

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rua Antônio Felamingo s/nº - Gleba 6 - Quadra A

Macuco - Valinhos - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Logístico.
- **Documentação** : Matrícula nº 18.300 – 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos - SP, Contrato de Locação e Plantas.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor Locativo de Mercado.
- **Liquidez** : Média-Baixa.
- **Data da Avaliação** : Abril de 2.021.



Nº 39.124/21

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I. MÉTODO EVOLUTIVO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 16.440.000,00

(dezesesseis milhões, quatrocentos e quarenta mil reais)

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 96.000,00/mês

(noventa e seis mil reais mensais)

II. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 17.790.000,00

(dezessete milhões, setecentos e noventa mil reais)

III. FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 17.790.000,00

(dezessete milhões, setecentos e noventa mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA ABRIL DE 2.021

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua Antônio Felamingo s/nº - Gleba 6 - Quadra A - Macuco - Valinhos - SP.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Rodovia Anhanguera, entre outras, que a interligam as diversas regiões de Valinhos, bem como a capital do estado.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Valinhos é um município do estado de São Paulo, localizado estrategicamente na Região Metropolitana de Campinas. O município possui uma área territorial de 148,538 km² e uma população de 131.210 habitantes, conforme estimativa realizada pelo IBGE de 2.020.

Localizado estrategicamente na Região Metropolitana de Campinas (composta por 20 cidades) e no Estado de São Paulo (645 municípios), é um promissor pólo de desenvolvimento econômico, destinado a empresas nas múltiplas atividades nas áreas da indústria, comércio e serviço. Conta com atividades produtivas de alta tecnologia em diversas áreas de atuação, como plásticos, embalagens de papel e papelão, metalurgia, informática, microeletrônica, e tem forte vocação para desenvolvimento do setor logístico.

Valinhos é privilegiado por fazer divisa com Campinas, a maior cidade em extensão e população da região e que ocupa posição de destaque nas execuções de transações de negócio. A região, principalmente Campinas, oferece multiplicidades de atividades econômicas o que potencializa a atração para novos investimentos. Valinhos está, portanto, muito próximo a este pólo de turismo de negócios, aumentando sobremaneira as diversas transações comerciais.

O terreno referente ao imóvel avaliando encontra-se localizado na Rua Antônio Felamingo, via de baixo fluxo de pessoas. A região está passando por transição, onde as chácaras e sítios existentes estão se transformando em indústrias e galpões logísticos.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se atualmente de um terreno com topografia pouco acidentada, onde possui algumas construções que não possuem valor comercial. Para a presente avaliação, será considerado um empreendimento logístico, como se estivesse concluído.

Considerando os fatos supramencionados, bem como a vocação atender a região, os signatários acreditam que o avaliando possuirá liquidez média-baixa junto ao mercado imobiliário local.



Rua Antônio Felamingo - Local do Imóvel Avaliando.



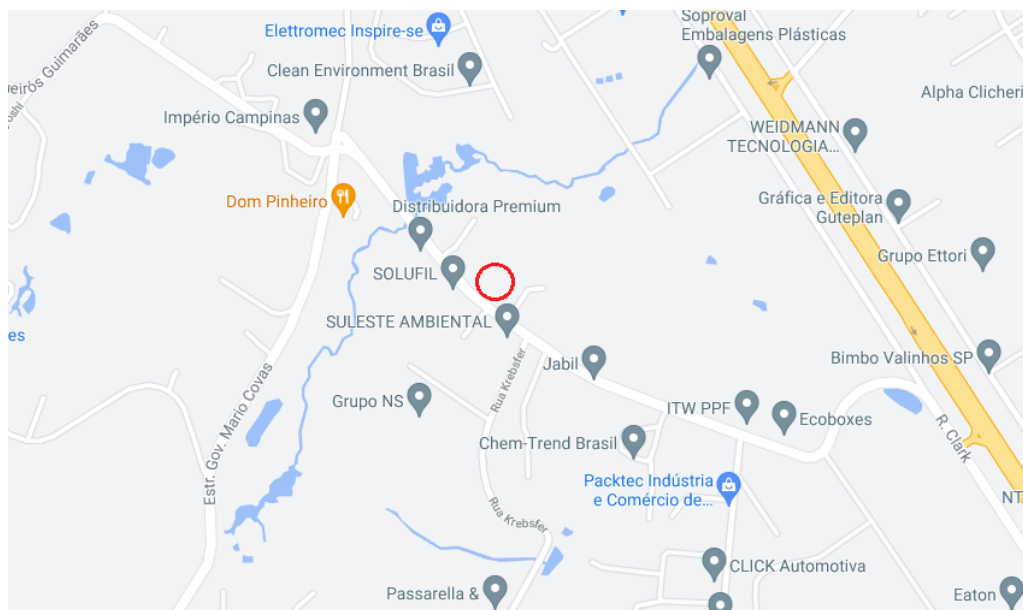
Rua Antônio Felamingo - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Geral do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. DO TERRENO

2.1.1. Dimensões do Terreno

O terreno referente ao imóvel avaliando, é de conformação geométrica irregular, encerrando **área de 12.375,00m²** (Vide Anexo 5 - Documentação Compulsada).

Obs.₁: A área de terreno referente ao imóvel em análise foi obtida através da Matrícula nº 18.300, emitida pelo 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos - SP. Não foram 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 depreciem 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. Interferências

2.1.2.1. Área de Preservação Permanente - APP

Segundo análise da documentação fornecida pelo consultante, o imóvel em análise possui Área de Preservação Permanente - APP, que segundo estimativas ocupa aproximadamente **2.500,00m²** do terreno.

2.1.2.2. Homogeneização da Área

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

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

onde:

A_L = Área Livre de Terreno

A_{APP} = Área de interferência – APP = 2.500,00m²

F_{APP} = Fator de Depreciação devido APP = 0,20

sendo:

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

onde:

A_T = Área de Terreno = 12.375,00m²

temos:

$$A_L = 12.375,00m^2 - 2.500,00m^2$$

$$A_L = 9.875,00m^2$$

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

$$A.T.H. = 9.875,00m^2 + (2.500,00m^2 \times 0,20)$$

A.T.H. = 10.375,00m²
--

2.1.3. Legislação e Posturas Municipais

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

2.1.4. Infraestrutura Básica

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

2.1.5. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possuem frentes acima do nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em declive longo de sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno será erigida 01 (uma) edificação que totalizará uma **área construída de 3.218,68m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Empreendimento Logístico

Cunho	: Logístico
Área Construída	: 3.218,68m ²
Idade Aparente	: 0 (zero) anos
Estado de Conservação	: Novo (a)
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos

2.2.1.1. 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 de Circulação;
- Sistema de escoamento de águas pluviais;
- Muros de Divisa;
- etc.

Obs.: A Área Construída utilizada para fins do presente estudo foi obtida através do Contrato de Locação fornecido pelo consulente. Não foram efetuadas medições “in loco”.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.



Características Gerais do Imóvel Avaliando.

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

O valor referente ao imóvel foi determinado através dos métodos, **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** e o **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA**.

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

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

3.2. MÉTODO EVOLUTIVO

3.2.1. Do Terreno

3.2.1.1. Valor Unitário Básico

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

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

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

$$Vu = R\$ 404,94/m^2$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 404,94/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$Vu_H = R\$ 404,94/m^2$$

3.2.1.3. Valor do Capital -Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno homogeneizada do Imóvel Avaliando, temos para Abril de 2.021:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = \text{R\$ } 404,94/\text{m}^2 \times 10.375,00\text{m}^2$$

arredondando:

$V_T = \text{R\$ } 4.200.000,00$

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 RESIDENCIAL - PADRÃO NORMAL

Custo Global/m2 (SINDUSCON/SP - Março. -21):		1.852,64
Atualização	0,5%	9,26
		1.861,90
Transposição	0,95	
Aj de Padrão	1,00	
Índice	0,95	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.768,81
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	88,44
Dificuldade de Obra	10,0%	176,88
Acabamentos Especiais	15,0%	265,32
Projeto	5,0%	88,44
Paisagismo	2,5%	44,22
Instalações Especiais	15,0%	265,32
Total		928,62
Subtotal 1		2.697,43
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	107,90
Subtotal 2		2.805,33
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	336,64
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		3.141,97

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Galpão Industrial	3.218,68	1,00	3.218,68
2	Pátio Pavimentado	4.000,00	0,10	400,00
	Total	3.218,68		3.618,68

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	3.218,68 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	3.618,68 m2

3.2.2.4. Critério de Depreciação

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

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

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	0,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	0,00	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	a	(Nova)
K =	0,00	
DEPRECIAÇÃO =	1,000	

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:

$$\text{Valor da Construção} = (3.618,68\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.141,97/\text{m}^2 \times 1,00)$$

arredondando:

$V_{CB} = \text{R\$ } 11.370.000,00$

3.2.3. Outras Benfeitorias

Considerando-se as benfeitorias acessórias existentes no imóvel, temos que a verba referente às outras benfeitorias já depreciadas, em Abril de 2.021 é de:

$V_{OB} = \text{R\$ } 340.000,00$

3.2.4. Fator de Comercialização

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

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

- Taxa de Desconto de 0,6067% a.m.
- Horizonte da Análise: 12 (doze) meses.

- Compra do Terreno: para o presente caso considerou-se a aquisição do terreno em 12 (doze) parcelas mensais iguais.
- Construção Principal: para o presente caso, considerou-se a construção da benfeitoria principal ao longo de 12 (doze) meses, com os seguintes percentuais executados em cada mês:

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

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

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

FC = 3,33%

3.2.5. Valor de Mercado para Venda

Computados os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Abril de 2.021 é de:

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

sendo:

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

Rio de Janeiro – RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

VT	= Valor do Capital - Terreno	= R\$	4.200.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	11.370.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	340.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0333

portanto:

$$VI = (R\$ 4.200.000,00 + R\$ 11.370.000,00 + R\$ 340.000,00) \times 1,0333$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 16.440.000,00

(dezesesseis milhões, quatrocentos e quarenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA ABRIL DE 2.021

3.2.6. Valor Locativo de Mercado

Utilizando-se o Método da Renda, com taxa de renda verificada junto ao mercado imobiliário em que está inserido o imóvel avaliando, ou seja, 7,0% (sete por cento) ao ano para imóveis com contratos de locação na modalidade Built to Suit, temos que o valor locativo mensal do imóvel, para Abril de 2.021, é de:

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

Onde:

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Rio Branco, 1 – 12º andar – Sala 1201
CEP 20090-003 – Tel.: (21) 2588-8202
contato@amaraldavila.com.br

V_L = Valor Locativo Mensal do Imóvel

V_M = Valor de Mercado do Imóvel

i = Taxa de Rendimento = 7,0 % ao ano

Portanto, temos:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 16.440.000,00 \times 0,07)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 96.000,00/mês

(noventa e seis mil reais mensais)

VALOR VÁLIDO PARA ABRIL DE 2.021

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 6,00% ao ano, equivalente à Taxa Selic, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 4,00% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 3,00% e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa Taxa de Desconto de 0,5717% 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 fornecido pelo consultante, atualizado para a data-base da avaliação, Abril de 2.021, dessa forma, temos:

$V_L = \text{R\$ } 101.265,61/\text{mês}$

- Período de Locação: 15 (quinze) anos.

3.3.3.1.2. Valor Residual

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

3.3.3.2. Despesas

3.3.3.2.1. Administração do Portfolio

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

3.3.3.2.2. 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.

3.3.3.2.3. Corretagem

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

3.3.3.2.4. Outras Despesas

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

3.3.3.2.5. 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\$ 17.790.000,00
--

(dezessete milhões, setecentos e noventa mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA ABRIL DE 2.021

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: evolutivo e capitalização da renda. Tendo em vista as características do imóvel avaliando, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com o contrato de locação na modalidade Built to Suit, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para o imóvel será obtido através do Método da Capitalização da Renda.

Dessa forma, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Abril de 2.021, é de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 17.790.000,00

(dezessete milhões, setecentos e noventa mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA ABRIL DE 2.021

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

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

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

8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e consequentemente o valor do imóvel;
 - (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;
11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado.
12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
- (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação.

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

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.

15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 28 (vinte e oito) 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, 13 de Maio de 2.021.

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 - Conj. 713 - Bela Vista
CEP 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

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

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

Situação Paradigma:

Área = 1,00
IF = 100,00
Topografia = 1,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Vu (R\$/m²)	Topografia	Fatores Utilizados			q (R\$/m²)
								F topo	F transp	F área	
1	Est. Luiz de Queirós Guimarães, altura nº 385	90,00	3.000.000,00	7.205,00	0,90	374,74	1,00	1,0000	1,1111	0,9300	390,14
2	Rua Laerte de Paiva, altura do nº 735	70,00	6.608.000,00	23.600,00	0,90	252,00	0,95	1,0526	1,4286	1,0800	393,42
3	Rua Dos Correios, altura do nº 171	70,00	1.650.000,00	5.025,00	0,90	295,52	1,00	1,0000	1,4286	0,8900	389,68
4	Est. Gov. Mário Covas, altura do nº 10	120,00	13.950.000,00	31.000,00	0,90	405,00	0,90	1,1111	0,8333	1,1200	431,08
5	Rua Antônio Felamino, nº 465	100,00	2.590.000,00	5.545,00	1,00	467,09	1,00	1,0000	1,0000	0,9000	420,38

Valor Unitário Básico

Limites de Confiança:
Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4

Soma = 2.024,71 /m²
nº de Elementos = 5
Média = 404,94 /m²
Mínimo = 283,46 /m²
Máximo = 526,42 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 2.024,71
Média = 404,94 /m²

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:

Área (m²) = 12.375,00
IF = 100,00
Área = 1,00
Topografia = 1,00

Coefficientes

F transp = 1,0000
F área = 1,0000
F topo = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 404,94
Vu adot (R\$/m²) = 404,94
Vu HOMO (R\$/m²) = 404,94
Área Adorada (m²) = 10.375,00
Vabr = R\$ 4.201.267,65
ou, R\$ 4.200.000,00

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 465,68 / m²
Limite Inferior = R\$ 344,20 / m²

Fonte de Informação

1	Imob. Grupo Aguiar - Tel. (19) 3829 9940 - Sra. Denise
2	Seu Imóvel em Vinhedo - Tel. (19) 9.7403 1955 - Sr. Haron
3	Lorok Neg. Imob. - Tel. (19) 3244 4600 / 9.9213 6586 - Sra. Carol
4	Imob. Jazz - Tel. (19) 3325 7051 / 9.9770 5509 - Sra. Jussara
5	Proprietário - Tel. (19) 9.9700-9977 - Sr. Luiz

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 = 3

São Paulo – SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

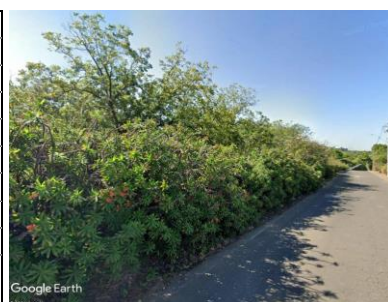
A N E X O 2 ELEMENTOS COMPARATIVOS
--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 :	Est. Luiz de Queirós Guimarães, altura nº 385	O/T :	O
Fonte:	Imob. Grupo Aguiar - Tel. (19) 3829 9940 - Sra. Denise	V/L :	V
Município:	Valinhos/SP	Fator Transposição:	1,111
Bairro:	Macuco	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	7.205,00	Fator Área:	0,930
Índice Fiscal:	90,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 3.000.000,00	Mês: 4	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 374,74
Observações:	Casa		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 :	Rua Laerte de Paiva, altura do nº 735	O/T :	O
Fonte:	Seu Imóvel em Vinhedo - Tel. (19) 9.7403 1955 - Sr. Haron	V/L :	V
Município:	Valinhos/SP	Fator Transposição:	1,429
Bairro:	Macuco	Fator Topografia:	1,053
Área de Terreno (m2):	23.600,00	Fator Área:	1,080
Índice Fiscal:	70,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 6.608.000,00	Mês: 4	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 252,00
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 :	Rua Dos Correios, altura do nº 171	O/T :	O
Fonte:	Lorok Neg. Imob. - Tel. (19) 3244 4600 / 9.9213 6586 - Sra. Carol	V/L :	V
Município:	Valinhos/SP	Fator Transposição:	1,429
Bairro:	Macuco	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	5.025,00	Fator Área:	0,890
Índice Fiscal:	70,00	Outros ()	
Topografia:	1		
Preço à Vista:	R\$ 1.650.000,00	Mês: 4	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 295,52
Observações:	Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 :	Est. Gov. Mário Covas, altura do nº 10	O/T :	O
Fonte:	Imob. Jazz - Tel. (19) 3325 7051 / 9.9770 5509 - Sra. Jussara	V/L :	V
Município:	Valinhos/SP	Fator Transposição:	0,833
Bairro:	Macuco	Fator Topografia:	1,111
Área de Terreno (m2):	31.000,00	Fator Área:	1,120
Índice Fiscal:	120,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 13.950.000,00	Mês: 4	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 405,00
Observações:	Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 :	Rua Antônio Felamino, nº 465	O/T :	O
Fonte:	Proprietário - Tel. (19) 9.9700-9977 - Sr. Luiz	V/L :	V
Município:	Valinhos/SP	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	Macuco	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2):	5.545,00	Fator Área:	0,900
Índice Fiscal:	100,00	Outros ()	
Topografia:	1,00		
Preço à Vista:	R\$ 2.590.000,00	Mês: 4	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:			R\$ 467,09
Observações:	Valor Total do Imóvel: R\$ 6.500.000,00		OFERTA
	Valor das Construções: R\$ 3.260.000,00		VENDA



A N E X O 3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
--

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Taxa de Desconto (a.m.) :		0,6067											
	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
Terreno	-	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00	350.000,00
Construção	-	497.437,50	497.437,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	639.562,50	639.562,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	1.705.500,00	1.705.500,00	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	1.705.500,00	1.705.500,00	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	639.562,50	639.562,50	-	-
Outras Beneficiárias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	497.437,50	497.437,50
Custo Total	15.288.206,90	847.437,50	847.437,50	989.562,50	989.562,50	2.055.500,00	2.055.500,00	2.055.500,00	2.055.500,00	989.562,50	989.562,50	847.437,50	1.187.437,50

FC =	1,0326	%
FC =	3,33	%

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

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

A N E X O 4

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Taxa de Desconto: 0,5717 % a.m.		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Atividades															
EMPREENHIMENTO															
Receitas															
Locação			101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		-	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)
Renovação - Custas Processuais		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovação - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retolfit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		-	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)
Fluxo Total		17.793.340,89	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64

Valor Econômico: R\$ 17.790.000,00

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	101.265,61	103.290,92	103.290,92
(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.531,64)	(2.582,27)	(2.582,27)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(506,33)	(516,49)	(516,49)
98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	98.227,64	100.192,19	100.192,19

33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92
(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)
(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)
100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19

52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	103.290,92	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74
(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.582,27)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(516,45)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)
100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	100.192,19	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04

71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74	105.356,74
(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)	(2.633,92)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)	(526,78)
102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04	102.196,04

90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
105.356,74	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87
(2.633,92)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(526,78)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)
102.166,04	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96

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

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

109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	107.463,87	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15
(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.686,60)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(202.531,22)	(202.531,22)	(202.531,22)	-	-	-	-
(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(537,32)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)
104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	104.239,96	-98.291,26	-96.206,46	-96.206,46	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76

127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15
(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)
(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)
106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76

146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	109.613,15	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41
(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.740,33)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(548,07)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)
106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	106.324,76	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25

165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	111.805,41	19.556.375,62
(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	(2.795,14)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(559,03)	(977.818,78)
108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	108.451,25	18.578.556,83

A N E X O 5 DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

A N E X O 6

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-RJ

ART de Obra ou Serviço
2020210080755

INICIAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 2605634914

Registro: 2000104254

Empresa contratada:
AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

Registro: 1991200395

2. Dados do contrato

Contratante: GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CPF/CNPJ: 26614291000100

RUA GUARANIUVA

Complemento: 4º ANDAR

Bairro: VILA OLIMPIA

Nº: 1195

Cidade: SAO PAULO

UF: SP

CEP: 04547010

Contrato: 28043

Celebrado em: 28/04/2021

Tipo de Contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO

Valor do Contrato: R\$ 5.800,00

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA PRESIDENTE WILSON

Complemento: 9º ANDAR

Bairro: CENTRO

Nº: 231

Cidade: RIO DE JANEIRO

UF: RJ

CEP: 20031021

Data de Início: 29/04/2021 Previsão de término: 14/05/2021

Finalidade: COMERCIAL

Proprietário: AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

CPF/CNPJ: 40206567000133

4. Atividade técnica

5 AVALIACAO
14 COORDENACAO TECNICA
51 VISTORIA
73 OUTROS
41 EDIFICACAO COMERCIAL

Quantidade	Unidade	Pavimento
1,00	un	-

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

5. Observações

LAUDO 39.124 - FINALIDADE DETERMINAR VALOR DE MERCADO PARA COMPRA/VENDA (TERRENO + IMÓVEL) E VALOR D E LOCAÇÃO.

6. Declarações

Cláusula compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-RJ, nos termos do respectivo regulamento por arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Acessibilidade: Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Rio de Janeiro, 13 de Maio de 2021

CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO - 07663984803

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - 26614291000100

9. Informações

■ A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade

■ A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade.

■ A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-rj.org.br
Tel: (21) 2179-2007

atendimento@crea-rj.org.br
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ



Valor ART: R\$88,78

Registrada em 10/05/2021

Valor Pago R\$88,78

Nosso Número: 28078570001088159