

Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– Apartamento - tipo Flat –

Rua Fernandes Moreira, nº 1293, apartamento 908

– Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP.

Laudo 650 2018 – Referência 18/04/2018

São Paulo, 18 de abril de 2018.

À

BTG PACTUAL

A/C.: Sr. Felipe Solzki

Tel.: +55 11 3383-22471

E-mail: felipe.solzki@btgpactual.com

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Felipe,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para a unidade 908 integrante do Estanplaza International, localizado no município de São Paulo, Estado de SP.

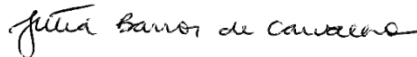
Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

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	18 abril de 2018.
DATA DA VISTORIA	13 de Abril de 2018.
OBJETO	Unidade tipo flat, integrante do Edifício Estanzaplaça International.
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 <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i> .
LOCALIZAÇÃO	Rua Fernandes Moreira, nº 1293, apartamento 908 – Chácara Santo Antônio, São Paulo – SP.
ÁREAS	Privativa: 27,88 m² (conforme Matrícula).
DOCUMENTAÇÃO	Matrícula nº 308.130, do 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo – SP.
PLANEJAMENTO URBANO	- Zona ZM: Zona Mista; - 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: 28 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\$ 8.707,14 e R\$ 10.715,55/m² privativo, dependendo da localização, padrão e idade das construções.
AVALIAÇÃO	Valor de Mercado para Venda: R\$ 282.800,00 (Duzentos e Oitenta e Dois Mil e Oitocentos 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.....	9
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	9
ACESSO E TRANSPORTES	9
PLANEJAMENTO URBANO	10
ZONEAMENTO	10
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	11
TITULAÇÃO	11
DISPÊNDIOS	11
MERCADO	11
CENÁRIO MACROECONÔMICO	11
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	12
DIAGNÓSTICO	14
AVALIAÇÃO	15
METODOLOGIA.....	15
VALOR DE VENDA.....	15
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	20
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	21
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	23

Objeto

A unidade objeto deste relatório é o apartamento tipo flat 908, integrante do Edifício Estanplaza International, localizado no bairro Chácara Santo Antônio, 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 13 de abril de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 18 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, consequentemente, 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 International, com as seguintes características básicas:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Regular (C);
- Circulação Vertical: 2 elevadores sociais e 1 de carga;
- Composição do edifício: 3 subsolos, térreo, mezanino e 18 pavimentos superiores, sendo do 1º ao 17º com 10 unidades por andar e o 18º com área comum de lazer, com piscina, saunas e academia;
- Estacionamento: 3 subsolos, com um total de 100 vagas.

ACABAMENTOS INTERNOS:

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

QUADRO DE ÁREAS:

Área	
Privativa	27,880 m²
Comum	36,039 m²
Total	63,919 m²
Fração Ideal	0,6045%

FOTOGRAFIAS:



Rua Fernandes Moreira



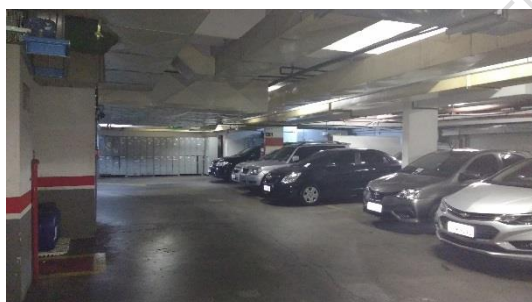
Rua Fernandes Moreira – sentido contrário



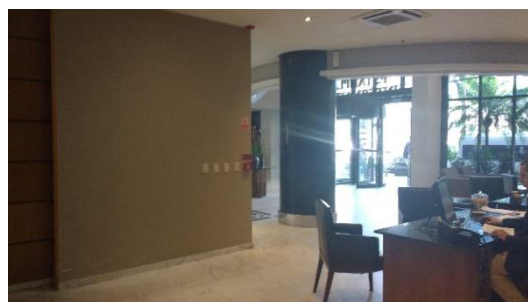
Fachada do Edifício



Entrada do Edifício



Garagem do Edifício



Hall de entrada



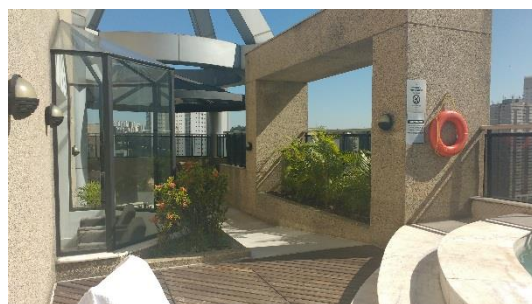
Elevadores



Restaurante



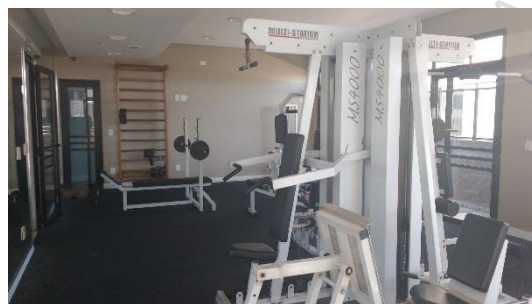
Piscina



Cobertura



Academia



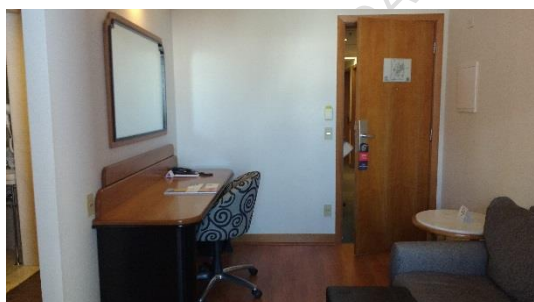
Academia



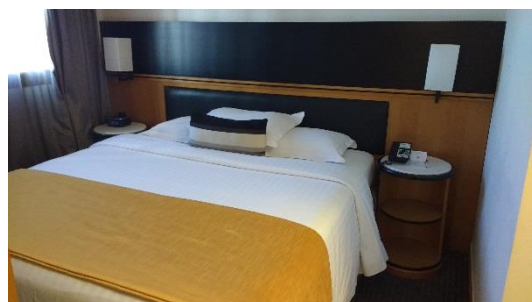
Identificação da unidade avaliada



Antessala – unidade 908



Antessala – unidade 908



Quarto – unidade 908



Banheiro – unidade 908



Box do banheiro – unidade 905



Vista da janela do flat para o térreo



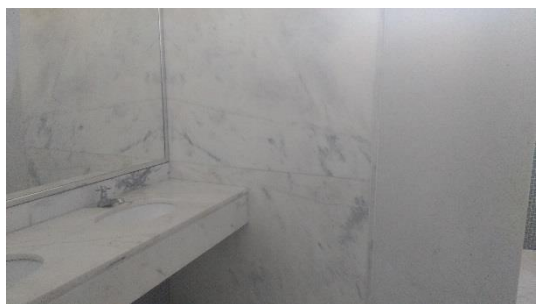
Vista da janela do flat



Cobertura do Edifício



Banheiro de apoio - piscina



Banheiro de apoio - piscina



Sala de convenções do Edifício

Localização

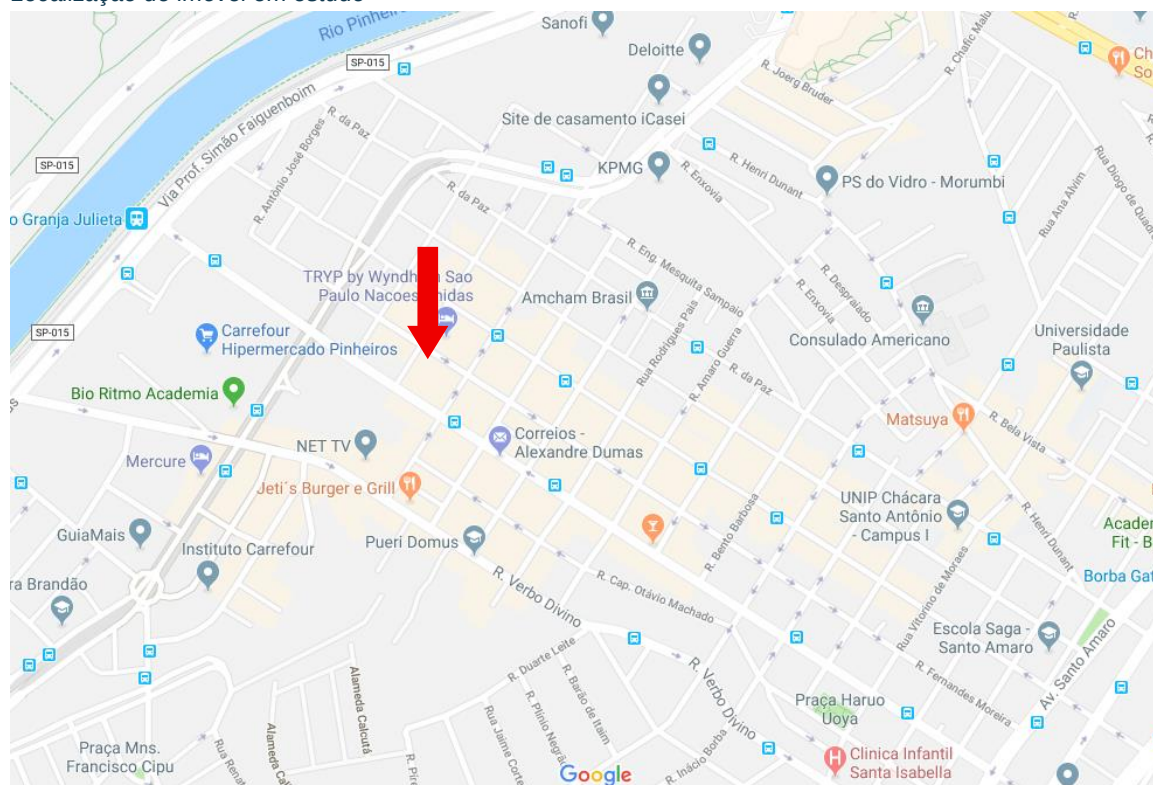
O imóvel em estudo está situado no 9º andar do edifício Estanzapla International, localizado na Rua Fernandes Moreira, nº 1293, Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP, sendo esta uma via predominantemente hoteleira da cidade.

O local dista cerca 6,3 quilômetros do Aeroporto de São Paulo/Congonhas e cerca de 16 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: a Avenida das Nações Unidas (Marginal Pinheiros) e Avenida Vereador José Diniz.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

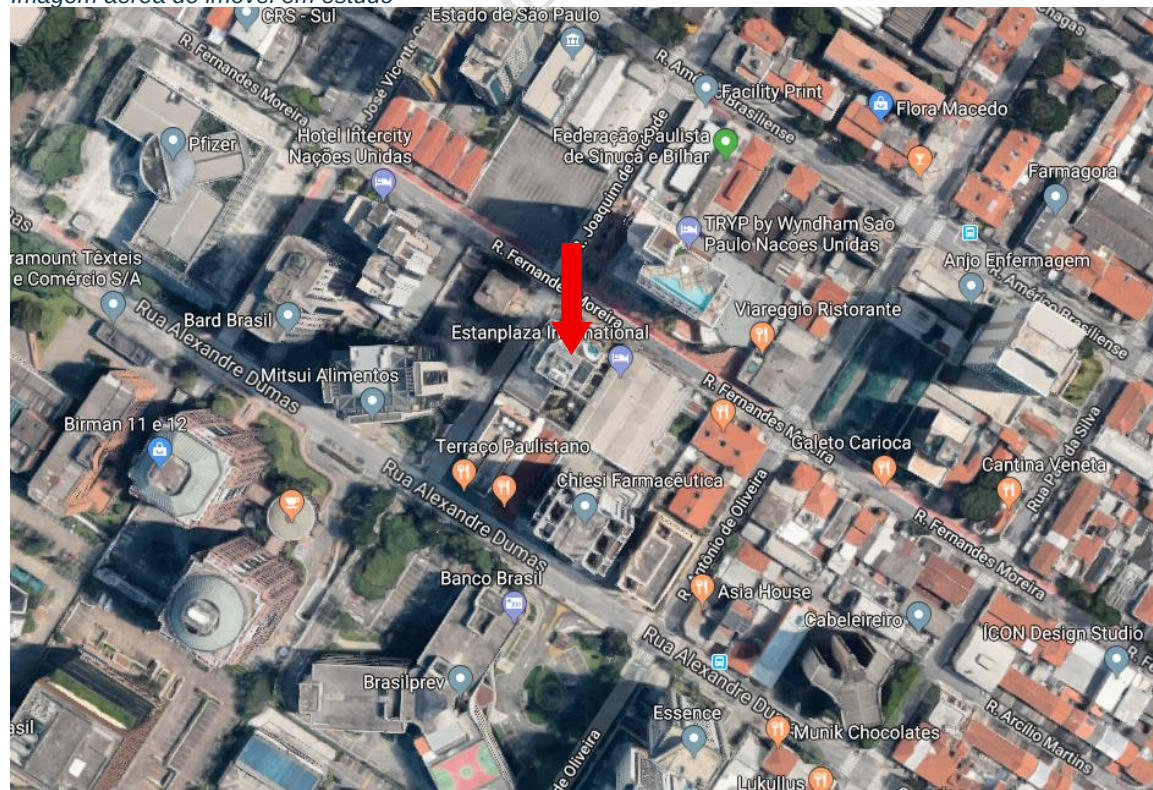
- 450 metros do Carrefour Hipermercado Pinheiros;
- 1,9 quilômetros da Estação Borba Gato da linha 05 (Lilás) do Metrô; e
- 10,7 quilômetros do Parque Ibirapuera.

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

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 hoteleiros e edifícios corporativos. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Entorno do Estanplaza International

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 única, apresentando também uma ciclovia.

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 Vereador José Diniz.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a cerca de 6,5 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 20 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 50 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 ZM – Zona Mista.



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: 28 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 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP, sob a matrícula nº 308.130. Segundo certidão datada de 04 de Setembro de 2001, consta como proprietários Lucius Empreendimentos Imobiliários LTDA e Concivil Construtora e Incorporadora LTDA. É importante informar que recebemos apenas a 1º página do citado documento.

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 087.188.0115-3 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: 1.200,00 m²;
- Área construída: 63,919m²;
- Valor do Imposto: R\$ 1.746,50;
- Proprietário: Dagmar da Silva Vieira.

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.

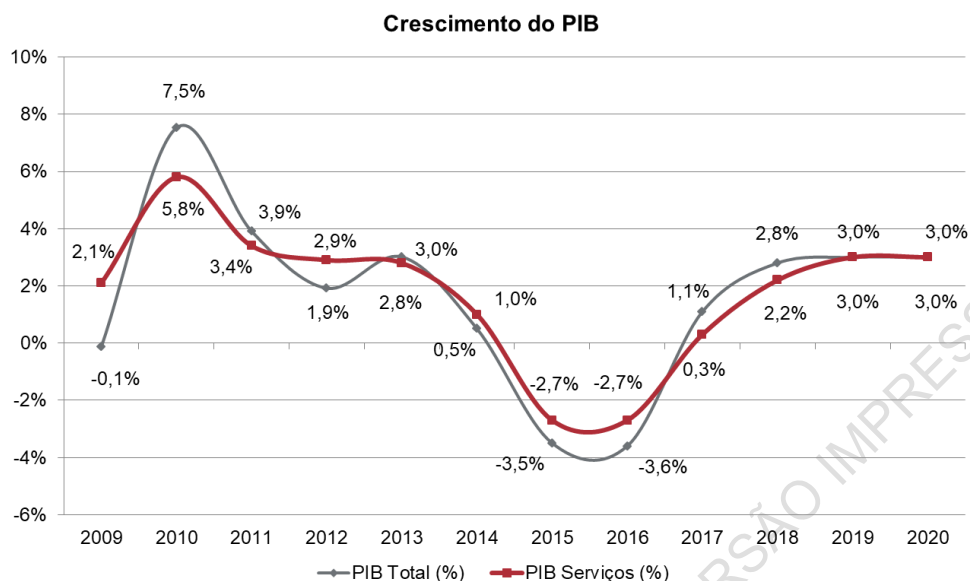
Mercado

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.



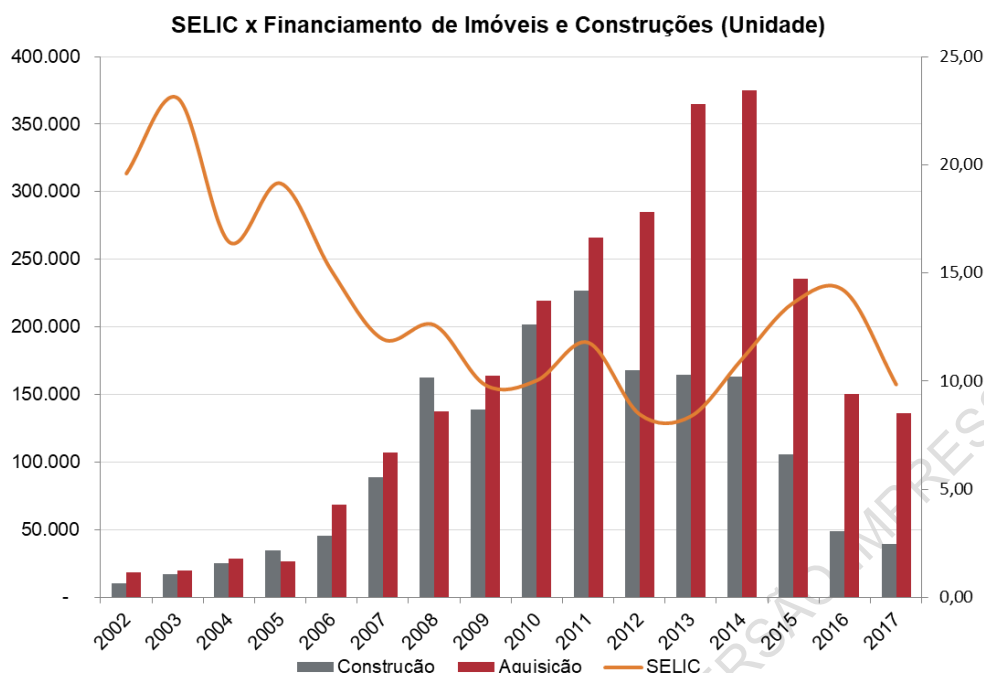
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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

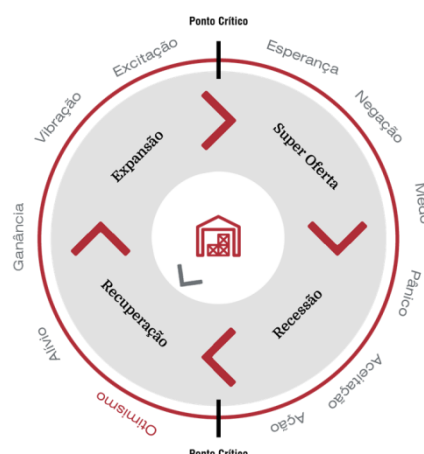
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade 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 Rua Fernandes Moreira, importante via hoteleira da cidade de São Paulo, além de boa visibilidade a partir de sua principal via de acesso, o que confere um bom apelo comercial.

Segundo a pesquisa realizada no local, pode-se dizer que existem diversas ofertas de imóveis similares, com preços pedidos para venda entre R\$ 5.678,57 e R\$ 13.600,00/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. ▪ Centro de convenções diferenciado dos demais hotéis da mesma região.	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 Américo Brasiliense, 2163 - Transamérica Executive	28,00	R\$9.642,86	VR Flats	Oferta	2501-8311
2	Rua Fernandes Moreira, 1264 - Tryp Nações Unidas	28,00	R\$10.714,29	Capital Flats	Oferta	98171-6995
3	Rua Verbo Divino, 1323 - Blue Tree Premium	31,00	R\$10.645,16	Golden Flats	Oferta	3464-1164
4	Rua Fernandes Moreira, 1371 - Intercity Nações Unidas	29,00	R\$11.620,69	R2 Flats	Oferta	3388-5151
5	Rua Américo Brasiliense, 2163 - Transamérica Executive	28,00	R\$8.707,14	AllFlats	Oferta	3124-1818
6	Rua Fernandes Moreira, 1371 - Intercity Nações Unidas	25,00	R\$13.600,00	Rarus Flats	Oferta	3050-7600
7	Rua Fernandes Moreira, 1371 - Intercity Nações Unidas	30,00	R\$10.966,67	Capital Flats	Oferta	98171-6995

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
	Simples	Sem elevador	1,266	1,500
	Médio	Sem elevador	1,746	1,980
	Superior	Sem elevador	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\$ 10.141,92/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\$8.678,57	1,000	1,018	1,156	1,174	R\$10.186,43	R\$10.186,43
2	R\$9.642,86	1,000	1,018	1,000	1,018	R\$9.812,93	R\$9.812,93
3	R\$9.580,65	1,050	0,958	1,000	1,008	R\$9.661,81	R\$9.661,81
4	R\$10.458,62	1,000	0,958	1,000	0,958	R\$10.024,29	R\$10.024,29
5	R\$7.836,43	1,000	1,018	1,156	1,174	R\$9.197,97	R\$9.197,97
6	R\$12.240,00	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$12.240,00	R\$12.240,00
7	R\$9.870,00	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$9.870,00	R\$9.870,00
Média						R\$10.141,92	R\$10.141,92

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 = 27,880 m² de área privativa x R\$ 10.141,92/ m² = R\$ 282.756,69
- **Valor de Mercado para Venda do Imóvel = R\$ 282.800,00**

Encerramento e conclusão final de valor

Em 18 de Abril de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

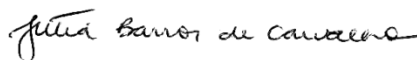
- **Venda:** **R\$ 282.800,00** (Duzentos e Oitenta e Dois Mil e Oitocentos Reais)

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 308.130

111R 01723642 **REGISTRO DE IMÓVEIS**
OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, O E R T T F I C A, a pedido (nosso) interessado(s), que, tendo o Livro 2.064 do Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta e matricula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **11ª CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**
São Paulo, 04 de setembro de 2001

308.130 **01**

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 908, do Rua "A2", localizada no 2º pavimento do empreendimento denominado "ESTANPLAZA INTERNACIONAL", situado na Rua Fernandes Moreira, nº 1.353, esquina com a Rua Joaquim de Andrade, na Chácara Santo Antônio, 2º Subdistrito - Santa Amara, com a área privativa de 27,88m² e a área comum de 26,03m², perfazendo a área total construída de 53,91m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,00457, no terreno construído, e uma quota ideal de 0,00775 de participação nas despesas do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro feito sob nº 16 na matrícula nº 282.031.

CONTRIBUINTE: 067.188.015-3, em área maior.

PROPRIETÁRIA: LUCAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.213.750/0001-01, na administração de ROLY e CONGOLO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.891.130/0001-10, na administração de ROLY, ambas com sede nesta Capital, na Rua Greenlândia, nº 219.

REGISTROS ANTERIORES: Rm.4 e 6M 282.031 - Rm.2m 240.11998, desta Serviço Registral.

Av. 1008.130 - Matrícula aberta de ofício no âmbito do serviço
Data da Matrícula.

COPIAS NO VERSO

11172-6-AB 61959

IPTU

PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA

CONTRIBUINTE(S)
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
DAGUAR DA SILVA VIEIRA **CPC/IMP: 2.365.263.108-01**

LUGAR DO IMÓVEL
R. FERNANDES MOREIRA 1353 AP 908

IPTU 2018 NL 01

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO: 330.871.880.115.318.000.000.096.1

O IPTU DE SÃO PAULO ESTÁ SE MODERNIZANDO

O objetivo da Prefeitura é a eliminação da utilização de papel para a impressão dos boletins de cobrança do IPTU, o que proporciona:

- reduzir a sustentabilidade na utilização dos recursos naturais;
- economizar recursos para os cofres do Município, que pode ser revertida em mais serviços;
- maior segurança, evitando a fraude do boleto.

Em 2018, este serviço de IPTU passou por uma mudança: todo o boleto a ser emitido de forma eletrônica para pagamento do IPTU. Todos os boletins e partes de correspondência a 2ª parcela foram emitidos de uma vez só, em um formulário único, antes da data de vencimento dessa parcela.

ACOMPANHE ESSA MODERNIZAÇÃO

ECONOMIA
Os contribuintes que realizarem o pagamento à vista, além de receberem um desconto no valor a pagar, também obterão uma redução no valor do IPTU, caso tenham recebido este formulário com os boletins das parcelas mensais.

COMODIDADE
Também os contribuintes que aderirem ao débito automático não terão mais que se preocupar com a emissão de boletins. Além disso, poderão emitir o boleto de correspondência ao débito automático a qualquer momento - isso poderá ser feito tanto no site quanto no aplicativo - e não haverá mais a necessidade de emitir boletins em 2018, permitindo assim uma maior tranquilidade.

SEGURANÇA
De preferência para o pagamento via celular, internet ou caixa eletrônico sem utilização dos boletins, com a emissão de boletins eletrônicos para pagamento de tributos mediante o fornecimento do código de cadastro do imóvel (nos boletins eletrônicos).

De qualquer forma, caso você opte por utilizar os boletins impressos, eles poderão ser pagos nas casas lotéricas, casas administrativas e nos guichês de caixa. Consulte os locais: www.prefeitura.sp.gov.br/bancos.

IPTU 2018 - NL: 01 **Parcela 06**
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
JULHO/18
VALOR: 174,65
DATA DE VENCIMENTO: 27/07/2018
DATA DE VALIDADE: 27/07/2018

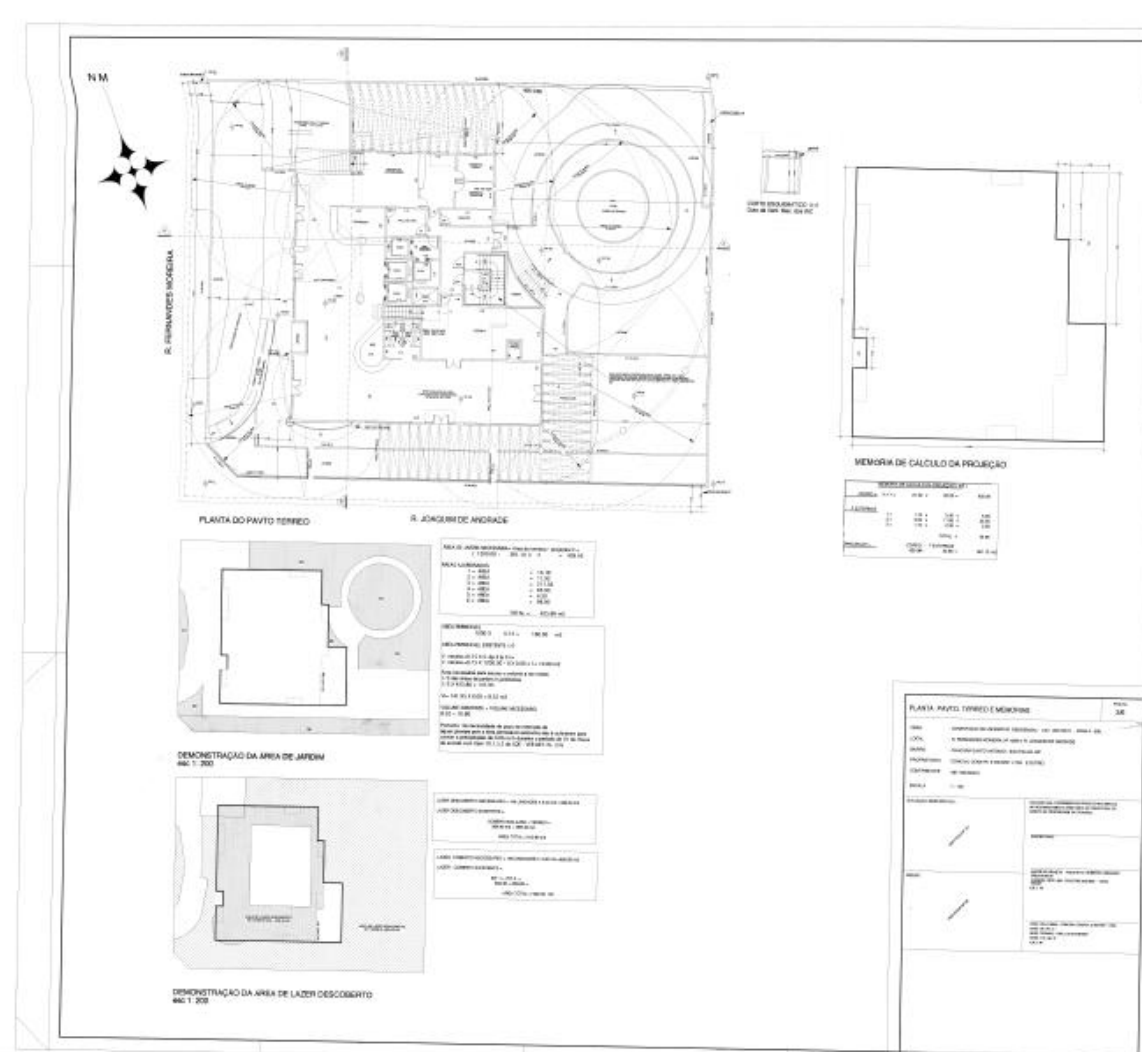
IPTU 2018 - NL: 01 **Parcela 05**
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
JUNHO/18
VALOR: 174,65
DATA DE VENCIMENTO: 27/06/2018
DATA DE VALIDADE: 27/06/2018

IPTU 2018 - NL: 01 **Parcela 04**
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
MAIO/18
VALOR: 174,65
DATA DE VENCIMENTO: 27/05/2018
DATA DE VALIDADE: 27/05/2018

IPTU 2018 - NL: 01 **Parcela 03**
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
ABRIL/18
VALOR: 174,65
DATA DE VENCIMENTO: 27/04/2018
DATA DE VALIDADE: 27/04/2018

IPTU 2018 - NL: 01 **Parcela 02**
PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA
CADASTRO DO IMÓVEL: 067.188.015-3
MARÇO/18
VALOR: 174,65
DATA DE VENCIMENTO: 27/03/2018
DATA DE VALIDADE: 27/03/2018

PLANTA



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 autoridades 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 aluguéis 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.