

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Avenida Rui Barbosa, nº 4.563 - Afonso Pena - São José dos Pinhais - PR



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Logístico
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda e Valor Locativo de Mercado
- **Liquidez** : Média-Baixa
- **Data da Avaliação** : Julho de 2.021



Nº 39.289/21

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I. Método Evolutivo

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 88.290.000,00

(oitenta e nove milhões, duzentos e noventa mil reais)

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 589.000,00/mês

(quinhentos e oitenta e nove mil reais mensais)

II. Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 117.660.000,00

(cento e dezessete milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

III. Fair Opinion

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 117.660.000,00

(cento e dezessete milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2.021

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Avenida Rui Barbosa, nº 4.563 - Afonso Pena - São José dos Pinhais - PR.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Avenida Rui Barbosa, que a interliga as diversas regiões da cidade de São José dos Pinhais.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São José dos Pinhais é um município do estado do Paraná, localizado na Região Metropolitana de Curitiba, distante cerca de 7 km da capital. Possui uma área territorial de 946,435 km² e uma população de 329.058, segundo estimativas de 2.020 realizada pelo IBGE.

O município tem um dos maiores índices de crescimento econômico e desenvolvimento do estado. A cidade é a segunda mais populosa da região Metropolitana de Curitiba, e também o terceiro polo automotivo do Brasil, abrigando montadoras da Volkswagen, Audi, Nissan e Renault. Na cidade também está instalada a sede da famosa rede de perfumes e cosméticos O Boticário e da empresa de alimentos Nutrimental.

Pela localização estratégica, a infraestrutura e a mão de obra qualificada, a cidade desperta grande interesse por empresários, que buscam se instalarem no município. Além das características mencionadas o município é sede do Aeroporto Internacional Afonso Pena, que facilita o acesso e locomoção para outros estados.

O comércio de São José dos Pinhais é autônomo de Curitiba, com grandes supermercados, shopping center e enorme variedade de lojas populares que se concentram especialmente nas mediações da rua XV de Novembro, região central da cidade.

O terreno referente ao imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Rui Barbosa, via de grande fluxo de pedestres e veículos diariamente. A região apresenta ocupação heterogênea, composta por residências uni e multifamiliares de padrão que varia entre simples e médio, estabelecimentos comerciais e institucionais, e algumas indústrias.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um galpão logístico, dotado de modo geral de padrão construtivo médio e estado de conservação que varia entre regular e necessitando de reparos simples.

Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel avaliando possuirá liquidez média-baixa junto ao 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) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Avenida Rui Barbosa – Local do Imóvel Avaliando.



Avenida Rui Barbosa – Local do Imóvel Avaliando.



Vista da Fachada do Barracão.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 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 avaliando, é de conformação geométrica irregular, encerrando **área de 130.860,37m²**.

Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em análise foi obtida através de informações fornecidas pelo consulente. 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 "non aedificanfi"

Conforme análise realizada, verificou-se a incidência de um córrego que atravessa o terreno avaliando, configurando a existência de área "non aedificanfi" estimada em aproximadamente 57.000m².

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:

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

onde:

A_L = Área livre de Terreno

A_{NA} = Área de interferência – “Área Aedificanfi” = 57.000,00m²

$F_{d\ NA}$ = Fator de Depreciação devido “Área Aedificanfi” = 0,20

sendo:

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

onde:

A_T = Área de Terreno = 130.860,37m²

temos:

$$A_L = 130.860,37m^2 - 57.000,00m^2$$

$$A_L = 73.860,37m^2$$

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

$$A.T.H. = 73.860,37m^2 + (57.000,00m^2 \times 0,20)$$

A.T.H. = 85.260,37 m²

2.1.3. Legislação e Posturas Municipais

É aconselhável que antes da eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente 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 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 05 (cinco) edificações que totalizam uma **área construída de 22.119,61m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Edificação I - Galpão

Cunho	: Logístico
Área Construída	: 18.535,36m ²
Idade Estimada	: 35 (trinta e cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Placas de Concreto
Cobertura	: Telhas de Concreto
Fachada	: Concreto Aparente
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos

2.2.2. Edificação II - Administração

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 2.280,00m ²
Idade Estimada	: 35 (trinta e cinco) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas de Fibrocimento
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.3. Edificação III - Refeitório

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 849,66m ²
Idade Estimada	: 35 (trinta e cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas de Fibrocimento
Fachada	: Pintura sobre Argamassa e Vidro
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.4. Edificação IV - Guarita

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 260,00m ²
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Placas de ACM
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.5. Edificação V – Construções de Apoio

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 194,59m ²
Idade Estimada	: 35 (trinta e cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.6. 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;
- Divisas;
- etc.

Obs.: A Área Construída utilizada para fins do presente estudo foi obtida através de informações fornecidas pelo consultante. Não foram efetuadas medições “in loco”.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



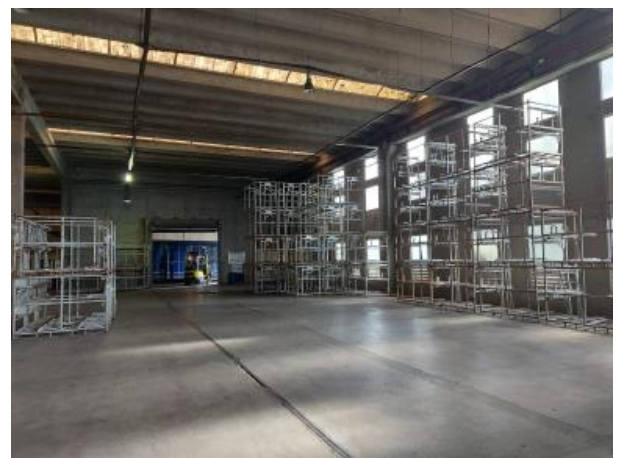
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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):

$V_u = R\$ 607,44/m^2$

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:

$$V_{uH} = R\$ 607,44/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 607,44/m^2$$

3.2.1.3. Valor do Capital -Terreno

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

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = R\$ 607,44/m^2 \times 85.260,37m^2$$

arredondando:

$$V_T = R\$ 51.790.000,00$$

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 Paraná (SindusCon-PR) - 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/PR - Junho-21):		2.149,59
Atualização	0,5%	10,75
		2.160,34
Transposição	0,95	
Aj de Padrão	0,80	
Índice	0,76	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.641,86
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	82,09
Dificuldade de Obra	2,5%	41,05
Acabamentos Especiais	5,0%	82,09
Projeto	5,0%	82,09
Instalações Especiais	10,0%	164,19
Total		451,51
Subtotal 1		2.093,37
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	83,73
Subtotal 2		2.177,10
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	261,25
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		2.438,35

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Galpão	18.535,36	1,00	18.535,36
2	Administração	2.280,00	1,25	2.850,00
3	Refeitório	849,66	1,10	934,63
4	Guarita	260,00	0,75	195,00
5	Construções de Apoio	194,59	0,55	107,02
	Total	22.119,61		22.622,01

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	22.119,61 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	22.622,01 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:	35,00	anos	
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos	
I/V:	43,75		
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	d	(Entre Regular e Necessitando Reparos Simples)	
K =	36,35		
DEPRECIAÇÃO =	0,637		

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	35,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	60,00	anos
I/V:	58,33	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	e	(Necessitando Reparos Simples)
K =	55,60	
DEPRECIAÇÃO =	0,444	

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	10,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	70,00	anos
I/V:	14,29	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	c	(Regular)
K =	10,30	
DEPRECIAÇÃO =	0,897	

CÁLCULO DA DEPRECIAÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	35,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	60,00	anos
I/V:	58,33	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	d	(Entre Regular e Necessitando Reparos Simples)
K =	50,20	
DEPRECIAÇÃO =	0,498	

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:

$$\begin{aligned}\text{Valor da Construção} = & (18.535,36\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,35/\text{m}^2 \times 0,637) + \\ & (2.850,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,35/\text{m}^2 \times 0,444) + \\ & (195,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,35/\text{m}^2 \times 0,897) + \\ & (1.041,65\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.438,35/\text{m}^2 \times 0,498)\end{aligned}$$

arredondando:

$V_{CB} = \text{R\$ } 33.550.000,00$

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:

$V_{OB} = \text{R\$ } 830.000,00$

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 0,4453% 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:

$$FC = 2,48\%$$

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\$	51.790.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	33.550.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	830.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0248

portanto:

$$VI = (R\$ 51.790.000,00 + R\$ 33.550.000,00 + R\$ 830.000,00) \times 1,0248$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 88.290.000,00

(oitenta e nove milhões, duzentos e noventa 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 Sale Leaseback, 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:

$$V_L = \frac{(\text{R\$ } 88.290.000,00 \times 0,08)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 589.000,00/mês

(quinhentos e oitenta e nove mil reais mensais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2021

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 0,6930% 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:

$V_L = \text{R\$ } 800.869,87/\text{mês}$

- 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\$ 117.660.000,00

(cento e dezessete milhões, seiscentos e sessenta 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:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 117.660.000,00

(cento e dezessete milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO 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 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;

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.

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

5. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 08 de Julho de 2.021.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


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

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 = 100,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Fatores Utilizados			q (R\$/m²)
						F transp	F área	Σ Fi	
1	Av. Rui Barbosa, nº 5506	100,00	960.000,00	725,00	1,00	1,0000	0,5200	1,5200	688,55
2	Rua Antônio Bianchetti, altura do nº 816	60,00	7.120.000,00	22.560,68	1,00	1,6667	0,8000	2,4667	462,88
3	Rua Almirante Alexandrino, altura do nº 2427	70,00	10.000.000,00	18.765,00	1,00	1,4286	0,7800	2,2086	644,08
4	Rua Antônio Bianchetti, altura do nº 431	60,00	6.500.000,00	12.946,00	0,90	1,6667	0,7500	2,4167	640,18
5	Rua Tavares de Lyra, altura do nº 2773	60,00	2.632.500,00	5.265,00	0,90	1,6667	0,6700	2,3367	601,52

Valor Unitário Básico

Soma = 3.037,20 /m²
nº de Elementos = 5
Média = 607,44 /m²
Mínimo = 425,21 /m²
Máximo = 789,67 /m²
Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 3.037,20
Média = 607,44 /m²

Limites de Confiança:

Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4
tc (tabelado) = 1,533
Desvio Padrão = 86,50
superior = R\$ 666,74 /m²
Limite Inferior = R\$ 548,14 /m²
Média = R\$ 607,44 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 462,88 /m²
Valor Máximo = R\$ 688,55 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 698,56 /m²
Limite Inferior = R\$ 516,32 /m²

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:

Área (m²) = 130.860,37
IF = 100,00
Área = 1,00
F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Coefficientes

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 607,44
Vu adot (R\$/m²) = 607,44
Vu HOMO (R\$/m²) = 607,44
Área Adotada (m²) = 85.260,37
Valor = R\$ 51.790.533,57
ou R\$ 51.790.000,00

Fonte de Informação

1	Corteze Imóveis - Tel. (41) 3383-1111 / 9.9705-1122 - Sr. Jefferson
2	Gabão Vendas - Tel. (41) 3014-1101 / 9.9659-2158 - Sra. Rita
3	Jorge Gordia Cachorroski - Tel. (41) 3383-3560 / 9.8873-2150 - Sra. Viviane
4	Imob. Freitas Godoi - Tel. (41) 3332-2020 - Sra. Laysla
5	Life Imóveis - Tel. (41) 9.9593-5508 / 9.8807-1766 - Sra. Sônia

NOTA:

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

Onde:

Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

Σ Fi = Soma dos fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 2

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

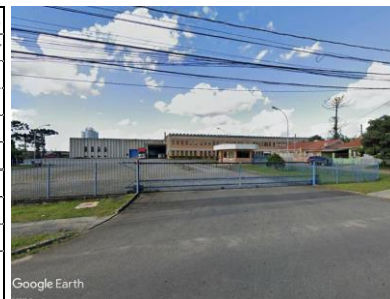
A N E X O 2 ELEMENTOS COMPARATIVOS
--

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Av. Rui Barbosa, nº 5506	O/T :	O
Fonte: Corteze Imóveis - Tel. (41) 3383-1111 / 9.9705-1122 - Sr. Jefferson	V/L :	V
Município: São José dos Pinhais/PR	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Ipê	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 725,00	Fator Área:	0,520
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 960.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 1.324,14
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 3.300.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 2.010.000,00		VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Antônio Bianchetti, altura do nº 816	O/T :	O
Fonte: Galvão Vendas - Tel. (41) 3014-1101 / 9.9659-2158 - Sra. Rita	V/L :	V
Município: São José dos Pinhais/PR	Fator Transposição:	1,667
Bairro: Vila Ina	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 22.560,68	Fator Área:	0,800
Índice Fiscal: 60,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 7.120.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 315,59
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 15.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 6.380.000,00		VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Almirante Alexandrino, altura do nº 2427	O/T :	O
Fonte: Jorge Gordia Cachorroski - Tel. (41) 3383-3560 / 9.8873-2150 - Sra. Vivian	V/L :	V
Município: São José dos Pinhais/PR	Fator Transposição:	1,429
Bairro: Afonso Pena	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 18.765,00	Fator Área:	0,780
Índice Fiscal: 70,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 10.000.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 532,91
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 13.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 1.700.000,00		VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Antônio Bianchetti, altura do nº 431	O/T :	O
Fonte: Imob. Freitas Godoi - Tel. (41) 3332-2020 - Sra. Laysla	V/L :	V
Município: São José dos Pinhais/PR	Fator Transposição:	1,667
Bairro: Vila Ina	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 12.946,00	Fator Área:	0,750
Índice Fiscal: 60,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 6.500.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 451,88
Observações: Terreno		OFERTA
		VENDA



Comparativo no. 5 : Rua Tavares de Lyra, altura do nº 2773	O/T :	O
Fonte: Life Imóveis - Tel. (41) 9.9593-5508 / 9.8807-1766 - Sra. Sônia	V/L :	V
Município: São José dos Pinhais/PR	Fator Transposição:	1,667
Bairro: Vila Ina	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 5.265,00	Fator Área:	0,670
Índice Fiscal: 60,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.632.500,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 450,00
Observações: Terreno		OFERTA
		VENDA



A N E X O 3 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO
--

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

Taxa de Desconto (a.m.) : 0,4453														
	meses	-	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		-	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33	4.315.833,33
Construção		-	1.467.812,50	1.467.812,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção		-	-	-	1.887.187,50	1.887.187,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção		-	-	-	-	-	5.032.500,00	5.032.500,00	-	-	-	-	-	-
Construção		-	-	-	-	-	-	-	5.032.500,00	5.032.500,00	1.887.187,50	1.887.187,50	-	-
Construção		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Benefitorias		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.467.812,50	1.467.812,50
Custo Total		83.705.969,98	5.783.645,83	5.783.645,83	6.203.020,83	6.203.020,83	9.348.333,33	9.348.333,33	9.348.333,33	9.348.333,33	6.203.020,83	6.203.020,83	5.783.645,83	6.613.645,83

FC =	1,02460	
FC =	2,46	%

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:		0,6930 % a.m.														
Atividades		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
MOVEL																
Receitas																
Locação		800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87
Venda-Residual																
Despesas																
Administração do Portfólio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Custas Processuais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)
Outras Despesas	-	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)
Fluxo Total	117.662.816,07	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52

Valor Econômico: R\$ 117.660.000,00

16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	800.869,87	816.887,27	816.887,27	816.887,27	816.887,27
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.004,35)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)
796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	796.865,52	812.802,83	812.802,83	812.802,83	812.802,83

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

[illegible]

54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
816.887,27	816.887,27	816.887,27	816.887,27	816.887,27	816.887,27	816.887,27	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01
(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.084,44)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)
812.802,83	812.802,83	812.802,83	812.802,83	812.802,83	812.802,83	812.802,83	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89

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	85	86	87	88	89	90	91
833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	833.225,01	849.889,51
(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.166,13)	(4.249,45)
829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	829.058,89	845.640,06

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

[illegible]

111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129
849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	849.889,51	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30	865.887,30
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(4.249,45)	(1.601.739,74)	(1.601.739,74)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)
845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	845.640,06	-756.099,67	-739.186,87	-739.186,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87

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

130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148
866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30	866.887,30
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)	(4.334,44)
862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87	862.552,87

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

149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167
866.887,30	866.887,30	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4.334,44)	(4.334,44)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)
862.552,87	862.552,87	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92

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

168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	884.225,05	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	127.596.095,44
(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(4.421,13)	(6.379.804,77)
879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	879.803,92	121.216.290,67

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

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

CREA-RJ

1ª Via - CONTRATADO

**ART de Obra ou Serviço
2020210135103**

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 GOMES DE CARVALHO

Complemento: 4 ANDAR

Bairro: VILA OLIMPIA

Nº: 1195

Cidade: SAO PAULO

UF: SP

CEP: 04547010

Contrato: 28182

Celebrado em: 07/07/2021

Tipo de Contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO

Valor do Contrato: R\$ 35.300,00

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: 08/07/2021 Previsão de término: 23/07/2021

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
5,00	un	-

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

5. Observações

LAUDOS 39.288 A 39.292 - AVALIAÇÃO TÉCNICA DE BEM TANGÍVEL VISANDO DETERMINAR O VALOR DE MERCADO PARA A COMPRA/VENDA.

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, as atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de classe

NENHUMA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

São Paulo, 07 de Julho de 2021

CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO - 0766394803

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - 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\$233,94

Registrada em 19/07/2021

Valor Pago R\$233,94

Nosso Número: 28078570001149838