

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201

Distrito Industrial - João Pessoa - PB



- **Imóvel** : Copobrás - PB
- **Documentação** : Matrícula nº 175.634 - 1º Ofício e Registro Imobiliário da Zona Sul - João Pessoa - PB
- **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 38.320/20

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\$ 44.740.000,00

(quarenta e quatro milhões setecentos e quarenta 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 Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, nº 201 - Distrito Industrial - João Pessoa - PB.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros que a interliga aos diversos bairros as diversas regiões da cidade de João Pessoa.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

João Pessoa é um município brasileiro, capital e principal centro financeiro e econômico do estado da Paraíba. Com população, estimada em 2018, de 800.323 habitantes, a capital paraibana é a oitava cidade mais populosa da Região Nordeste e a 23ª do Brasil, sendo, no seu estado, o município mais populoso. Pertence à Região Geográfica Imediata de João Pessoa e à Região Geográfica Intermediária de João Pessoa. A Região Metropolitana de João Pessoa, formada por João Pessoa e mais onze municípios, tem uma população estimada em 2018 de 1.099.360 pessoas, a 23.ª mais populosa do Brasil.

João Pessoa é cidade com maior economia do Estado da Paraíba, representando 30,7% das riquezas produzidas na Paraíba e tendo um produto interno bruto duas vezes maior que Campina Grande, a 2ª cidade mais populosa do estado. Com dois distritos industriais em desenvolvimento, um na BR-101 Sul e outro no bairro de Mangabeira.

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

O turismo é um grande produtor de renda e gerador de empregos, além do comércio, que também possui grande participação econômica na cidade.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 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, estabelecimentos comerciais, institucionais e alguns terrenos livres.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de instalações de uma indústria dotada de padrão construtivo médio e regular estado de conservação.

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



An aerial photograph showing a large industrial complex with a prominent red roof. The complex is situated in a rural area with green fields and other smaller buildings. The red roof is a large, rectangular structure with several smaller sections. The surrounding area includes various other buildings, some with grey roofs, and a road running along the right side. The overall scene is a mix of industrial and agricultural land.

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
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 regular, **encerrando área de 44.061,77m²** (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.₁: A área de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula n.º. 175.634, emitida pelo 1º Oficial e Registro Imobiliário da Zona Sul - João Pessoa - PB, 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 deprecie 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 João Pessoa, sob os nº 35.04609.13.000.00001.

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 encontra-se erigida 01 (uma) edificação que totaliza uma **área construída de aproximadamente 22.360,06m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Galpão 01 - Industrial / Outras Áreas

Cunho	: Industrial
Área Construída	:
Galpão 01 - Industrial	: 14.385,98m ²
Outras Áreas	: 7.974,08m ²
Idade Aparente	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)
Características Construtivas:	

Estrutura	: Concreto
-----------	------------

Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Metálica
Fachada	: Pintura
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos
Vida Útil	: 50 (cinquenta) anos
Vida Útil Remanescente	: 40 (quarenta) anos

2.2.2. 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	: 40 (quarenta) anos

Obs.1: As áreas construídas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através do Contrato de Locação, fornecido pelo consulente. Não foram efetuadas aferições "in loco".

Obs.2: Vale ressaltar que da Matrícula n.º 175.634, emitida pelo 1º Ofício e Registro Imobiliário da Zona Sul - João Pessoa - PB, 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.



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.

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

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) = 90,00
- 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):

$$V_u = R\$ 96,15/m^2$$

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:

$$V_{uH} = R\$ 96,15/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 96,15/m^2$$

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:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = \text{R\$ } 96,15/\text{m}^2 \times 44.061,77\text{m}^2$$

arredondando:

$V_T = \text{R\$ } 4.240.000,00$

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	0,85	
Aj de Padrão	0,75	
Índice	0,64	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.073,81
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	53,69
Dificuldade de Obra	5,0%	53,69
Acabamentos Especiais	5,0%	53,69
Projeto	5,0%	53,69
Instalações Especiais	10,0%	107,38
Total		322,14
Subtotal 1		1.395,95
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	55,84
Subtotal 2		1.451,79
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	174,21
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		1.626,00

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Galpão 01 - Industrial	14.385,98	1,25	17.982,48
1	Outras Áreas	7.974,08	0,95	7.575,38
	Total	22.360,06		25.557,85

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	22.360,06 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	25.557,85 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:	10,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	12,50	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	c	(Regular)
K =	9,07	
DEPRECIÇÃO =		0,909

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:

$$\text{Valor da Construção} = 25.557,85\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.626,00/\text{m}^2 \times 0,909$$

arredondando:

$$\text{V}_{CB} = \text{R\$ } 37.790.000,00$$

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:

$V_{OB} = R\$ 940.000,00$

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, 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

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

- 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:

$FC = 2,56\%$

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\$	4.240.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	37.790.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	940.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0256

portanto:

$$VI = (R\$ 4.240.000,00 + R\$ 37.790.000,00 + R\$ 940.000,00) \times 1,0256$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 44.070.000,00

(quarenta e quatro milhões e setenta 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, 10,0% (dez 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 = 10,0 % ao ano

Portanto, temos:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 44.070.000,00 \times 0,10)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 367.000,00/mês

(trezentos e sessenta e sete 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 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 3,970% 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:

$V_L = \text{R\$ } 345.763,68/\text{mês}$

- 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 de Portifólio

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 4, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 45.070.000,00

(quarenta e cinco milhões e setenta 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\$ 44.740.000,00

(quarenta e quatro milhões setecentos e quarenta 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 30 (trinta) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos nesta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 06 (seis) anexos:

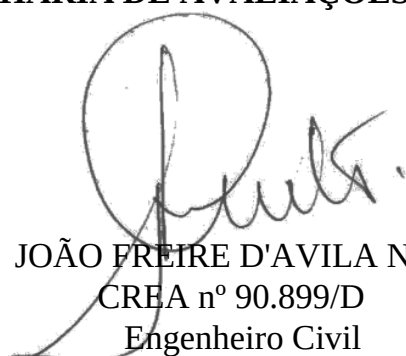
1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fator de Comercialização
4. Fluxo de Caixa Descontado
5. Documentação Compulsada
6. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 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 = 90,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Fatores Utilizados			q (R\$/m²)
						F transp	F área	Σ Fi	
1	Av. Chesf, nº 500	140,00	2.860.000,00	15.204,54	1,00	0,6429	0,8800	1,5229	98,36
2	BR-101, Km 11	60,00	10.290.000,00	200.000,00	1,00	1,5000	1,2100	2,7100	87,98
3	BR-101, 400, Km 6	100,00	6.110.000,00	61.200,00	1,00	0,9000	1,0400	1,9400	93,85
4	Av. Valter Belan X Rua B11	90,00	1.060.000,00	11.869,00	1,00	1,0000	0,8500	1,8500	75,91
5	Rua Maria Presotto Pucci, ao lado N 187	120,00	5.210.000,00	35.750,00	1,00	0,7500	0,9500	1,7000	102,01
6	Rua Vicente Iasem, ao lado da (Emp. Nassau Cimentos)	100,00	1.000.000,00	5.000,00	0,90	0,9000	0,7600	1,6600	118,80

Valor Unitário Básico

Soma = 576,91 /m²
nº de Elementos = 6
Média = 96,15 /m²
Mínimo = 67,31 /m²
Máximo = 125,00 /m²
Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 576,91
Média = 96,15 /m²

Limites de Confiança:

Número de Amostras = 6
Graus de Liberdade = 5
tc (tabelado) = 1,476
Desvio Padrão = 14,38
Limite Superior = R\$ 104,82 /m²
Limite Inferior = R\$ 87,49 /m²
Média = R\$ 96,15 /m²

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:
Área (m²) = 44.061,77
IF = 90,00
Área = 1,00

Coefficientes

F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 96,15
Vu adot (R\$/m²) = 96,15
Vu HOMO (R\$/m²) = 96,15
Área Adotada (m²) = 44.061,77
Valor = R\$ 4.236.620,22
ou, R\$ 4.240.000,00

El. nº	Fonte de Informação
1	Contal Investimentos - Tel. (85) 3031 1800 - Sr. Marcelo
2	Júlio Claves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio
3	João Luiz Simões - Tel. (11) 9.9659 5618 - Sr. João
4	Mega Leilões - Tel. (11) 3149-4600
5	Júlio Claves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio
6	Júlio Claves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio

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

A N E X O 2 ELEMENTOS COMPARATIVOS
--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Av. Chesf, nº 500	O/T :	O
Fonte: Comdal Investimentos - Tel (85) 3031 1800 - Sr. Marcelo	V/L :	V
Município: João Pessoa-PB	Fator Transposição:	0,643
Bairro: Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 15.204,54	Fator Área:	0,880
Índice Fiscal: 140,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.860.000,00	Mês: 6 Ano: 2020	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 188,10
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 18.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 13.340.000,00		VENDA



Comparativo no. 2 : BR-101, Km 11	O/T :	O
Fonte: Júlio Chaves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio	V/L :	V
Município: João Pessoa-PB	Fator Transposição:	1,500
Bairro: Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 200.000,00	Fator Área:	1,210
Índice Fiscal: 60,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 10.290.000,00	Mês: 6 Ano: 2020	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 51,45
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 18.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 5.910.000,00		VENDA



Comparativo no. 3 : BR-101, 400, Km 6	O/T :	O
Fonte: João Luiz Simões - Tel. (11) 9.9659 5618 - Sr. João	V/L :	V
Município: João Pessoa-PB	Fator Transposição:	0,900
Bairro: Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 61.200,00	Fator Área:	1,040
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 6.110.000,00	Mês: 6 Ano: 2020	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 99,84
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 18.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 10.090.000,00		VENDA



Comparativo no. 4 : Av. Valter Belan X Rua B11	O/T :	T
Fonte: Mega Leilões - Tel. (11) 3149-4600	V/L :	V
Município: João Pessoa-PB	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 11.869,00	Fator Área:	0,850
Índice Fiscal: 90,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 1.060.000,00	Mês: 6 Ano: 2020	
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 89,31
Observações: Casa		TRANSAÇÃO
		VENDA



Comparativo no. 5 :	Rua Maria Presotto Pucci, ao lado N 187	O/T :	O
Fonte:	Júlio Chaves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio	V/L :	V
Município:	João Pessoa-PB	Fator Transposição:	0,750
Bairro:	Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	35.750,00	Fator Área:	0,950
Índice Fiscal:	120,00	Outros ()	
Topografia:	1		
Preço à Vista:	R\$ 5.210.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 145,73	
Observações:	Valor Total do Imóvel:	R\$ 9.000.000,00	OFERTA
	Valor das Construções:	R\$ 2.890.000,00	VENDA

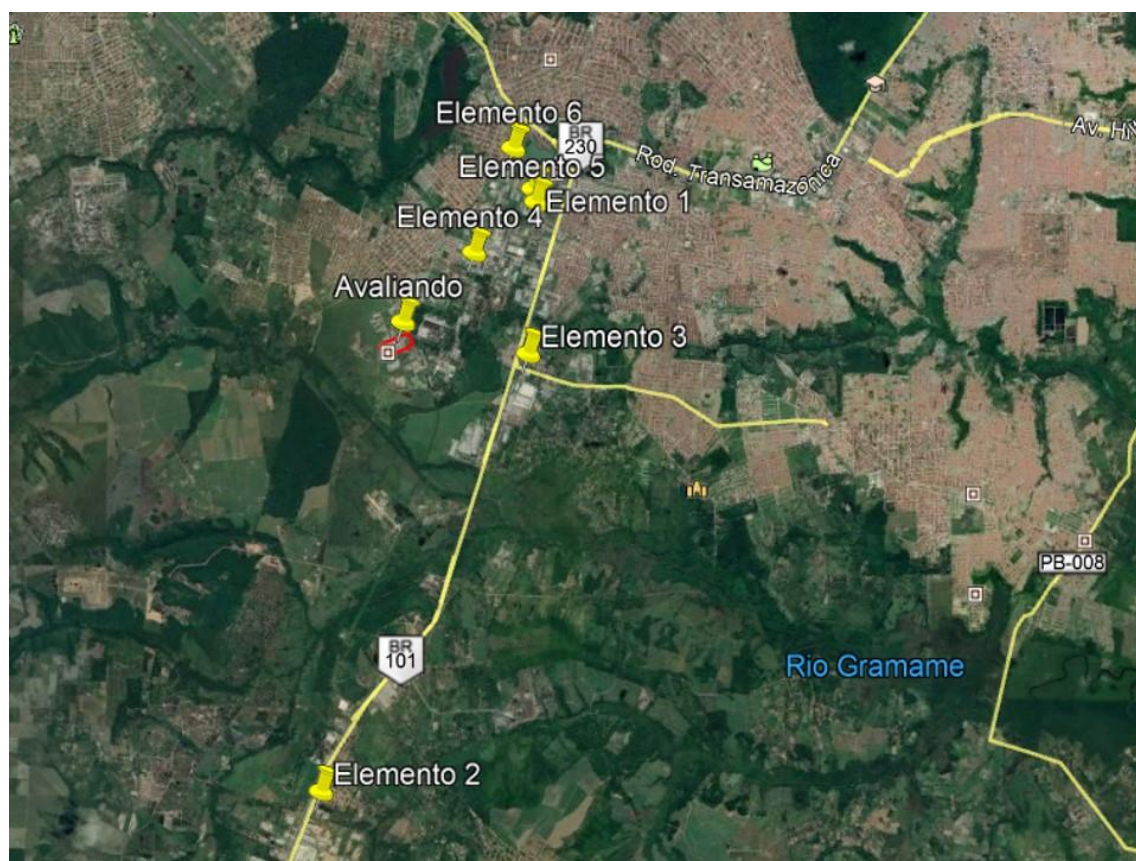


Comparativo no. 6 :	Rua Vicente Jaseim, ao lado da (Emp. Nassau Cimentos)	O/T :	O
Fonte:	Júlio Chaves - Tel. (83) 9.8715 2275 3506 6020 - Sr. Júlio	V/L :	V
Município:	João Pessoa-PB	Fator Transposição:	0,900
Bairro:	Distrito Industrial	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	5.000,00	Fator Área:	0,760
Índice Fiscal:	100,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 1.000.000,00	Mês: 6	Ano: 2020
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 180,00	
Observações:	Terreno		OFERTA
			VENDA





amaral d'avila
engenharia de avaliações



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 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
--

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Taxa de Desconto (am): 0,4688													
mês	-	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	6,00	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00	12,00
Teneno	-	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33	353.333,33
Construção	-	1.653.312,50	1.653.312,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	2.125.687,50	2.125.687,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	5.668.500,00	5.668.500,00	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	5.668.500,00	5.668.500,00	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.125.687,50	2.125.687,50	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.653.312,50	1.653.312,50
Outras Beneficiárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outro Total	41.653.744,83	2.006.645,83	2.006.645,83	2.479.020,83	2.479.020,83	6.021.833,33	6.021.833,33	6.021.833,33	6.021.833,33	2.479.020,83	2.479.020,83	2.006.645,83	2.946.645,83

Valor Futuro = R\$ 44.068.728,79

FC =	1,02557	%
FC =	2.56	%

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 4 FLUXO DE CAIXA
--

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
HIPERMERCADO													
Receitas													
Locação		345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
Venda-Residual													
Despesas													
Administração do Portfólio		(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
Renovação - Custas Processuais + J	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovação - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
Fluxo Total	58.586.003,72	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

Valor Econômico:

R\$ 58.590.000,00

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	(414.916,42)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(231.661,67)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	-311.187,31	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	-356.136,59

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	(414.916,42)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(231.661,67)	-	-	-	-	-
(691.527,36)	(691.527,36)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
-356.136,59	-356.136,59	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	-311.187,31	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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

133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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

145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77

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
345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	345.763,68	
												62.902.754,13
(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	(8.644,09)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(1.728,82)	(3.145.137,71)
335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	335.390,77	59.757.616,42

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 6

**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

				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