	0,10% a.m.	
Administração	0,05% a.m.	
Segurança	0,15% a.m.	
Despesas financeiras: (1+Tx Selic/1+Inflação)-1:	0,01% a.m.	0,08% a.a.
Taxa SELIC + 2%	nov-20	4,00% a.a.
Inflação média (IPCA)		3,92% a.a.
Despesas totais: (Desp. Financeiras + Desp. fixas):	0,37% a.m.	
Tempo de absorção no mercado:	60 meses	
Despesas de Comercialização	6,00%	
Fator Risco	0,80	
Valor total de mercado para venda:	R\$	12.207.000,00
Valor de liquidação forçada:	R\$	7.371.000,00

Deságio	39,6%
Fator	0,60

Cálculo do Fator de Risco	Classificação	Nota
Tipologia do Imóvel	Comercial - Galpão	3
Oferta na região	Baixa: Menos 5	1
Demanda na região	Baixa	3
Especulação	Baixa	1
Característica da Região	Industrial	3
Risco de Invasão	Baixa	2
Crescimento e Urbanização Região	Alta	1
Valor do Imóvel	Alto 3	6
Fator Risco	0,80	20

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR VENDA	(Comparativo)	R\$ 12.207.000,00	Doze Milhões Duzentos E Sete Mil Reais
LIQUIDAÇÃO FORÇADA		R\$ 7.371.000,00	Sete Milhões Trezentos E Setenta E Um Mil Reais

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:

Nilton Molina Neto

A2076C0355CE46C...

Nilton Molina Neto

Sócio-Diretor

CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:

Isabela Monastersky

A2076C0355CE46C...

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS

Diretora de Consultoria e Avaliações

CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas Área construída (m ²)	Construções				Contato		
				Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	SP 342, 900	100	8.320,74 m ²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	-	-	-
1	Av. Dr. Rafael Orichio Neto	95	231,00 m ²	0 anos	60 anos	a - novo	galpão simples (+)	Nê Valentini	Ne	(19) 99137-1220
2	Av Whashington Luis, 1760	120	320,00 m ²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	galpão simples (+)	Nê Valentini	Ne	(19) 99137-1220
3	Distrito Industrial	100	5.506,00 m ²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Nê Valentini	Ne	(19) 99137-1220
4	Rua Armando Paiva	125	250,00 m ²	10 anos	60 anos	c - regular	galpão simples (+)	Nê Valentini	Ne	(19) 99137-1220

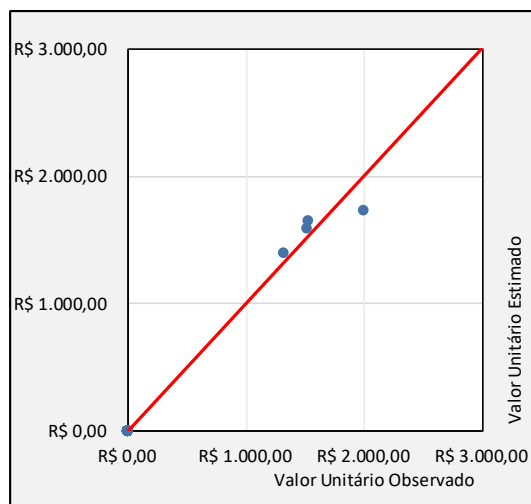
Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação		
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	231,00 m ²	R\$ 360.000,00	0,85	R\$ 1.324,68/m ²	1,053	1,063	0,940	1,056	R\$ 1.398,50/m ²
2	320,00 m ²	R\$ 750.000,00	0,85	R\$ 1.992,19/m ²	0,833	1,063	0,970	0,866	R\$ 1.725,45/m ²
3	5.506,00 m ²	R\$ 9.800.000,00	0,85	R\$ 1.512,90/m ²	1,000	0,860	1,062	0,922	R\$ 1.395,13/m ²
4	250,00 m ²	R\$ 450.000,00	0,85	R\$ 1.530,00/m ²	0,800	1,063	1,019	0,882	R\$ 1.348,94/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	4	Área construída (m ²)	8.320,74 m ²
Graus de liberdade:	3	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,638	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 284,59/m ²	Padrão:	galpão médio (-)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 1.324,71/m ²		
Média:	R\$ 1.467,01/m ²		
Limite superior:	R\$ 1.609,30/m ²		
Intervalo - Elementos utilizados		Média Saneada	
Valor mínimo:	R\$ 1.348,94/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 1.026,90/m ²
Valor máximo:	R\$ 1.725,45/m ²	Média:	R\$ 1.467,01/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 1.907,11/m ²

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)		1,0000
Fator final		1,0000
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 1.246,95/m ²	R\$ 1.246,95/m ²
Média:	R\$ 1.467,01/m²	R\$ 1.467,01/m²
Limite superior:	R\$ 1.687,06/m ²	R\$ 1.687,06/m ²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1 ✓
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3 ✓	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

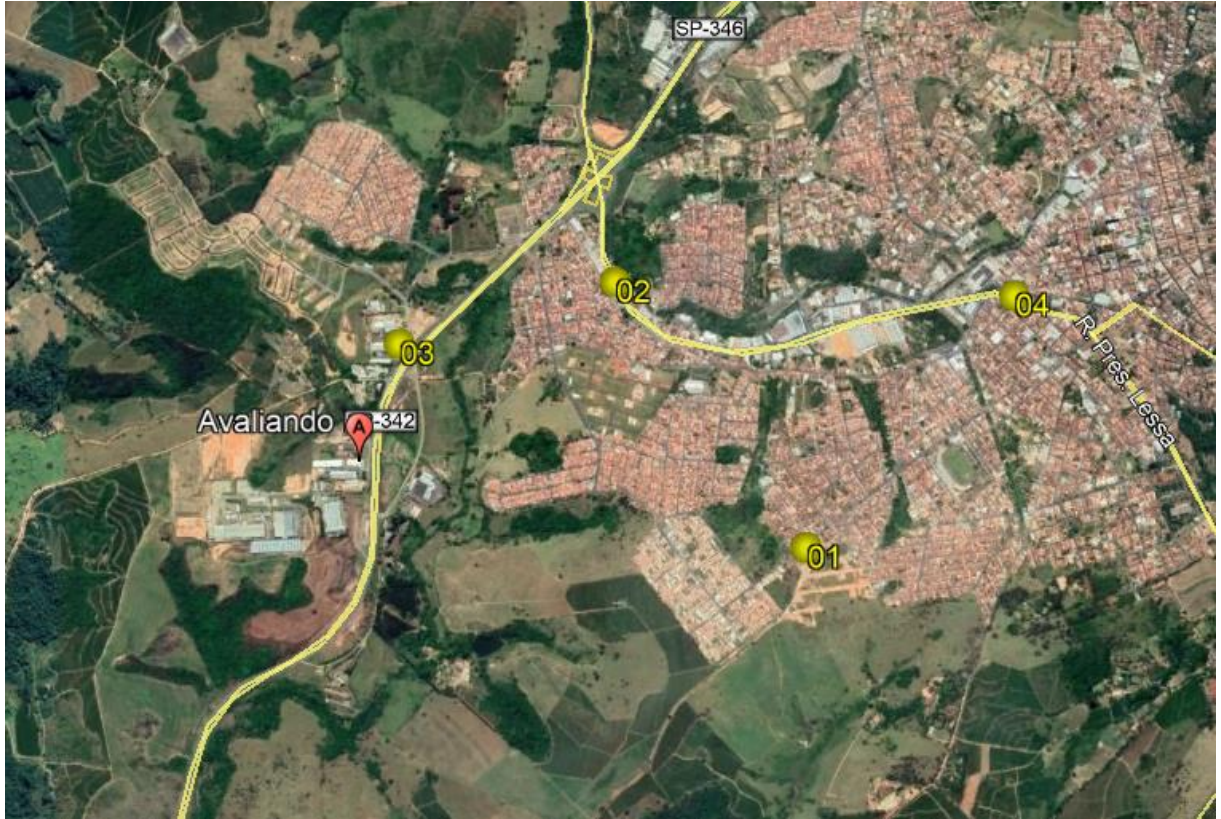
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4

ANEXO B – METODOLOGIA ACESSORIA

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”.

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento focado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores ou Inferência Estatística**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

CRITÉRIO RESIDUAL

Para avaliações de terrenos, preferencialmente devem ser coletados na amostragem terrenos livres (sem construções). Caso seja constatada a ausência de terrenos livres comparáveis, pode ser admitido o cálculo do valor do terreno por meio do critério residual, princípio indireto que assume o valor da parcela do terreno como a diferença entre o valor total do imóvel e das benfeitorias. Sendo assim, o unitário de terreno obtido é homogeneizado com as demais amostras de mercado.

MÉTODO EVOLUTIVO

“Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes calculados por métodos distintos. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização¹”.

¹ Fator de Comercialização: razão entre o valor de mercado de um bem e seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um)

O **método evolutivo** trata da composição do valor total do bem a partir do valor do terreno (calculado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado), somado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado através do método da quantificação do custo – por custos unitários ou por orçamentos analíticos, ou através do método comparativo direto de custo.

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

Para o cálculo do valor das construções e benfeitorias foi utilizado como base o Custo Unitário PINI de Edificações (CUPE), de acordo com o tipo de construção do imóvel e região onde está localizado. Neste caso, são adicionados ao custo básico de construção eventuais custos adicionais e ponderação de padrão, taxa de administração e BDI (Benefício e Despesas Indiretas). Este índice trata de parâmetros de valor por m² de construção de projetos padrão atualizados mensalmente pela editora PINI, empresa de referência no mercado para orçamento de obras e quantificação de custos.

Para a depreciação das construções e benfeitorias utilizamos o método de Ross/Heidecke, que considera o padrão da construção, sua idade estimada e o estado de conservação.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES			
	Classificação	Min	Med	Max
Galpão Econômico		0,518	0,609	0,700
Galpão Simples		0,982	1,125	1,268
Galpão Médio		1,368	1,659	1,871
Galpão Superior		Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m ²)	7,25	8,52	9,80

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, onde:

Vu = Valor Unitário adotado **R\$ 8,52**

A = Área construída **8.320,74 m²**

V = Valor Total **R\$ 70.892,70**

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 70.900,00

VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA

Análise do valor de mercado para venda do imóvel pelo **Método da Renda Simplificado**, onde o valor do imóvel é obtido com base na taxa de capitalização esperada (yield) por um investidor sobre o capital a ser investido em um determinado imóvel.

Em outras palavras, o valor baseia-se no resultado da receita potencial anual sobre a taxa de rentabilidade compatível com o risco do mercado imobiliário.

O valor de venda é obtido a partir da fórmula:

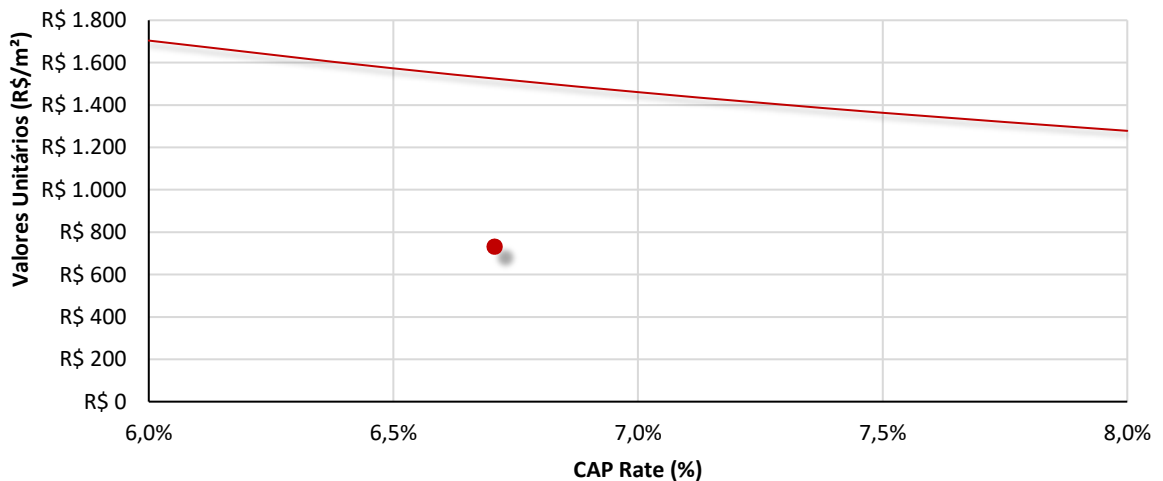
$$V_V = \frac{V_L \times 12}{i}$$

Onde:

V_L = Valor de Locação mensal	R\$ 70.900,00
i = Taxa de Capitalização anual.	7,0%
V_V = Valor de Venda Total	R\$ 12.154.285,71
VALOR DE VENDA TOTAL ARREDONDADO	R\$ 12.154.000,00

Taxa de Rentabilidade	Valor Unitário	Valor de Venda
6,0%	R\$ 1.704,18/m ²	R\$ 14.180.000,00
6,5%	R\$ 1.573,08/m ²	R\$ 13.089.230,77
7,0%	R\$ 1.460,72/m²	R\$ 12.154.285,71
7,5%	R\$ 1.363,34/m ²	R\$ 11.344.000,00
8,0%	R\$ 1.278,13/m ²	R\$ 10.635.000,00

Valor de Venda x Taxa de Rentabilidade



CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO – MÉTODO EVOLUTIVO

Considerando a escassez de elementos comparativos similares ao avaliando, o valor de mercado do imóvel foi aferido através do método evolutivo, que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes: o terreno e as benfeitorias. Assim, obtivemos o valor patrimonial do imóvel e, para valor de mercado, foi aplicado o fator comercialização.

O valor de venda do terreno foi obtido através do método comparativo direto e o valor das benfeitorias, através do método do custo, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

$$VP = (VT + VB) \quad , \text{ onde:}$$

VT = Valor do Terreno	R\$ 560.000,00
VB = Valor das Benfeitorias Depreciadas	R\$ 17.044.000,00
VP = VALOR PATRIMONIAL ARREDONDADO	R\$17.604.000,00

$$VM = VP \times FC \quad , \text{ onde:}$$

VP = Valor Patrimonial	R\$ 17.604.000,00
FC = Fator Comercialização	0,69
VM = VALOR DE MERCADO ARREDONDADO	R\$ 12.207.000,00
Valor do Terreno	R\$ 560.000,00
Valor das Benfeitorias Depreciadas Averbadas	R\$ 17.044.000,00
Valor Considerado para Operação Bancária Santander	R\$ 12.207.000,00

Nota 01: Valor Patrimonial – somatório do valor de terreno, benfeitorias e eventuais equipamentos de um imóvel. Para que ele represente o valor de mercado deve ser apurado e aplicado o Fator de Comercialização (FC) com base em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional. Após estudos pelo método da renda, entende-se que a aplicação do FC adotado acima reflete o valor de mercado atual do imóvel em análise.

Valor de Mercado do Terreno – Método Comparativo Direto

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando

a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	24,48	28,80	33,12

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

O valor de venda do terreno será dado pela seguinte expressão:

Cálculo do valor do terreno	Valores		
	Área	Ponderação	Valor unitário ajustado
Valor unitário:	R\$ 28,80/m²		
Área de terreno:	20.010,00 m²		
Linha de Transmissão	1.844,00 m ²	0,70	R\$ 20,16/m ²
Área remanescente (aedificandi):	18.166,00 m²	1,00	R\$ 28,80/m ²
Valor total de mercado:	R\$ 560.000,00		R\$ 28,00/m²

Valor de Benfeitorias – Método da Quantificação de Custo

Utilizamos como referência de custo o índice CUPE – PINI, conforme planilha abaixo:

Cálculo do custo de reedição: Benfeitorias / Construção

Referência de Custo:	CUPE / PINI	+ BDI = 0,3
Data Base:	jan-21	+ Custos Adicionais = 0

ID	Descrição	Área construída (m ²)	Padrão	Índice / Pond. Padrão	Custo (R\$/m ²)	Custo de reposição (R\$)	Idade (anos)	VU	EC	Depreciação	Custo de reedição (R\$) (arred.)
1	Área Construída (m ²)	8.320,74 m ²	I - Galpão de uso geral médio	0,90	R\$ 2.214,42	R\$ 18.425.645,52	10	80	C	0,925	R\$ 17.044.000,00
	Benfeitorias averbadas	8.320,74 m ²				R\$ 18.425.645,52					R\$ 17.044.000,00
	Benfeitorias não averbadas	0,00 m ²				R\$ 0,00					R\$ 0,00
Total		8.320,74 m²				R\$ 18.425.645,52					R\$ 17.044.000,00
Valor em R\$/m²			0			R\$ 2.214,42					R\$ 2.048,38
Depreciação média											0,925

Idade: estimada (em anos) / VU: Vida Útil (em anos) / EC: Estado de Conservação

Nota: Em dezembro de 2017 foi publicado pelo IBAPE-SP a revisão do intervalo de valores dos padrões construtivos: casa, galpão e cobertura; em vigor a partir desta data. Para as demais tipologias foi considerado o intervalo de valores correspondentes publicados pelo IBAPE (novembro - 2006), em vigor a partir de 1ª de março de 2007, uma vez que os demais padrões construtivos não foram revisados.

Pesquisa – locação

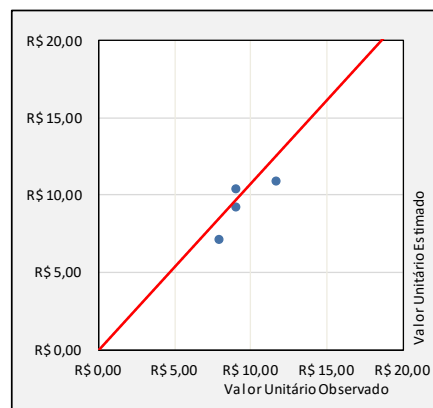
Item	Endereço	Índice Local	Áreas		Construções				Contato	
			Área de Terreno (m ²)	Área construída (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Telefone
Aval.	SP 342, 900	100	20.010,00 m ²	8.320,74 m ²	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (-)	-	-
1	Rua João Pinto Ramalho	95	303,00 m ²	227,00 m ²	15 anos	60 anos	c - regular	galpão simples (+)	Nê Valentini	(19) 99137-1220
2	Distrito Industrial	100	12.329,00 m ²	5.506,00 m ²	20 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Nê Valentini	(19) 99137-1220
3	Rua Amadeu Martineli	120	320,00 m ²	300,00 m ²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Nê Valentini	(19) 99137-1220
4	Av. Romualdo de Souza Brito, 275	120	800,00 m ²	800,00 m ²	5 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Nê Valentini	(19) 99137-1220

Cálculo

Item	Área construída (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	227,00 m ²	R\$ 2.000,00	0,90	R\$ 7,93/m ²	1,053	1,063	1,062	1,178	R\$ 9,34/m ²
2	5.506,00 m ²	R\$ 55.000,00	0,90	R\$ 8,99/m ²	1,000	0,860	1,062	0,922	R\$ 8,29/m ²
3	300,00 m ²	R\$ 3.900,00	0,90	R\$ 11,70/m ²	0,833	1,000	0,962	0,795	R\$ 9,31/m ²
4	800,00 m ²	R\$ 8.000,00	0,90	R\$ 9,00/m ²	0,833	1,000	0,962	0,795	R\$ 7,16/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	4	Área construída (m ²)	8.320,74 m ²
Graus de liberdade:	3	Idade:	10 anos
tc (tabelado):	1,638	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 1,69/m ²	Padrão:	galpão médio (-)
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 7,68/m ²		
Média:	R\$ 8,52/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 9,37/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 5,97/m ²
		Média:	R\$ 8,52/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 11,08/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 7,16/m ²		
Valor máximo:	R\$ 9,34/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
		Fator final	1,0000
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 7,25/m ²	R\$ 7,25/m ²	
Média:	R\$ 8,52/m²	R\$ 8,52/m²	
Limite superior:	R\$ 9,80/m ²	R\$ 9,80/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1 ✓
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 9

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

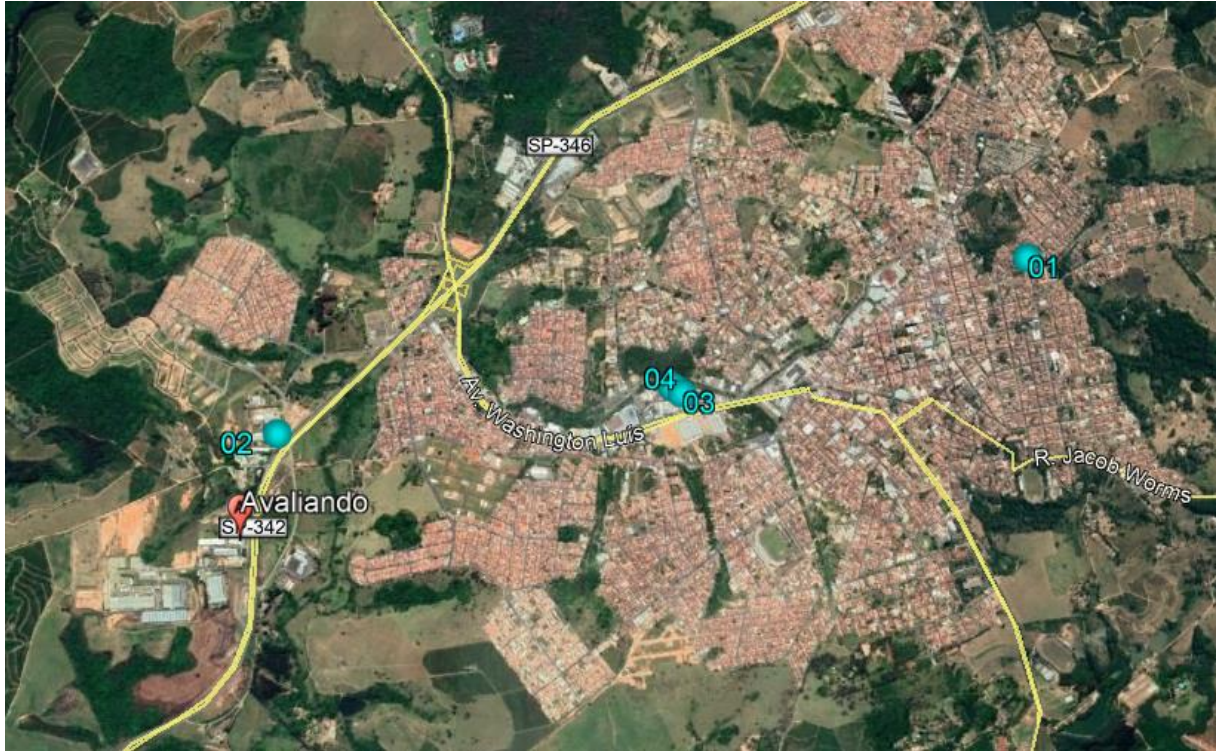
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4

Pesquisa – terreno

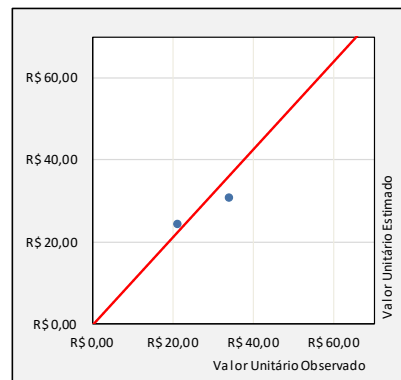
Item	Endereço	Terreno			Construções				Contato	
		Área Total de Terreno (m ²)	Índice Local	Área Construída (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão	Contato	Telefone
Aval.	SP 342, 900	20.010,00 m ²	100	0,00 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	-	-
1	Distrito Industrial	12.329,00 m ²	100	5.506,00 m ²	15 anos	80 anos	c - regular	I - Galpão de uso geral médio	Nê Valentini	(19) 99137-1220
2	Rua Armando Paiva	250,00 m ²	125	250,00 m ²	10 anos	60 anos	c - regular	I - Galpão de uso geral médio	Nê Valentini	(19) 99137-1220
3	Distrito Industrial	43.000,00 m ²	90	0,00 m ²	n/a	n/a	n/a	n/a	Rede Provectum -	(19) 3809-4140 (19) 99995-7574

Cálculo

Item	Área Total de Terreno (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)			
		Total	Fator Oferta	Unitário COM fator oferta	Localização	Área	Fator Final	Unitário Homogeneizado
					OK	OK		
1	12.329,00 m ²	R\$ 9.800.000,00	0,85	R\$ 34,04/m ²	1,000	0,941	0,941	R\$ 32,04/m ²
2	250,00 m ²	R\$ 450.000,00	0,85	R\$ 75,64/m ²	0,800	0,578	0,378	R\$ 28,61/m ²
3	43.000,00 m ²	R\$ 1.075.000,00	0,85	R\$ 21,25/m ²	1,111	1,100	1,211	R\$ 25,74/m ²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	3	Área Total de Terreno (m ²)	20.010,00 m ²
Graus de liberdade:	2	Fator local:	100
tc (tabelado):	1,886	Fator topografia: do nível da rua de 2,00m até 4,00m	
Amplitude:	R\$ 6,87/m ²	Zoneamento:	Macrozona Industrial I
Limite inferior:	R\$ 25,36/m ²	Média Saneada	
Média:	R\$ 28,80/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 20,16/m ²
Limite superior:	R\$ 32,23/m ²	Média:	R\$ 28,80/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 37,44/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 25,74/m ²		
Valor máximo:	R\$ 32,04/m ²		
Ajuste: Paradigma x Avaliando			
Fator de testada (Avaliado)	1,0000		
Fator de profundidade (Avaliado)	1,0000		
Fator final	1,0000		
Campo de arbítrio	Paradigma	Avaliando	
Limite inferior:	R\$ 24,48/m ²	R\$ 24,48/m ²	
Média:	R\$ 28,80/m ²	R\$ 28,80/m ²	
Limite superior:	R\$ 33,12/m ²	R\$ 33,12/m ²	



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1 ✓
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	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

* 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.

Pontuação 9

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: Grau I **GRAU DE PRECISÃO:** Grau III

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau						
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2	3	1	✓
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	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2	0,40 a 2,50*	1	

* 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.

Pontuação	7
------------------	----------

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	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

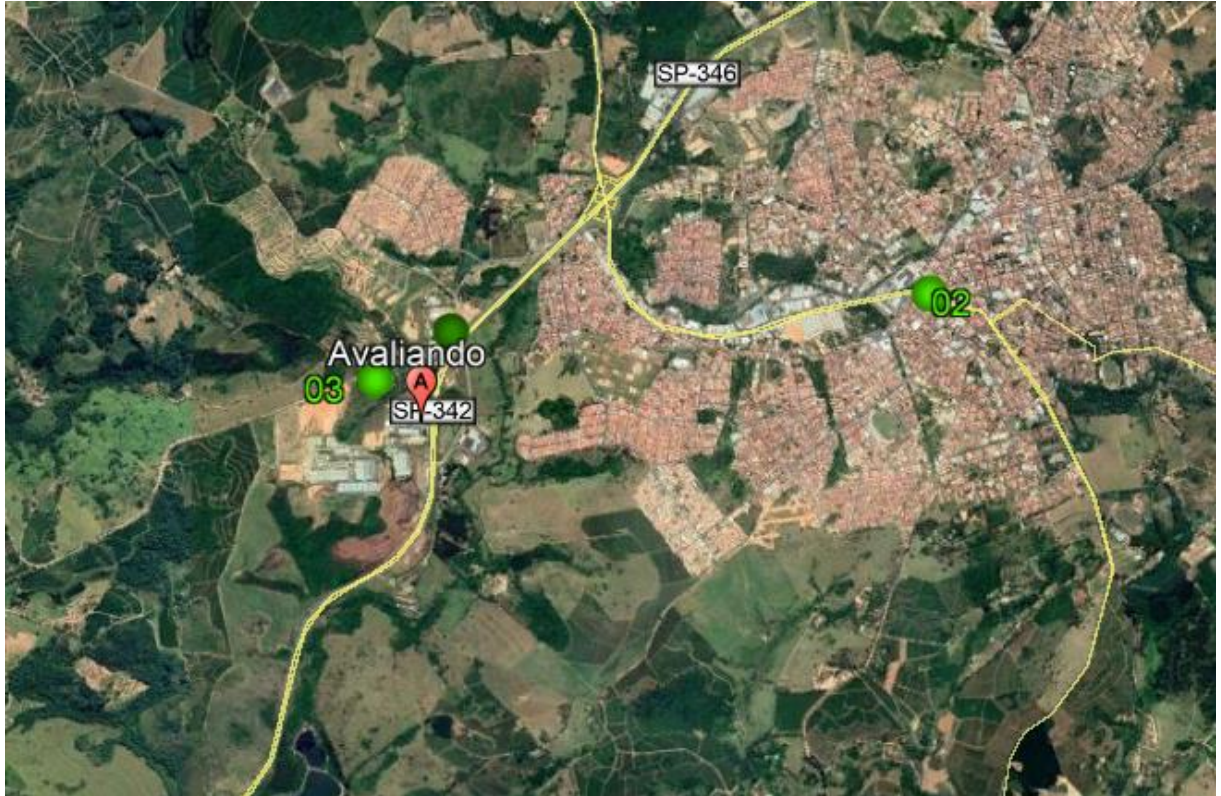
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	#N/D	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
-------------------------------	-------------	--------------------------	-----------------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3

ANEXO C – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO (LIC)

ANEXO I DO NORMATIVO SARB 014/2014

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 20/01/2021

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: 9335 Cidade/UF: Espírito Santo do Pinhal / SP
- 1.2. Endereço: SP 342, 900 - Distrito Industrial
- 1.3. Uso atual do imóvel: Logístico Uso pretendido: o mesmo
- 1.4. Coordenadas Geográficas: 22°12'5.89"S 46°46'42.71"O
- 1.5. Foto aérea ou imagem satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo.

2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: CETESB

Nota: Caso a resposta seja "sim", favor pular para o item 6, indicando "sim" na pergunta 6.1.

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

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Municípios de São Paulo, outros).



Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas: Internet

Órgão Ambiental Estadual: CETESB

Órgão Ambiental Municipal: CETESB

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO			
3.1. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe:			
Ocorrências no imóvel	Passado	Presente	
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	▪	▪	
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento	▪	▪	
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	▪	▪	
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	▪	▪	
Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa)	▪	▪	
Se poço de água, possui outorga? ▪ Sim ▪ Não	▪	▪	
Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.	▪	▪	
Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível.	▪	▪	
Outros. Descrever: _____			
Fontes de informação: <u>Vistoria in loco e Internet</u>			
Observações e/ou justificativa: _____			
3.2. No entorno* imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras? <input checked="" type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Sim Caso afirmativo, indicar: _____			
* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel.			
3.3. No entorno do imóvel avaliando, indicar se há atividades como:			
Atividade	Existe	Não existe	ND
Industriais. Quais?	▪	✓	▪
Mineradora. Qual?	▪	✓	▪
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível	▪	✓	▪
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria	▪	✓	▪
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério:	▪	✓	▪
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	▪	✓	▪
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	▪	✓	▪
Outros. Descrever:	▪	✓	▪
Fontes de Informação: <u>Vistoria in loco e Internet</u>			
Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc?			
Observações e/ou justificativa: _____			

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL		
4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:		
Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	•	✓
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	•	•
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.	•	•
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério:	•	•
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	•	•
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	•	•
Comércio. Que tipo:	•	•
Outros. Descrever:		
Fontes de Informação:	<i>Vistoria in loco e internet</i>	
Observações e/ou justificativa:		
4.2. Informações ou observações complementares:		
5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES		
5.1. O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.		
5.2. O presente levantamento aponta apenas indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco		
5.3. Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.		
6. RESUMO:		
6.1. Indícios de Contaminação no imóvel:	✓ Não	Sim
Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:		
6.2. No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3.?		
✓ Não	Sim	Indique o local:
Não existe lista pública de áreas contaminadas		
6.3. No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2. ou 3.3.?		
✓ Não	Sim	Indique o local:
Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:		
 		
Isabela Dora Costa Monastersky	Binswanger Brazil	
CREA 506.007.193-1	CNPJ 02.164.894.0001-80	

ANEXO I



Vista aérea do Google Earth em

22/01/2021



Vista aérea do Google Earth em

17/09/2012

ANEXO D – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL
