

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Avenida Maria Bonita, nº 266 - Pimentas - Guarulhos - SP



- | | |
|----------------------------|---|
| • Imóvel | : Copobrás - GRU |
| • Documentação | : Matrícula nº 80.045 - Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP e IPTU |
| • Objeto | : Imóvel Urbano - Uso Comercial |
| • Finalidade | : Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor Locativo de Mercado |
| • Liquidez | : Média |
| • Data da Avaliação | : Junho de 2.020 |



Nº 38.319/20

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto, 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 39.650.000,00

(trinta e nove milhões seiscientos e cinquenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br


Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Avenida Maria Bonita, nº 266 - Pimentas - Guarulhos - SP, apresentando frente secundária para Rodovia Municipal Ayrton Senna.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Avenida Maria Bonita que a interliga aos diversos bairros as diversas regiões da cidade de Guarulhos.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Guarulhos é um município da Região Metropolitana de São Paulo, no estado de São Paulo, no Brasil. É a segunda cidade mais populosa do estado, a 13ª mais populosa do Brasil e a 53ª mais populosa do continente americano, com 1 365 899 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 2018.

É a cidade não capital de estado mais populosa do Brasil e é considerada a 12ª cidade mais rica do Brasil. Em 2016, registrou um Produto Interno Bruto (PIB) na ordem de 53,9 bilhões de reais, o que representou mais de 1% de todo PIB brasileiro na época além de deter o 4º maior produto interno bruto (PIB) de seu estado e o 12º maior do país.

Guarulhos foi considerada a 13ª cidade mais rica do Brasil, em 2013, com um Produto Interno Bruto (PIB) na ordem de 49,3 bilhões de reais, o que representa 1,01% de todo PIB brasileiro na época.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Em Guarulhos, estão instaladas diversas indústrias como exemplo: Bauducco, Aché, Phibro, Yamaha, Randon, Gerdau, ABB, Usiminas, Pepsico e Cummins, É ainda um dos maiores centros na área de logística, contando com vários Centros de Distribuição como da Riachuelo, C&C, Ponto Frio e Dia.

Guarulhos possui um diversificado setor comercial, de modo que apresenta cinco grandes centros de compras. A cidade também conta com o chamado Aeroshopping, uma vez que o próprio aeroporto transformou-se em um grande centro de compras, atraindo turistas das mais variadas localidades. Também já está em construção o Parque Shopping Maia, localizado no bairro do Picanço, que terá como alvo o atendimento das classes A e B do município e da região. A cidade tem diversos minishoppings e galerias espalhados por sua região, merecendo destaque os instalados no Centro, na Vila Galvão e no Jardim Presidente Dutra. Na área de autoshoppings, dispõe do Autoshopping, situado na margem oposta da Rodovia Presidente Dutra.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na Avenida Maria Bonita, uma das principais vias de acesso a região, por onde trafega grande quantidade de veículos.

A região apresenta ocupação heterogênea composta por residências unifamiliares de padrão médio-baixo, estabelecimentos comerciais, institucionais e alguns terrenos livres.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de instalações de um complexo industrial dotado de padrão construtivo médio e estado de conservação necessitando de reparos simples.

Desta forma considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br



Avenida Maria Bonita - Local do Imóvel Avaliando.



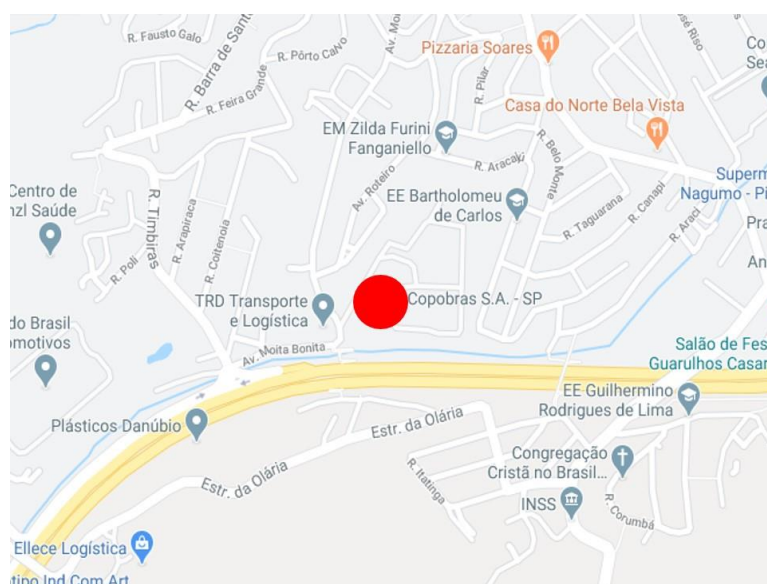
Avenida Maria Bonita - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
contato@amaraldavila.com.br

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. DO TERRENO

2.1.1. Dimensões do Terreno

O terreno referente ao imóvel é de conformação geométrica irregular, **encerrando área de 63.752,84m²** (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.₁: A área de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula n.º. 80.045, emitida pelo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP, não tendo sido efetuadas medições "in loco".

Obs.₂: 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 depreciam o seu valor de mercado.

Obs.₃: 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. Legislação e Posturas Municipais

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Guarulhos, sob os nº 094.30.61.0001.00.000.

Obs.: É aconselhável que antes de 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.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
contato@amaraldavila.com.br

2.1.3. Infraestrutura Básica

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em asfalto), com sistemas de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública, e, serviço de coleta de lixo.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta frente principal, desenvolvendo topografia plana ao longo de toda 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 02 (duas) edificações que totalizam uma **área construída de aproximadamente 11.502,42m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Galpão 01 e 02 / Apoio

Cunho	: Industrial
Área Construída	:
Galpão 01 - Industrial	: 6.345,66m ²
Galpão 01 - Escritórios	: 859,31m ²
Galpão 02 - Industrial	: 1.572,55m ²
Galpão 02 - Marquise	: 115,60m ²
Apoio	: 49,30m ²
Idade Aparente	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando Reparos Simples (e)
Características Construtivas:	

Estrutura	: Concreto
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Metálica
Fachada	: Pintura
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 20 (vinte) anos

2.2.2. Galpão 03

Cunho	: Industrial
Área Construída	: 2.560,00m ²
Idade Aparente	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando Reparos Simples (d)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Metálica
Fachada	: Pintura
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 10 (dez) anos



2.2.3. 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:

- Pátio;
- Sistema de Escoamento de Águas Pluviais;
- etc.

Vida Referencial : 80 (oitenta) anos

Vida Útil : 50 (cinquenta) anos

Vida Útil Remanescente : 35 (trinta e cinco) anos

Obs.1: As áreas construídas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através da Planta de Projeto de Regularização, fornecido pelo consulente. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

Obs.2: Vale ressaltar que da Matrícula n.º 80.045, emitida pelo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP., não apresenta averbada as áreas construídas utilizadas no presente estudo, recomenda-se a averbação das edificações antes da efetivação de operações de crédito ou de dação em pagamento.

Obs.3: Vale ressaltar ainda que da Matrícula n.º 80.045, emitida pelo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos - SP, apresenta área construída averbada de 8.285,52m².



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
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.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
contato@amaraldavila.com.br

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 de 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 valores 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) = 110,00
- 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):

$$V_u = R\$ 494,93/m^2$$

Para fins do presente estudo adotaremos o **LIMITE INFERIOR DO CAMPO DE ARBÍTRIO**, por apresentar terreno com formato irregular e topografia acidentada, implicando pejorativamente no valor unitário, sendo assim, os signatários acreditam que o valor unitário (por m² de terreno) mais correto seja:

$$V_u = R\$ 420,69/m^2$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$V_{uH} = V_u \times (1 + \sum F_i - n)$$

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 420,69/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 420,69/m^2$$

3.2.1.3. Valor do Capital -Terreno

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

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = \text{R\$ } 420,69/\text{m}^2 \times 63.752,84\text{m}^2$$

arredondando:

$V_T = \text{R\$ } 26.820.000,00$

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

CUB - CAL 8N (Sinduscon-SP - Março/20):		1.659,51
Atualização	1,5%	24,89
		1.684,40
Transposição	1,00	
Aj de Padrão	0,85	
Índice	0,85	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.431,74
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	71,59
Dificuldade de Obra	5,0%	71,59
Acabamentos Especiais	5,0%	71,59
Projeto	5,0%	71,59
Paisagismo	2,5%	35,79
Instalações Especiais	5,0%	71,59
Total		393,73
Subtotal 1		1.825,47
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	73,02
Subtotal 2		1.898,49
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	227,82
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		2.126,31

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Galpão 01 - Industrial	6.345,66	1,25	7.932,08
1	Galpão 01 - Escritórios	859,31	1,25	1.074,14
1	Galpão 02 - Industrial	1.572,55	0,75	1.179,41
1	Galpão 02 - Marquise	115,60	0,10	11,56
2	Galpão 03	2.560,00	1,00	2.560,00
1	Apoio	49,30	0,65	32,05
	Total	11.502,42		12.789,23

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	11.502,42 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	12.789,23 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 DEPRECIÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	30,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	37,50	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	e	(Necessitando Reparos Simples)
K =	38,85	
DEPRECIÇÃO =		0,612

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	10,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	12,50	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	d	(Entre Regular e Necessitando Reparos Simples)
K =	14,30	
DEPRECIAÇÃO =		0,857

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:

$$\text{Valor da Construção} = (10.229,23\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.126,31/\text{m}^2 \times 0,612) + (2.560,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.126,31/\text{m}^2 \times 0,857)$$

arredondando:

$$\mathbf{V_{CB} = \text{R\$ } 17.960.000,00}$$

3.2.2.6. 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:

$$\mathbf{V_{OB} = \text{R\$ } 900.000,00}$$

3.2.3. 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, considerando-se o porte da estrutura, o tipo de construção e a forma em que se enquadra no contexto urbanístico da região, temos um fator de comercialização igual a 1,00 ou seja, o valor de venda é igual ao seu custo de reposição. Assim sendo:

$FC = 1,00$

3.2.4. 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\$	26.820.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	17.960.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	900.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,000

portanto:

$$VI = (R\$ 26.820.000,00 + R\$ 17.960.000,00 + R\$ 900.000,00) \times 1,0000$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 45.680.000,00

(quarenta e cinco milhões seiscientos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br


Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

3.2.5. 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, 8,0% (oito por cento) ao ano para imóveis comerciais com contratos de locação na modalidade Sale & Leaseback, 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 = 8,0 % ao ano

Portanto, temos:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 45.680.000,00 \times 0,08)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 305.000,00/mês

(trezentos e cinco mil reais mensais)

VALOR VÁLIDO PARA JUNHO DE 2.020

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

3.3. MÉTODO D 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 4,96% ao ano, equivalente à Taxa Selic, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 3,20% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 3,97% e uma taxa de risco Negócio de 1,00% 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 definido no contrato de locação do imóvel, atualizado para a data-base da avaliação, Junho de 2.020, dessa forma, temos:

$V_L = \text{R\$ } 281.129,17/\text{mês}$

- Período de Locação: 10 (dez) 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 de Portfólio

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

Por estar locado, o empreendimento será passível da ocorrência de ações revisionais e renovatórias.

3.3.3.2.3. 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.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

3.3.3.2.4. 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.

3.3.3.2.5. Corretagem

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

3.3.3.2.6. Outras Despesas

Para o presente estudo foi considerada uma despesa equivalente a 0,50% do valor locativo mensal para a execução de eventuais obras de reparo e manutenção do imóvel que sejam de responsabilidade do proprietário.

3.3.3.2.7. 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 3, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 36.640.000,00

(trinta e seis milhões seiscentos e quarenta mil 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\$ 39.650.000,00

(trinta e nove milhões seiscientos e cinquenta 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 consulente, 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;

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

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.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580- 3000
contato@amaraldavila.com.br

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.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4580-3000
contato@amaraldavila.com.br

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 31 (trinta e uma) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos nesta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

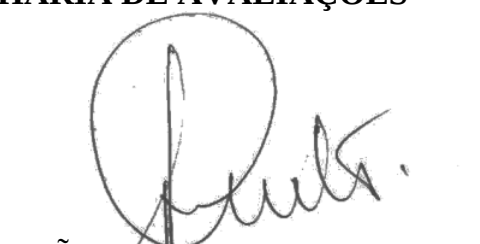
São Paulo, 27 de Abril de 2.020.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil

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



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

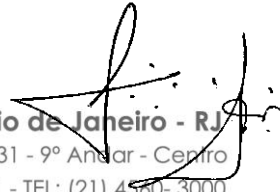
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Situação Paradigma:

Área = 1,00
IF = 110,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Fatores Utilizados			Fator Final	q (R\$/m²)
						F transp	F área	Σ Fi		
1	Rua Timbras, em frente ao nº 335	100,00	3.000.000,00	5.200,00	0,90	1,1000	0,7300	1,8300	0,8300	430,96
2	Av. Moita Bonita, em frente ao nº 460	100,00	9.000.000,00	15.000,00	0,90	1,1000	0,8300	1,9300	0,9300	502,20
3	Estrada do Capão Bonito, 281	100,00	2.810.000,00	4.500,00	1,00	1,1000	0,7200	1,8200	0,8200	512,04
4	Av. Recife, ao lado do nº 70	100,00	3.440.000,00	5.600,00	1,00	1,1000	0,7400	1,8400	0,8400	516,00
5	Rua Panoram, Marginal Rod. Ayrton Senna	110,00	7.060.000,00	11.000,00	1,00	1,0000	0,8000	1,8000	0,8000	513,46

Valor Unitário Básico

Soma = 2.474,66 /m²
nº de Elementos = 5
Média = 494,93 /m²
Mínimo = 346,45 /m²
Máximo = 643,41 /m²
Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 2.474,66
Média = 494,93 /m²

Limites de Confiança:

Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4
tc (tabelado) = 1,533
Desvio Padrão = 36,14
Limite Superior = R\$ 519,71 /m²
Limite Inferior = R\$ 470,15 /m²
Média = R\$ 494,93 /m²

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:
Área (m²) = 63.752,84
IF = 110,00
Área = 1,00
F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 494,93
Vu adot (R\$/m²) = 420,69
Vu HOMO (R\$/m²) = 420,69
Área Adotada (m²) = 63.752,84
Valor = R\$ 26.820.318,18
ou R\$ 26.820.000,00

El. nº	Fonte de Informação
1	Zuccato Imóveis - Tel. (11) 2408 7888 - 2463 7888 - Sr.
2	Alança Imóveis - Tel. (11) 2442 3100 - Sra. Estephani
3	Alança Imóveis - Tel. (11) 2442 3100 - Sra. Estephani
4	Alpha Imóveis - Tel. (11) 2440 0065 - Sr.
5	Imperio Imóveis - Tel. (11) 4378 0562 - 9.7288 2646 - Sr. Daniel

NOTA:

Valor unitário homogeneizado => q = Vu x (1 + Σ Fi - n)

Onde:

Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
Σ Fi = Soma dos fatores utilizados
n = Número de fatores utilizados = 2

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 2 ELEMENTOS COMPARATIVOS
--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua Timbiras, em frente ao nº 335	O/T :	O
Fonte: Zuccaro Imóveis - Tel. (11) 2408 7888 2463 7888 - Sr.	V/L :	V
Município: Guarulhos/SP	Fator Transposição:	1,100
Bairro: Jardim Brasil	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 5.200,00	Fator Área:	0,730
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 3.000.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 519,23
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Av. Moita Bonita, em frente ao nº 460	O/T :	O
Fonte: Aliança Imóveis - Tel. (11) 2442 3100 - Sra. Estephani	V/L :	V
Município: Guarulhos/SP	Fator Transposição:	1,100
Bairro: Jardim Brasil	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 15.000,00	Fator Área:	0,830
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 9.000.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 540,00
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Estrada do Capão Bonito, 281	O/T :	O
Fonte: Aliança Imóveis - Tel. (11) 2442 3100 - Sra. Estephani	V/L :	V
Município: Guarulhos/SP	Fator Transposição:	1,100
Bairro: JD. Maria de Lurdes	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 4.500,00	Fator Área:	0,720
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.810.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 624,44
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 4.600.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 1.330.000,00		VENDA

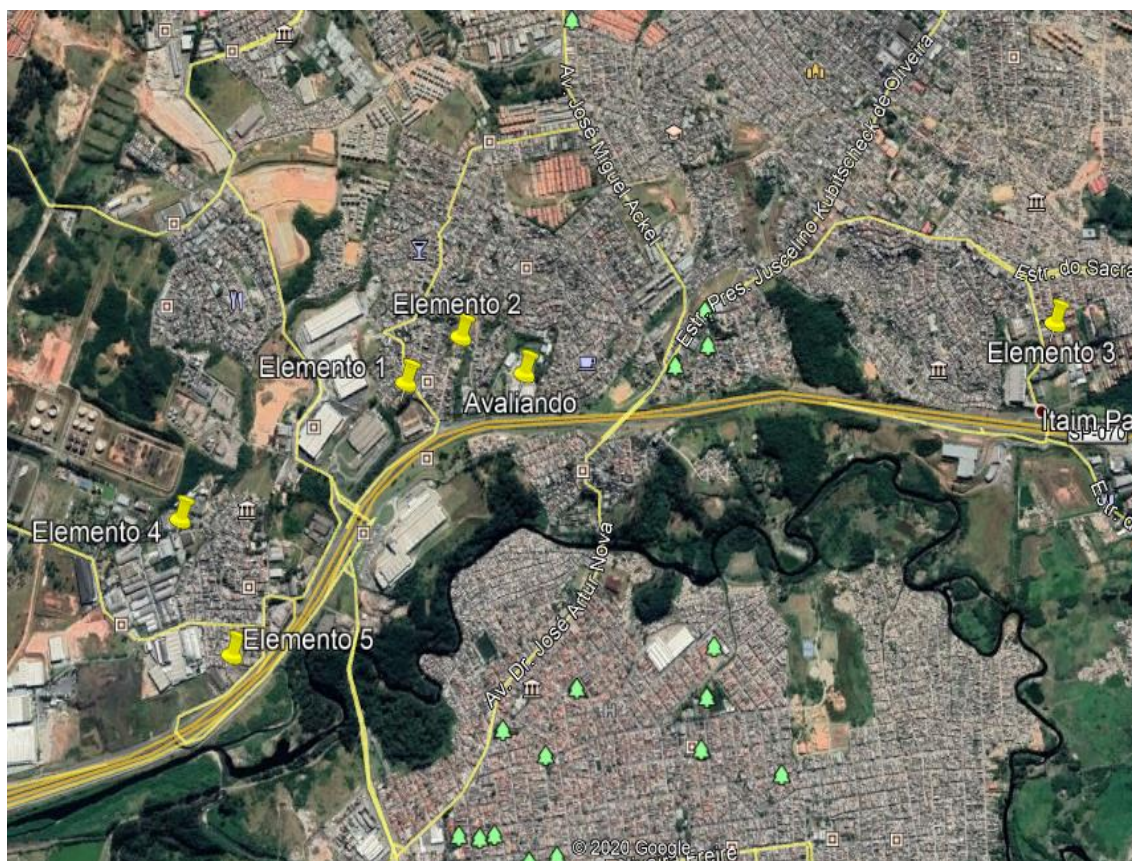


Comparativo no. 4 : Av. Recife, ao lado do nº 70	O/T :	O
Fonte: Alpha Imóveis - Tel. (11) 2440 0065 - Sr.	V/L :	V
Município: Guarulhos/SP	Fator Transposição:	1,100
Bairro: JD. Santo Afonso	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 5.600,00	Fator Área:	0,740
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 3.440.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 614,29
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 7.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 2.860.000,00		VENDA



Comparativo no. 5 :	Rua Panorama, Marginal Rod. Ayrton Senna	O/T :	O
Fonte:	Imperio Imóveis - Tel. (11) 4378 0562 9.7288 2646 - Sr. Daniel	V/L :	V
Município:	Guarulhos/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	JD. Santo Afonso	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	11.000,00	Fator Área:	0,800
Índice Fiscal:	110,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 7.060.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 641,82
Observações:	Valor Total do Imóvel:	R\$ 10.000.000,00	OFERTA
	Valor das Construções:	R\$ 1.940.000,00	VENDA





São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ANEXO 3 FLUXO DE CAIXA
--

Taxa de Desconto: 0,5497 % a.m.

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
HIPERMERCADO													
Receitas													
Locação		281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
Venda-Residual													
Despesas													
Administração do Portfólio		(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
Receitas Fiscais - Impostos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Fiscais - Adquiridos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Fiscais - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Fiscais - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Receitas Fiscais - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
Fluxo Total	47.634.368,65	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	(337.355,00)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(188.356,54)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	-253.016,25	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	-289.563,05

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	(337.355,00)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(188.356,54)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(562.258,34)	(562.258,34)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
-289.563,05	-289.563,05	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	-253.016,25	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	281.129,17	51.144,177,61
(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	(7.028,23)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(1.405,65)	(2.557.208,88)
272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	272.695,29	48.586.968,73

A N E X O 5

**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA**

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC27717557

1. Responsável Técnico

JOAO FREIRE D AVILA NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2605662535

Registro: 0600908991-SP

Registro: 0388093-SP

Empresa Contratada: AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA

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

1

Avaliação

Edificação

Alvenaria

Quantidade

Unidade

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