

Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– Apartamento - tipo Flat –

Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 853 –
Brooklin Novo, São Paulo - SP.

Laudo 639 2018 – Referência 04/04/2018

São Paulo, 04 de abril de 2018.

À

BTG PACTUAL

A/C.: Sr. Marcelo Matos

Tel.: +55 11 3383-2754

E-mail: marcelo.matos@btgpactual.com

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Marcelo,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para a unidade 905 integrante do Estanplaza Berrini, localizado no município de São Paulo, Estado de SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	04 de abril de 2018.
DATA DA VISTORIA	27 de março de 2018.
OBJETO	Unidade tipo flat, integrante do Edifício Estanplaza Berrini.
FINALIDADE	Determinar o Valor de Mercado para Venda.
METODOLOGIA(S)	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 858 – Brooklin Novo, São Paulo - SP
ÁREAS	Privativa: 29,60 m² (conforme Matrícula).
DOCUMENTAÇÃO	Matrículas nº 168.707, do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
PLANEJAMENTO URBANO	- Zona: ZC: Zona de Centralidade - Coefficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico); - Taxa de ocupação: 70% para lotes com área maior que 500,00 m²; - Gabarito: 48 metros.
MERCADO	- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado; - O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018; - De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para venda estão entre R\$ 10.304,05 e R\$ 15.114,66/m² privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado para Venda: R\$ 310.000,00 (Trezentos e Dez Mil Reais)

Índice

RESUMO EXECUTIVO.....	1
ÍNDICE	2
OBJETO.....	3
FINALIDADE.....	3
DATAS	3
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	4
LOCALIZAÇÃO.....	7
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	8
ACESSO E TRANSPORTES.....	9
PLANEJAMENTO URBANO	9
ZONEAMENTO.....	9
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	10
TITULAÇÃO.....	10
DISPÊNDIOS.....	10
MERCADO	10
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	10
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	11
DIAGNÓSTICO.....	13
AVALIAÇÃO	14
METODOLOGIA	14
VALOR DE VENDA.....	14
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	18
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	19
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	20
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	22

Objeto

A unidade objeto deste relatório é um apartamento tipo flat integrante do Edifício Estanplaza Berrini, localizado no bairro Brooklin Novo, no município de São Paulo, estado de SP, na região Sudeste do Brasil.

Entrada do edifício



Fonte: NAI Brazil

Finalidade

A finalidade é apurar o Valor de Mercado para Venda do imóvel objeto deste relatório.

- Solicitante: BTG Pactual.

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 27 de março de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 04 de Abril de 2018.

Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_847_2018 – BTG – São Paulo - SP”, elaborada pela NAI Brazil para BTG Pactual.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à NAI Brazil. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a NAI Brazil é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

Descrição dos imóveis

O imóvel em estudo é um apartamento, tipo flat, integrante do Edifício Estanplaza Bernini, com as seguintes características básicas:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Entre Novo e Regular (B);
- Circulação Vertical: 2 elevadores sociais e 1 de carga;
- Composição do edifício: 2 subsolos, térreo, mezanino e 14 pavimentos superiores, sendo do 1º ao 13º com 10 unidades por andar e o 14º com área comum de lazer, com piscina, saunas e academia;
- Estacionamento: 2 subsolos.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Antessala	Madeira	Pintura	Gesso
Quarto	Carpete	Pintura	Gesso
Apoio	Madeira	Pintura	Gesso
Banheiro	Granito	Pastilhas	Gesso

QUADRO DE ÁREAS:

Área	
Privativa	29,600 m²
Comum	35,953 m²
Total	65,553 m²
Fração Ideal	0,7177%

FOTOGRAFIAS:



Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini



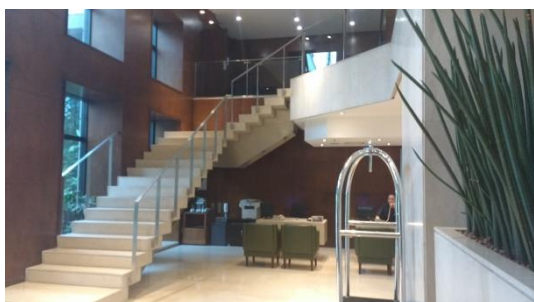
Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini – sentido contrário



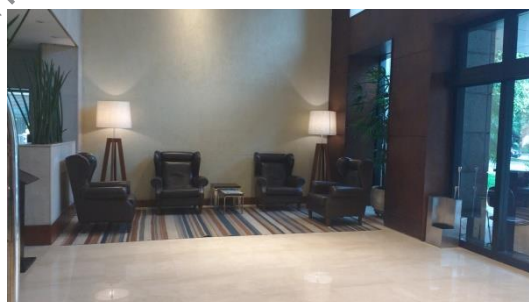
Fachada do Edifício



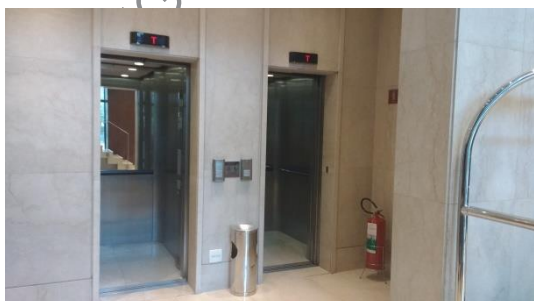
Entrada do Edifício



Hall de entrada e escada de acesso ao mezanino



Hall de entrada



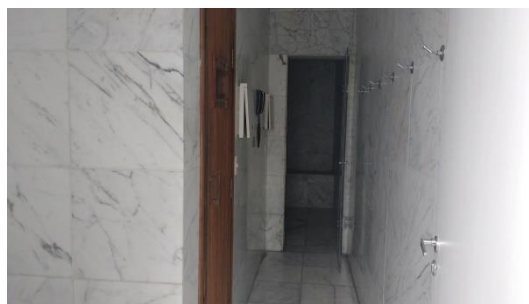
Elevadores



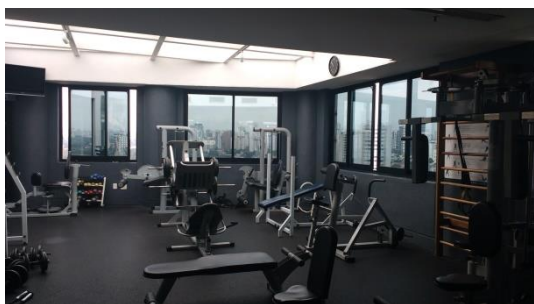
Restaurante



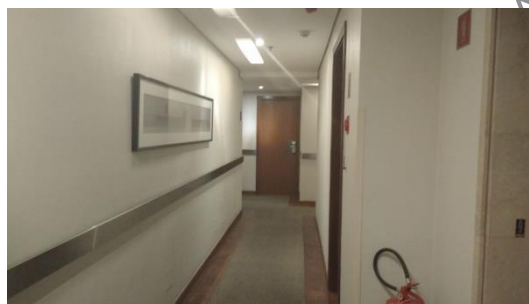
Piscina



Saunas



Academia



Hall do 9º andar



Identificação da unidade avaliada



Antessala – unidade 905



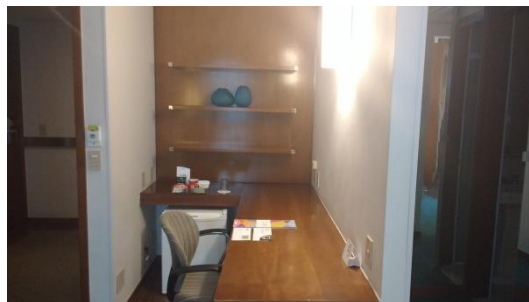
Quarto – unidade 905



Quarto – unidade 905



Banheiro – unidade 905



Apoio – unidade 905

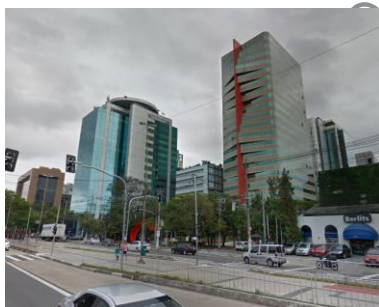
Imagem aérea do imóvel em estudo



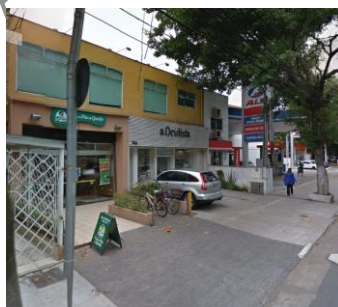
Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Descrição do entorno

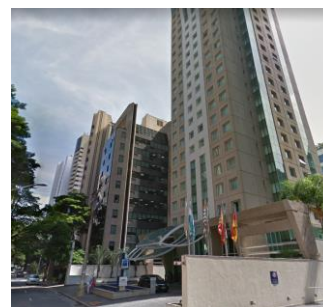
A região vizinha ao imóvel é ocupada em sua maior parte por imóveis comerciais, como prédios corporativos, restaurantes, bancos e hotéis. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Edifícios Corporativos



Comércio



Hotéis

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando duas faixas em cada uma delas e canteiro central arborizado.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é rápido, podendo ser feito através da Marginal Pinheiros e Avenida dos Bandeirantes.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 5,0 quilômetros da propriedade, operando apenas com voos domésticos e aeronaves de pequeno porte, além, é claro, da Ponte Aérea São Paulo - Rio de Janeiro, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 40 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 50 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma ZC – Zona de Centralidade.



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, editado por NAI Brazil

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de aproveitamento: 1,0 vez a área do terreno (básico);
- Taxa de ocupação: 70% para lotes com área maior que 500,00 m²;
- Gabarito: 48 metros.

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, sob a matrícula nº 168.707. Segundo certidão datada de 28 de fevereiro de 2018, consta como proprietários Cesar Bonifácio Neto e Maria Cecília Gallina.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Dispêndios

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 085.416.0168-4 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de São Paulo. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2018 contém as seguintes informações:

- Área de terreno: 1.189,00 m²
- Área construída: 66,00 m²
- Valor do Imposto: R\$ 3.060,30.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

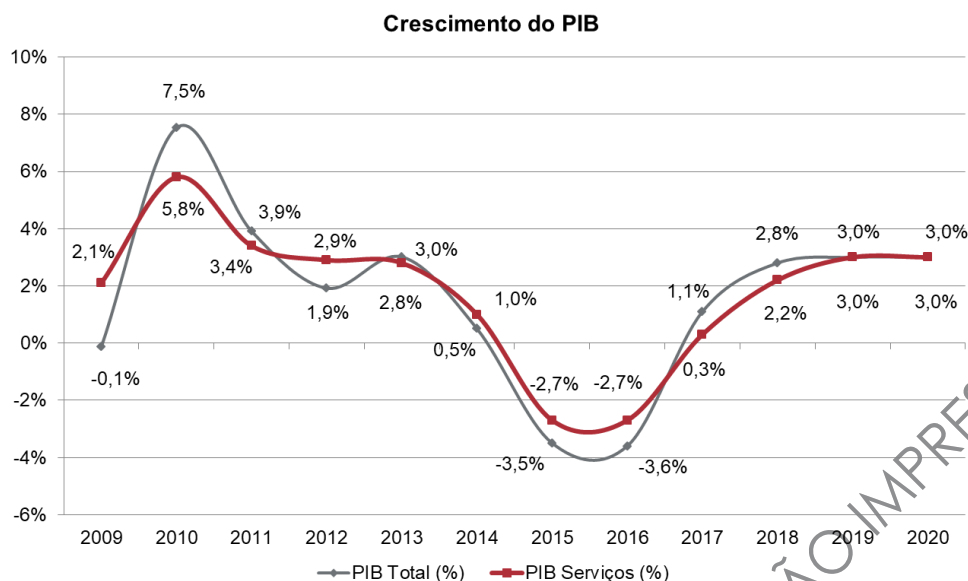
Mercado

Cenário macroeconômico

O ano de 2017 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2018 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2017. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



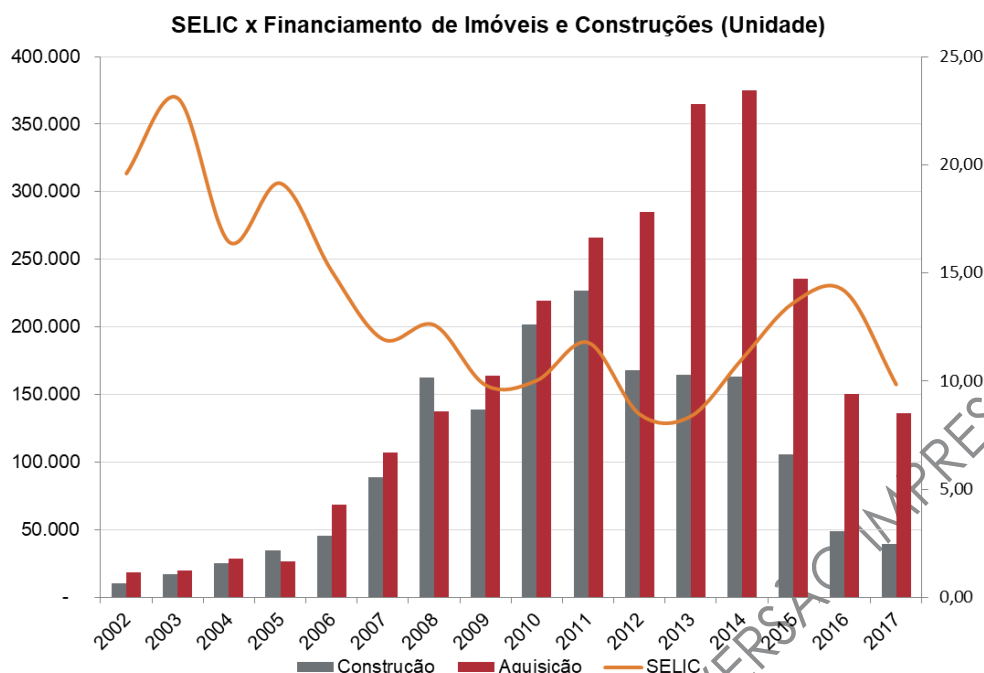
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

Ressaltamos alguns aspectos relevantes que justificam ainda a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação para 2018 em um patamar de 3,81%;
- Nível de desemprego atingiu 12,20% em fevereiro de 2018, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,5 p.p., para o patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 21/03/18);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

Aspectos do mercado imobiliário

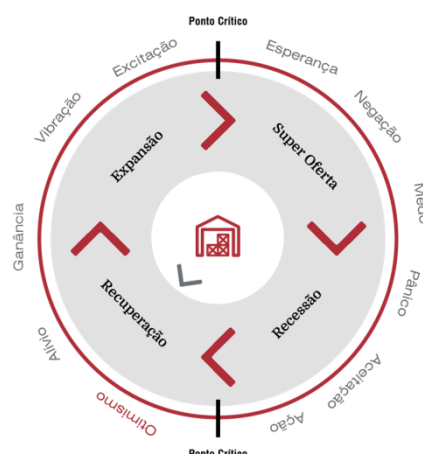
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2014, podendo-se considerar que a SELIC foi um agravante conforme se pôde verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:



O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode-se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento residencial, se encontram no estágio de recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: NAI Brazil

Diagnóstico

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização, com frente para a Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, importante via comercial da cidade de São Paulo, além de boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso, o que confere um bom apelo comercial. Além disso, a região concentra grande parte dos principais hotéis da cidade.

Segundo a pesquisa realizada no local, pode-se dizer que existem diversas ofertas de imóveis similares, com preços pedidos para venda entre R\$ 10.304,05 e R\$ 15.114,66/m², privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.

O ano de 2018 tem se mostrado favorável ao desenvolvimento econômico do país, que opera com taxas de juros abaixo da média e indica uma melhora do cenário recessivo que vinha se alongando até então. Porém, a conjuntura política que continua bastante negativa e incerta no país e faz com que decisões de compra e venda de imóveis tornaram-se mais demoradas.

Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um médio índice de atratividade.

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) - Construção em bom estado de conservação; - Boa localização, próximo a centros corporativos.	Pontos Fracos (Weakness) Grande quantidade de ofertas similares na região.
Oportunidades (Opportunities) Início de recuperação econômica no país.	Ameaças (Threats) Cenário político incerto.

Avaliação

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor de Mercado para Venda, optou-se pela utilização do Método Comparativo de Dados de Mercado.

Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de Venda

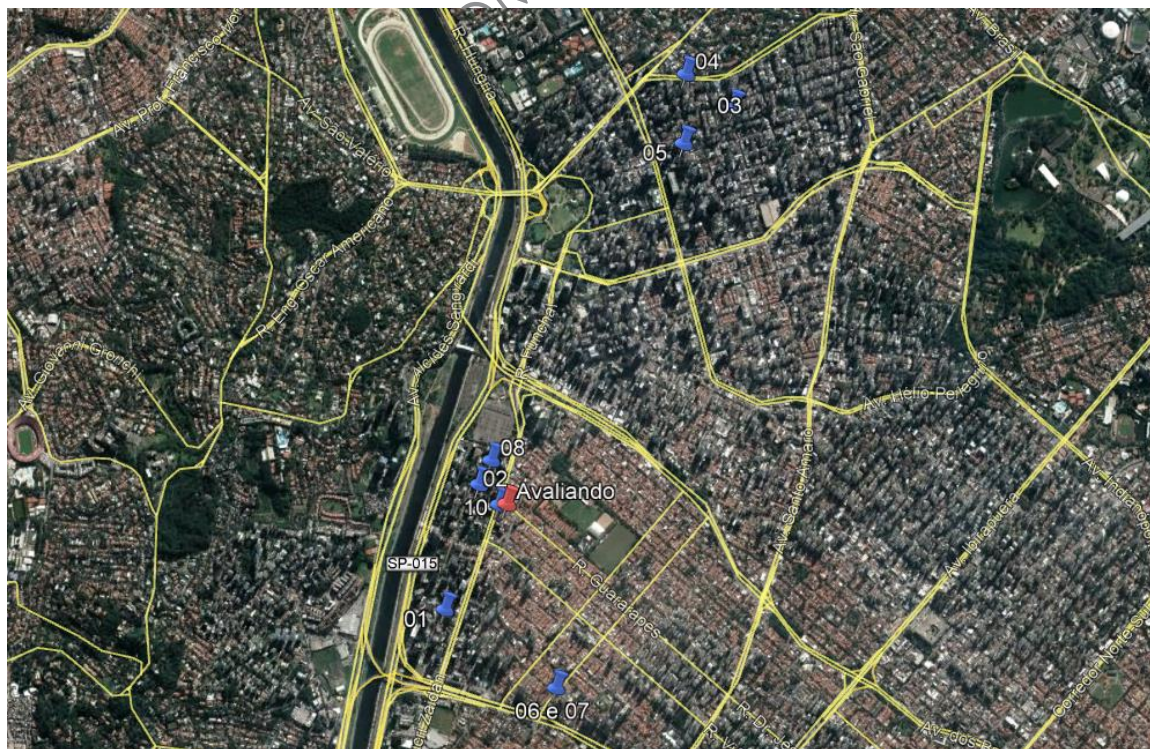
Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de flats para venda para assim se obter o valor de mercado para venda da unidade em estudo.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se considerável número de ofertas de flats para venda no entorno. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas adiante desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Área Privativa (m²)	Preço Pedido (R\$/m²)	Fonte de Informação	Tipo	Telefone (DDD 11)
1	Rua Arizona, 1.517 - Gran Estanplaza Berrini	34,00	R\$12.647,06	Golden Flats	Oferta	3464-1164
2	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 853 - Estanplaza Berrini	29,60	R\$10.979,73	Só Flats	Oferta	3059-0846
3	Rua João Cachoeira, 292 - Gran Estanconfor Itaim	30,00	R\$13.000,00	Golden Flats	Oferta	3464-1164
4	Rua Jerônimo da Veiga, 248 - Clarion Faria Lima	30,00	R\$12.333,33	Golden Flats	Oferta	3464-1164
5	Rua Iguatemi, 150 - Tryp Iguatemi	28,78	R\$15.114,66	Golden Flats	Oferta	3464-1164
6	Rua Ribeiro do Vale, 152/162 - Gran Estanconfor Veranda Berrini	60,00	R\$11.333,33	Golden Flats	Oferta	3464-1164
7	Rua Ribeiro do Vale, 152/162 - Gran Estanconfor Veranda Berrini	40,00	R\$12.000,00	Só Flats	Oferta	3059-0846
8	Rua Quintana, 934 - Tryp Berrini	29,60	R\$10.304,05	Só Flats	Oferta	3059-0846
9	Rua Heinrich Hertz, 14 - Wyndham Sao Paulo Berrini Hotel	29,00	R\$12.586,21	Residence Flats	Oferta	3881-5678
10	Rua Alcides Lourenço da Rocha, 136 - Hotel Intercity Berrini	27,00	R\$12.962,96	Caryspar	Oferta	3636-9666

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:


Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho foi utilizado fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 10%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos, áreas comuns e de lazer, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo *Ibape SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, 2017, conforme a tabela a seguir:

Grupo 1.23	Padrão Ibape	Mínimo	Médio	Máximo
Apartamento	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simplex	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo		3,49	

Fatores conforme Ibape/SP 2017

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 10.465,55/m² privativo. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

HOMOGENEIZAÇÃO:

#	Vunit. com F Oferta	Fator Local.	Fator Depreciação	Fator Padrão	Fator Total	Vunit. Homog.	Vunit. Saneado
1	R\$11.382,35	1,000	1,000	0,879	0,879	R\$9.999,51	R\$9.999,51
2	R\$9.881,76	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$9.881,76	R\$9.881,76
3	R\$11.700,00	0,900	1,000	0,879	0,779	R\$9.108,57	R\$9.108,57
4	R\$11.100,00	0,900	1,000	0,879	0,779	R\$8.641,46	R\$8.641,46
5	R\$13.603,20	0,900	0,958	1,000	0,858	R\$11.677,96	R\$11.677,96
6	R\$10.200,00	1,050	1,000	1,000	1,050	R\$10.710,00	R\$10.710,00
7	R\$10.800,00	1,050	1,000	1,000	1,050	R\$11.340,00	R\$11.340,00
8	R\$9.273,65	1,000	1,058	1,156	1,214	R\$11.256,85	R\$11.256,85
9	R\$11.327,59	1,000	0,958	1,000	0,958	R\$10.857,17	R\$10.857,17
10	R\$11.666,67	1,000	0,958	1,000	0,958	R\$11.182,17	R\$11.182,17
Média						R\$10.465,55	R\$10.465,55

O Valor de Mercado para Venda da Unidade resulta do produto do valor unitário calculado pela área privativa do imóvel. Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Venda do Imóvel = 29,60 m² de área privativa x R\$ 10.465,55/ m² = R\$ 309.780,14
- Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R\$ 310.000,00

Encerramento e conclusão final de valor

Em 20 de março de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

- Venda: R\$ 310.000,00 (Trezentos e Dez Mil Reais)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau III.

Anexo II – Documentação recebida

MATRÍCULA 168.707

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifico, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dela consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
15ª. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 MATRÍCULA 168.707 FICHA 001 São Paulo, 19 de Setembro de 2002

IMÓVEL: O apartamento nº 905, localizado no 5º pavimento-tipo ou 9º andar do "EDIFÍCIO BERRINI FILAIA", situado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 853, no 30º Subdistrito Itaipava, com a área privativa de 29,600 metros quadrados, área comum de 35,353 metros quadrados, área total de 65,553 metros quadrados e fração ideal de terreno de 0,7177%. Contribuinte nº 085.416.0168-4.

PROPRIETÁRIA: CONCIVIL - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 72.951.130/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Gonçalves nº 219, no Jardim América.

TÍTULO AQUISITIVO: R.01 em 10 de Junho de 1997, Av.06, R.07 e R.08 em 11 de Abril de 2000, na matrícula nº 146.561, deste Registro. O Escrevente autorizado, (Rinaldo José Montalbano). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.01 - 168.707 - São Paulo, 19 de Setembro de 2002.

TRANSMITENTE: CONCIVIL - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada como proprietária, (CND do INSS nº 509242001-21003030, emitida em 10 de dezembro de 2001, e Certidão da Receita Federal nº E-4.853.408, emitida em 10 de agosto de 2001, mencionadas no título).

AQUIRENTE: EMPRESAS CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., com sede nesta Capital, no Largo São Bento, nº 64, 13º andar, CNPJ nº 47.686.431/0001-17.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de dezembro de 2001, do 7º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 5524, Página 211.

VALOR: R\$ 96.693,99 (noventa e seis mil, seiscentos e

Continua no Verso

15ª. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 MATRÍCULA 168.707 FICHA 001 São Paulo, 19 de Setembro de 2002

IMÓVEL: O apartamento nº 905, localizado no 5º pavimento-tipo ou 9º andar do "EDIFÍCIO BERRINI FILAIA", situado na Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini nº 853, no 30º Subdistrito Itaipava, com a área privativa de 29,600 metros quadrados, área comum de 35,353 metros quadrados, área total de 65,553 metros quadrados e fração ideal de terreno de 0,7177%. Contribuinte nº 085.416.0168-4.

PROPRIETÁRIA: CONCIVIL - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., CNPJ nº 72.951.130/0001-10, com sede nesta Capital, na Rua Gonçalves nº 219, no Jardim América.

TÍTULO AQUISITIVO: R.01 em 10 de Junho de 1997, Av.06, R.07 e R.08 em 11 de Abril de 2000, na matrícula nº 146.561, deste Registro. O Escrevente autorizado, (Rinaldo José Montalbano). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.02 - 168.707 - São Paulo, 19 de Setembro de 2002.

De escritura de 20 de dezembro de 2001, do 7º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 5524, Página 211, onesta que a proprietária CONCIVIL - CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., já qualificada, anteriormente a especificação e convenção do condomínio do qual o imóvel da matrícula faz parte, celebra instrumento particular de promessa de venda e compra de fração ideal de terreno e de contrato de construção sob o regime de preço de custo, datado de 19 de fevereiro de 1997, com EMERGE CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA., já qualificada, tendo ficado estabelecido no referido contrato que a unidade da presente matrícula, passaria a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissolúvelmente, a fração ideal de 0,7177%, adquirida pelo R.01, e em consequência, a proprietária da quitação ao adquirente, da quantia de R\$405.933,65 (incluindo o valor das isenções das matrículas nºs 168.702, 168.704, 168.705, 168.706, 168.708 e 168.709, também deste Registro), em quanto importarem as obras de construção. O Escrevente autorizado, (Rinaldo José Montalbano). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 002

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL
15ª. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 MATRÍCULA 168.707 FICHA 002 São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014

R.3 - 168.707 - São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014. (prestação nº. 698.832 - 14/02/2014).

TRANSMITENTE: EMPRESAS CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Cavalheiro Afonso Nicolli nº 100, sala 02, CNPJ. nº 47.686.431/0001-17 (Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Tercelros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº 007492013-21200431, em 19 de agosto de 2013; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional em 19 de agosto de 2013, código de controle: 5791.8462.738A.RJDC, mencionadas no título).

AQUIRENTE: CESAR BONIFÁCIO NETO, brasileiro, aposentado, RG nº 3.480.388-SSP/SP, CPF. nº 072.036.838-34, e sua esposa com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, MARIA CRISTINA GALLINA, brasileira, do lar, RG nº 6.399.643-SSP/SP, CPF. nº 714.916.788-87, residentes e domiciliados na Cidade de Vinhedo, nesta Estado, na Rua Dracena nº 126.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de Janeiro de 2014, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 4.178, Páginas 159/163.

VALOR: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais). A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelin). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

15ª. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
 MATRÍCULA 168.707 FICHA 002 São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014

R.3 - 168.707 - São Paulo, 24 de Fevereiro de 2014. (prestação nº. 698.832 - 14/02/2014).

TRANSMITENTE: EMPRESAS CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Cavalheiro Afonso Nicolli nº 100, sala 02, CNPJ. nº 47.686.431/0001-17 (Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Tercelros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil sob nº 007492013-21200431, em 19 de agosto de 2013; e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional em 19 de agosto de 2013, código de controle: 5791.8462.738A.RJDC, mencionadas no título).

AQUIRENTE: CESAR BONIFÁCIO NETO, brasileiro, aposentado, RG nº 3.480.388-SSP/SP, CPF. nº 072.036.838-34, e sua esposa com quem é casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, MARIA CRISTINA GALLINA, brasileira, do lar, RG nº 6.399.643-SSP/SP, CPF. nº 714.916.788-87, residentes e domiciliados na Cidade de Vinhedo, nesta Estado, na Rua Dracena nº 126.

TÍTULO: COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 20 de Janeiro de 2014, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro nº 4.178, Páginas 159/163.

VALOR: R\$ 365.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais). A Escrevente autorizada, (Luzia Antonia Abelin). O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

Anexo III – Premissas, ressalvas e limitações

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.