

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO

Rua Fermino Vieira Cordeiro, nº 472 - Fundos

Espinheiros - Itajaí - SC



- **Imóvel** : Ambev Itajaí
- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Logístico
- **Documentação** : Matrículas nº 19.803 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí - SC, Contrato de Locação, Projeto e Notificação do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor Locativo de Mercado
- **Liquidez** : Média-Baixa
- **Data da Avaliação** : Junho de 2.020



Nº 38.316/20

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 31.970.000,00

(trinta e um milhões, novecentos e setenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua Fermino Vieira Cordeiro, nº 472 - Fundos - Espinheiros - Itajaí - SC.

A região apresenta acesso facilitado através da Rodovia Mário Covas, via que interliga as diversas regiões do município de Itajaí, bem como aos municípios vizinhos.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Itajaí é um município do estado de Santa Catarina, na Região Sul do Brasil, distando 94 km da capital catarinense, localizado no litoral centro norte catarinense e faz parte da Mesorregião do Vale do Itajaí, na margem direita da foz do rio Itajaí-Açu. Segundo estimativa realizada pelo IBGE em 2019, o município possui uma população de 219.536 habitantes, com uma área territorial de 289.255 km², sendo uma cidade média.

Itajaí apresenta uma economia sólida e um padrão de qualidade de vida relativamente alto. Sua localização condiciona o desenvolvimento da atividade pesqueira, portuária e industrial, impulsionando o setor de serviços. A cidade possui o 2º maior produto interno bruto e a maior renda per capita do estado.

O Porto de Itajaí é responsável pela maior parte das exportações da Região Sul do Brasil e é segundo colocado no ranking nacional de movimentação de contêineres, atrás somente do Porto de Santos. Itajaí é considerada referência nacional em infraestrutura voltada à instalação de empresas. Polo da indústria naval, já conquistou a vinda de empresas exportadoras da área de montagem automobilística e também de vestuário.

Em matéria de expansão, os setores da economia que mais se expandem são, respectivamente: logística, armazenagem de contêineres e turismo. Grande parte da capacitação da mão-de-obra lotada em Itajaí advém da Universidade do Vale de Itajaí, que é a maior universidade de Santa Catarina.

O terreno referente ao imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Fermino Vieira Cordeiro, via de fluxo baixo de veículos. A região possui ocupação heterogênea composta por residências uni e multifamiliares de padrão simples, galpões para fins industriais e de armazenamento, e estabelecimentos comerciais.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um galpão logístico, dotado de padrão construtivo médio e estado de conservação entre nova e regular.

Cabe salientar que o imóvel descrito pela matrícula fornecida pelo consulente possui frente para a Rua Fermino Vieira Cordeiro, porém no Contrato de Locação fornecido pelo consulente informa que o imóvel ocupa parte do terreno total da matrícula, ocupando os fundos do terreno, possuindo acesso por um imóvel terceiro, que por sua vez possui acesso pela Rodovia Governador Mário Covas.

Considerando os fatos supramencionados, os signatários acreditam que o avaliando possuirá liquidez média-baixa junto ao mercado imobiliário local.



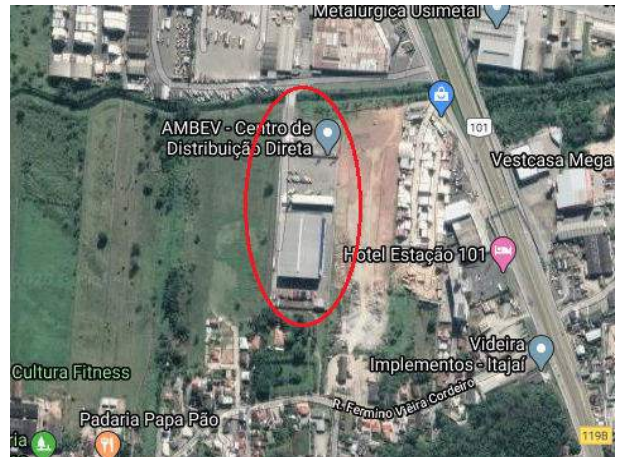
Rodovia Governador Mário Covas – Via de Acesso pelo Imóvel Terceiro.



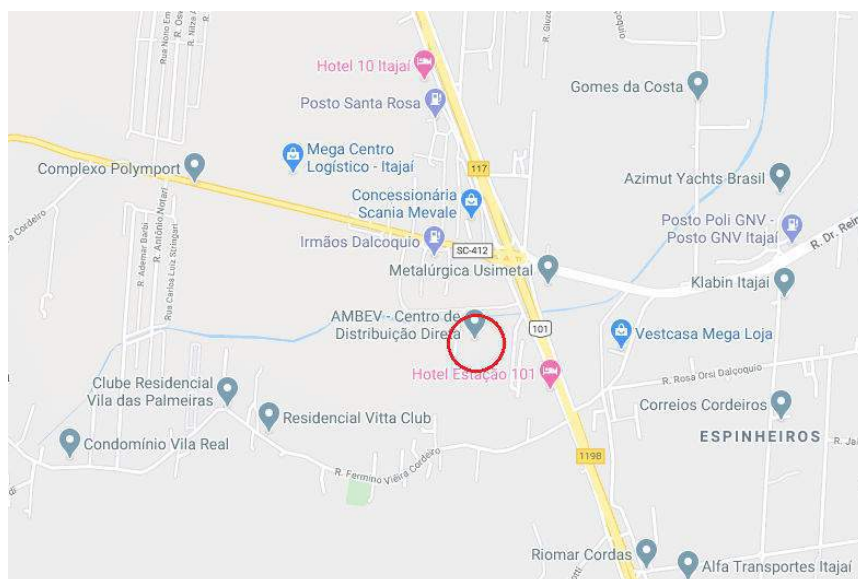
Via de Acesso pelo Imóvel Terceiro ao Avaliando.



Vista da Fachada do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. DO TERRENO

2.1.1. Dimensões do Terreno

O terreno referente ao imóvel avaliando, é de conformação geométrica irregular, encerrando **área de 33.568,00m²** (Vide Anexo 5 - Documentação Compulsada).

Obs.₁: A área de terreno referente ao imóvel em análise foi obtida através do Contrato de Locação fornecido pelo consulente. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.₂: Cabe salientar que o imóvel avaliando que o imóvel é parte integrante do imóvel descrito na Matrícula nº 19.803, emitido pelo 2º Cartório de Registro de Imóveis de Itajaí - SC, fornecido pelo consulente.

Obs.₃: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.₄: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Interferências

2.1.2.1. Divisa com Córrego

Segundo análise da documentação fornecida, bem como em vistoria "in loco", foi identificado que o imóvel em análise possui limites que fazem divisa com um córrego. Segundo legislações vigentes é necessário um recuo de aproximadamente 15 metros de área "non aedificanfi", perfazendo uma interferência de **3.000,00m²**.

2.1.2.2. Homogeneização da Área

Tendo em vista que o imóvel avaliando apresenta as interferências acima mencionadas, procedemos à homogeneização de sua área, que será resultante da seguinte equação:

$$\mathbf{A.T.H. = A_L + (A_{DC} \times F_{dDC})}$$

onde:

A_L = Área Livre de Terreno

A_{DC} = Área de Interferência – Divisa com o Córrego = 3.000,00m²

F_{dDC} = Fator de Depreciação devido Divisa com o Córrego = 0,20

sendo:

$$\mathbf{A_L = A_T - A_{DC}}$$

onde:

A_T = Área de Terreno = 33.568,00m²

temos:

$$A_L = 33.568,00m^2 - 3.000,00m^2$$

$$A_L = 30.568,00m^2$$

Substituindo as variáveis pelos valores correspondentes, temos que a área homogeneizada do imóvel em estudo é de:

$$\mathbf{A.T.H. = 30.568,00 \, m^2 + (3.000,00m^2 \times 0,20)}$$

A.T.H. = 31.168,00 m²

2.1.3. Legislação e Posturas Municipais

É aconselhável que antes da eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

2.1.4. Infraestrutura Básica

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em paralelepípedo), energia elétrica, telefonia e serviço de coleta de lixo.

2.1.5. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente no nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana ao longo de sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontram-se erigidas diversas edificações que totalizam uma **área construída de 9.048,27m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Centro de Distribuição

Cunho : Logístico

Área Construída:

Galpão : 6.219,85m²

Marquise : 1.111,15m²

Idade Aparente	: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado e Metálica
Fechamento	: Alvenaria e Placas Metálicas
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Placas Metálicas e Alvenaria Aparente
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 45 (quarenta e cinco) anos

2.2.2. Administração

Cunho	: Escritório
Área Construída	: 1.301,80m ²
Idade Aparente	: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Alvenaria
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 45 (quarenta e cinco) anos

2.2.3. Manutenção e Portarias

Cunho	: Apoio
Área Construída:	
Manutenção	: 168,48m ²
Portarias	: 246,99m ²
Idade Aparente	: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 45 (quarenta e cinco) anos

2.2.4. Outras Benfeitorias

O imóvel avaliando apresenta ainda benfeitorias e construções acessórias que não são dotadas de valor comercial isolado, porém necessárias ao conjunto de instalações, quais sejam:

- Sede Social com 75,18m²;
- Pit Stop de Gás com 49,00m²;
- Caixa D'água;
- Bicletas com 63,33m²;
- Cat Oficina Empilhadeiras com 618,26m²;
- Gerador;
- Estacionamento Moto Coberta com 125,30m²;

- Estacionamento Moto Descoberta com 175,15m²;
- Estacionamento Carreta com 430,23m²;
- Estacionamento Carros com 1.548,32m²;
- Estacionamento Caminhões com 6.350,01m²;
- Campo de Futebol com 967,78m²;
- Área Concretada com 8.007,76m²;
- Área Asfaltada com 18.014,17m²;
- Pátio Britado com 870,35m²;
- Calçadas com 2.003,73m²;
- Muros de Divisas;
- etc.

Vida Referencial : 30 (trinta) anos

Vida Útil : 30 (trinta) anos

Vida Útil Remanescente : 25 (vinte e cinco) anos

Obs.: As Áreas Construídas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através do Projeto fornecido pelo consulente. Não foram efetuadas medições "in loco".



Características Externas do Centro de Distribuição.



Características Internas do Centro de Distribuição.



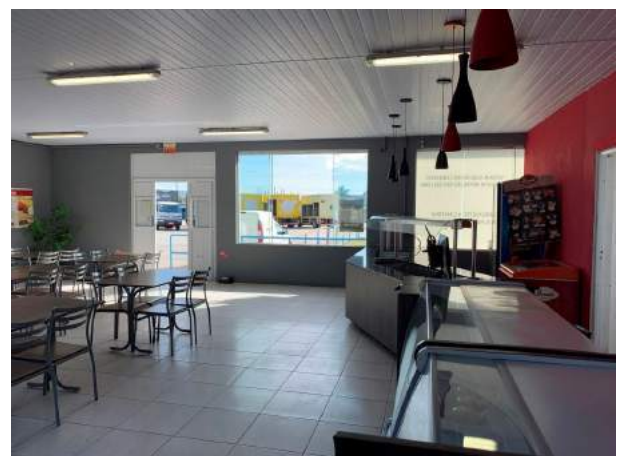
Características Internas do Centro de Distribuição.



Características Externas da Administração.



Características Internas da Administração.



Características Internas da Administração.

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

A metodologia aplicável para identificar o valor de um bem é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. 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.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

3.1.1.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

3.1.1.3. Método Evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

3.1.2. Metodologia Adotada

Em função das características do imóvel avaliando, bem como da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, serão analisados no presente estudo dois métodos distintos para a determinação do valor de mercado para venda.

No primeiro estudo o valor de mercado referente ao imóvel será determinado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS**. O valor locativo de mercado referente ao imóvel será

determinado através do **MÉTODO DA REMUNERAÇÃO DE CAPITAL** no qual é aplicada uma taxa de rendimento sobre o valor de mercado do imóvel.

O segundo estudo determinará o valor referente ao imóvel pela aplicação do **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA**, tendo por premissa o valor locativo constante do contrato de locação, informado pelo consulente.

Ao final os signatários realizarão análise sobre os valores encontrados pelos dois métodos, e através de ponderação, lastreada no comportamento do mercado imobiliário, adotarão, devidamente fundamentada uma “fair opinion” do Valor de Mercado do imóvel avaliando.

Importante salientar que para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

3.2. MÉTODO EVOLUTIVO

3.2.1. Do Terreno

3.2.1.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a *situação paradigma*, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Índice Fiscal (IF) = 100,00
- Área = 1,00

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição e área, obteve-se para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

$$Vu = R\$ 274,40/m^2$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$Vu_H = Vu \times (1 + \sum Fi - n)$$

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 274,40/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$Vu_H = R\$ 274,40/m^2$$

3.2.1.3. Valor do Capital -Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno homogeneizada do Imóvel Avaliando, temos para Junho de 2.020:

Valor do Capital-Terreno = R\$ 274,40/m² x 31.168,00 m²

arredondando:

$$V_T = \text{R\$ } 8.550.000,00$$

3.2.2. Das Benfeitorias

3.2.2.1. Metodologia

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída equivalente, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação.

Desta forma teremos:

$$CTc = \Sigma (CUB \times ACE \times dep)$$

onde:

CTc = Custo da Construção

CUB = Custo Unitário Básico Estimado

ACE = Área Construída Equivalente

dep = Depreciação do Imóvel

3.2.2.2. Custo Unitário de Construção

Quanto ao custo unitário do metro quadrado da referida edificação utilizaremos aqueles divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) - Custo Unitário Básico da Construção Civil, com as devidas correções para o caso em análise.

EDIFÍCIO COMERCIAL - ANDARES LIVRES - PADRÃO NORMAL

Custo Global/m2 (SINDUSCON/SP - Março -20):		1.659,51
Atualização	1,5%	24,89
		1.684,40
Transposição	0,81	
Aj de Padrão	0,90	
Índice	0,73	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.227,93
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	61,40
Dificuldade de Obra	5,0%	61,40
Acabamentos Especiais	5,0%	61,40
Projeto	5,0%	61,40
Paisagismo	2,5%	30,70
Instalações Especiais	10,0%	122,79
Total		399,08
Subtotal 1		1.627,01
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	65,08
Subtotal 2		1.692,09
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	203,05
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		1.895,14

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Centro de Distribuição	6.219,85	1,25	7.774,81
1	Marquise	1.111,15	0,30	333,35
2	Administração	1.301,80	1,10	1.431,98
3	Manutenção	168,48	0,55	92,66
4	Portarias	246,99	0,70	172,89
	Total	9.048,27		9.805,69

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	9.048,27 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	9.805,69 m2

3.2.2.4. Critério de Depreciação

Para a determinação da depreciação relativa à idade, será adotado o Método Combinado de Ross-Heidecke. Além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como a vida útil e idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física a ser aplicada é:

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	5,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	6,25	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	3,21	
DEPRECIAÇÃO =	0,968	

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	5,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	70,00	anos
I/V:	7,14	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	3,78	
DEPRECIAÇÃO =	0,962	

3.2.2.5. Custo Total de Construção

Considerando-se que o valor da edificação equivale ao produto entre sua área construída equivalente, o custo unitário de construção, considerando-se ainda sua depreciação, temos:

$$\text{Valor da Construção} = (8.108,16\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.895,14/\text{m}^2 \times 0,968) + (1.604,87\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.895,14/\text{m}^2 \times 0,962)$$

arredondando:

$V_{CB} = \text{R\$ } 17.970.000,00$

3.2.3. Outras Benfeitorias

Considerando-se as benfeitorias acessórias existentes no imóvel, temos que a verba referente às outras benfeitorias já depreciadas, em Junho de 2.020 é de:

$V_{OB} = \text{R\$ } 2.700.000,00$

3.2.4. Fator de Comercialização

O Fator de Comercialização é obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.

Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa (Vide Anexo 3 - Fator de Comercialização) onde foram consideradas as seguintes premissas:

- Taxa de Desconto de 0,4688% a.m.
- Horizonte da Análise: 12 (doze) meses.
- Compra do Terreno: para o presente caso considerou-se a aquisição do terreno em 12 (doze) parcelas mensais iguais.

- Construção Principal: para o presente caso, considerou-se a construção da benfeitoria principal ao longo de 12 (doze) meses, com os seguintes percentuais executados em cada mês:

Meses	Porcentagem
1 ao 2	8,75
3 ao 4	11,25
5 ao 6	30,00
7 ao 8	30,00
9 ao 10	11,25
11 ao 12	8,75

- Construções Acessórias: para o presente caso considerou-se a construção das benfeitorias acessórias no último mês de obra.

Considerando-se os valores anteriormente calculados e todas as premissas acima explanadas, o Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias). Para o presente estudo o Fator de Comercialização seria de:

FC = 2,37%

3.2.5. Valor de Mercado para Venda

Computados os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Junho de 2.020 é de:

$$VI = (VT + VB + VOB) \times FC$$

sendo:

VT	= Valor do Capital - Terreno	= R\$	8.550.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	17.970.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	2.700.000,00

FC = Fator de Comercialização = 1,0237

portanto:

$$VI = (R\$ 8.550.000,00 + R\$ 17.970.000,00 + R\$ 2.700.000,00) \times 1,0237$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 29.910.000,00

(vinte e nove milhões, novecentos e dez mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

3.2.6. Valor Locativo de Mercado

Utilizando-se o Método da Renda, com taxa de renda verificada junto ao mercado imobiliário em que está inserido o imóvel avaliando, ou seja, 10,0% (dez por cento) ao ano para imóveis com contratos de locação na modalidade Built to Suit, temos que o valor locativo mensal do imóvel, para Junho de 2.020, é de:

$$V_L = \frac{(V_M \times i)}{12}$$

Onde:

V_L = Valor Locativo Mensal do Imóvel

V_M = Valor de Mercado do Imóvel

i = Taxa de Rendimento = 10,0 % ao ano

Portanto, temos:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 29.910.000,00 \times 0,10)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 249.000,00/mês

(duzentos e quarenta e nove mil reais mensais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

3.3.1. Preliminares

O valor de mercado, sob a ótica econômica, será expresso pela capacidade do imóvel em gerar renda, ou seja, será obtido com base na capitalização presente da sua renda prevista, adotando-se como ferramenta matemática o “Fluxo de Caixa Descontado”.

A determinação do valor econômico do empreendimento resulta da aplicação de premissas que são embasadas em informações, estimativas e pesquisas advindas do mercado imobiliário e de contatos com agentes e operadores do mercado.

3.3.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 4,957% ao ano.

equivalente à Taxa Selic, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 3,198% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 3,97% e uma taxa de risco Negócio de 3,0% ao ano, que resultou numa Taxa de Desconto de 0,5497% ao mês.

3.3.3. Premissas

3.3.3.1. Receitas

3.3.3.1.1. Valor Locativo

Será considerado o Valor Locativo que será cobrado em Junho de 2020, conforme informação fornecida pelo consultante, que montará em:

$V_L = \text{R\$ } 253.154,33/\text{mês}$

- Período de Locação: 15 (quinze) anos.

3.3.3.1.2. Valor Residual

Aplicado após término do contrato de locação, lançando-se mão do conceito da perpetuidade, ou seja, no 181º mês da análise.

3.3.3.2. Despesas

3.3.3.2.1. Administração do Portfolio

Por premissa, a administração será feita através de empresa contratada e a despesa será equivalente a 2,50% da receita mensal.

3.3.3.2.2. Custas Processuais

3.3.3.2.2.1. Ação Renovatória

Na ocorrência de ações renovatórias, que são propostas pelo locatário, as custas processuais serão limitadas ao pagamento dos honorários do Assistente Técnico e do Advogado.

Os honorários do Advogado e outras despesas correlatas serão equivalentes a 120% do valor locativo praticado na época da ocorrência da ação.

Quanto aos honorários do Assistente Técnico serão equivalentes a 67% do valor locativo mensal.

Nesse cenário considerou-se a ocorrência de ação renovatória no 67º e no 127º meses da análise.

3.3.3.2.3. Retrofit

O retrofit é um processo de atualização das instalações de um edifício com vistas a dotá-lo de condições para receber equipamentos modernos e ser utilizado de forma mais racional, sob a responsabilidade do proprietário, reduzindo os custos condominiais.

Dessa forma, considerou-se como previsão da recuperação do imóvel/retrofit para o 120º mês do fluxo projetado, sendo o custo com a execução do retrofit equivalente a 06 (seis) aluguéis em 03 (três) parcelas mensais. Portanto, no cenário em questão tais investimentos ocorrerão do 120º ao 122º mês da análise.

3.3.3.2.4. Corretagem

Considerando-se a venda do imóvel no 181º - valor residual do empreendimento, a despesa com corretagem será equivalente a 5% desse valor.

3.3.3.2.5. Outras Despesas

Para o presente estudo foi considerada uma despesa equivalente a 0,5% do valor locativo mensal para a execução de eventuais obras de reparo e manutenção do imóvel que sejam de responsabilidade do proprietário.

3.3.3.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

Tendo em vista a finalidade do presente estudo, que é a determinação do valor do empreendimento para a comercialização do imóvel/terreno, para fins do presente estudo não será considerado o recolhimento do Imposto de Renda e da Contribuição Social.

3.3.4. Valor Econômico do Imóvel

Considerando-se as premissas adotadas no presente estudo e mencionadas nos itens acima o Valor de Mercado do Imóvel através do Método da Capitalização da Renda, utilizando a ferramenta do Fluxo de Caixa Descontado, que poderá ser observado no fluxo apresentado no Anexo 4, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 33.000.000,00

(trinta e três milhões de reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: evolutivo e capitalização da renda, e em virtude do imóvel exibir contrato de locação em vigor, os signatários acreditam que o valor mais justo (“fair opinion”) para o imóvel será obtido através da média ponderada dos valores encontrados, com pequeno viés para o método da Capitalização da Renda.

Dessa forma, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Junho de 2.020, é de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 31.970.000,00

(trinta e um milhões, novecentos e setenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consultante, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente.
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;

7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e os signatários não assumem responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado.
8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e consequentemente o valor do imóvel;
 - (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado.

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

(b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

(c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação.

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 32 (trinta e duas) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos nesta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 06 (seis) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fator de Comercialização
4. Fluxo de Caixa Descontado
5. Documentação Compulsada
6. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 04 de Abril de 2.020.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 153.052/D
Engenheiro Civil



JOÃO FREIRE D'AVILA NETO
CREA nº 90.899/D
Engenheiro Civil

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 1 VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 2 ELEMENTOS COMPARATIVOS
--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

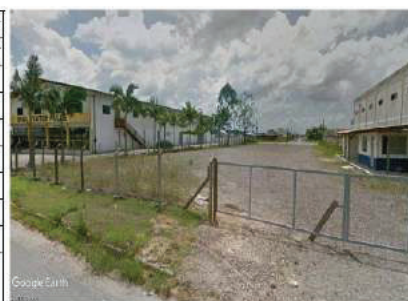
Comparativo no. 1 : Rod. Jorge Lacerda, 1001	O/T :	O
Fonte: Las Imóveis - Tel. (47) 99911-4590 - Sr. Luiz	V/L :	V
Município: Itajaí/SC	Fator Transposição:	0,833
Bairro: Espinheiros	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 33.722,00	Fator Área:	1,000
Índice Fiscal: 120,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 11.130.000,00	Mês: 4	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 297,05
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rod. Jorge Lacerda X Rua Inspetor Francisco Vechani	O/T :	O
Fonte: I3 Imóveis - (47) 3045-6200 - Sr. Joaquim	V/L :	V
Município: Itajaí/SC	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Espinheiros	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 19.480,00	Fator Área:	0,930
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 5.500.000,00	Mês: 4	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 254,11
Observações: Terreno Livre		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rod. Jorge Lacerda, ao lado do nº 1600	O/T :	I
Fonte: Imob. Tradição - (47) 3348-6315 / 99987-3837 - Sra. Marta	V/L :	V
Município: Itajaí/SC	Fator Transposição:	0,833
Bairro: Espinheiros	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 2.700,00	Fator Área:	0,730
Índice Fiscal: 120,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 1.600.000,00	Mês: 4	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 592,59
Observações: Terreno Livre		TRANSAÇÃO VENDA



Comparativo no. 4 : BR-101 - KM-114 (ao lado RPI Recapagem)	O/T :	O
Fonte: Imóveis Barreto - (47) 98435-6565 - Sr. Flávio	V/L :	V
Município: Itajaí/SC	Fator Transposição:	0,769
Bairro: Salseiros	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 40.000,00	Fator Área:	1,040
Índice Fiscal: 130,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 13.000.000,00	Mês: 4	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 292,50
Observações: Terreno Livre		OFERTA VENDA





amaral d'avila
engenharia de avaliações

Comparativo no. 5 :	Rua Fernão Vieira Cordeiro, 2040	O/T :	O
Fonte:	Imóveis Barreto - (47) 98435-6565 - Sr. Flávio	V/L :	V
Município:	Itajaí/SC	Fator Transposição:	1,111
Bairro:	Espinheiros	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m ²):	3.135,00	Fator Área:	0,740
Índice Fiscal:	90,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 1.300.000,00	Mês: 4	Ano: 2020
Preço por m ² de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 373,20
Observações:	Terreno Livre	OFERTA	VENDA

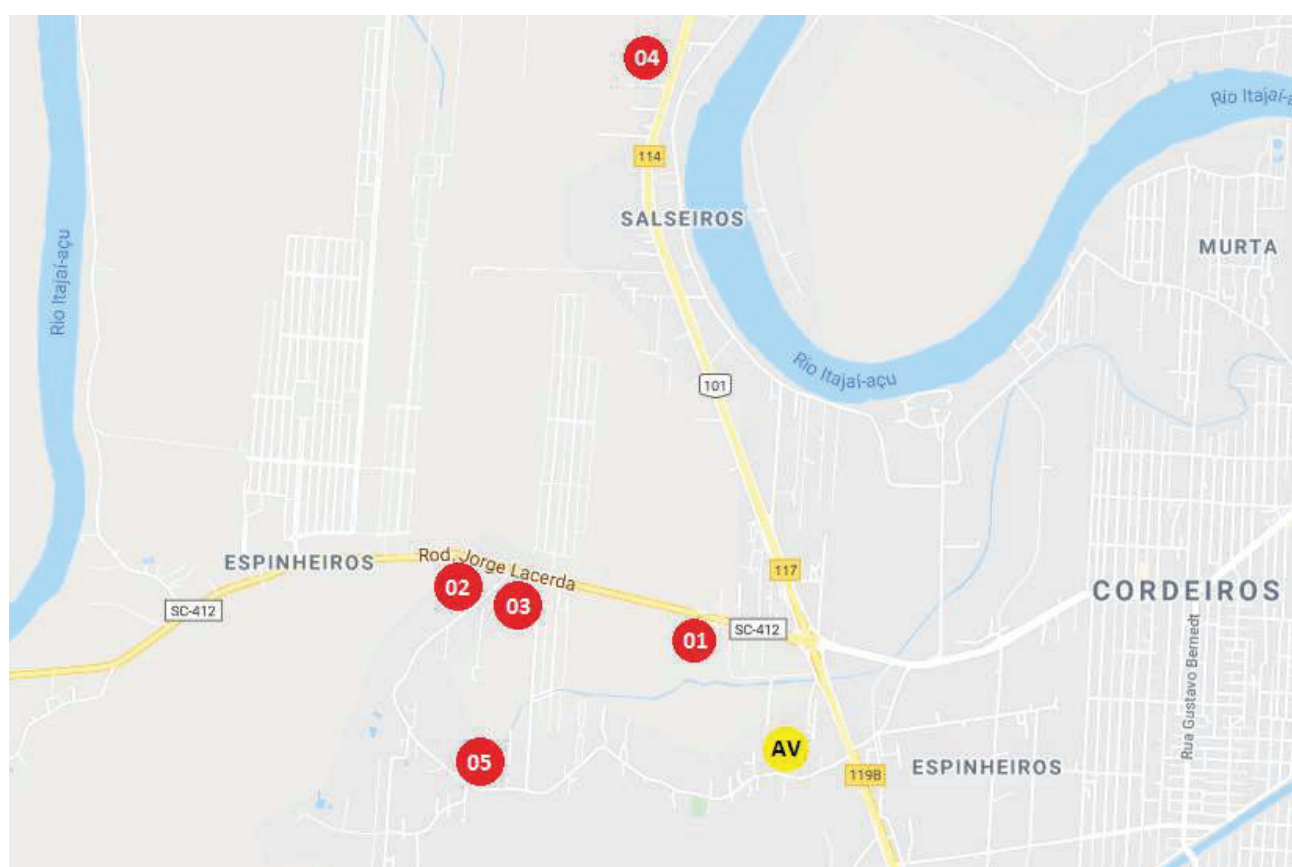


São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações



São Paulo – SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro – RJ

Av. Rio Branco, 1 – 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
--

A N E X O 4

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Taxa de Desconto: 0,7141 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Atividades																	
HIPERRECADU																	
Receitas																	
Locação		253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
Outras Receitas																	
Despesas																	
Contribuição do Proprietário		(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
Renovação de Custas Processuais																	
Revisão - Assistente Técnico																	
Manutenção Retrolé																	
Custos Despesas																	
Fluxo Total	12.964.465,08	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

Valor Econômico: R\$ 31.000.000,00

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 - 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 - Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)	(6.328.86)
(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)	(1.265.77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)	(6.328,60)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56	248.888,56

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

131	132	133	134	135	136	137	138	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)	(6.328,85)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33
(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)	(6.328,86)
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar, Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	253.154,33	
(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	(8.328,86)	
(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.265,77)	(1.772.501,08)
245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	245.559,70	33.672.550,45

São Paulo – SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º andar - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar - Sala 1.201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 6

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC27717557

1. Responsável Técnico

JOAO FREIRE D AVILA NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA**

RNP: **2605662535**

Registro: **0600908991-SP**

Registro: **0388093-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **GGR COPEVI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO**

CPF/CNPJ: **26.614.291/0001-00**

Endereço: **Rua GOMES DE CARVALHO**

Nº: **1195**

Complemento: **4º ANDAR**

Bairro: **VILA OLIMPIA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04547-004**

Contrato: **27056**

Celebrado em: **20/04/2020**

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ **33.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **20/04/2020**

Previsão de Término: **04/05/2020**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	6,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDOS DIVERSOS 38.316 A 38.321

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO

Impresso em: 20/04/2020 09:55:37