

SUPERNOVA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida CTR Empresarial, s/nº - Lote 01 - Quadra 02

CTR Centro Empresarial - Uberlândia - MG



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Logístico.
- **Documentação** : Matrícula nº 95.819 – 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Uberlândia - MG, Contrato de Locação, Aditivo, Notificação do IPTU e Plantas Arquitetônicas.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor Locativo de Mercado.
- **Liquidez** : Média-Baixa.
- **Data da Avaliação** : Julho de 2.021.



Nº 39.312/21

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

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I. Método Evolutivo

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 261.080.000,00

(duzentos e sessenta e um milhões e oitenta mil reais)

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 1.740.000,00/mês

(um milhão, setecentos e quarenta mil reais mensais)

II. Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 278.520.000,00

(duzentos e setenta e oito milhões, quinhentos e vinte mil reais)

III. Fair Opinion

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 278.520.000,00

(duzentos e setenta e oito milhões, quinhentos e vinte mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2021

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Avenida CTR Empresarial, s/nº - Lote 01 - Quadra 02 - CTR Centro Empresarial - Uberlândia - MG.

A região apresenta acesso facilitado através do Anel Viário Setor Oeste, entre outras, que as interligam as diversas regiões de Uberlândia.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Uberlândia é um município do estado de Minas Gerais, Região Sudeste do país. Está localizado no Triângulo Mineiro a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 556 quilômetros.

A cidade é o segundo mercado potencial consumidor de Minas Gerais e a cidade que mais cresce no Triângulo Mineiro. Sua economia se baseia na agroindústria, que formou na região um importante centro industrial. Apesar do crescimento da agroindústria, o que mais destaca no município é o setor de serviços.

Devido ao grande e contínuo fluxo migratório, houve um aumento vertiginoso da população da cidade nos últimos trinta anos, incentivados pela pujança econômica das grandes empresas sediadas na cidade, que por sua vez buscam mão-de-obra abundante e barata, com salários no geral, menores que outras cidades de porte maior. Segundo IBGE de 2.020, sua população estimada era de aproximadamente 699.097 habitantes, e a sua área territorial corresponde em 4.115,206 km².

O terreno referente ao imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida CTR Empresarial, via de fluxo médio de veículos diariamente. A região apresenta ocupação heterogênea, composta por residências unifamiliares de padrão simples, estabelecimentos comerciais de âmbito local, estabelecimentos institucionais e algumas indústrias.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um galpão logístico, dotado de padrão construtivo médio e estado de conservação entre nova e regular. Cabe salientar que o imóvel avaliando é parte integrante de um imóvel maior, que não possui frente para o logradouro, localizado nos fundos do terreno.

Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel avaliando possuirá liquidez média-baixa junto ao mercado imobiliário local.



Avenida CTR Empresarial - Local do Imóvel Avaliando.



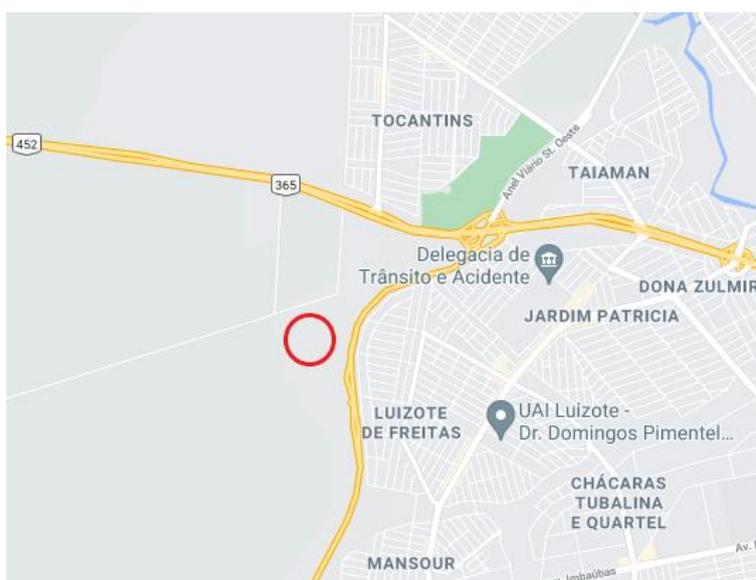
Avenida CTR Empresarial - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

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 204.536,57m²** (Vide Anexo 5 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em análise foi obtida através do Contrato de Locação, fornecido pelo consultante. 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. 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.

2.1.3. 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.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

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

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontram-se erigidas 06 (seis) edificações que totalizam uma **área construída de 89.062,19m²**, apresentando as seguintes e principais características estimadas:

2.2.1. Edificação I - Armazém / DAP / Área Climática

Cunho	: Logístico
Área Construída:	
Armazém	: 78.120,36m ²
Mezanino	: 1.188,22m ²
Marquise	: 3.370,30m ²

Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Pré-Moldado
Fechamento	: Placas Metálicas
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Placas Metálicas Aparentes
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos

2.2.2. Edificação II – Prédio Administrativo / Restaurante

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 3.891,27m ²
Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.3. Edificação III – Portaria / Sala de Segurança

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 932,86m ²
Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Parcialmente em Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.4. Edificação IV – Conforto de Motoristas 1 e 2

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 364,86m ²
Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.5. Edificação V – Passagem Coberta

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 953,63m ²
Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Metálica
Fechamento	: Inexistente
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Inexistente
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.6. Edificação VI – Subestação / Gerador

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 240,69m ²
Idade Estimada	: 08 (oito) anos
Estado de Conservação	: Entre Nova e Regular (b)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado

Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.7. 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 Pavimentado de aproximadamente 68.000,00m²;
- Sistema de escoamento de águas pluviais;
- Cabine de Medição de 9,80m²;
- Caixa D'água de 28,27m²;
- Casa de Bombas de 48,00m²;
- Gradis;
- etc.

Obs.: As Áreas Construídas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através do Quadro de Áreas da Implantação, planta fornecida pelo consulente. Não foram efetuadas medições "in loco".



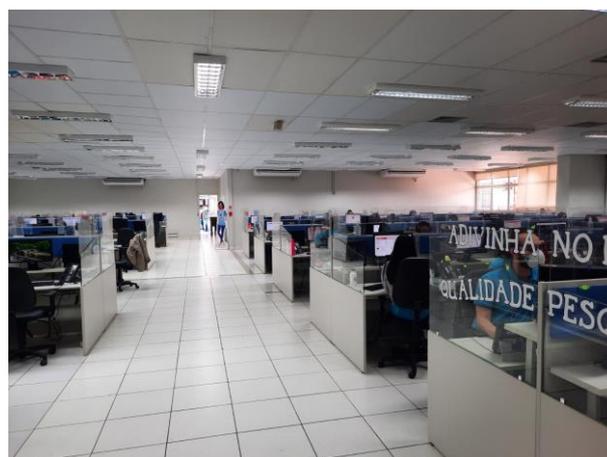
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

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

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

O segundo estudo determinará o valor referente ao imóvel pela aplicação do **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA**.

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

3.2. MÉTODO EVOLUTIVO

3.2.1. Do Terreno

3.2.1.1. Valor Unitário Básico

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

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

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 312,46/m^2}$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{Vu_H = Vu \times (1 + \Sigma Fi - n)}$$

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 312,46/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 312,46/m^2$$

3.2.1.3. Valor do Capital -Terreno

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

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = R\$ 312,46/m^2 \times 204.536,57m^2$$

arredondando:

$$V_T = R\$ 63.910.000,00$$

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 Minas Gerais (SindusCon-MG) - Custo Unitário Básico da Construção Civil, com as devidas correções para o caso em análise.

EDIFÍCIO COMERCIAL - ANDARES LIVRES - PADRÃO NORMAL

Custo Global/m2 (SINDUSCON/MG - Junho-21):		1.963,80
Atualização	0,5%	9,82
		1.973,62
Transposição	0,90	
Aj de Padrão	0,80	
Índice	0,72	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.421,01
<i><u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u></i>		
Fundações	5,0%	71,05
Dificuldade de Obra	5,0%	71,05
Acabamentos Especiais	5,0%	71,05
Projeto	5,0%	71,05
Instalações Especiais	10,0%	142,10
Total		426,30
Subtotal 1		1.847,31
<i><u>2) DESPESAS INDIRETAS</u></i>		
Proporção	4,0%	73,89
Subtotal 2		1.921,20
<i><u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u></i>		
Proporção	12,0%	230,54
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		2.151,74

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Armazém / DAP / Área Climática	78.120,36	1,00	78.120,36
1	Mezanino	1.188,22	1,00	1.188,22
1	Marquizes (Docas)	3.370,30	0,60	2.022,18
2	Prédio Administrativo / Restaurante	3.891,27	1,00	3.891,27
3	Portaria / Sala de Segurança	932,86	0,70	653,00
4	Conforto de Motorista 1 e 2	364,86	0,70	255,40
5	Passagem Coberta	953,63	0,30	286,09
6	Subestação / Gerador	240,69	0,45	108,31
7	Patio Pavimentado	68.000,00	0,10	6.800,00
	Total	89.062,19		93.324,83

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	89.062,19 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	93.324,83 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 DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	8,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	10,00	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	5,53	
DEPRECIACÃO =	0,945	

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	8,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	60,00	anos
I/V:	13,33	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	7,38	
DEPRECIACÃO =	0,926	

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	8,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	70,00	anos
I/V:	11,43	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	6,14	
DEPRECIACÃO =	0,939	

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:

$$\text{Valor da Construção} = [(81.330,76\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.151,74/\text{m}^2 \times 0,945) + \\ (11.085,67\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.151,74/\text{m}^2 \times 0,926) + \\ (908,40\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.151,74/\text{m}^2 \times 0,939)]$$

arredondando:

$$V_{CB} = \text{R\$ } 189.250.000,00$$

3.2.3. Outras Benfeitorias

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

$$V_{OB} = \text{R\$ } 1.890.000,00$$

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 0,4275% a.m.
- Horizonte da Análise: 12 (doze) meses.
- Compra do Terreno: para o presente caso considerou-se a aquisição do terreno em 12 (doze) parcelas mensais iguais.

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

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

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

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

$$FC = 2,36\%$$

3.2.5. Valor de Mercado para Venda

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

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

sendo:

VT	= Valor do Capital - Terreno	= R\$	63.910.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	189.250.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	1.890.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0236

portanto:

$$VI = (\text{R\$ } 63.910.000,00 + \text{R\$ } 189.250.000,00 + \text{R\$ } 1.890.000,00) \times 1,0236$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 261.080.000,00

(duzentos e sessenta e um milhões e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO 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, 8,0% (oito por cento) ao ano para imóveis com contratos de locação na modalidade Built to Suit, temos que o valor locativo mensal do imóvel, para Julho de 2.021, é de:

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

Onde:

V_L = Valor Locativo Mensal do Imóvel

V_M = Valor de Mercado do Imóvel

i = Taxa de Rendimento = 8,0 % ao ano

Portanto, temos:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 261.080.000,00 \times 0,08)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 1.740.000,00/mês

(um milhão, setecentos e quarenta mil reais mensais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO 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 6,50% 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 0,6112% 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, Julho de 2.021, dessa forma, temos:

$$V_L = \text{R\$ } 1.668.531,44/\text{mês}$$

- Valorização do Locativo: 2% a.a., aplicado a cada 30 meses.
- 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\$ 278.520.000,00

(duzentos e setenta e oito milhões, quinhentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO 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 Julho de 2.021, é de:

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\$ 278.520.000,00

(duzentos e setenta e oito milhões, quinhentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.021

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

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 06 (seis) anexos:

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

São Paulo, 28 de Julho de 2.021.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


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



ANEXO 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 = 100,00

El. n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m2)	F oferta	Fatores Utilizados			q (R\$/m2)
						Vu (R\$/m2)	F transp	F área	
1	Rua Zulma Costa Abdala, em frente à Alameda dos Mandarins	130,00	23.623.854,00	36.344,39	0,90	0,7692	0,8100	1,5792	338,83
2	Rua Zulma Costa Abdala, próx. à Alameda dos Mandarins	130,00	22.890.810,00	38.151,00	0,90	0,7692	0,8100	1,5792	312,77
3	Rua Rio Corumbá, próx. à Rua Luciano Fonseca	110,00	4.244.250,00	5.659,00	0,90	0,9091	0,6400	1,5491	370,64
4	Rua Olívia Ribeiro de Sá, altura do n° 1500	100,00	2.220.000,00	5.286,00	0,90	1,0000	0,6300	1,6300	238,13
5	Rua Veridiano Teodoro dos Santos, altura do n° 837	110,00	3.870.000,00	6.450,00	0,90	0,9091	0,6500	1,5591	301,91

Valor Unitário Básico

Soma = 1.562,29 /m2
n° de Elementos = 5
Média = 312,46 /m2
Mínimo = 218,72 /m2
Máximo = 406,20 /m2

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 1.562,29
Média = 312,46 /m2

Límites de Confiança:

Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4
tc (tabelado) = 1,533
Desvio Padrão = 49,29

superior = R\$ 346,25 /m2
Limite Inferior = R\$ 278,67 /m2

Média = R\$ 312,46 /m2

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 238,13 /m2
Valor Máximo = R\$ 370,64 /m2

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 359,33 /m2
Limite Inferior = R\$ 265,59 /m2

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:
Área (m2) = 204.536,57
IF = 100,00
Área = 1,00

Coefficientes

F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m2) = 312,46
Vu adot (R\$/m2) = 312,46
Vu HOMO (R\$/m2) = 312,46
Área Adotada (m2) = 204.536,57
Valor = R\$ 63.909.103,95
ou, R\$ 63.910.000,00

Fonte de Informação

1	Polo Neg. Imob. - Tel (34) 3256-1111 / 9.9936-1113 - Sr. Fábio
2	Polo Neg. Imob. - Tel (34) 3256-1111 / 9.9936-1113 - Sr. Fábio
3	Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio
4	Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio
5	Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio

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



ANEXO 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

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



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua Zulma Costa Abdala, em frente à Alameda dos Mandarins	O/T :	O
Fonte: Polo Neg. Imob. - Tel. (34) 3256-1111 / 9.9936-1113 - Sr. Fábio	V/L :	V
Município: Uberlândia/MG	Fator Transposição:	0,769
Bairro: Grand Ville	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 36.344,39	Fator Área:	0,810
Índice Fiscal: 130,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 23.623.854,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 585,00
Observações: Área		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Zulma Costa Abdala, próx. à Alameda dos Mandarins	O/T :	O
Fonte: Polo Neg. Imob. - Tel. (34) 3256-1111 / 9.9936-1113 - Sr. Fábio	V/L :	V
Município: Uberlândia/MG	Fator Transposição:	0,769
Bairro: Grand Ville	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 38.151,00	Fator Área:	0,810
Índice Fiscal: 130,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 22.890.810,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 540,01
Observações: Área		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Rio Corumbá, próx. à Rua Luciano Fonseca	O/T :	O
Fonte: Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio	V/L :	V
Município: Uberlândia/MG	Fator Transposição:	0,909
Bairro: Luizote de Freitas	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 5.659,00	Fator Área:	0,640
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 4.244.250,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 675,00
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Olívia Ribeiro de Sá, altura do nº 1500	O/T :	O
Fonte: Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio	V/L :	V
Município: Uberlândia/MG	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Parque Santo Antônio	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 5.286,00	Fator Área:	0,630
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.220.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 377,98
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 : Rua Veridiano Teodoro dos Santos, altura do nº 837	O/T :	O
Fonte: Flávio Rezente Azevedo - Tel. (34) 2589-5859 / 9.9888-5859 - Sr. Marcio	V/L :	V
Município: Uberlândia/MG	Fator Transposição:	0,909
Bairro: Luizote de Freitas	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 6.450,00	Fator Área:	0,650
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 3.870.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 540,00
Observações: Terreno		OFERTA VENDA





ANEXO 3

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

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



FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Taxa de Desconto (a.m.) :	0,4275											
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	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33	5.325.833,33
Construção	8.279.687,50	8.279.687,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	10.645.312,50	10.645.312,50	28.387.500,00	28.387.500,00	28.387.500,00	28.387.500,00	10.645.312,50	10.645.312,50	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Benefiteorias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.279.687,50	1.890.000,00
Custo Total	248.051.243,99	13.605.520,83	15.971.145,83	15.971.145,83	33.713.333,33	33.713.333,33	33.713.333,33	33.713.333,33	15.971.145,83	15.971.145,83	13.605.520,83	15.495.520,83

FC = 1,02364
FC = 2,36 %



A N E X O 4

FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

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



Taxa de Desconto: 0,6112 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Atividades													
IMÓVEL													
Receitas													
Locação		1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44
Venda-Residual													
Despesas													
Administração do Portfólio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Custas Processuais		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirofit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)
Fluxo Total	278.516.460,72	1.660.188,78											

R\$ 278.520.000,00

Valor Econômico:





13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44	1.668.531,44
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)	(8.342,66)
1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78	1.660.188,78

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



301	311	321	322	331	341	351	361	371	381	391	401	411	421	431	441	451	461
1.688.531,44	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07	1.701.902,07
(8.342,66)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)	(8.509,51)
1.680.188,78	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56	1.693.392,56

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





81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97
1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.735.940,11	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.679,70)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)
1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.727.260,41	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62

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



98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114
1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)
1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62

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



115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131
1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.770.658,91	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09	1.806.072,09
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(8.853,29)	(3.337.062,88)	(3.337.062,88)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)	(9.030,36)
1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	1.761.805,62	-1.575.257,25	-1.540.021,15	-1.540.021,15	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73	1.797.041,73

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 5

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

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 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



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230211053070

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

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

2. Dados do Contrato

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

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

Endereço: **Rua GOMES DE CARVALHO**

Nº: **1195**

Complemento: **4º andar**

Bairro: **VILA OLÍMPIA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04547-004**

Contrato: **28267**

Celebrado em: **27/07/2021**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 5.800,00**

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: **27/07/2021**

Previsão de Término: **06/08/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Quantidade

Unidade

Coordenação

	Coordenação	Edificação	Alvenaria	1,00000	unidade
1					

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

5. Observações

LAUDO 39.312 - AVENIDA CTR EMPRESARIAL, KM 1.480, S/N, UBERLÂNDIA - MG

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

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo 28 de Julho de 2021

Local data

CÉLSO DE SAMPAIO AMARAL NETO - CPF: 076.639.848-03

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO -
CPF/CNPJ: 26.614.291/0001-00

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

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

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 05/08/2021

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Numero: 28027230211053070

Versão do sistema

Impresso em: 14/09/2021 16:12:24