

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Avenida Iguaçu, nº 1533 - Centro - São Miguel do Iguaçu - PR



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



Nº 39.292/21

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I. Método Evolutivo

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 24.290.000,00

(vinte e quatro milhões duzentos e noventa mil reais)

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 162.000,00/mês

(cento e sessenta e dois mil reais mensais)

II. Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 34.190.000,00

(trinta e quatro milhões e cento e noventa mil reais)

III. Fair Opinion

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 24.290.000,00

(vinte e quatro milhões duzentos e noventa 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 Iguaçu, nº 1533 - Centro - São Miguel do Iguaçu - PR.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Avenida Iguaçu, entre outras, que as interligam as diversas regiões de São Miguel do Iguaçu, bem como aos municípios vizinhos.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

São Miguel do Iguaçu é uma cidade de Estado do Paraná. Os habitantes se chamam são-miguelenses. O município se estende por 851,3 km² e contava com 27.452 habitantes no último censo. A densidade demográfica é de 32,2 habitantes por km² no território do município.

Vizinho dos municípios de Medianeira, Serranópolis do Iguaçu e Santa Terezinha de Itaipu, São Miguel do Iguaçu se situa a 13 km a Sul-Oeste de Medianeira a maior cidade nos arredores. São Miguel do Iguaçu é o lar do Parque Nacional do Iguaçu.

O terreno referente ao imóvel avaliando encontra-se localizado na Avenida Iguaçu, via de grande fluxo de veículos. A região apresenta ocupação heterogênea, composta por residências unifamiliares de padrão simples, estabelecimentos comerciais e institucionais e indústrias de portes variados.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se das instalações de um armazém de cereais, dotado de padrão construtivo no geral médio e estado de conservação variando 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.



Avenida Iguaçu – Local do Imóvel Avaliando.



Avenida Iguaçu – 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 regular, encerrando **área de 52.663,35m²**.

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. Área "non aedificanfi"

Tendo em vista que o imóvel avaliando apresenta uma área de 8.488,35m², de "non aedificanfi", procedemos à homogeneização de sua área, que será resultante da seguinte equação:

$$A.H. = A_L + (A_{NE} \times f_{dep})$$

onde:

A_T	= Área total do Terreno	=	52.663,35m ²
A_{NE}	= Área "non aedificanfi":	=	8.488,35m ²
f_{dep}	= Fator de Depreciação – "non aedificanfi":	=	0,20

sendo:

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

onde:

$$A_L = 52.663,35\text{m}^2 - 8.488,35\text{m}^2$$

$$A_L = 44.175,00\text{m}^2$$

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

$$A.H. = 44.175,00\text{m}^2 + (8.488,35\text{m}^2 \times 0,20)$$

$$A.H. = 45.872,67\text{m}^2$$

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 acima do 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 9 (nove) edificações que totalizam uma **área construída de 8.611,91m²**, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Galpão – Silo / Construções Acessórias

Cunho	: Armazém
Área Construída	: 2.475,00m ²
Galpão - Silo	: 2.475,00m ²
Construções Acessórias	: 736,91m ²
Idade Estimada	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Tijolinho aparente
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Tijolinho aparente
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos

2.2.2. Escritório

Cunho	: Administrativo
Área Construída	: 350,00m ²
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Lage
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.3. Cobertura Balança

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 400,00m ²
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Não Apresenta
Cobertura	: Fibrocimento
Fachada	: Não Apresenta
Vida Referencial	: 20 (vinte) anos

2.2.4. Depósito com cobertura para autos

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 400,00m ²

Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.5. Galpão Frontal

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 640,00m ²
Idade Estimada	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	
Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Tijolinho aparente
Cobertura	: Fibrocimento
Fachada	: Tijolinho aparente
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.6. Galpão Fundo

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 2.800,00m ²
Idade Estimada	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Telhas Metálicas
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Vida Referencial	: 80 (oitenta) anos

2.2.7. Casa

Cunho	: Residencial
Área Construída	: 160,00m ²
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Tijolinho aparente
Vida Referencial	: 70 (setenta) anos

2.2.8. Depósito

Cunho	: Apoio
Área Construída	: 650,00m ²
Idade Estimada	: 30 (trinta) anos
Estado de Conservação	: Necessitando de Reparos Simples (e)
Características Construtivas	

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Tijolinho aparente
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

2.2.9. 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:

- Silos Metálicos;
- Cercas divisórias;
- Poste de Iluminação;
- etc.

Obs.: A Área Construída utilizada para fins do presente estudo foi obtida através de informações fornecidas 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.



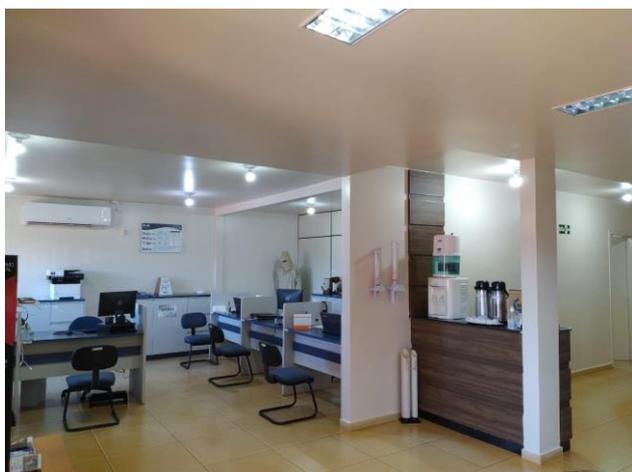
Características Internas do Imóvel Avaliando.



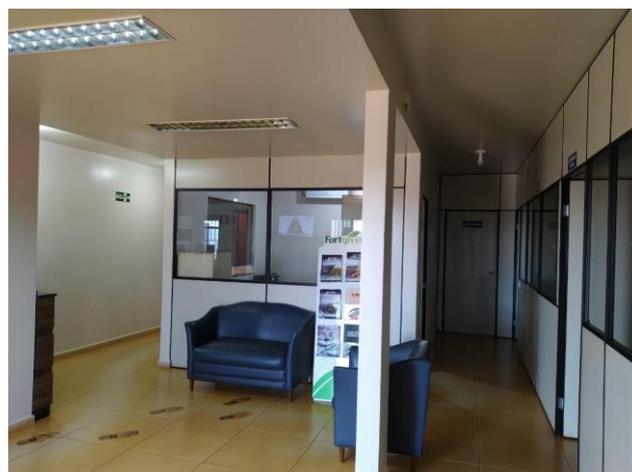
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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) = 110,00
- Área = 1,00

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

$$V_u = R\$ 117,22/m^2$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 117,22/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_{uH} = R\$ 117,22/m^2$$

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:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = R\$ 117,22/m^2 \times 45.872,67m^2$$

arredondando:

$$V_T = R\$ 5.380.000,00$$

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	0,80	
Aj de Padrão	0,90	
Índice	0,72	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		1.555,44
<i>1) CUSTOS ADICIONAIS</i>		
Fundações	5,0%	77,77
Dificuldade de Obra	5,0%	77,77
Acabamentos Especiais	5,0%	77,77
Projeto	5,0%	77,77
Instalações Especiais	10,0%	155,54
Total		466,63
Subtotal 1		2.022,08
<i>2) DESPESAS INDIRETAS</i>		
Proporção	4,0%	80,88
Subtotal 2		2.102,96
<i>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</i>		
Proporção	12,0%	252,36
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		2.355,31

3.2.2.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Galpão - Silo	2.475,00	2,15	5.321,25
2	Escritório	350,00	1,50	525,00
3	Cobertura balanço	400,00	0,25	100,00
4	Depósito com cobertura para autos	400,00	0,80	320,00
5	Galpão Frontal	640,00	0,35	224,00
6	Galpão Fundos	2.800,00	1,00	2.800,00
7	Casa	160,00	0,80	128,00
8	Depósito	650,00	0,75	487,50
9	Construções Acessórias	736,91	0,85	626,37
	Total	8.611,91		10.532,12

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	8.611,91 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	10.532,12 m2

3.2.2.4. Critério de Depreciação

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

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

CÁLCULO DA DEPRECIÇÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	30,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	80,00	anos
I/V:	37,50	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	e	(Necessitando Reparos Simples)
K =	38,85	
DEPRECIÇÃO =		0,612

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	20,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	70,00	anos
I/V:	28,57	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	d	(Entre Regular e Necessitando
K =	24,60	Reparos Simples)
DEPRECIACÃO =	0,754	

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	10,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	20,00	anos
I/V:	50,00	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	c	(Regular)
K =	39,10	
DEPRECIACÃO =	0,609	

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	30,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	60,00	anos
I/V:	50,00	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	e	(Necessitando Reparos Simples)
K =	48,80	
DEPRECIACÃO =	0,512	

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:

$$\text{Valor da Construção} = (8.747,62\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.355,71/\text{m}^2 \times 0,612) + (687,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.355,71/\text{m}^2 \times 0,754) + (50,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.355,71/\text{m}^2 \times 0,609) + (489,75\text{m}^2 \times \text{R\$ } 2.355,71/\text{m}^2 \times 0,512)$$

arredondando:

$$V_{CB} = R\$ 15.330.000,00$$

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:

$$V_{OB} = R\$ 3.070.000,00$$

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:

$$\text{FC} = 2,16\%$$

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:

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

sendo:

VT	= Valor do Capital - Terreno	= R\$	5.380.000,00
VB	= Valor do Capital - Benfeitorias	= R\$	15.330.000,00
VOB	= Valor das Outras Benfeitorias	= R\$	3.070.000,00
FC	= Fator de Comercialização	=	1,0216

portanto:

$$\text{VI} = (\text{R\$ } 5.380.000,00 + \text{R\$ } 15.330.000,00 + \text{R\$ } 3.070.000,00) \times 1,0216$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:****VALOR DO IMÓVEL = R\$ 24.290.000,00**

(vinte e quatro 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:

$$V_L = \frac{(R\$ 24.290.000,00 \times 0,08)}{12}$$

sendo assim:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO:

VALOR LOCATIVO = R\$ 162.000,00/mês

(cento e sessenta e dois 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 3,00% 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:

$$V_L = \text{R\$ } 232.705,88/\text{mês}$$

- 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\$ 34.190.000,00

(trinta e quatro milhões e cento e noventa 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 Sale & Leaseback, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para o imóvel será obtido através do Método Evolutivo.

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\$ 24.290.000,00

(vinte e quatro milhões duzentos e noventa mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2021

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.

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 33 (trinta e três) 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
6. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 07 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 Paradigমা:

Área = 1,00
IF = 110,00

El. n°	Endereço	Valor (R\$)	Área (m²)	F oferta	Vu (R\$/m²)	Fatores Utilizados			q (R\$/m²)
						IF	F transp	F área	
1	Rua Marechal Cândido Rondon, altura do nº 610	7.800.000,00	60.000,00	0,90	117,00	1,0000	1,0300	2,0300	120,51
2	Rodovia BR-277, em frente ao Rede Stop - Posto de Combustível	350.000,00	7.000,00	0,90	45,00	2,2000	0,7800	2,9800	89,10
3	Rua Sem Denominação, acesso pela Rua Marechal Cândido Rondon	930.000,00	12.100,00	1,00	76,86	1,5714	0,8300	2,4014	107,71
4	Av. Iguaçu, altura do km 685 da BR-277	1.060.000,00	10.329,00	0,90	92,36	1,5714	0,8200	2,3914	128,51
5	Rua Sem Denominação, acesso pela PR-947	155.000,00	1.850,00	0,90	75,40	2,2000	0,6600	2,8600	140,25

Valor Unitário Básico

Soma = 586,08 /m²
n° de Elementos = 5
Média = 117,22 /m²

Mínimo = 82,05 /m²
Máximo = 152,38 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 586,08 /m²
Média = 117,22 /m²

Límites de Confiança:

Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4
tc (tabelado) = 1,533
Desvio Padrão = 19,68

Superior = R\$ 130,71 /m²
Limite Inferior = R\$ 103,72 /m²

Média = R\$ 117,22 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 89,10 /m²
Valor Máximo = R\$ 140,25 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 134,80 /m²
Limite Inferior = R\$ 99,63 /m²

Fonte de Informação

1	Imóveis Boulevard - Tel. (41) 3044-2500 / 9.9937-3822 - Sra. Camila
2	Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano
3	Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano
4	Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano
5	Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano

NOTA:

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

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

Σ Fi = Soma dos fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 2

IMÓVEL-AVALIANDO

Dados do Imóvel:

Área (m²) = 52.663,35
IF = 110,00
Área = 1,00

Coefficientes

F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 117,22
Vu adot (R\$/m²) = 117,22
Vu HOMO (R\$/m²) = 117,22
Área Adotada (m²) = 45.872,67
Valor = R\$ 5.376.976,94
ou, R\$ 5.380.000,00





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 Marechal Cândido Rondon, altura do nº 610	O/T :	O
Fonte: Imóveis Boulevard - Tel. (41) 3044-2500 / 9.9937-3822 - Sra. Camila	VL :	V
Município: São Miguel do Iguçu/PR	Fator Transposição:	1,000
Bairro:	Fator Topografia:	1,177
Área de Terreno (m2): 60.000,00	Fator Área:	1,030
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 7.800.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 117,00
Observações: Área		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rodovia BR-277, em frente ao Rede Stop - Posto de Combustível	O/T :	O
Fonte: Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano	VL :	V
Município: São Miguel do Iguçu/PR	Fator Transposição:	2,200
Bairro:	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 7.000,00	Fator Área:	0,780
Índice Fiscal: 50,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 350.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 45,00
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Sem Denominação, acesso pela Rua Marechal Cândido Rondon	O/T :	O
Fonte: Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano	VL :	V
Município: São Miguel do Iguçu/PR	Fator Transposição:	1,571
Bairro: Linha Bela Vista	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 12.100,00	Fator Área:	0,830
Índice Fiscal: 70,00	Outros ()	
Topografia: 1		
Preço à Vista: R\$ 930.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 76,86
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 1.500.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 420.000,00		VENDA



Comparativo no. 4 : Av. Iguçu, altura do km 685 da BR-277	O/T :	O
Fonte: Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano	VL :	V
Município: São Miguel do Iguçu/PR	Fator Transposição:	1,571
Bairro:	Fator Topografia:	1,053
Área de Terreno (m2): 10.329,00	Fator Área:	0,820
Índice Fiscal: 70,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 1.060.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 92,36
Observações: Chácara		OFERTA VENDA





Comparativo no. 5 : Rua Sem Denominação, acesso pela PR-947	O/T :	O
Fonte: Luciano de Carli Corretor de Imóveis - Tel. (45) 3565-2400 / 9.9972-6660 - Sr. Luciano	VL :	V
Município: São Miguel do Iguçu/PR	Fator Transposição:	2,200
Bairro:	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 1.850,00	Fator Área:	0,660
Índice Fiscal: 50,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 155.000,00	Mês: 7	Ano: 2021
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 75,40
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 700.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 475.000,00		VENDA



São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



ANEXO 3

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.):	0,4453											
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	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33	448.333,33
Construção	670.687,50	670.687,50	862.312,50	862.312,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	862.312,50	862.312,50	-	-	-	-	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	2.299.500,00	2.299.500,00	2.299.500,00	2.299.500,00	-	-	-	-
Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	862.312,50	862.312,50	-	-
Outras Beneficiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	670.687,50	670.687,50
Custo Total	23.032.789,46	1.119.020,83	1.310.645,83	1.310.645,83	2.747.833,33	2.747.833,33	2.747.833,33	2.747.833,33	1.310.645,83	1.310.645,83	1.119.020,83	4.189.020,83

Valor Futuro = R\$ 24.294.056,15
 FC = 1,02162
 FC = 2,16 %





ANEXO 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.a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Marginares															
IMDVEL															
Receitas		232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86	232.705,86
Locação															
Venda Residual															
Despesas															
Administração do Portifólio															
Remoção - Custos Processuais															
Remoção - Assistente Técnico															
Manutenção/Retirof															
Outras Despesas		(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)
Fluxo Total	34.188.861,11	231.542,35													

Valor Econômico: R\$ 34.190.000,00

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



14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	232.705,88	237.359,99	237.359,99	
(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.163,53)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)
231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	231.542,35	236.173,19	236.173,19	236.173,19





32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99	237.359,99
(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)
236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19

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

52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	
237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	237.369,99	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	2
(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.186,80)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	
236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	236.173,19	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66

71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19	242.107,19
.
(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)	(1.210,54)
240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66	240.896,66



90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109		
242.107,19	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	246.949,34	2	
(1.210,54)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	(1.234,75)	
240.896,65	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	245.714,59	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



127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	
251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32
(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)
250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88

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



146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165
251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	251.888,32	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09	256.926,09
(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.259,44)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)	(1.284,63)
250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	250.628,88	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46	255.641,46

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



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 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 - 07663984803

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - 26614291000100

9. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ: www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade.
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

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

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

