



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Processo nº 1085316-86.2022.8.26.0100

GS2 REALTY LTDA., doravante denominada simplesmente como **Recuperanda** ou simplesmente pelo nome fantasia **GMR**, (e-mail para fins desta ação douglas@grupogmr.com.br), já qualificada nos autos do pedido de recuperação judicial acima exposto, vem, por seu advogado constituído, expor, esclarecer e requerer o quanto abaixo segue.

1. Houve o deferimento do processamento da recuperação judicial por meio da decisão de fls. 309/322, que determinou, dentre outras providências, a apresentação do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, no prazo de 60 (sessenta) dias, pela Recuperanda.
2. Assim, a Recuperanda, tempestivamente¹, apresenta o seu PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL (doc. 01), acompanhado dos laudos de viabilidade econômico-financeiro (doc. 02) e de avaliação de seus ativos (seu estoque, cujos *imóveis já estão prontos para a venda*) (doc. 03).
3. Para que seja dada ciência aos credores, informa que já enviou o edital do artigo 53, da LRF, por *e-mail* à Serventia (docs. 04 e 05), aguardando somente a certificação quanto ao valor das custas para publicação, momento em que será efetuado o recolhimento pertinente.
4. Por fim, requer que todos os atos referentes ao feito sejam realizados exclusivamente em nome de Douglas Henrique Costa, advogado inscrito na OAB/SP sob

¹ A decisão de fls. 309/322 foi publicada em 26/09/2022, conforme certificado às fls. 325/329 e o prazo foi contado em dias corridos, nos termos da jurisprudência dominante.



o nº 393.219, com e-mail douglas@grupogmr.com.br e endereço profissional no rodapé desta página, sob pena de nulidade.

Termos em que pede deferimento.
São Paulo/SP, 25 de novembro de 2022.

Douglas Henrique Costa
OAB/SP nº 393.219

GS2 REALTY LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.987.785/0001-09, com sede na Rua Gomes de Carvalho, 911, cjto. 302, doravante denominada “GS2” ou “Recuperanda”, vem apresentar este **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** (“Plano”), para aprovação em Assembleia Geral de Credores (“AGC”) e posterior homologação, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005 (“LRF”):

(A) Considerando que a GS2 tem enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras, decorrentes da crise econômica brasileira, que assola diversos segmentos da economia ligados, direta ou indiretamente, ao da construção civil;

(B) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, a GS2 ajuizou, em 12 de agosto de 2022, o pedido de Recuperação Judicial, nos termos da LRF, e deve submeter um Plano de Recuperação Judicial à aprovação da Assembleia de Credores e homologação judicial, nos termos do art. 53 da LRF;

(C) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53, da LRF, pois: (i) pormenoriza os meios de recuperação da GS2; (ii) é viável sob o ponto de vista econômico; (iii) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro (**Anexo 01**) e de avaliação dos bens e ativos da GS2 (**Anexo 02**), subscritos por profissionais especializadas, laudos estes que ora se incorporam ao presente Plano;

(D) Considerando que, por força do Plano, a GS2 busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de:

(i) Preservar e adequar as suas atividades empresariais;

(ii) Manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos.

(iii) Renegociar o pagamento de seus credores.

(iv) Retornar à normalidade de suas atividades operacionais, com o desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários.

(v) Preservar e recuperar o seu valor econômico, bem como de seus ativos tangíveis e intangíveis.

(vi) Preservar os interesses dos credores e dos cotistas.

(E) Considerando também que a crise econômica nacional e os efeitos duradouros no Brasil e no mundo da crise sanitária e de saúde mundial (COVID-19) e os reflexos no mercado imobiliário de imóveis comerciais.

A GS2 submete este Plano à aprovação da AGC e à homologação judicial, sob os seguintes termos:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL GS2 REALTY LTDA.

I. INTRODUÇÃO

1. Cuida-se de plano de recuperação judicial (“Plano”) da empresa GS2 REALTY LTDA. (GS2 ou Recuperanda), apresentado em razão do pedido de recuperação formulado nos autos da ação nº 1085316-86.2022.8.26.0100, que tramita eletronicamente perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP (Juízo da Recuperação Judicial).

2. O presente processo é fiscalizado pela Administradora Judicial (AJ) **BL CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES RIBEIRÃO PRETO S/S LTDA**, inscrita no CNPJ nº 19.774.274/0001-66, representada por Alexandre Borges Leite, OAB/SP nº 213.111, com endereço na Avenida Presidente Vargas, 2121 - Sala 102 (Times Square Business) Jardim América - Ribeirão Preto/SP, CEP 14020-260, telefone: (16) 3505-0000 e *e-mail* gs2@bladmjudicial.com.br, que presidirá a Assembleia Geral de Credores (“AGC”).

3. Para fins de melhor compreensão do presente Plano, os seguintes termos poderão ser utilizados com as respectivas definições:

- **Aditivo ao Plano ou Aditivo**: eventual plano substitutivo que altere ou esclareça, em todo ou em parte, quaisquer cláusulas deste presente Plano;
- **Administradora Judicial ou AJ**: auxiliar do juízo que fiscaliza a presente Recuperação Judicial;
- **AGC ou Assembleia**: Assembleia Geral de Credores;
- **Crédito**: crédito existente à época do ajuizamento da recuperação judicial, ainda que não vencido ou que seja reconhecido como líquido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial;
- **Credores não Sujeitos**: credores que, em tese, não possuem os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial ou do Plano;
- **Credores Sujeitos**: credores cujos créditos estão sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial na data do pedido, estando incluídos na relação de credores do AJ ou que venham a sê-lo, ou aqueles que sejam reconhecidos por sentença posterior à data do pedido da recuperação judicial, mas fundamentados em fatos anteriores à referida data;
- **Credores Trabalhistas, Credores I ou Classe I**: credores cujos créditos são derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho, ou equiparados juridicamente aos credores trabalhistas;
- **Credores Quirografários, Credores III ou Classe III**: credores cujos créditos são quirografários e se sujeitam à recuperação judicial, privilegiados ou não;
- **Credores de Micro e Pequenas Empresas, Credores IV ou Classe IV**: credores cujos créditos são de fornecedores de produtos ou serviços enquadrados como micro e/ou pequenas empresas;
- **Data do Pedido**: data da impetração do pedido de recuperação judicial pela Recuperanda: 12/08/2022;

- **Demonstração de viabilidade econômica**: documentos e processo de viabilidade financeira e econômica da Recuperanda;
- **Estoque**: Imóveis da GS2 ou de suas empresas controladas (*SPEs*), interpretados isolada ou conjuntamente, que podem ser comercializados ou dados em pagamento, descritos no **Anexo 02**;
- **GS2 ou Recuperanda**: trata-se da Recuperanda;
- **Juízo da Recuperação Judicial**: 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP, juízo perante o qual tramita a Recuperação Judicial;
- **Laudo de avaliação dos bens e ativos do devedor**: laudo de avaliação dos bens da Recuperanda (**Anexo 02**);
- **Laudo Econômico-Financeiro**: São as projeções consolidadas de resultados e de fluxo de caixa da GS2, elaboradas com base nas informações prestadas pela Recuperanda, que fornecem os subsídios necessários para se aferir a viabilidade do Plano apresentado (**Anexo 01**);
- **LRF**: Lei de Recuperação e Falência, ou Lei nº 11.101/05;
- **N/A**: Não se aplica. Referido termo significa que não há ou não se aplica determinada cláusula, condição ou termo à classe de crédito mencionada em tópico próprio;
- **Passivo Presente**: considera-se o passivo sujeito ao Plano, certo e líquido, já em fase de execução;
- **Passivo Provável**: considera-se o passivo sujeito ao Plano, mas que ainda está em fase de discussão judicial, não sendo certo e nem líquido, mas em valores estimados, que podem sofrer variações a maior ou a menor e que dependem de posterior e eventual liquidação de valores;
- **Plano**: trata-se do presente Plano de Recuperação Judicial;
- **Quadro Geral de Credores**: quadro ou relação de credores devidamente consolidado e homologado, nos termos do artigo 18, da LRF;
- **Recuperação Judicial**: trata-se do processo nº 1085316-86.2022.8.26.0100, que tramita eletronicamente perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo;
- **Relação de Credores**: quadro provisório elaborado pela AJ, nos termos do artigo 7º, da LRF;
- **Valor de Face**: representa o valor do crédito de cada credor, devidamente atualizado até a Data do Pedido.

4. Eventuais omissões e/ou dissidências poderão ser esclarecidas mediante manifestação em Assembleia, que somente terão efeito se ratificadas expressamente na respectiva Ata ou mediante alteração em Aditivo ao Plano.

II. HISTÓRICO E APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

5. Fundada em dezembro de 1998 e idealizada com o objetivo de atender à crescente demanda das famílias brasileiras que sonhavam com a casa própria, especialmente nos setores de classes populares e médias, a GS2 é uma incorporadora e

construtora que atua em todas as etapas de um empreendimento imobiliário, desde a aquisição do terreno até a entrega dos apartamentos residenciais ou salas comerciais.

6. Atuando inicialmente em São Paulo (Capital), a GS2 logo se destacou pela alta qualificação dos seus profissionais, bem como pela expertise no setor, atuando em diversas cidades do Estado de São Paulo:

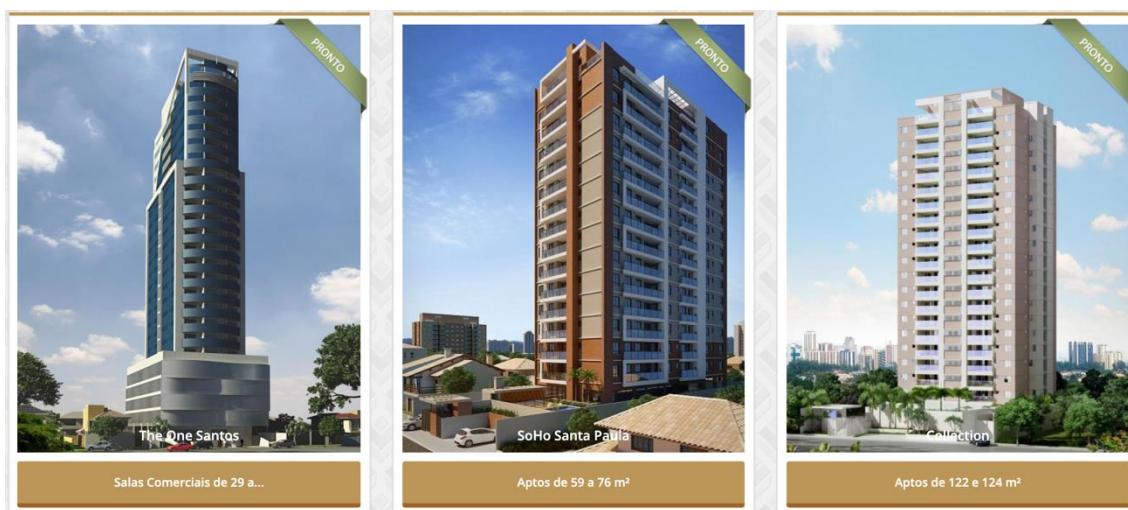


7. No auge de suas operações, a GS2 apresentava estrutura corporativa complexa, **com mais de 500 (quinhentos) postos de trabalho diretos e indiretos** para fazer cumprir o fluxograma e o cronograma padronizados de desenvolvimento dos seus empreendimentos imobiliários, a saber:



8. Nesse contexto, vide abaixo alguns dos empreendimentos construídos pela GS2 nos últimos anos:





9. Cada empreendimento sempre foi realizado por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”), controladas pela GS2. No caso, a SPE é constituída com a finalidade exclusiva de construir aquele determinado empreendimento e, posteriormente, referida SPE é societariamente incorporada pela GS2.

10. A expertise de mais de 24 anos da GS2 no setor e a retomada do mercado imobiliário, especialmente destinado ao público de classe média, evidenciam a viabilidade econômico-financeira do grupo, uma vez que o mercado imobiliário apresenta sinais de recuperação. **Vale destacar que a GS2 não tem uma única obra paralisada, tendo entregado todos os edifícios que foram iniciados, cumprindo integralmente seu objeto social de incorporação e construção de imóveis.**

11. Ou seja, apesar de toda a crise vivenciada, até o presente momento a GS2 honrou todos seus compromissos sociais ao entregar os empreendimentos imobiliários iniciados, não havendo um só cliente que não tenha recebido sua unidade.

III. DOS MOTIVOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

12. A partir de 2014, o modelo de produção e comercialização foi perdendo seu fôlego, **pois a crise político-econômica no Brasil se agravou**, havendo o aumento expressivo do **desemprego**, a consequente **escassez de crédito imobiliário** e a inesperada avalanche de pedidos de **rescisões contratuais de compradores (distratos)**, reduzindo consideravelmente o fluxo de caixa da Recuperanda com despesas até então não previstas, ou seja, a devolução aos clientes dos valores pagos. Não apenas isso, mas a economia brasileira, de um modo geral, enfrentou a sua pior década em 120 anos, nos anos entre 2014 e 2022¹. Ainda assim, com todos os reveses, a GS2 continuou a existir, construir e a resistir.

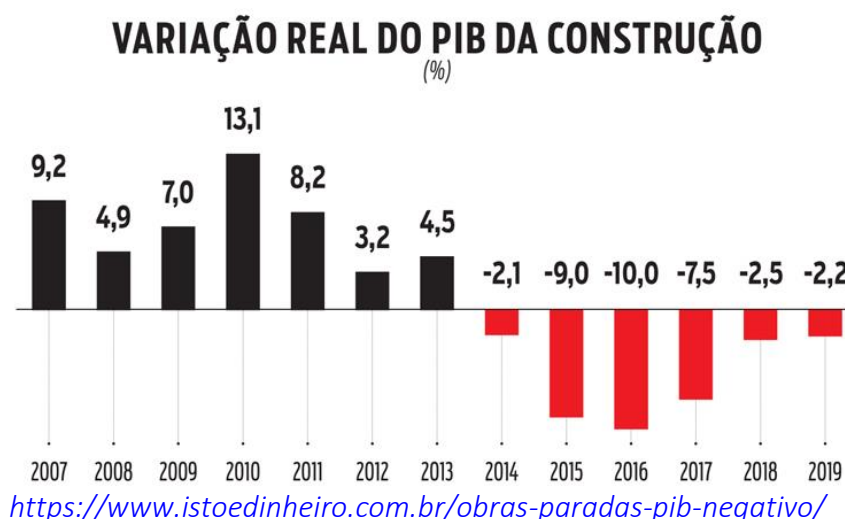
13. Muito embora a GS2 tenha atuado de maneira ímpar, contribuindo para que milhares de famílias brasileiras realizassem o sonho da casa própria, gerando milhares de

¹ <https://g1.globo.com/economia/noticia/2021/03/03/com-recessoes-e-pandemia-pib-do-brasil-tem-pior-decada-em-120-anos.ghtml>

postos de trabalhos, direta e indiretamente, e contribuído com o Fisco; as consequentes crises causadas por modelos econômicos antagônicos equivocadamente implementados por diversos governos brasileiros, o aumento do desemprego e a escassez de crédito imobiliário têm abalado a relação de empresas da construção civil com os seus demais *stakeholders*, especialmente com as instituições financeiras e clientes que pediram a rescisão contratual de suas unidades.

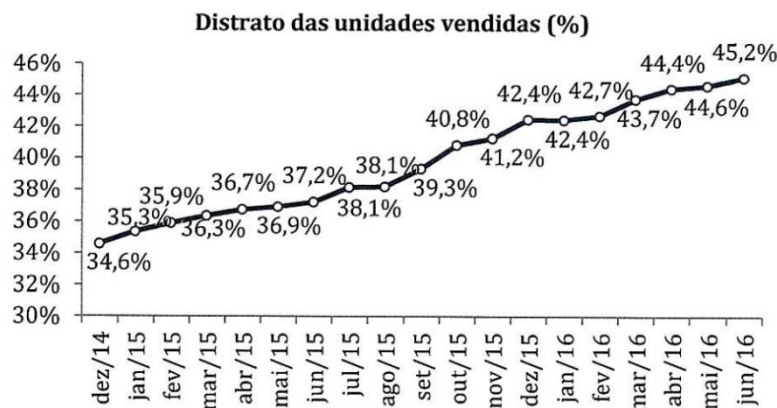
14. O desemprego crescente, a alta na taxa básica de juros e a restrição de acesso ao crédito pelas instituições financeiras entre 2014 e 2022 trouxeram a escassez de crédito imobiliário e, com isso, houve queda nas vendas no mercado, redução nos valores de venda dos imóveis que agora estão retornando aos preços de 2013 / 2014, fazendo com que a receita da Recuperanda não fosse suficiente para cobrir seus custos e despesas.

15. O desemprego e a estagnação do mercado fizeram com que simplesmente não houvesse mais a comercialização de imóveis. **Em outras palavras, desde 2016 as vendas de imóveis estagnaram, principalmente de salas comerciais (que é a composição de grande parte do estoque da GS2):**



16. Além da falta de vendas pelo desaceleramento da demanda, acumulou-se também uma avalanche de **pedidos de distratos das unidades** por parte de adquirentes, então compromissários compradores de imóveis em construção. Frisa-se que as rescisões contratuais (**que é o grande passivo da classe quirografária da GS2**) foram solicitadas, em sua maioria, pelos adquirentes.

17. Muitos que compraram imóveis em meados de 2013/2014, com perspectiva de valorização imobiliária, perceberam que não haveria mais a esperada valorização a partir de 2015 e, então, de 2016 em diante muitos optaram por pedir o distrato com a devolução dos valores pagos, corrigidos e com juros e, mesmo assim, a Recuperanda entregou todos os Empreendimentos:



Fonte: Abrainc/FIPE (Considerando o número de unidades distratadas e vendidas nos últimos 12 meses).
 Índice = Unidades Distratadas / Unidades Vendidas

18. A obrigação de devolução dos valores pagos aos adquirentes (compromissários compradores), corrigidos e acrescidos de juros, obtida muitas vezes judicialmente, além de comprometer o ingresso de uma receita que já estava prevista e destinada à construção do empreendimento ou ao pagamento de juros ao agente financiador da obra, custou à Recuperanda um desencaixe financeiro não previsto, além do pagamento de custos elevados, atrelados às ações judiciais, notadamente quanto às despesas judiciais e honorários sucumbenciais.

19. Tal obrigação (acima exposta) ocasionou um desencaixe bilionário no fluxo de caixa das incorporadoras brasileiras, tendo inúmeras delas ingressado com recuperação judicial. Não por menos, nos últimos anos verificou-se o aumento de pedidos de recuperação judicial de empresas atuantes no setor de construção civil, sendo certo que, apenas em 2015, foram 1.079. **E mais: entre as 20 maiores recuperações judiciais do país, 1/5 (um quinto) é composto por construtoras e incorporadoras.**

20. A lacuna financeira existe quando as incorporadoras precisam restituir os valores pagos aos clientes que optaram pela rescisão contratual e, por outro lado, os imóveis não são vendidos na mesma velocidade, nem se atualizaram com a correção monetária da tabela dos Tribunais de Justiça, mais juros de 1% ao mês, que são embutidos nos valores que são devolvidos aos clientes. **Ou seja, perde-se a liquidez corrente e aumenta-se o estoque.**

21. Outrossim, anote-se que esta devolução de valores também não é feita em parcelas, tampouco vinculada à conclusão das obras, mas, sim, através de um único pagamento e no ato da rescisão.

22. Esse cenário financeiro desafiador foi catastrófico à Recuperanda e a outras tantas empresas atuantes do setor. Aliás, o alívio a esta situação inusitada em que o adquirente rescinde o contrato e recebe a totalidade dos valores em uma única vez foi recentemente modificado pela Lei dos Distratos, Lei nº 13.786/2018. Mas, infelizmente, não foi suficiente para livrar a Recuperanda do forte impacto vivenciado ao longo dos anos.

23. Ao mesmo tempo, como não bastasse, em decorrência de entendimento recentemente pacificado quanto à devolução de valores a ex-clientes que rescindiram seus contratos e a responsabilização solidária ou subsidiária em demandas trabalhistas, a GS2, que atua com a incorporação imobiliária e vendendo imóveis, sofreu diversas execuções individuais, inclusive de empresas que não eram responsáveis pela consecução do empreendimento. Isto é, em desrespeito à segregação patrimonial, o que culminou em pedidos de penhora de imóveis do seu estoque, bem como decretação judicial de indisponibilidade de bens.

24. Infelizmente, a empresa veio sofrendo, no decorrer destes últimos anos, com a penhora e/ou a indisponibilidade de imóveis do seu estoque, o que praticamente inviabilizava a venda destes imóveis e a transformação do estoque em caixa (liquidez). Assim, diante da impossibilidade de vendas em razão das penhoras e constrições, os débitos se tornam cada vez mais vultuosos e difíceis para o pagamento, tornando necessário o processamento da recuperação judicial.

25. Com boa parte de seu estoque penhorado ou arrestado judicialmente, a GS2 não conseguiu sequer concorrer no mercado por um motivo muito simples: por mais que consiga oferecer menor preço e maior qualidade, o brasileiro médio literalmente se assusta com um imóvel penhorado e teme comprá-lo porque acredita que, futuramente, precisará discutir judicialmente seus direitos perante terceiros. Sendo um sonho árduo de se realizar, o consumidor médio prefere comprar um imóvel sem nenhuma constrição judicial, ainda que pague mais caro.

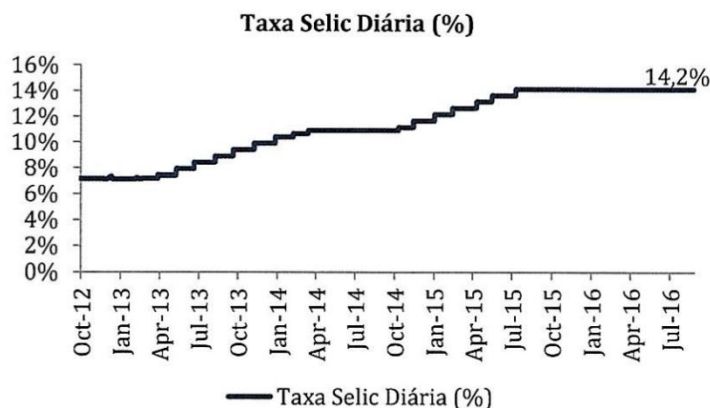
26. Isto tem sido um impedimento fático às vendas da GS2. Em plena pandemia de COVID-19, a GS2 está há meses sem registrar uma só venda, muito embora algumas tratativas tenham se encerrado quando mencionadas as constrições judiciais existentes nos imóveis, o que tem frustrado a todos.

27. Se os imóveis do estoque não estivessem penhorados, a sua venda seria facilitada ante a grande rede de imobiliárias que trabalham com a GS2, bem como diante de condições de mercado mais favoráveis quanto ao preço de imóveis prontos. No entanto, este cenário não se concretizou ante às restrições judiciais que foram sendo gravadas, sucessivamente, nos imóveis do estoque da GS2.

28. Não bastasse as penhoras e indisponibilidades, o cenário pós pandemia agravou ainda mais o quadro de vendas da GS2, pois, como mencionado acima, a maior parte do seu estoque é composto por salas comerciais para profissionais liberais. Como é sabido, referidos profissionais liberais sofreram muito financeiramente durante a pandemia, com seus faturamentos praticamente zerados e aumentos de endividamentos pessoais. Com isto, a GS2 passou a ter ainda mais dificuldade para comercializar seu estoque de salas comerciais.

29. Em paralelo, em virtude da necessidade de quitação das dívidas contraídas com instituições financeiras, a GS2 se viu obrigada a dar em pagamento muitos imóveis, prejudicando sua capacidade de novos lançamentos imobiliários, reduzindo drasticamente a geração de receita e minando suas finanças. Vale frisar que, para reduzir

as elevadíssimas despesas financeiras com juros bancários, nos últimos 05 anos a GS2 quitou cerca de R\$ 180 milhões a diversas instituições financeiras com dação em pagamento de imóveis do seu estoque. Destaca se que a taxa Selic veio em uma crescente desde 2012 e em 2015 chegou a 14,2%:



Fonte: BACEN (A taxa Selic reflete o custo do dinheiro para empréstimos bancários, com base na remuneração dos títulos públicos).

30. Quanto às **ações trabalhistas** (que também prejudicaram o fluxo de caixa da GS2), importa destacar que **a empresa não tem NENHUMA demanda trabalhista de funcionários diretos**, sendo que todos os credores trabalhistas o são por reconhecimento de **responsabilidade subsidiária** em ações trabalhistas movidas contra empresas contratadas pela GS2 (empreiteiros de mão de obra, prestadoras de serviços, etc.).

31. A GS2 sempre zelou pelas relações trabalhistas em sinal de respeito e parceria entre empresa e trabalhador. Não por menos, em alguns casos trabalhistas, houve a composição entre trabalhadores reclamantes e a GS2, de forma que os credores até a presente data têm recebido pontualmente as parcelas de acordos.

32. A GS2 chegou a acumular 263 ações trabalhistas exclusivamente de funcionários **indiretos**, tendo liquidado mais de 90% deste volume, remanescendo apenas 25 ações trabalhistas, entre ações em fases de conhecimento, recursal e execução.

33. Com a pandemia da COVID-19, a Recuperanda sofreu grande retração econômica, como muitas empresas. Contudo, como o seu passivo é essencialmente decorrente de demandas judiciais, com valores sendo corrigidos inclusive acima da média da taxa inflacionária básica, além de serem acrescidas de juros moratórios de 1% ao mês, as tentativas de resolução extrajudicial destas disputas não se mostraram factíveis, notadamente porque estas reestruturações de dívidas tendem a ser complexas quando já existe um litígio instaurado entre as Partes.

34. A necessidade de contrair novos empréstimos para renegociar dívidas e arcar com as despesas da operação, tornou o custo ainda mais elevado que o faturamento mensal, fazendo com que a empresa recorresse da presente medida, uma vez que sua atividade é viável desde que seja possível reconstruir o equilíbrio financeiro a partir da

renegociação de suas dívidas e liberação dos ativos circulantes que permitirão o fluxo de caixa da Companhia.

35. Nestes últimos meses a Recuperanda somente conseguiu manter seu fluxo de caixa positivo e honrar seus compromissos graças a mútuo financeiro de aproximadamente R\$ 8,5 milhões realizado pela empresa Guima Hotels Ltda., conforme contabilizado em suas demonstrações contábeis e já exposto no relatório do Administrador Judicial. Com estes recursos financeiros, a Recuperanda realizou inúmeros acordos judiciais cíveis e trabalhistas, além de outros extrajudiciais, mas tais esforços não foram suficientes para evitar o presente pedido de Recuperação Judicial, uma vez que também se esgotaram os recursos financeiros da Guima Hotels Ltda. Vale destacar que, por se tratar de empresa na qual o sócio da Recuperanda tem participação societária, referida empresa não foi incluída como credora quirografária da Classe III, para se evitar a discussão de voto de R\$ 8,5 milhões na Assembleia Geral de Credores, que poderia ser considerado parcial pelos demais credores e que poderá haverá remissão da dívida ou até mesmo o pagamento posterior da dívida, após o pagamento de todos os credores sujeitos desta Recuperação Judicial.

36. Ademais, apesar de a Recuperanda adotar providências administrativas e financeiras para equilibrar a receita, revisando e reduzindo custos, além de implementar novas estratégias comerciais, os esforços não foram suficientes para, sozinhos, evitarem o ajuizamento desta presente demanda, inclusive para que fosse possível trazer segurança, previsibilidade para seus credores e colaboradores.

37. Considerando que a viabilidade econômica da GS2 é documentalmente comprovada, a presente ação permitirá a negociação com efetividade e segurança jurídica aos seus credores, adequação de seu fluxo de caixa para os valores destinados ao pagamento do passivo, o equilíbrio de suas contas, geração e manutenção de empregos diretos e indiretos, e a preservação dos interesses de seus clientes, fornecedores e demais relacionados.

38. Vale destacar, novamente, que **a maior parte do passivo da GS2 versa sobre os distratos judiciais das unidades vendidas e depois devolvidas, por ato de vontade os próprios adquirentes.** Ou seja, é uma empresa saudável, com baixo passivo trabalhista e com o mínimo de dívidas junto a fornecedores de materiais e serviços. Registra se, neste mesmo contexto, que todos os prédios e empreendimentos lançados pela Recuperanda foram entregues, não restando nenhuma obra pendente de conclusão.

39. **Em resumo, certamente, se não fossem a “avalanche” de distratos entre 2014 e 2018 (chegou a mais de 200 ações de distratos concomitantes), bem como a pandemia, que afastou a procura por salas comerciais, a GS2 não estaria nesta situação.**

40. A GS2 passou por duas tentativas de superação extrajudicial da crise, que resultaram na quitação de mais de 100 (cem) credores trabalhistas e quirografários, além de todo o passivo com bancos tradicionais. Esta reestruturação extrajudicial não foi fácil, mas conseguiu liquidar mais de 180 milhões de reais, sendo grande parte quitado mediante dação de imóveis de seu estoque.

41. Contudo, frente ao passivo consolidado e seu estoque travado com gravames judiciais, a GS2 hoje não consegue se reestruturar sem negociar com todos os seus credores por meio da presente Recuperação Judicial.

IV. DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA

42. Hoje, com mais de 24 (vinte e quatro) anos de experiência no setor imobiliário, a GS2 possui consolidada experiência comercial e extensa bagagem de erros e acertos, que lhe possibilitam melhor ajustar a organização, atendendo a uma quantidade relevante de clientes e gerando expressivo número de empregos diretos e indiretos em todas as regiões do Estado de São Paulo, conforme será delineado a seguir.

43. A GS2 adotará novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios para fazer frente a esta nova proposta de atividade, que observará, dentre outras tantas, as seguintes diretrizes:

- a. gestão responsável dos custos fixos (estrutura e colaboradores), buscando mantê-los sempre “enxutos”, mediante o máximo possível de terceirização de serviços específicos (que antes eram realizados internamente pela GS2) por demanda de cada novo empreendimento (ex. arquitetura, marketing, jurídico, contabilidade, imobiliárias, etc);
- b. reestruturação do passivo trabalhista e cível da GS2, com a concessão de prazos e condições especiais de pagamentos de obrigações concursais, com a novação das dívidas sujeitas à recuperação judicial;
- c. reestruturação do passivo fiscal da GS2, mediante acordo com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional;
- d. preservação de investimentos essenciais para continuidade das atividades da GS2;
- e. esforços adicionais para a venda da base atual de ativos da GS2 como forma de levantamento de recursos financeiros, visando à recomposição do capital de giro e injeção de capital na atividade empresarial, em paralelo à quitação de seu passivo de acordo com o plano de recuperação;
- f. viabilização de novos lançamentos imobiliários em praças estratégicas que apresentem potencial de desenvolvimento para novos negócios, inclusive com a formalização de parcerias comerciais.

44. Em outras palavras:

45. **Gestão financeira.** Serão implementados rígidos controles de despesas/custos de obras e resultados, com ágeis e melhores tomadas de decisão e aplicação de recursos, além de acompanhamento de todas as etapas e processos de aprovação de projetos,

construção, aquisições, parcerias comerciais, vendas, e relações institucionais com Poder Público.

46. Venda do Estoque. Após a baixa das indisponibilidades e restrições judiciais, GS2 também focará medidas excepcionais para transformar o seu Estoque em Caixa, e os recursos provenientes das vendas serão utilizados, primordialmente, para o pagamento dos Credores desta Recuperação Judicial, sem abandonar os projetos vindouros que aguardam tão somente a redução do Estoque para serem iniciados.

47. Da não sucessão. Considerando que o Estoque da GS2 e de suas SPEs serão alienados no bojo do processo de recuperação judicial, nos termos da LFR o potencial adquirente receberá a(s) respectiva(s) unidade(s) imobiliária(s) livre(s) de quaisquer constrições, dívidas, obrigações, gravames, contingências e outros interesses que possam recair sobre os seus bens. O adquirente não sucederá a GS2 e suas SPEs em qualquer de suas constrições, dívidas e obrigações, seja de qual natureza for, inclusive, mas não se limitando, às de natureza tributária e trabalhista, tudo em consonância com a LFR.

48. Dação em pagamento. Além das medidas acima, a GS2 adotará, como será melhor tratado adiante, a dação de imóveis em pagamento aos credores interessados, sendo uma forma rápida e segura de quitar parte do seu passivo e, ao mesmo tempo, reduzir o seu Estoque.

49. Empréstimo DIP. A fim de fomentar as atividades da GS2 e auxiliar em seu soerguimento, a Recuperanda, nos termos dos artigos 67 e 84, inciso I-E, da Lei de Recuperação Judicial, poderá captar recursos via financiamento para a sua continuidade empresarial, inclusive mediante a prestação de garantias do Estoque que assegurem a disponibilização de linha de crédito, que poderá ser utilizada para quitação dos Credores.

50. Forma de pagamento do empréstimo DIP. O empréstimo DIP será pago pela Recuperanda de forma prioritária com os primeiros recursos de qualquer natureza por ela obtidos, especialmente os recursos decorrentes da alienação da Estoque da GS2 e suas SPEs, observado o disposto nos itens acima.

51. Nova fase. A GS2 adotará uma estratégia eficiente para concepção, planejamento e desenvolvimento de novos empreendimentos imobiliários, através de praças estratégicas, novas tecnológicas construtivas, inclusive para desenvolvimento de Apartamentos de Alto Padrão, bem como condomínios e loteamentos horizontais, que se mostram habitualmente mais rentáveis e menos arriscados quando cotejados com os imóveis de baixo padrão.

52. Novos projetos. Embora em um primeiro momento durante o cumprimento do Plano as prioridades da GS2 seja os esforços adicionais de venda de estoque e a equalização de seu passivo, este Plano também considera premissas de continuidade das atividades da GS2, por meio da exploração de novos projetos, de forma a apresentar aos Credores e demais *stakeholders* visibilidade sobre a continuidade da atividade empresária desempenhada pela GS2.

53. **Terrenos para novos projetos.** Para a exploração de novos projetos, considerando que a GS2 ainda não terá caixa para a aquisição do terreno em dinheiro, a GS2 realizará a aquisição da mesma forma que sempre fez em seus 24 anos, em permuta de área construída no local, pagando o proprietário do terreno com futuras unidades a serem construídas no local.

V. DO PASSIVO EXTRACONCURSAL (NÃO FISCAL)

54. Embora não esteja sujeito aos efeitos deste Plano, o passivo extraconcursal deve ser demonstrado aos credores pela Recuperanda, uma vez que certamente será pago e que, por tal razão, pode afetar diretamente no andamento desta Recuperação Judicial.

55. Dito isto, é imperioso destacar que o passivo extraconcursal é composto por (i) despesas condominiais (*cujos créditos são relacionados a despesas condominiais de unidades não vendidas*), que chegam ao montante de R\$ 918.182,86 (novecentos e dezoito mil, cento e oitenta e dois reais e oitenta e seis centavos) e (ii) o Banco Votorantim, cujo crédito perfaz a quantia de R\$ 42.789.809,17 (quarenta e dois milhões, setecentos e oitenta e nove mil, oitocentos e nove reais e dezessete centavos) que, conforme explanado na petição inicial, é um credor extraconcursal que possui alienação fiduciária de um terreno e que há a possibilidade de quitação mediante a dação em pagamento com o próprio imóvel alienado fiduciariamente, mediante o cumprimento de determinadas condições suspensivas lá especificadas.

56. Logo, os créditos extraconcursais totalizam a quantia de R\$ 43.707.992,03 (quarenta e três milhões, setecentos e sete mil, novecentos e noventa e dois reais e três centavos).

57. O passivo extraconcursal de despesas condominiais será liquidado concomitantemente com a venda do Estoque. Como exemplo: na medida em que uma sala comercial no valor de R\$ 380 mil seja vendida, o cliente adquirente quitará o saldo devedor de despesas condominiais de R\$ 25 mil e descontará do preço da venda, cabendo neste caso à GS2 o valor líquido de R\$ 355 mil pela operação de venda.

VI. DO PASSIVO FISCAL FEDERAL

58. Ainda que não seja sujeito aos efeitos deste Plano, o passivo fiscal federal deve ser demonstrado aos credores pela Recuperanda, uma vez que certamente será pago e que, por tal razão, pode afetar diretamente o andamento desta Recuperação Judicial.

59. Dito isto, é imperioso destacar que o passivo fiscal federal é de **R\$ 28.768.950,67** (vinte e oito milhões, setecentos e sessenta e oito mil, novecentos e cinquenta reais e sessenta e sete centavos), atualizado em 06/11/2022.

60. A Recuperanda está em fase de negociação com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional (PGFN), buscando obter a transação tributária, nos termos do artigo 10, C, da Lei nº 10.522/02 e da Portaria PGFN nº 8.798/2022.

61. Estima-se que tal modalidade de negociação apresentará um deságio significativo, reduzindo para o valor total para aproximadamente **R\$ 14.000.000,00** (catorze milhões de reais) e consumirá, aproximadamente, R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), mensalmente, dos recursos da Recuperanda.

62. A GS2 envidará máximos esforços para realizar a dação em pagamento utilizando parte do seu Estoque à PGFN. Caso isto aconteça, o valor mensal previsto acima poderá reduzir sensivelmente, para aproximadamente R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Em contrapartida, o Estoque da GS2 também reduzirá.

VII. DO PASSIVO FISCAL MUNICIPAL

63. O passivo fiscal municipal é de solução mais simplificada. Trata-se de obrigação ligada intrinsecamente à coisa (*propter rem*), posto que são cobranças, em sua esmagadora maioria, de IPTU de imóveis já comercializados.

64. Em outras palavras, são imóveis de clientes que os adquiriram da GS2 tempos atrás e ainda não transferiram o cadastro na respectiva Prefeitura Municipal para seus nomes, ocasionando ao Município a cobrança dos valores de IPTU em aberto contra a GS2, acreditando que os imóveis são de propriedade desta.

65. Neste sentido, a dívida deverá perseguir o imóvel e não a GS2. Assim, a GS2 peticionará em cada um dos processos informando o nome do atual proprietário, anexando o contrato de compra e venda, solicitando a sua exclusão do polo passivo, ante à ilegitimidade *ad causam*, bem como requererá a citação do verdadeiro responsável tributário para que integre o polo passivo do processo.

VIII. DO PASSIVO SUJEITO À RECUPERAÇÃO JUDICIAL

66. Como exposto na petição inicial, o passivo da GS2 é inteiramente judicializado. Por outro lado, a Recuperação Judicial é, de muito longe, a mais importante tentativa de reestruturação da empresa e o Plano ora proposto é a **única possibilidade real de evitar a falência da empresa e de prejuízo aos credores.**

67. Ainda que judicializado, podemos dividir o passivo da GS2 em duas frentes: (1) o passivo presente, ou seja, de casos já em fase execução, com sentença transitada em julgado; (2) e o provável passivo que pode vir a ser somado ao passivo presente, uma vez que composto de ações em fase de conhecimento ou em fase recursal.

68. Assim, temos os seguintes quadros do passivo, divididos em passivo presente e o acréscimo esperado:

PASSIVO PRESENTE		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I - TRABALHISTA	R\$ 1.147.045,97	18
CLASSE I - SUCUMBÊNCIAS	R\$ 2.093.439,27	88
CLASSE II	-	0
CLASSE III	R\$ 19.790.874,40	90
CLASSE IV	R\$ 239.701,97	4
TOTAL	R\$ 23.271.061,61	200

POSSÍVEL ACRÉSCIMO NO PASSIVO		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I	R\$ 670.396,54	7
CLASSE II	R\$ -	0
CLASSE III	R\$ 15.685.625,90	61
CLASSE IV	R\$ -	0
TOTAL	R\$ 16.356.022,44	68

69. O Plano não deve considerar apenas o passivo presente, ou seja, o líquido e em fase de execução, mas para a sua viabilidade, deve considerar todo o passivo sujeito ao Plano, inclusive as obrigações que serão liquidadas judicialmente. Desta forma, para fins desta análise quanto à viabilidade da presente recuperação judicial, foi considerado o pagamento unificado do passivo presente e do passivo provável, nos termos adiante:

PASSIVO TOTAL PROVÁVEL		
CLASSE	VALOR (R\$)	CREDORES
CLASSE I	R\$ 3.910.881,78	113
CLASSE II	R\$ -	0
CLASSE III	R\$ 35.476.500,30	151
CLASSE IV	R\$ 239.701,97	4
TOTAL	R\$ 39.627.084,05	268

70. Frisa-se que referido passivo adicional poderá sofrer alterações ante a análise de impugnações e habilitações junto ao Administrador Judicial e judicialmente nos incidentes processuais da Recuperação Judicial, sendo possível o acréscimo ou decréscimo dos valores ora mencionados, já que em breve será apresentado o Quadro Geral de Credores definitivo pelo Administrador Judicial, quando então sofrerá a correção final do quadro acima.

71. Portanto, o Plano foi elaborado respeitando todo o passivo da empresa, de forma que coubesse no fluxo de caixa o pagamento de todos os seus credores, como será demonstrado abaixo.

IX. DOS MEIOS EMPREGADOS NA RECUPERAÇÃO DA EMPRESA

72. Em atendimento ao disposto ao artigo 50, da LRF, a Recuperanda informa que utilizará ou poderá utilizar como meios de recuperação judicial: (1) a concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; (2) a cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; (3) aumento de capital social; (4) dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; (5) venda parcial dos bens; (6) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial; dentre outros meios que se fizerem necessários ao cumprimento deste Plano ou de eventuais Aditivos ao Plano.

73. Em atenção ao exposto acima, há de se consignar que a Recuperanda, antes mesmo do pedido da recuperação judicial em comento, tentou empregar meios extrajudiciais para a sua recuperação. Foram centenas de acordos judiciais que reduziram o passivo consideravelmente e, ainda, houve o ato de incorporar todas as SPEs que fazem parte da estrutura da GS2, concentrando o ativo e o passivo das SPEs controladas pela GS2, reduzindo custos mensais de manutenção destas SPEs e maximizando as frentes da atividade empresarial.

74. Neste sentido, em 13 de novembro de 2021 a GS2 promoveu a incorporação societária de 20 (vinte) SPEs por ela controladas. Todas já foram devidamente registradas na JUCESP (Junta Comercial do Estado de São Paulo) em sessão de 14 de dezembro de 2021. A exceção do registro da incorporação na JUCESP ficou com 03 (três) SPEs em razão de penhora judicial de quotas em um cumprimento de sentença, quais sejam, SPE Ponta da Praia Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 17.667.342/0001-62), SPE Valore Jundiá Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 12.382.713/0001-46) e SPE Nossa Senhora de Fátima Empreendimento Imobiliário Ltda. (CNPJ 16.715.560/0001-62). Esta situação formal de aprovação pela JUCESP só está sendo possível de resolver neste momento, com o processamento da recuperação judicial e a determinação de baixa das penhoras sobre as quotas de referidas SPEs.

75. Desta forma, para concluir a formalidade de incorporação das SPEs e maximizar os ativos para pagamento aos credores, é imprescindível que as incorporações das referidas 3 (três) SPEs remanescentes sejam concluídas, com a ciência dos credores, sob pena de colocar em risco a própria recuperação judicial e o pagamento dos créditos.

X. DO PLANO DE PAGAMENTO

A. CLASSE I (CRÉDITOS TRABALHISTAS E DE NATUREZA ALIMENTAR)

76. Os credores desta classe receberão 80% (oitenta) por cento do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 2 (duas) parcelas semestrais e iguais, sendo a primeira parcela vencerá em 180 (cento e oitenta) dias e a segunda parcela em 350 (trezentos e cinquenta) dias, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

77. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

78. O prazo de carência de 6 (seis) meses para o pagamento da 1ª parcela se faz necessário para que a GS2 possa vender parte do seu Estoque, já com a baixa de penhoras, arrestos e ordens de indisponibilidade geral de bens. Como dito acima, neste momento a GS2 ainda não consegue vender seu estoque e fazer caixa por conta de tais restrições judiciais. Aprovado o Plano e levantadas todas as constrições, a GS2 conseguirá trabalhar para vender seu Estoque o mais rápido possível e, assim acontecendo, poderá até antecipar o prazo acima, caso ocorra uma significativa venda do seu Estoque.

79. Os créditos trabalhistas serão atualizados semestralmente pela TR (Taxa Referencial) a contar da homologação do PRJ, sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos sem a incidência de juros, conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe I	80%	180 dias, contados da homologação do Plano	N/A	TR (Taxa Referencial)	Semestral	01 (um) ano

80. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos trabalhistas e sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor trabalhista não sujeito ao Plano, a este aderir.

81. No caso de liquidação posterior de eventual crédito trabalhista ao início de pagamento dos credores trabalhistas, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

82. Os créditos desta classe são limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, vigentes na data do pedido de recuperação judicial, limite que equivale na data de hoje a R\$ 181.800,00 (cento e oitenta e um mil e oitocentos reais).

83. Eventual crédito excedente será automaticamente remanejado para a Classe III (quirografários), cujo saldo remanescente estará integralmente sujeito às condições daquela Classe.

B. CLASSE III (CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS)

84. Os credores desta classe receberão 10% (dez por cento) do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 8 (oito) parcelas iguais e anuais, sendo a primeira parcela vencendo após o prazo de carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial, sendo a data fixada para os anos subsequentes até a quitação.

85. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

86. Os créditos quirografários serão atualizados anualmente pela TR (Taxa Referencial), sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos com incidência de juros simples e anuais de 2,0% a.a. (dois por cento ao ano), conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe III	10%	24 meses, contados da homologação do Plano	2,0% ao ano (simples)	Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo	Anual	10 (dez) anos

87. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos quirografários e sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor não sujeito ao Plano, a este aderir.

88. No caso de liquidação posterior de eventual crédito quirografário ao início de pagamento dos credores quirografários, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

C. CLASSE IV (CRÉDITOS DE MICRO E PEQUENAS EMPRESAS)

89. Os credores desta classe receberão 50% (cinquenta por cento) do valor de face dos seus créditos e serão pagos em 2 (duas) parcelas semestrais e iguais, sendo que a primeira parcela vencerá em 180 (cento e oitenta) dias e a segunda parcela em 350 (trezentos e cinquenta) dias, contados da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

90. Recaindo o vencimento em dia não útil, prorrogar-se-á, automaticamente, o vencimento para o primeiro dia útil subsequente.

91. O prazo de carência de 6 (seis) meses para o pagamento da 1ª parcela se faz necessário para que a GS2 possa vender parte do seu Estoque, já com a baixa de penhoras, arrestos e ordens de indisponibilidade geral de bens. Como dito acima, neste momento a GS2 ainda não consegue vender seu estoque e fazer caixa por conta de tais restrições. Aprovado o Plano e levantadas todas as constringências, a GS2 conseguirá trabalhar para vender seu Estoque o mais rápido possível e, assim acontecendo, poderá até antecipar o prazo acima, caso ocorra uma significativa venda do seu Estoque.

92. Os créditos de micro e pequenas empresas serão atualizados semestralmente pela TR (Taxa Referencial), sempre sobre o saldo devedor em aberto, e serão pagos sem a incidência de juros, conforme resumo abaixo:

CLASSE DO CRÉDITO	% SOBRE VALOR DE FACE	CARÊNCIA	JUROS	Índice de atualização monetária:	Periodicidade dos pagamentos	Anos até a quitação
Classe IV	50%	180 dias, contados da homologação do Plano	N/A	Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo	Semestral	01 (um) ano

93. As condições previstas nesta classe se aplicam automaticamente para todos os créditos de micro e pequenas empresas sujeitos à Recuperação Judicial, ainda que não liquidados, podendo eventual credor de micro e pequenas empresas não sujeito ao Plano, a este aderir.

94. No caso de liquidação e adesão posterior de eventual crédito de micro e pequena empresa ao início de pagamento dos credores de micro e pequenas empresas, este será diluído e pago em parcelas iguais e sucessivas, de forma a respeitar a isonomia e o prazo estipulado para quitação de referida classe.

XI. DOS MEIOS ALTERNATIVOS DE PAGAMENTO

95. Além do pagamento previsto no Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*), a Recuperanda pretende aproveitar o seu atual Estoque e realizar o pagamento de duas formas distintas:

A. DA DAÇÃO EM PAGAMENTO

96. Como forma de reduzir o passivo e o seu Estoque, preservar seu caixa e até mesmo para viabilizar com novos projetos imobiliários, a GS2 propõe aos credores o pagamento por meio da dação em pagamento dos imóveis que compõem o seu estoque.

97. Nesta modalidade de pagamento, aberta a todos os credores de todas as classes, o credor deve manifestar-se, desde já, pela aprovação deste Plano e pela preferência pela dação em pagamento, e, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar da homologação do Plano, escolher um imóvel disponível no Estoque, optando por uma das modalidades abaixo.

98. O benefício desta forma de pagamento aos credores é a possibilidade de receber imediatamente o seu crédito por meio de imóvel.

99. Para os credores da Classe III que aceitarem a dação como forma de pagamento, o seu crédito perante a GS2 que será recebido com imóvel será calculado com 15% (quinze por cento) sobre o valor de face ao invés dos 10% (dez por cento) previstos originariamente no Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*) acima. Esta diferença, aberta a qualquer credor, é uma forma de estimular os credores a receberem imóvel do estoque da GS2 para pagamento, de forma antecipada, e preservar o caixa da Recuperanda para quaisquer imprevistos e manter uma margem de segurança financeira para a GS2. Destaca-se que o deságio de 85% será dado apenas para a parte do crédito paga em imóvel, sendo que a parte em dinheiro permanecerá o deságio de 90%.

100. Além do deságio menor (de 90% para 85%), a GS2 oferecerá ao credor da Classe III que optar pela dação como forma de pagamento, um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel, conforme constou no Laudo de Avaliação (**Anexo 02**). Por exemplo, um imóvel avaliado por R\$ 400 mil terá um desconto de R\$ 40 mil, tendo o valor final de R\$ 360 mil para os credores que optarem pela dação em pagamento.

101. Modalidade 1 – Dação para quitação integral do crédito. Os imóveis estão descritos e avaliados no Estoque (**Anexo 02**). Aplicar-se-á um desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação do imóvel para o credor que aceitar a dação em pagamento ora proposta, independentemente da classe, e, em seguida, facultar-se-á ao credor a escolha de tantos imóveis possam ser utilizados para o recebimento do crédito apurado após a aplicação do deságio. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito atual de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);
- Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber a integralidade do crédito em dação em pagamento, que representa 15% (quinze por cento) sobre o valor do crédito ao invés dos 10% (dez por cento) previstos se fosse receber em dinheiro;
- Credor possuirá crédito final de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) após a homologação do Plano ao invés de R\$ 500.000,00 se fosse receber em dinheiro;
- O Credor que optar pela dação em pagamento, terá um desconto de 10% no valor do imóvel. Exemplo: imóvel avaliado em R\$ 420.000,00 que, com desconto de 10%, resultará no valor de R\$ 375.000,00.
- O credor escolhe no Estoque da GS2 quantos imóveis pretenderá, pelo valor avaliado com desconto de 10%, até alcançar o valor suficiente para quitação de seu crédito.
- No exemplo acima, o Credor poderia escolher dois imóveis de R\$ 420 mil cada e, com o desconto ofertado pela GS2, cada qual seria repassado por R\$ 375 mil, quitando o crédito de R\$ 750 mil do Credor.

102. Modalidade 2 – Dação para quitação parcial do crédito. O credor que aceitar a dação em pagamento poderá receber parte do crédito apurado em imóveis e a outra parte em dinheiro. Neste caso, o deságio de 85% na dação em pagamento se aplicará somente à parcela do valor do imóvel, sendo que o deságio sobre a parcela em dinheiro será mantida de 90%, de acordo com o proposto no Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*) de sua respectiva classe. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais);
- Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber em dação em pagamento a metade do seu crédito, com o deságio proposto de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre a parte do seu crédito que estará sujeita

à dação em pagamento; e o eventual saldo para o recebimento do seu crédito em dinheiro, na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*);

- Assim, o CREDOR terá um crédito de R\$ 300 mil para receber com imóveis e eventual saldo para receber na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*);
- O credor escolhe no Estoque um imóvel no valor de até R\$ 300 mil, pelo valor avaliado, que com desconto de 10%, será equivalente a R\$ 270 mil;
- Neste caso, o credor receberá o imóvel por R\$ 270 mil, satisfazendo parte do seu crédito e a outra parte de R\$ 30 mil será paga em dinheiro, na forma do Item X (*DO PLANO DE PAGAMENTO*).

103. Modalidade 3 – Grupo de credores para receber a dação para quitação integral dos créditos, formando condomínio de credores. No caso de Credores que não possuem saldo suficiente para receber imóvel como dação em pagamento, nem condições de pagar a diferença para a GS2, é possibilitado a aquisição de imóveis em “condomínio” entre credores. Exemplo, 6 (seis) credores que possuem, cada um, um crédito já com o deságio de 85%, de R\$ 50 mil, poderão se juntar, compondo um crédito total de R\$ 300 mil. Com este valor, poderão, conjuntamente, receber o imóvel em dação em pagamento, observando o mesmo desconto de 10% sobre o valor do imóvel ofertado pela GS2 e, entre si, definir a destinação do imóvel e a forma de fruição da propriedade.

104. Em todas as três modalidades acima, ao aceitar a dação em pagamento, o credor aceita e aprova todos os termos e condições deste plano, inclusive quanto à avaliação do Estoque (**Anexo 02**).

105. Nos casos dos credores que aceitarem a dação em pagamento integral ou que usarem o seu crédito como entrada para aquisição de imóvel, após o desconto de 10% (dez por cento) do valor de avaliação do imóvel, as despesas de condomínio e IPTU eventualmente em aberto serão deduzidas do valor da avaliação do imóvel, assumindo o credor adquirente a responsabilidade de realizar o pagamento diretamente ao condomínio ou município.

B. DA UTILIZAÇÃO DO CRÉDITO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

106. Modalidade 1 – Crédito insuficiente para receber dação, utilizando o crédito final (após homologação) como parte de pagamento para aquisição de um imóvel da GS2. Ao credor que não possuir crédito suficiente para adquirir imóvel do estoque em dação em pagamento será facultado valer-se do seu crédito, desde que com deságio de 85% (oitenta e cinco por cento), para compensar e adquirir o imóvel do Estoque pelo valor de sua avaliação, com desconto de 10% (dez por cento), tornando-se comprador da GS2, dando por extinta a dívida da GS2, mediante instrumento contratual próprio. Exemplificando:

- Credor quirografário possui crédito de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

- Credor manifesta interesse em aprovar o Plano e receber em dação em pagamento, com o deságio proposto de 85% (oitenta e cinco por cento);
- Credor possui crédito final de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais);
- O credor escolhe no Estoque imóvel no valor total de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), pelo valor avaliado;
- Aplicando-se o desconto de 10% (vinte por cento), o imóvel terá o valor de R\$ 360.000,00 (trezentos e sessenta mil reais);
- Neste caso, o credor terá um débito remanescente de R\$ 315.000,00 (trezentos e quinze mil reais), diferença equivalente entre o valor do imóvel com desconto (R\$ 360 mil) e o crédito do Credor já com o deságio (R\$ 45 mil), tornando-se devedor da Recuperanda até a quitação da unidade;
- Mediante instrumento particular de compra e venda, o credor se tornará proprietário do imóvel e devedor da GS2 pelo saldo remanescente, utilizando o seu crédito com deságio de 85% como entrada para aquisição do imóvel.

107. As condições de pagamento pelo credor do saldo para a aquisição do imóvel será fixada em até 60 (sessenta) parcelas mensais, consecutivas e reajustáveis pela variação do índice IGP-M/FGV, com juros de 12% (doze por cento) ao ano, sendo tudo formalizado entre credor e Recuperanda em instrumento particular de compra e venda, com pacto de alienação fiduciária, assegurando, desde já, a compensação de crédito mencionada neste Plano.

108. O credor que se enquadrar na descrição do parágrafo anterior terá prioridade na escolha do imóvel sobre os demais credores, uma vez que financiará, pelo pagamento do saldo remanescente da aquisição do imóvel, a GS2, tornando-se Credor parceiro.

109. Havendo propostas igualitárias de credores para satisfação do crédito via dação em pagamento ou para aquisição do mesmo imóvel, prevalecerá a proposta do credor para comprar o imóvel e assumir eventual financiamento ou pagar a diferença à Recuperanda, de forma que a financie.

XII. CONSIDERAÇÕES FINAIS

110. O presente Plano foi elaborado com base nas projeções financeiras da GS2; na retomada das operações empresariais pela Recuperanda; na negociação dos passivos extraconcursal e fiscal; na redução de custos e gastos e na geração de outras receitas.

111. O Plano ora proposto leva em consideração o pagamento de todos os credores e a relação da GS2 com os seus *stakeholders*, para que seja economicamente viável o cumprimento de todos os pagamentos nos prazos e condições assinalados.

112. Não por menos, para atravessar a presente crise, a GS2 contará com o esforço e auxílio de todos os envolvidos, inclusive da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional e, principalmente, dos credores titulares de créditos sujeitos a este Plano.

113. Neste sentido, os credores que realizaram qualquer tipo de penhora, bloqueio de bens ou ativos financeiros, ordem de indisponibilidade em execuções ou cumprimentos de sentença, ou qualquer outro tipo de garantia fidejussória, inclusive fiança e/ou aval, desde já, autorizam o levantamento ou cancelamento destas constrações em favor da GS2 e do sócio, dos ex-sócios e devedores solidários que sejam do mesmo grupo econômico ou que foram atingidos pelos incidentes de desconsideração de personalidade jurídica por créditos devidos pela GS2 e sujeitos aos efeitos deste Plano.

114. Ainda que possa estar sujeita a fiscalização dos credores, do AJ e do juízo, a GS2 se reserva ao direito de desenvolver suas atividades e realizar os atos consistentes com o seu objeto social sem a necessidade de prévia autorização das pessoas mencionadas, salvo obrigações e deveres impostos pela LRF ou por este Plano.

115. Os credores poderão ceder os seus créditos, total ou parcialmente, a outros credores ou a terceiros, desde que **(1)** informem expressamente a cessão à GS2; **(2)** que os cessionários declarem, no instrumento de cessão, que receberam uma cópia do Plano e que estão de acordo com a manutenção do crédito cedido na mesma classe em que originalmente constou no Plano e na AGC; **(3)** que o crédito estará sujeito aos termos e condições deste Plano.

116. Muito embora este Plano tenha sido elaborado com base realista de projeção de fluxo de caixa e demonstrações financeiras, dado que embasado em perspectivas futuras, não é possível garantir que tais projeções se concretizarão, o que poderá, se for o caso, ensejar revisões para a adequação do Plano à realidade do momento e dos respectivos pagamentos propostos.

117. Com a homologação do Plano, incidirá o instituto da novação de todos os créditos que são sujeitos à recuperação judicial, ainda que não liquidados, nos termos e condições deste Plano, vinculando a Recuperanda, os seus credores e seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título, a partir da Data da Homologação do Plano. Mediante a referida novação, todas as obrigações, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias dos instrumentos originais dos quais decorrem os Créditos Concursais que sejam incompatíveis com as condições do PRJ deixarão de ser aplicáveis, prevalecendo as disposições deste.

118. Com a homologação do Plano, dada a novação dos créditos, todas as execuções e cumprimentos de sentença individuais serão extintos, inclusive quanto aos seus incidentes de desconsideração de personalidade jurídica, e todas as constrações judiciais havidas serão desfeitas, assim como serão desfeitos todos e quaisquer protesto de título emitido ou inscrição em órgãos de proteção ao crédito contra a Recuperanda, desde que vinculados a créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial.

119. Resta ajustado no presente plano que nas ações judiciais extintas, as custas e despesas processuais já adimplidas ficarão a cargo da parte que as adimpliu e eventuais custas e/ou despesas remanescentes ficarão sob responsabilidade do credor, inclusive cada parte arcará com os honorários contratuais de seus respectivos advogados, salvo disposições consensuais e escritas em sentido contrário.

120. Constituição de novos créditos ou alteração de créditos já existentes. Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concursais ou serem alterados Créditos Concursais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral, decisão de órgãos jurisdicionais desportivos ou acordo entre as partes, tais créditos reconhecidos ou alterados serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos no quadro geral de credores, estando sujeitos aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano.

121. Meios de Pagamento. Os pagamentos em dinheiro aos credores nos termos deste Plano serão feitos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou de PIX. O comprovante de compensação bancária do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

122. Contas bancárias. Para a realização dos pagamentos em dinheiro previstos neste PRJ, os credores devem informar à GS2, por meio do correio eletrônico financeiro@grupogmr.com.br suas respectivas contas bancárias para esse fim. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os credores não terem informado suas contas bancárias em até 48 (quarenta e oito) horas antecedente da data de pagamento não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados nas datas previstas em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias ou terem informado dados incorretos ou inconsistentes.

123. Contratos Existentes e Conflitos. Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer credor anteriormente à Data do Pedido da Recuperação Judicial, este Plano prevalecerá.

124. Aprovação de Autoridades Governamentais. Todas as disposições deste Plano que dependam de aprovação de Autoridades Governamentais deverão ser aprovadas pelos referidos órgãos para que surtam seus regulares efeitos. As disposições deste Plano poderão ser adaptadas para cumprir as exigências de Autoridades Governamentais.

125. A partir da homologação do Plano, não poderão mais ser pleiteadas penhoras ou ordens de indisponibilidade perante a GS2, sob pena de impossibilitar a plena execução do Plano.

126. Com a homologação do Plano, os credores anuem ciência inequívoca quanto a prazos, termos e condições deste Plano e, pela sua autonomia de vontade, declaram que concordam expressamente com todos os termos, prazos, deságios e condições dispostos neste Plano.

127. Com a homologação do Plano, havendo créditos sujeitos ainda não liquidados ou não vencidos, a estes também serão aplicados os termos e condições deste Plano, inclusive quanto à novação, aplicando-se integralmente as disposições deste Plano, e da Recuperação Judicial.

128. Com a homologação do Plano, implicará a validade da incorporação das SPEs (sociedades de propósito específico) controladas pela GS2, ou de empresa coligadas, realizadas antes ou após da Data do Pedido.

129. Com a homologação do Plano, os credores não se opõem ao imediato encerramento da recuperação judicial, tão logo opere o trânsito em julgado da decisão que eventualmente o homologar, observado o disposto no parágrafo seguinte.

130. No caso de eventual descumprimento do Plano, facultar-se-á ao credor injustiçado o pedido de execução individual do seu crédito estabelecido pelo Plano, observada a novação do crédito.

131. Ainda que homologado o Plano, caso aconteça algum fato novo que possa interferir no seu cumprimento, a GS2 poderá, a seu critério, convocar AGC para deliberar sobre eventuais modificações, sempre observando o mesmo quórum legal e necessário para aprovação das deliberações.

132. Este Plano somente será considerado como descumprimento na hipótese de atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas, desde que não sanada tal obrigação no prazo de 15 (quinze) dias, contados da notificação do respectivo credor.

133. Período de Cura. Este Plano não será considerado descumprido, a menos que o Credor tenha notificado por escrito a GS2, nos termos deste Plano, especificando o descumprimento e requerendo a purgação da mora ou cura do inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias após a referida notificação. Neste caso, este Plano não será considerado descumprido se: (a) a mora indicada acima for sanada no prazo de 15 (quinze) dias, independentemente de notificação; (b) as moras ou inadimplementos indicados forem purgadas ou sanados no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da notificação; ou (c) a GS2 requerer a convocação de uma AGC no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da notificação, e uma emenda, adiantamento, alteração ou modificação deste Plano, que o saneie ou adite o Plano.

134. A aprovação do Plano implicará na baixa das inscrições em órgãos de proteção ao crédito, assim como das anotações em cartórios de protesto de títulos fundamentadas em Créditos Concurrais, cabendo à GS2 informar a quais órgãos de proteção ao crédito e a quais cartórios de protesto de títulos deverão ser enviados ofícios pelo Juízo da Recuperação determinando a baixa de tais anotações, bem como implicará na aprovação e/ou ratificação de alterações societárias, tais como as incorporações das SPEs, estipuladas neste Plano, em andamento ou já concluídas.

135. Durante todo o período em que estiver em Recuperação Judicial, a GS2 poderá desenvolver suas atividades normalmente e exercer todos os atos adequados ao



cumprimento de seu objeto social, tal como o lançamento de novos empreendimentos, sem que haja necessidade de prévia autorização da Assembleia Geral de Credores ou do Juízo da Recuperação.

136. A GS2 poderá promover a alienação e oneração de bens e/ou direitos que integram o seu ativo circulante, incluindo, mas não se limitando, a unidades imobiliárias, sem necessidade de autorização pelo Juízo da Recuperação Judicial.

137. Sem prejuízo dos termos e condições deste Plano, a GS2 poderá buscar soluções inovadoras junto a parceiros estratégicos e/ou instituições financeiras, o que poderá antecipar, total ou parcialmente, o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial ou extrajudiciais e fiscais.

138. O pagamento integral realizado na forma estabelecida neste Plano acarretará a extinção plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive aos juros, correção monetária, penalidades e indenizações, sucumbências e, quitados os créditos, os credores nada mais poderão, por eles, reclamar contra a GS2, avalistas, fiadores, sócio, ex-sócios ou empresas do mesmo grupo econômico da Recuperanda.

139. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações dirigidos a GS2, requeridas ou permitidas por este PRJ, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento; ou (ii) enviadas por correio eletrônico para o endereço financeiro@grupogmr.com.br, quando efetivamente entregues e confirmadas por escrito pela GS2.

140. Este Plano e suas obrigações reger-se-ão pelas disposições legais vigentes no Brasil, especialmente pela Lei nº 11.101/05, com as suas alterações legais da Lei nº 14.112/2020.

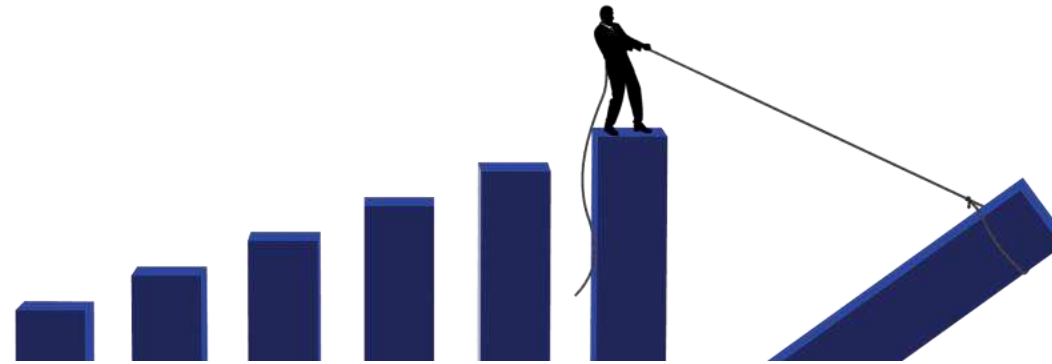
141. Os Anexos a este Plano são parte dele, não podendo ser interpretados isoladamente nem utilizados para fins não vinculados aos estabelecidos neste Plano.

142. Por fim, o juízo da Recuperação Judicial será o foro competente para dirimir todas e quaisquer controvérsias ou questões decorrentes deste Plano, até o encerramento do processo da Recuperação Judicial e, após o encerramento da Recuperação Judicial, as partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir quaisquer questões atinentes aos créditos ora abarcados pelos efeitos da Recuperação Judicial e deste Plano.

São Paulo, 25 de novembro de 2022.

GS2 REALTY LTDA.
representada pelo seu sócio
Guilherme Sahade

DOUGLAS HENRIQUE COSTA
Advogado
OAB/SP nº 393.219



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO E FINANCEIRO

GS2 REALTY LTDA.

25 de novembro de 2022

INTRODUÇÃO



A empresa analisada, GS2 Realty Ltda (“GS2”), com experiência de 24 anos, tem como objeto social a incorporação e construção de empreendimentos imobiliários, atuando no Estado de São Paulo, preferencialmente em um raio de até 300km (trezentos quilômetros) da Capital.

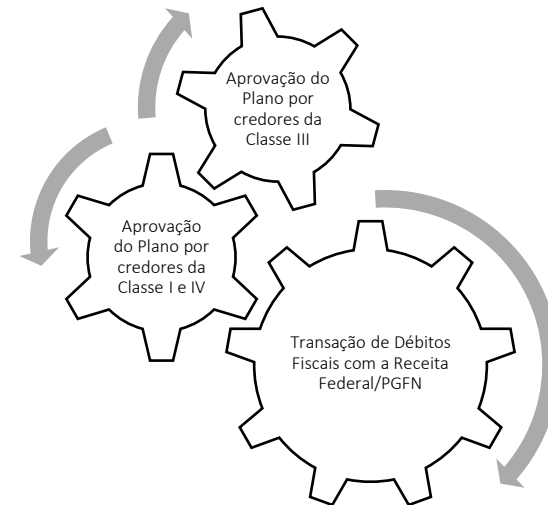


A projeção do fluxo de caixa dos próximos 10 anos, que fundamentou o presente laudo, é parte da realidade atual da empresa, com aplicação de regime de competência e valores reais (sem inflação, nem juros), demonstrando a efetiva capacidade da empresa em arcar com os compromissos correntes, nas condições aqui apresentados.



A referida projeção foi elaborada com dados fornecidos pela GS2 e é traçada sobre o cenário esperado com a aprovação do plano de recuperação judicial, considerando o ativo circulante da GS2, não externando a posição deste titular acerca de previsões otimistas ou pessimistas dos mercados nos anos seguintes.

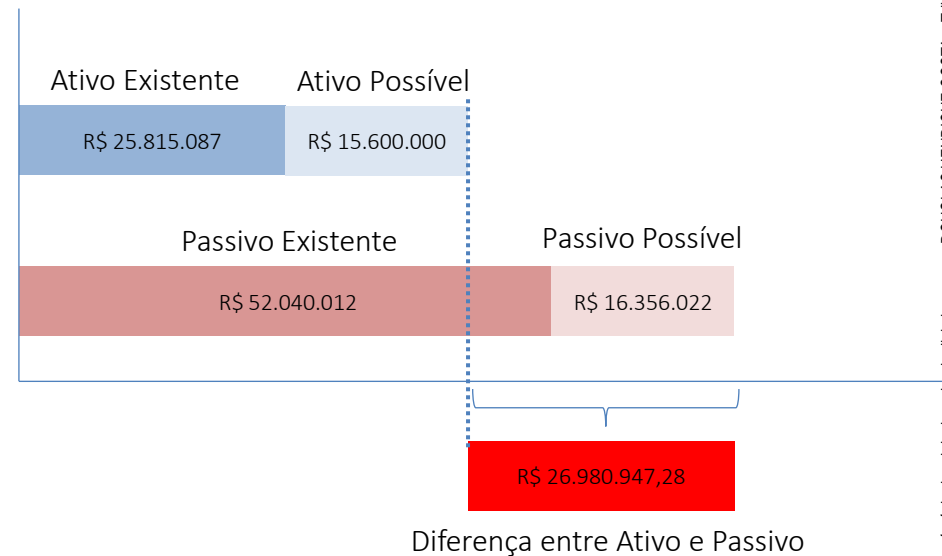
- Para confirmar a viabilidade da GS2, este trabalho se baseou em 3 (três) grandes variáveis que estão expostos nas próximas páginas:



- Importante registrar que, conforme projeção do fluxo de caixa de 10 anos, a viabilidade da GS2 só é possível desde que ocorra a negociação com seus credores com base nas premissas aqui consideradas e a respectiva aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

ATIVOS E PASSIVOS DA GS2

- ✓ A GS2 detém, como ATIVO existente, diversos imóveis, avaliados em R\$ 25.815.087,00.
 - ✓ Previsão de possíveis receitas a serem obtidas em processos judiciais movidos pela GS2, que podem acrescentar mais R\$ 7.500.000,00. Além da realização de um novo empreendimento imobiliário, já mapeado, pela GS2 poderá lhe trazer mais R\$ 8.100.000,00 de caixa. Importante destacar que são ativos possíveis e ainda não concretos, porem com valores e probabilidade de êxito realistas.
 - ✓ Por outro lado, a GS2 tem como PASSIVO existente R\$ 28.768.950,67 com a Receita Federal, R\$ 3.240.485,24 de credores trabalhistas, R\$ 19.790.874,40 de credores quirografários e R\$ 239.701,97 com micro e pequenas empresas.
 - ✓ Existe a possibilidade de ser acrescentado mais R\$ 16.356.022,44 oriundos de ações judiciais em face da GS2, ainda em fase de conhecimento.
- Deste modo, mesmo sem considerar os custos operacionais da GS2 para continuidade de suas atividades, e considerando se os possíveis ativos e passivos, não haverá ativos suficientes para quitar todo o seu passivo na forma atual.
 - Restará um **déficit de R\$ 27 milhões**, isso sem considerar os custos e despesas mensais da GS2, quando poderá atingir uma exposição de caixa bem maior.



TRANSAÇÃO DO PASSIVO FISCAL COM A RECEITA FEDERAL

O primeiro grande passo para a GS2 será negociar com o Fisco o seu débito tributário.

Atualmente, o passivo fiscal da GS2 com a Receita Federal é de **R\$ 28.768.950,67**.

Deste valor, R\$ 14.800,967,21 refere-se a multa e juros.

Será efetuada uma transação com a Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, buscando o desconto de 100% (cem por cento) de multa e juros, bem como a dação de R\$ 6.377.000,00 em imóveis da GS2.

Assim, é esperado que o valor final a ser pago em dinheiro ao Fisco será de **R\$ 8.423.967,21**, em 120 parcelas mensais, cujo cenário já está previsto no fluxo de caixa ora apresentado.

Tributos Federais	Valor
Débito atual	R\$ 28.768.950,67
Multa e juros	R\$ 14.800.967,21
Débito previsto após transação	R\$ 13.967.983,46
Dação em pagamento	R\$ 6.377.000,00
Pagamento em dinheiro	R\$ 8.423.967,21

- Neste cenário, a PGFN concederá um desconto de aproximadamente 52% sobre o valor do débito e aceita parte em dação de imóveis da GS2, restando à GS2 o pagamento em dinheiro de **29%** sobre o valor do débito total.
- Registra-se que a GS2 já apresentou sua proposta para a PGFN, mas, até esta data, ainda não teve confirmação de aceite pela PGFN.
- De todo modo, o Fluxo de Caixa elaborado não considera a dação em pagamento. O resultado final é indiferente, pois o estoque se torna caixa para o pagamento da dívida fiscal.

CAIXA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES DA CLASSE I

- No que atine ao plano de pagamento dos credores da Classe I (trabalhistas e verbas alimentares), demonstra-se que o pagamento do valor incontroverso ocorrerá no 6º (sexto) e 11º (décimo primeiro) mês a contar da homologação do Plano de Recuperação Judicial, previsto para março de 2023.
- Este laudo foi elaborado com a premissa (informada pela GS2) de que ela proporá aos credores desta Classe o pagamento de 80% (oitenta por cento) sobre o valor de face atualizado dos créditos.
- Todos os créditos de todas as Classes I serão corrigidos na forma estipulada no Plano.
- O deságio e esta forma semestral de pagamento, por si só, permitirão à GS2 fôlego financeiro suficiente para equacionar o passivo, quitando a referida classe com a venda de, aproximadamente, 11 imóveis constantes do seu estoque. O pagamento semestral se faz necessário em razão de a venda de imóveis depender de questões extrínsecas a vontade da GS2.

CAIXA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES DA CLASSE III

- Já os Credores Quirografários, aqui incluídos os possíveis credores com ações judiciais em fase de conhecimento, serão pagos em 08 (oito) parcelas anuais após período de carência de 24 (vinte e quatro) meses, após a homologação do plano.
- Este laudo foi elaborado com a premissa (informada pela GS2) de que ela proporá aos credores desta Classe o pagamento de 10% (dez por cento) sobre o valor de face atualizado dos créditos.
- Isto se faz necessário posto que, hoje, o total dos créditos da referida classe III, considerando os possíveis credores com ações em fase de conhecimento, superam **R\$ 35,4 milhões**.
- Todos os créditos de todas as Classes III serão corrigidos na forma estipulada no Plano.

Contudo, como demonstrado, os imóveis não são vendidos instantaneamente e a GS2 possui os seus custos operacionais, com outras classes e com o Fisco. Como forma de possibilitar o pagamento do crédito, a GS2 ofereceu, com deságio menor, imóveis do estoque disponível como dação em pagamento.

No cenário abordado, a GS2 parte do pressuposto de equacionar toda a referida classe no fluxo de caixa atual previsto, o que a obriga, financeiramente, a aplicar o deságio proposto, uma vez que o valor da referida classe está acima do seu faturamento, o que causaria novo desencaixe financeiro.

O pagamento anual na Classe III se faz necessário em razão de a venda de imóveis depender de fatores que independem da vontade da GS2.

CAIXA PARA PAGAMENTO DOS CREDORES DA CLASSE IV

- No que atine ao plano de pagamento dos credores de micro e pequenas empresas, demonstra-se que o pagamento do valor incontroverso, ocorrerá no 6º (sexto) e 11º (décimo primeiro) mês a contar da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
- O deságio e esta forma semestral de pagamento, por si só, permitirão à empresa fôlego financeiro suficiente para equacionar o passivo, quitando a referida classe com a venda de, aproximadamente, 2 imóveis constantes do estoque da GS2. O pagamento semestral se faz necessário em razão de a venda de imóveis depender de fatores externos a GS2, como já demonstrado.
- Este laudo foi elaborado com a premissa (informada pela GS2) de que ela proporá aos credores desta Classe o pagamento de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor atualizado dos créditos, sem a atualização monetária e juros previstos no Plano.
- Todos os créditos de todas as Classes IV serão corrigidos na forma estipulada no Plano.

FLUXO DE CAIXA PROJETADO PARA OS PRÓXIMOS 10 ANOS

- É possível mensurar, pelo segmento, pelo histórico da empresa e estoque disponível, que a empresa provavelmente poderá manter um faturamento necessário para suportar a quitação do Fisco e dos seus credores, cobrindo suas despesas administrativas, sendo o seu fluxo de caixa abaixo esquematizado. Não foi considerado no fluxo abaixo eventual inflação e juros, nem a valorização ou desvalorização dos imóveis:

FLUXO DE CAIXA PROJETADO - 10 ANOS	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Contas a Receber - Vendas Realizadas	301.862	165.197	38.618	0	0	0	0	0	0	0
Novas Vendas - Estoque	6.330.093	4.526.759	2.930.536	2.319.940	2.910.736	1.137.074	1.117.274	1.966.040	1.966.040	610.596
Resultado Líquido - Novos Empreendimentos	0	0	0	843.750	2.025.000	2.025.000	2.025.000	1.181.250	0	0
Possíveis Receitas - Ações Judiciais de Cobrança	0	1.388.889	3.958.333	2.152.778	0	0	0	0	0	0
RECEITA BRUTA	6.631.955	6.080.844	6.927.487	5.316.468	4.935.736	3.162.074	3.142.274	3.147.290	1.966.040	610.596
Impostos sobre Novas Vendas (6,73%)	426.015	304.651	197.225	156.132	195.893	76.525	75.193	132.315	132.315	41.093
Comissões de Vendas (4%)	253.204	181.070	117.221	92.798	116.429	45.483	44.691	78.642	78.642	24.424
RECEITA LÍQUIDA	5.952.736	5.595.123	6.613.041	5.067.538	4.623.414	3.040.066	3.022.390	2.936.334	1.755.084	545.079
Custos de Manutenção de Estoque e Pós Obras	993.263	703.852	526.832	408.992	317.288	250.129	186.879	125.209	60.488	10.000
IPTU e Condomínio de Estoque	763.165	852.607	890.437	510.369	28.518	0	0	0	0	0
Custos e Despesas Administrativas	1.696.975	1.420.975	1.414.975	1.414.975	1.414.975	918.643	918.643	847.888	705.199	115.136
Novos Negócios e Marketing	58.600	63.600	63.600	63.600	63.600	49.850	48.600	36.100	6.000	1.000
Custos Recuperação Judicial	240.000	240.000	180.000	0	0	0	0	0	0	0
Débitos Fiscais - PGFN (previdenciários)	115.029	172.198	860.916	860.916	860.916	0	0	0	0	0
Débitos Fiscais - PGFN (não previdenciários)	444.808	665.881	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415	1.248.415
Classe I - Trabalhista (80% do valor de face)	458.818	458.818	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe I - Sucumbência (80% do valor de face)	837.376	837.376	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III (10% do valor de face)	0	0	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386	247.386
Classe IV (50% do valor de face)	59.925	59.925	0	0	0	0	0	0	0	0
Classe III (em fase de conhecimento - 10% do valor de face)	0	0	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450	204.450
SAÍDAS	5.667.960	5.475.234	5.637.012	4.959.103	4.385.548	2.918.873	2.854.373	2.709.449	2.471.938	1.826.387
SALDO DE CAIXA (RECEITAS - SAÍDAS)	284.776	119.890	976.029	108.435	237.866	121.192	168.017	226.885	-716.854	-1.281.309
SALDO ACUMULADO	284.776	404.666	1.380.695	1.489.130	1.726.995	1.848.187	2.016.204	2.243.090	1.526.236	244.927

CENÁRIO DE NÃO APROVAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO

SEM APROVAÇÃO DO PLANO

Ativo Existente	R\$ 25.815.087
Ativo Possível	R\$ 15.600.000
Passivo Existente	-R\$ 52.040.012
Passivo Possível	-R\$ 16.356.022
Saldo Deficitário	-R\$ 26.980.947

- Como se observa, a aprovação do Plano proposto é a única alternativa de pagamento aos credores, sobretudo dos credores que compõem a Classe III.
- Isto porque, como se percebe do exposto acima, o ativo existente da GS2 de R\$ 25,8 milhões não seriam suficientes nem para quitar o Passivo Fiscal Federal de R\$ 28,7 milhões, que tem prioridade de recebimento em um caso extremo de falência, além de demais credores extraconcursais.
- Considerando um cenário extremo de não aprovação do Plano em que os ativos da empresa não seriam suficientes para quitar o Fisco e credores extraconcursais, não haveria caixa suficiente para o pagamento das classes I, III e IV.

CONCLUSÃO

- Observa-se que a empresa analisada atravessa momento delicado de sua história, mas com perspectivas animadoras de retomada das atividades no pós pandemia.
- A principal dificuldade em arcar com os gastos atuais é justamente o caixa disponível, que já não suporta o passivo, ou seja, a curto prazo a empresa não possui meios de se recuperar sem a negociação com seus credores para alongamento da dívida no tempo e aplicação de deságios significativos.
- Alinha-se o fato de que a empresa possui um estoque significativo de imóveis prontos para entrega, que hoje se encontra indisponível para venda por ordens judiciais, mas que pode significar um diferencial no mercado a curto prazo.
- Portanto, o presente laudo denota a capacidade econômico-financeira da empresa GS2 REALTY LTDA. para liquidação dos débitos com os credores, a qual é corroborada pelas projeções financeiras acima expostas.

São Paulo, 25 de novembro de 2022.

Heitor Solado

Reestruturador Financeiro de Empresas

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Avenida Nações Unidas, nº 16-47 (também com acesso pela Rua Rodrigo Romeiro).
- **EMPREENDIMENTO:** LUMINA Home, Office & Mall.
- **BAIRRO:** Higienópolis.
- **MUNICÍPIO:** Bauru – SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: 4 aptos, 1 sala comercial e 10 depósitos no Empreendimento *LUMINA Home, Office & Mall*.

UNIDADES	Área construída (m ²)	Observação
4 apartamentos, 1 sala comercial e 10 depósitos	336,63 m ²	Conforme consultente

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de 4 apartamentos, 1 sala comercial e 10 depósitos, componentes do edifício *LUMINA Home, Office & Mall*. O referido imóvel, possui endereço na Avenida Nações Unidas, nº 16-47, Higienópolis, Bauru-SP. O empreendimento também possui acesso pela Rua Rodrigo Romeiro.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula e IPTU de Insc. Munic.

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do empreendimento LUMINA Home, Office & Mall.

RESUMO DOS VALORES

UNIDADES	VALOR DE MERCADO COMPRA E VENDA
4 aptos, 1 sala comercial e 10 depósitos	R\$ 3.090.000,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-3

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor Venal de mercado de 04 apartamentos, 1 sala comercial e 10 depósitos componentes do empreendimento *LUMINA Home, Office & Mall* - localizado no bairro Higienópolis-Bauru - SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

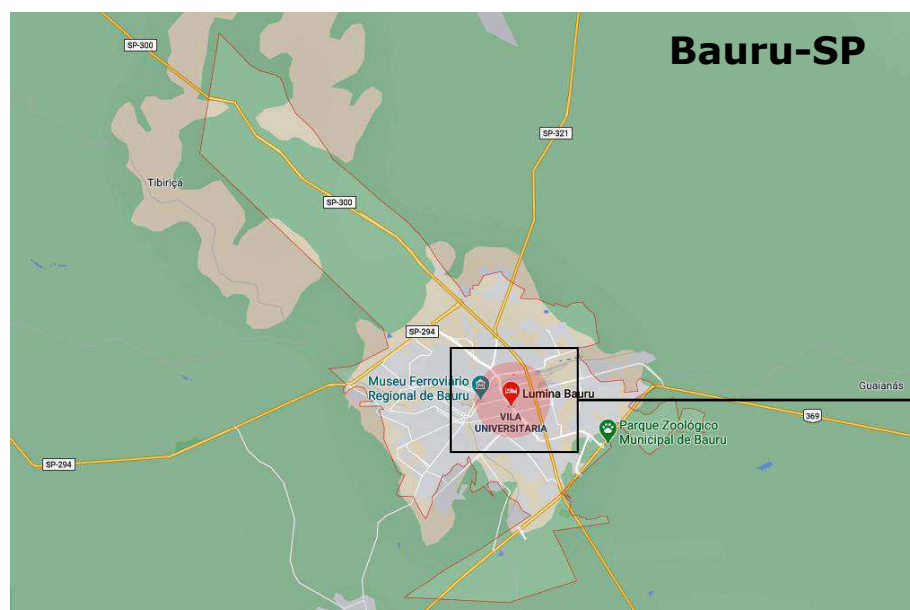
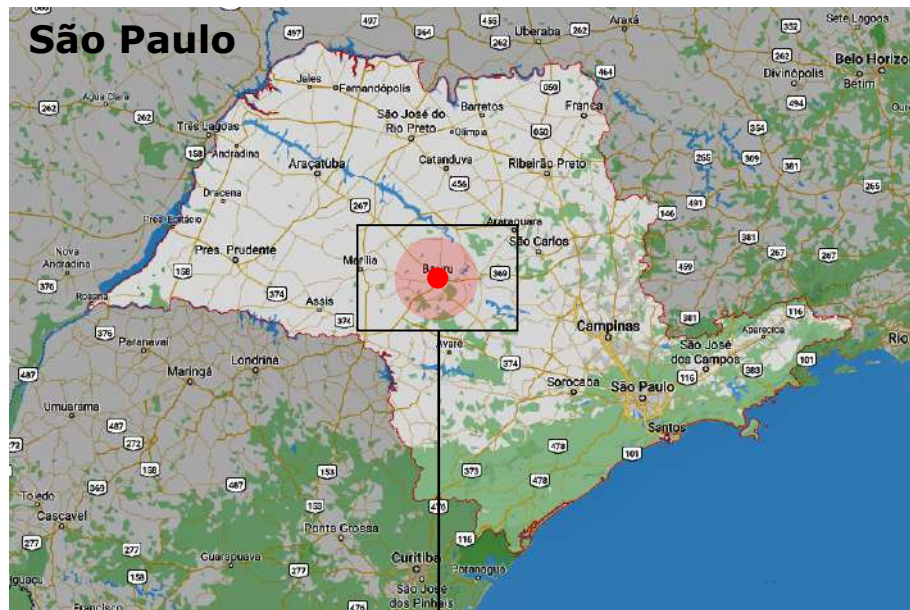
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

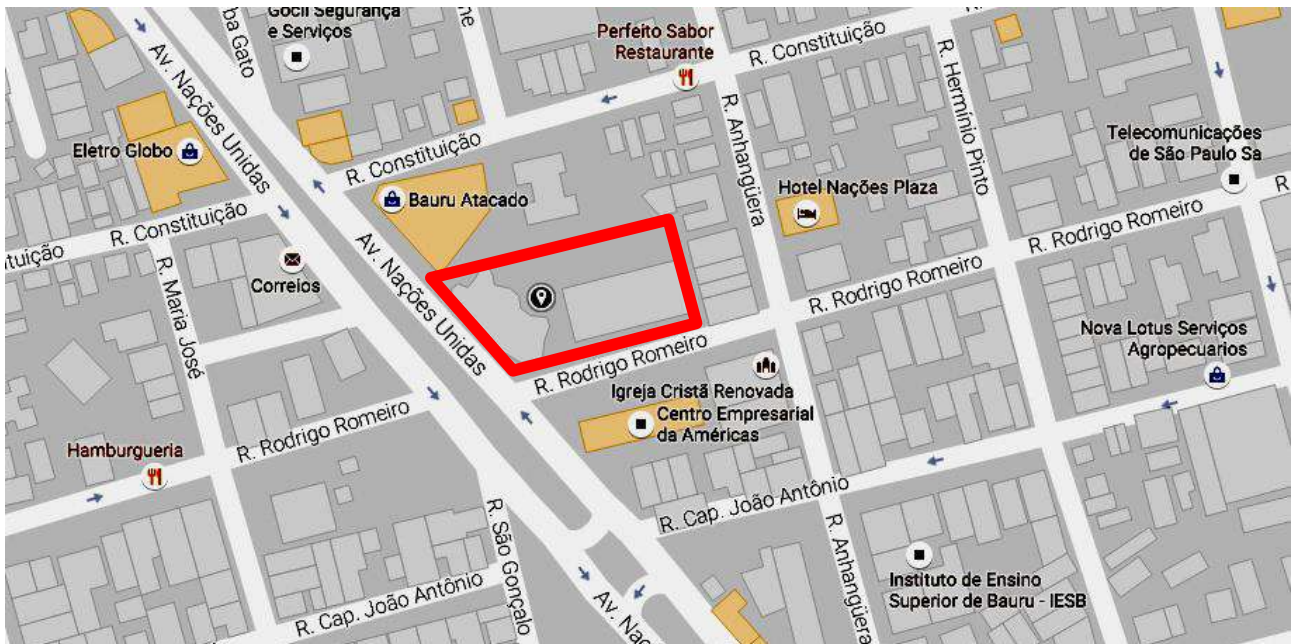
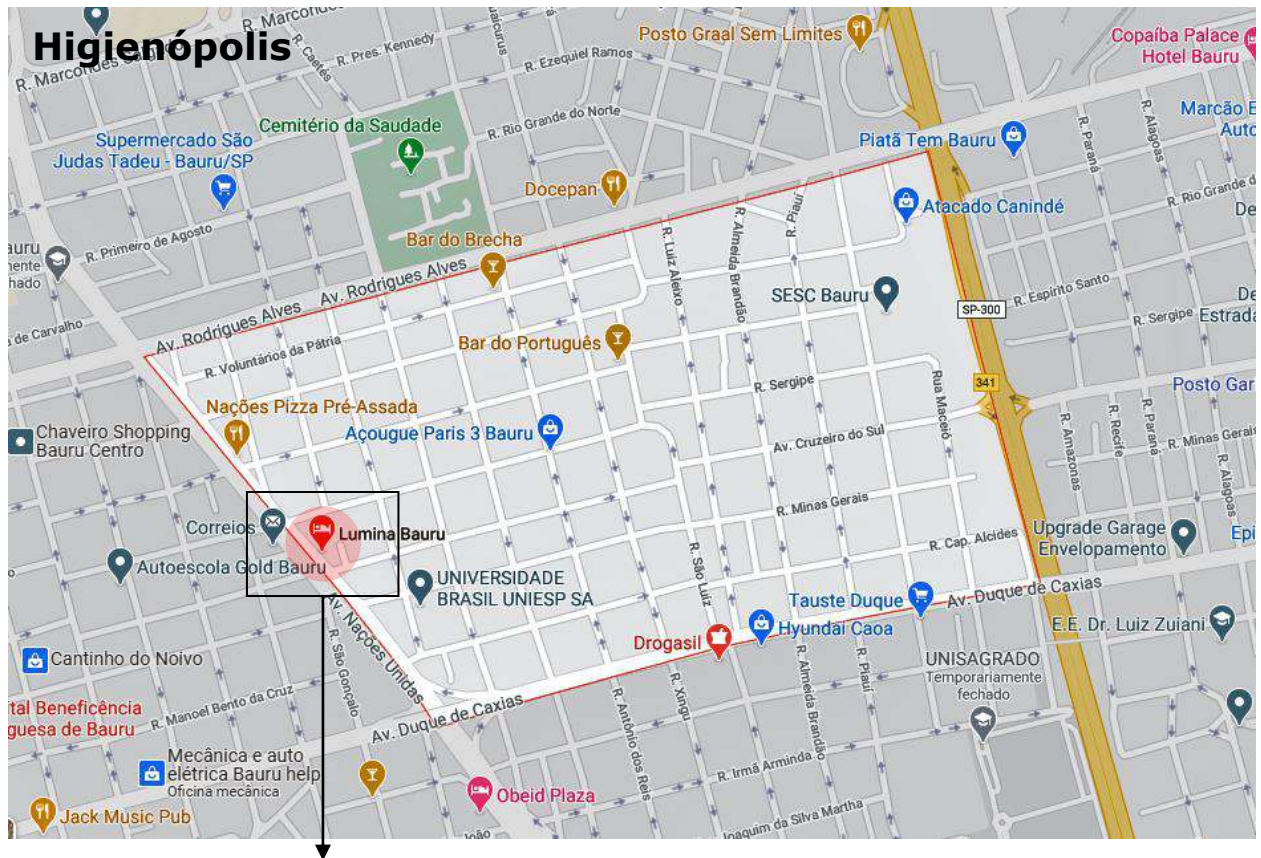
PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

- **ENDEREÇO:** Avenida Nações Unidas, nº 16-47 (também com acesso pela Rua Rodrigo Romeiro).
- **EMPREENDIMENTO:** LUMINA Home, Office & Mall.
- **BAIRRO:** Higienópolis.
- **MUNICÍPIO:** Bauru – SP.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):





A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS HENRIQUE COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2022 às 13:43, sob o número WJMJ22421132592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1085316-86.2022.8.26.0100 e código E56C3F4.

A.4 – BAURU – VISÃO RESUMIDA GERAL

Fundada em 1896, a uma altitude média de 526 m e máxima de 615 m, **Bauru** é centro de um território de 673,5 km², onde vivem 381.706 habitantes (IBGE, 2021). A cidade tem elevado Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M), classificado em 0,825 pontos, com destaque para o IDH-Educação (IDH-E), que atinge 0,906 pontos, um dos índices mais altos do Brasil.

A presença de forte setor de serviços, vários campi de universidades - como a Universidade de São Paulo (USP) e a Universidade Estadual Paulista (Unesp), e a localização da cidade no entroncamento de três ferrovias e três rodovias fazem de Bauru um dos principais polos urbanos do Estado de São Paulo.

Serviços e comércio são os principais ramos de atividade econômica em Bauru. O setor industrial é representado por indústrias de transformação, metal-mecânica e alimentícias. Bauru conta com três shopping, o Bauru Shopping, o Buriti shopping e o Shopping Nações.

O potencial de consumo do bauruense tem crescido substancialmente nos últimos anos. Bauru, pelo movimento sincronizado para atender a demanda, subiu um degrau (do 47^a para o 46^a) no ranking do potencial de consumo no País e no Estado de São Paulo (14^o lugar para o 13^o lugar), conforme a IPC Marketing Editora, responsável pelos cálculos do estudo IPC Maps (sucessor do antigo IPC Target). O estudo avalia o potencial de consumo em 5.565 cidades do Brasil.

A cidade é totalmente urbanizada, com bairros bem definidos. O centro é movimentado, com comércio forte. Vários bairros circunvizinhos ao centro funcionam como uma expansão deste, com ocupação mista comercial-residencial e de serviços.

O imóvel avaliando está situado exatamente num desses bairros de extensão do centro - Higienópolis.

A.5 – O BAIRRO: HIGIENÓPOLIS

Higienópolis é uma área de expansão do Centro, de ocupação mista e de ótimo nível, cortada por grandes avenidas, onde também estão instalados inúmeros empreendimentos comerciais. O aspecto é cosmopolita e característico dos grandes centros urbanos.

O trecho analisado é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão.

- Localização: dentro do perímetro da área central, ao sul e colado ao núcleo central de negócios, representado pelo bairro do Centro.
- Relevo no local: ondulado.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração do centro.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.6 – OS LOGRADOUROS:

O empreendimento analisado foi implantado na esquina da **Avenida Nações Unidas** e **Rua Rodrigo Romeiro**.

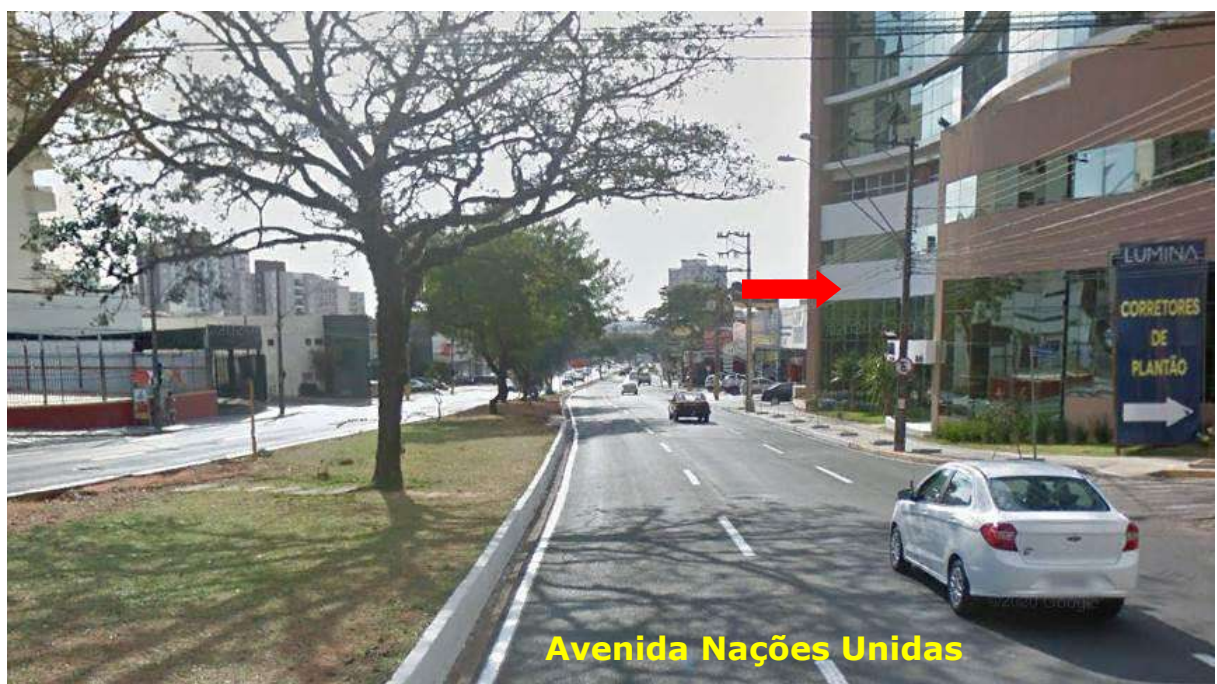
Esta última é um logradouro de importância secundária no contexto viário local. Via estreita, em aclave, onde predomina ocupação mista residencial de classe média. Já a Av. das Nações Unidas é um dos mais importantes logradouros no contexto viário municipal. É uma via longa, que atravessa praticamente toda a área urbana central da cidade.

No trecho analisado apresenta 2 pistas de rodagem amplas, uma para cada sentido, com 3 faixas, separadas por canteiro central, asfaltadas.

A ocupação é comercial, com prédios recém lançados. O comércio é, de forma geral, de bom nível, com boutiques, escritórios e clínicas.

A via é totalmente urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

A foto a seguir mostra o trecho:



PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tratam-se de 06 salas comerciais do empreendimento LUMINA HOME OFFICE & MALL.



O empreendimento é composto, basicamente de:

FICHA TÉCNICA GERAL

- Terreno: 3.917,62 m²
- Área Privativa: 14.163,27 m²
- Pavimentos Residencial: 12
- Pavimentos Comercial: 11
- Subsolos: 3
- Total de Apartamentos: 92
- Total de Salas: 96
- Total de Lojas: 5
- Total de Unidades: 193
- Elevadores Residencial: 3
- Elevadores Comercial: 5
- Total de Vagas: 302
- Opções de Apartamentos – Residencial:
 - Pavimentos 1^o ao 11^o;
 - Alas (A/B) - 4 unidades por andar;
 - Pavimento - 4 unidades por andar.
- Opções de Salas – Comercial:
 - Pavimentos 3^o, 6^o e 9^o – 9 salas;
 - Pavimentos 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o e 8^o – 11 salas;
 - Pavimento 10^o – 3 salas (duplex).

FICHA TÉCNICA HOME

- 92 apartamentos;
- 3 elevadores.

Apartamento Tipo:

- 11 pavimentos
- Alas (A/B) - 4 unidades por andar;
- Apartamentos de 64,65 a 89,03 m²;
- 1 vaga/apartamento Finais 1 e 4 Alas A/B;
- 2 vagas/apartamento Finais 2 e 3 Alas A/B;
- 18 depósitos.

Opções de apartamentos:

- Alas A/B;
- Final 1 e 4: 64,65 m² - 44 unidades;
- Final 2 e 3: 89,03 m² - 44 unidades.

Cobertura:

- 1 pavimento Cobertura – 4 unidades por andar;
- Cobertura: 155,28 m² - 4 unidades;
- 3 vagas.

PRINCIPAIS DIFERENCIAIS

- Sala de Ginástica;
- Piscina com Raia;
- Piscina Infantil;
- Salão de Jogos;
- Espaço Kids;
- Sauna;
- Sala de Descanso;
- Brinquedoteca;
- Playkids;
- Festas / Gourmet;
- Churrasqueira com forno de pizza.

FICHA TÉCNICA - OFFICE

- 96 salas;
- 5 elevadores.

- Salas Tipo
- 10 pavimentos Tipo - de 3 a 11 salas
- Salas de 30,27 a 383m²
- 1 vaga/sala Tipo

Opções de salas:

- Tipo 1: 30,27m² - 36 salas;
- Tipo 2: 31,58m² - 18 salas;
- Tipo 3: 31,65m² - 2 salas;
- Tipo 4: 32,05m² - 15 salas;
- Tipo 5: 42,36m² - 6 salas;
- Tipo 6: 44,85m² - 1 sala;
- Tipo 7: 45,81m² - 9 salas;
- Tipo 8: 47,72m² - 6 salas.

- Salas Duplex
 - 1 pavimento Duplex - 3 salas duplex;
 - Salas de 118,56 a 194,40m²;
 - Final 1 e 3: 3 vagas;
 - Final 2: 2 vagas.

- Opções de salas Duplex:
 - Duplex 1: 249,46m²;
 - Duplex 2: 119,98m²;
 - Duplex 3: 216,75m².

- TECNOLOGIA e INOVAÇÃO
 - Estacionamento com área de espera;
 - Hall com pé direito duplo;
 - Central de atendimento para motoboy separado;
 - Plantas modulares;

- Gerador;
 - Infra-estrutura para forro acústico, piso elevado;
 - e ar condicionado split;
 - Opções de Salas Duplex.
- SUSTENTABILIDADE e ACESSIBILIDADE
 - Acessibilidade
 - Dispositivos economizadores de água
 - Sensor de presença nas áreas comuns
 - Uso de esquadrias de alumínio, menos poluentes
 - Reutilização de água da chuva nos jardins
 - Previsão de forro acústico mineral

FICHA TÉCNICA - MALL

5 lojas de 276 a 1.371m²

Opções de lojas:

- Térreo: 315,51 m² - 1 unidade
- 1º Subsolo Final 1: 286,35 m² - 1 unidade
- 1º Subsolo Final 2: 276,64 m² - 1 unidade
- 2º/3º Subsolo Final 1: 789,12 m² - 1 unidade
- 2º/3º Subsolo Final 2: 582,48 m² - 1 unidade

As fotos abaixo são visualizações artísticas, que mostram o empreendimento:



Perspectiva Artística da Fachada Residencial



Perspectiva Artística da Fachada Comercial

B.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO:

O empreendimento Lumina está localizado na principal via de Bauru, a Avenida Nações Unidas. Uma região extremamente privilegiada em se tratando de infraestrutura de comércio e serviços, que conta com diversos restaurantes, os shoppings Bauru e Alameda, supermercados, escolas, a conceituada universidade UNESP, além de diversos renomados estabelecimentos.

- Caracterização: lote urbano
- Numeração cadastral: nº 50 da Rua Rodrigo Romero com Av. Nações Unidas.
- Características especiais: Lote de esquina.
- Acessos: direto, pelos logradouros.
- Topografia: área em aclave, acima da cota pela Av. Nações Unidas.
- Dimensões: Conforma matrícula reproduzida a parte na página 10, com área total 3.917,62 m².

B.3 - A EDIFICAÇÃO/DESCRIÇÃO

LAY-OUT DE IMPLANTAÇÃO:



B.3.1 - SETOR OFFICE/MALL:

O "Lumina Office" e "Lumina Mall", composto de 16 pavimentos, sendo 3º sub-solo, 2º Sub-solo, 1º Sub-solo, pavimento térreo, 11 pavimentos tipo e 12º pavimento, contendo 101 unidades autônomas depósitos comerciais localizados no 3º sub-solo, 105 vagas de garagem do setor comercial, sendo 4 unidades autônomas vagas de garagem, 101 vagas de de uso comum; Num total de 274 unidades autônomas e 245 vagas de garagem de uso comum; assim distribuídos:

3.º Subsolo: Parte Comercial: loja 01 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, loja 02 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, circulação, escadas, hall com sanitário masculino, sanitário feminino e sanitário PNE, hall, escada, 05 elevadores, circulação, 08 depósitos, jardim, entrada comercial, centro de medição, hidrômetro, vestiário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 64;

2.º Subsolo: Parte Comercial: mezanino loja 01 com escada, sanitário PNE; mezanino loja 02 com escada e sanitário PNE, escadas, sala pressurização, sala gerador, condensador, hidrômetro, circulação,

DG-PTR, 05 elevadores, 4 caixas d'água, casa de bombas e rampa e 21 vagas de garagem n.ºs 01 a 21
stiário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 21;

1.º Subsolo: Parte Comercial: loja 02 com sanitário PNE Feminino, sanitário masculino e copa; loja 01
com sanitário, sanitário PNE e depósito; sala de automação, Wc, escadas, A.C., circulação e 20 vagas de
garagem n.º 1 a 20.

Pavimento térreo: Parte comercial: CJTO final 01 com varanda, sanitário feminino, sanitário masculino
e copa; 05 elevadores, circulação, escadas, hall, expedição, entrada pedestres com rampa, jardineira,
pilotis, jardim e espelho d'água, entrada comercial automóveis.

1º ao 9º pavimento pavimento: Parte comercial: conjunto final 01 a 11 com sanitário, 04 elevadores,
escada, circulação, sanitário PNE e 02 varandas técnicas.

10º pavimento: parte comercial: Conjunto final 01 parte inferior com sanitário masculino, sanitário
feminino, escada e varandadescoberta; conjunto final 02 parte inferior (duplex), escadas e WC; conjunto
final 03 parte inferior com sanitário masculino, sanitário feminino, escadas e varandas descobertas 04
elevadores, escada, circulação, sanitário PNE.

11º pavimento: Parte comercial: conjunto final 01 a 03 parte superior (duplex) com sanitário PNE, 04
vazios elevadores.escada e varanda descoberta;

12º pavimento: Parte comercial: casa de maquinas de elevadores, escada, circulação, laje
impermeabilizada, barrilete e caixas d'água.

Reservatório superior: parte comercial: laje impermeabilizada.

B.3.2 - SETOR HOME:

A Parte Residencial designada Lumina Home é composta por 1 torre com 16 pavtos. (3 subsolos, térreo,
12 superiores e Ático) para 163 unidades autônomas servidas por 3 elevadores (92 aptos. de 2 e 3
dormitórios, 18 depósitos em ss e 53 vagas autônomas em ss). As vagas estão distribuídas em 1, 2 ou 3
por apto. As vagas em um total de 197, sendo 144 coletivas e 53 vinculadas. O lazer e a infraestrutura
de lazer da parte residencial é boa com: jardim, espelho d'água, salão de festa/gourmet, jardim,
vestiários, ducha, descanso, sauna, ginástica/fitness, piscinas, playground, churrasqueira, bar, piscina
com raia e deck.

Divisão das unidades: finais 2A, 3A, 2B e 3B (1º AO 11º): Sala, terraço com churrasqueira, lavabo,
circulação, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha e serviço; finais 1A, 4A, 1B e 4B (1º AO
11º): Sala, terraço com churrasqueira, circulação, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha
e serviço; finais 1, 2, 3 e 4 (12º): Sala, terraço com churrasqueira, lavabo, circulação, 3 dormitórios
suítes, sendo 1 com varanda, banheiro social, cozinha e serviço.

• Aspectos Construtivos:

- * Infra-estrutura: fundações profundas.
- * Superestrutura: concreto armado.
- * Lajes: convencionais em concreto armado.
- * Cobertura: lajes impermeabilizadas em concreto armado.
- * Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos.
- * Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos e dry wall.

Equipamentos e Instalações:

- * Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas
e luz nos compartimentos.

- * Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
- * Sistema anti-incêndio: mangueiras e extintores individuais.
- * Elevadores em número de três
- * Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.

- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:

- * Fachadas: argamassa e tinta para exteriores; esquadrias em alumínio.

- Idade aparente: 2 anos; idade remanescente: 58 anos.
- Estado de conservação: novo.

B.4 - UNIDADES AVALIADAS: 4 apartamentos, 1 sala comercial e 10 depósitos

LUMINA Home, Office & Mall	home	31A	64,65
LUMINA Home, Office & Mall	home	33B	89,03
LUMINA Home, Office & Mall	home	51B	64,65
LUMINA Home, Office & Mall	home	111B	64,65
LUMINA Home, Office & Mall	sala	411	31,65
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	2	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	3	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	7	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	8	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	13	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	14	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	15	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	16	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	17	2,20
LUMINA Home, Office & Mall	dep.	18	2,20

Área total: **336,63 m²**.

B.4.1 – DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AVALIADAS:

O “Lumina Office” e “Lumina Mall”, composto de 16 pavimentos, sendo 3º sub-solo, 2º Sub-solo, 1º Sub-solo, pavimento térreo, 11 pavimentos tipo e 12º pavimento, contendo 101 unidades autônomas depósitos comerciais localizados no 3º sub-solo, 105 vagas de garagem do setor comercial, sendo 4 unidades autônomas vagas de garagem, 101 vagas de de uso comum; Num total de 274 unidades autônomas e 245 vagas de garagem de uso comum; assim distribuídos:

3.º Subsolo:

Parte Comercial: loja 01 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, loja 02 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, circulação, escadas, hall com sanitário masculino, sanitário feminino e sanitário PNE, hall, escada, 05 elevadores, circulação, 08 depósitos, jardim, entrada comercial, centro de medição, hidrômetro, vestiário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 64;

3.º Subsolo:

Parte Comercial: loja 01 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, loja 02 com escada, sanitário masculino e sanitário feminino, circulação, escadas, hall com sanitário masculino, sanitário feminino e sanitário PNE, hall, escada, 05 elevadores, circulação, 08 depósitos, jardim, entrada comercial, centro de medição, hidrômetro, vestiário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 64;

2.º Subsolo:

Parte Comercial: mezanino loja 01 com escada, sanitário PNE; mezanino loja 02 com escada e sanitário PNE, escadas, sala pressurização, sala gerador, condensador, hidrômetro, circulação, DG-PTR, 05 elevadores, 4 caixas d'água, casa de bombas e rampa e 21 vagas de garagem n.ºs 01 a 21 sanitário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 21;

2.º Subsolo:

Parte Comercial: mezanino loja 01 com escada, sanitário PNE; mezanino loja 02 com escada e sanitário PNE, escadas, sala pressurização, sala gerador, condensador, hidrômetro, circulação, DG-PTR, 05 elevadores, 4 caixas d'água, casa de bombas e rampa e 21 vagas de garagem n.ºs 01 a 21 sanitário feminino, vestiário masculino, copa, rampa e 64 vagas de garagem n.º 01 a 21;

1.º Subsolo:

Parte Comercial: loja 02 com sanitário PNE Feminino, sanitário masculino e copa; loja 01 com sanitário, sanitário PNE e depósito; sala de automação, Wc, escadas, A.C., circulação e 20 vagas de garagem n.º 1 a 20.

Pavimento térreo: parte comercial: CJTO final 01 com varanda, sanitário feminino, sanitário masculino e copa; 05 elevadores, circulação, escadas, hall, expedição, entrada pedestres com rampa, jardineira, pilotis, jardim e espelho d'água, entrada comercial automóveis.

1º ao 9º pavimento pavimento: parte comercial: conjunto final 01 a 11 com sanitário, 04 elevadores, escada, circulação, sanitário PNE e 02 varandas técnicas.

10º pavimento: parte comercial: conjunto final 01 parte inferior com sanitário masculino, sanitário feminino, escada e varandadescoberta; conjunto final 02 parte inferior (duplex), escadas e WC; conjunto final 03 parte inferior com sanitário masculino, sanitário feminino, escadas e varandas descobertas 04 elevadores, escada, circulação, sanitário PNE.

11º pavimento: parte comercial: conjunto final 01 a 03 parte superior (duplex) com sanitário PNE, 04 vazios elevadores.escada e varanda descoberta;

12º pavimento: parte comercial: casa de maquinas de elevadores, escada, circulação, laje impermeabilizada, barrilete e caixas d'água.

Reservatório superior: parte comercial: laje impermeabilizada.

B.4 - UNIDADES AVALIADAS: sala comercial

B.4.1- Sala comercial

Salas (411) com 31,65 m² (w.c.; as salas estão no osso).

B.4.2- APARTAMENTOS

SPE	Tipo:	Unidade:	Metragem:
BAURU	home	31A	64,65
BAURU	home	33B	89,03
BAURU	home	51B	64,65
BAURU	home	111B	64,65

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = (PdAVA / PdCOMP) onde:

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89					
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pv} = (P_{vAVA} / P_{vCOMP}) \text{ onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
		13º	114,50
1º	100,00	14º	115,00
2º	104,00	15º	115,50
3º	106,00	16º	116,00
4º	108,00	17º	116,50
5º	109,00	18º	117,00
6º	110,00	19º	117,50
7º	111,00	20º	118,00
8º	112,00	21º	118,50
9º	112,50	22º	119,00
10º	113,00	23º	119,50
11º	113,50	24º	120,00
		COBERTURA	100,00

Fator Vagas


Este fator refere-se à quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de 5% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3 – PESQUISA DE MERCADO:

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA: SALA COMERCIAL.

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Getúlio Vargas, 2225</p> <p>Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Imobiliária H2 (14) 3104-5677(14) 98125-9000 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação a</p> <p>Área construída (m²): 22 Vagas: 0 Pos. Vert. _____ Total: 22,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 150.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.818,18 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Getúlio Vargas 2225</p> <p>Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Imobiliária H2 (14) 3104-5677(14) 98125-9000 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação a</p> <p>Área construída (m²): 32 Vagas: 0 Pos. Vert. _____ Total: 32,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 220.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.875,00 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Getúlio Vargas 2225</p> <p>Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Imobiliária H2 (14) 3104-5677(14) 98125-9000 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação a</p> <p>Área construída (m²): 36 Vagas: 1 Pos. Vert. _____ Total: 36,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 285.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.916,67 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Gustavo Maciel, 2240</p> <p>Bairro: Jardim Storil IV Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Itamar Aureo (11) 99534-4110 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação a</p> <p>Área construída (m²): 69 Vagas: 2 Pos. Vert. _____ Total: 69,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 450.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.521,74 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Av. Getulio Vragas 21</p> <p>Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Rosane Vargas (14) 98114-0312 Idade: 10</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação b</p> <p>Área construída (m²): 43 Vagas: 1 Pos. Vert. _____ Total: 43,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 200.000,00 R\$/m² construído R\$ 4.651,16 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Gustavo Maciel</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Bauru UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: MFX imobiliária (14) 3204-5525(14) 99677-9191 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação a</p> <p>Área construída (m²): 32 Vagas: 1 Pos. Vert. _____ Total: 32,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 312.300,00 R\$/m² construído R\$ 9.759,38 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA: APARTAMENTOS

Elemento Comparativo 1	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: Endereço: Praça Dr. Luiz Zuilani 2-28 Bairro: Alto Higiãopolis Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Furquim Imóveis (14) 97400-2525 Idade: 6 Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B Área construída (m²): 67,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 67,00 Posic. Vertical: 5º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 2 Nº suite: 1 N.º vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 520.000,00 R\$/m² construído: R\$ 7.761,19 Status: A VENDA Obs.:	
Elemento Comparativo 2	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: Endereço: Praça Dr. Luiz Zuilani 2-28 Bairro: Alto Higiãopolis Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Seven7 (14) 3202-7777 Idade: 6 Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B Área construída (m²): 52,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 52,00 Posic. Vertical: 5º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 2 Nº suite: N.º vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 450.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.653,85 Status: A VENDA Obs.:	
Elemento Comparativo 3	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: EDIFÍCIO RESIDENCIAL AVENIDA PARK Endereço: Rua Anhanguera 9-20 Bairro: Higianopolis Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Bella Cita (14) 99111-9184 Idade: 15 Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b Área construída (m²): 68,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 68,00 Posic. Vertical: 3º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 2 Nº suite: 1 N.º vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 350.000,00 R\$/m² construído: R\$ 5.147,06 Status: A VENDA Obs.:	
Elemento Comparativo 4	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: Endereço: Rua Chareles Lindenberg Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Rui Pagano (14) 99791-8182 Idade: 6 Tipo: Médio Padrão de construção: 2,160 Estado de conservação: B Área construída (m²): 95,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 95,00 Posic. Vertical: 2º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 2 Nº suite: 1 N.º vagas: 1 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 720.000,00 R\$/m² construído: R\$ 7.578,95 Status: A VENDA Obs.:	
Elemento Comparativo 5	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: Endereço: Rua Virgilio Malta 16-45 Bairro: Vila Mesquita Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Sampaio Cruz (14) 99137-7111 Idade: 6 Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B Área construída (m²): 101,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 101,00 Posic. Vertical: 2º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 3 Nº suite: 3 N.º vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 730.000,00 R\$/m² construído: R\$ 7.227,72 Status: A VENDA Obs.:	
Elemento Comparativo 6	URL:	Data: ago/22
	Empreendimento: Endereço: Rua Chareles Lindenberg Bairro: Parque Jardim Europa Cidade: Bauru UF: SP Fonte/ telefone: Rui Pagano (14) 99791-8182 Idade: 6 Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b Área construída (m²): 98,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 98,00 Posic. Vertical: 3º Vr: 1,000 Esquina: Nº dorm: 3 Nº suite: 2 N.º vagas: 2 Dist. Praia: Dist. Favela: Preço de venda: R\$ 650.000,00 R\$/m² construído: R\$ 6.632,65 Status: A VENDA Obs.:	

C.3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:



C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO/ CÁLCULOS & RESULTADO:

C.4.1 – Sala 411:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Posicionamento Vertical	Vagas	Setor Urbano	Depreciação	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
Aval.	Avenida Nações Unidas, nº 16-47	31,65	4º	1		0,956	-	-
1	Avenida Getúlio Vargas, 2225	22,00	3º	0	0,00	0,988	R\$ 298.000,00	R\$ 12.190,91
2	Avenida Getúlio Vargas 2225	32,00	2º	0	0,00	0,988	R\$ 300.000,00	R\$ 8.437,50
3	Avenida Getúlio Vargas 2225	36,00	2º	1	0,00	0,988	R\$ 315.000,00	R\$ 7.875,00
4	Rua Gustavo Maciel, 2240	69,00	4º	2	0,00	0,965	R\$ 500.000,00	R\$ 6.521,74
5	Av. Getulio Vragas 21	43,00	4º	1	0,00	0,920	R\$ 300.000,00	R\$ 6.279,07
6	Rua Gustavo Maciel	32,00	11º	1	0,00	0,988	R\$ 320.000,00	R\$ 9.000,00
Unit. Seco Médio								R\$ 8.384,04

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.384,04
Desvio Padrão	2146,29
Coefficiente de Variação	25,60%

Nº	Fatores de Ajustes									Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
	Oferta (F1)	Local (F2)	Deprec. (F3)	Área (F4)	Padrão (F5)	Vagas (F6)	Pos. Vertical (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado		
Aval.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	0,9000	1,0000	0,968	0,9556	1,0000	1,0000	1,0097	1,0000	0,9333	R\$ 11.377,38	R\$ 11.377,38
2	0,9000	1,0000	0,968	1,0028	1,0000	1,1500	1,0196	1,0000	1,1404	R\$ 9.621,82	R\$ 9.621,82
3	0,9000	1,2000	0,968	1,0327	1,0000	1,0000	1,0196	1,0000	1,2203	R\$ 9.610,10	R\$ 9.610,10
4	0,9000	1,2000	0,990	1,1023	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2925	R\$ 8.429,65	R\$ 8.429,65
5	0,9000	1,2000	1,039	1,0391	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,2778	R\$ 8.023,24	R\$ 8.023,24
6	0,9000	1,0000	0,968	1,0028	1,0000	1,0000	0,9742	1,0000	0,9450	R\$ 8.504,96	R\$ 8.504,96
	Coefficiente de variação:	18,57%	23,99%	21,02%	25,60%	25,76%	25,82%	25,60%		R\$ 9.261,19	R\$ 9.261,19

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.384,04
Desvio Padrão	2146,29
Coefficiente de Variação	25,60%

Critérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Avenida Nações Unidas, nº 16-47	Escritório Médio	60	6	a	1,926	4º

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	-	-	-	-	-
2	Avenida Getúlio Vargas 2225	11.135,38	2.114,84	1,3062	OK
3	Avenida Getúlio Vargas 2225	9.377,73	357,19	0,2206	OK
4	Rua Gustavo Maciel, 2240	7.461,47	1.559,07	0,9629	OK
5	Av. Getulio Vragas 21	8.107,58	912,96	0,5639	OK
6	-	-	-	-	-

Média	9.020,54
Variância	2.621.432,28
Desvio-Padrão	1.619,08
Número de Elementos	4
Graus de Liberdade (n - 1)	3
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,54

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	9.261,19
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	12.039,55
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	6.482,83

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	9.261,19	
Desvio Padrão	1226,86	
Coefficiente de Variação	13,25%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m ²)	10.002,47	8,00%
Limite Inferior (R\$/m ²)	8.519,91	-8,00%
Intervalo de Confiabilidade	16,01%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	31,65	9.261,19	R\$ 293.116,74
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 293.116,74

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	293.100,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.260,66

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 269.700,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	8.521,33
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 316.600,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	10.003,16

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 293.000,00

C.4.2 – APARTAMENTO:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)		Área Equivalente (m²)	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio								
Aval.	Rua Rodrigo Romero 50	64,65	-	64,65	0,956		1	2	1	-	-
1	Praça Dr. Luiz Zuiani 2-28	67,00	0,00	67,00	0,96	1,00	2	2	1	R\$ 520.000,00	R\$ 7.373,13
2	Praça Dr. Luiz Zuiani 2-28	52,00	0,00	52,00	0,96	1,00	2	2	0	R\$ 450.000,00	R\$ 8.221,15
3	Rua Anhanguera 9-20	68,00	0,00	68,00	0,87	1,00	1	2	1	R\$ 350.000,00	R\$ 4.889,71
4	Rua Chareles Lindenberg	95,00	0,00	95,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 720.000,00	R\$ 7.200,00
5	Rua Virgilio Malta 16-45	101,00	0,00	101,00	0,96	1,00	2	3	3	R\$ 730.000,00	R\$ 6.866,34
6	Rua Chareles Lindenberg	98,00	0,00	98,00	0,96	1,00	2	3	2	R\$ 650.000,00	R\$ 6.301,02
Pesos		100,00%	100,00%							Unitário médio	R\$ 6.808,56

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	6.808,56
Desvio Padrão	1132,28
Coefficiente de Variação	16,63%

Crerios de Avaliao	Tipo de Edificao	Vida Util	Idade	Estado de Conservao	Padro Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Rodrigo Romero 50	Mdio	60	6	b	2,160	3º

Validao dos Fatores por anlise do coeficiente de variao				
Coefficientes	Condio	Isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatrio	14,43%	14,82%	Usar
rea	Obrigatrio	16,63%	12,24%	Usar
Depreciao	Obrigatrio	14,30%	14,00%	Usar
Padro	Obrigatrio	16,82%	12,52%	Usar
Vagas	Obrigatrio	16,63%	12,24%	Usar
Vista	Complementar	16,63%	12,24%	Usar
Posio vertical	Obrigatrio	16,63%	12,24%	Usar
Outros	Complementar	16,63%	12,24%	Usar

Crerio Excludente de Chauvenet

Nº	Endereo	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Mdia - X	D/S	Crerio de Chauvenet
1	Praça Dr. Luiz Zuiani 2-28	9.743,56	454,60	0,3624	OK
2	Praça Dr. Luiz Zuiani 2-28	10.864,22	1.575,25	1,2556	OK
3	Rua Anhanguera 9-20	7.403,22	1.885,75	1,5031	OK
4	Rua Chareles Lindenberg	9.360,00	71,03	0,0566	OK
5	Rua Virgilio Malta 16-45	9.073,83	215,13	0,1715	OK
6	Rua Chareles Lindenberg	8.956,87	332,10	0,2647	OK

Mdia	9.288,97
Variância	1.573.858,62
Desvio-Padro	1.254,54
Nmero de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	9.233,62
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	12.003,70
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	6.463,53

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	9.233,62	
Desvio Padrão	1130,25	
Coefficiente de Variação	12,24%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m ²)	9.916,52	7,40%
Limite Inferior (R\$/m ²)	8.550,71	-7,40%
Intervalo de Confiabilidade	14,79%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor de Venda
Corpo Principal	64,65	9.233,62	R\$ 596.953,35
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 596.953,35

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	597.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.234,34

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 550.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	8.507,35
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 640.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.899,46

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 597.000,00

SPE	Tipo:	Unidade:	Metragem:	Preço m ² :	Preço:
BAURU	home	31A	64,65	R\$ 9.234,34	R\$ 597.000,00
BAURU	home	33B	89,03	R\$ 9.232,84	R\$ 821.999,75
BAURU	home	51B	64,65	R\$ 8.234,34	R\$ 597.000,00
BAURU	home	111B	64,65	R\$ 8.234,34	R\$ 597.000,00

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 229.300,00

Observações: Para os depósitos arbitramos o valor do m² em R\$ 8.000,00, conforme valor praticados nos anos de 2020.

SPE	Tipo:	Unidade:	Metragem:	Preço m ² :	Preço:
BAURU	dep	2	2,2	R\$ 8.000,00	R\$ 17.600,00
BAURU	dep	3	2,2	R\$ 8.000,00	R\$ 17.600,00
BAURU	dep	7	2,2	R\$ 8.000,00	R\$ 17.600,00
BAURU	dep	8	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	13	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	14	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	15	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	16	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	17	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00
BAURU	dep	18	2,2	R\$ 8.500,00	R\$ 18.700,00

C.5 - FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II** e **Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	3	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		10	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4, no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança 18,62 %

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóveis considerados neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Avenida Nações Unidas, nº 16-47 (também com acesso pela Rua Rodrigo Romeiro).
- **EMPREENDIMENTO:** LUMINA Home, Office & Mall.
- **BAIRRO:** Higienópolis.
- **MUNICÍPIO:** Bauru – SP.

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
4 aptos, 1 sala comercial e 10 depósitos	R\$ 3.090.000,00


Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
 Departamento de Avaliações
 CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA
 CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
 CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

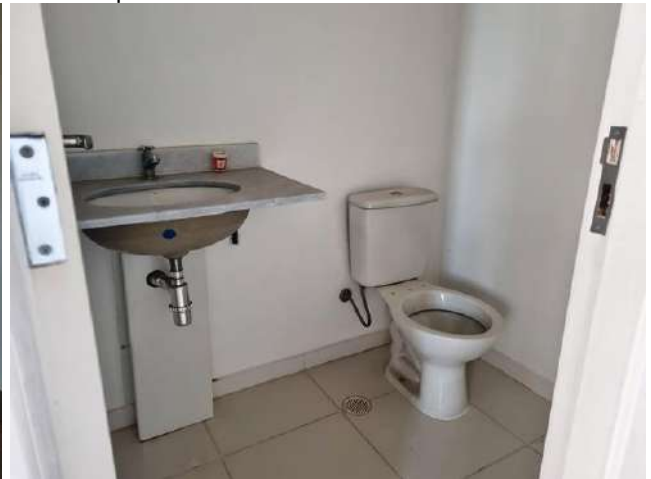
I-FOTOS:



Hall social Lumina Office.



Hall dos elevadores e hall do pavimento.



Sala e banheiro.



Vista prédio – residencial.



Vista entrada principal e acesso a garagem.



Piscina



Hall social.



Academia.



Salão de jogos e copa.



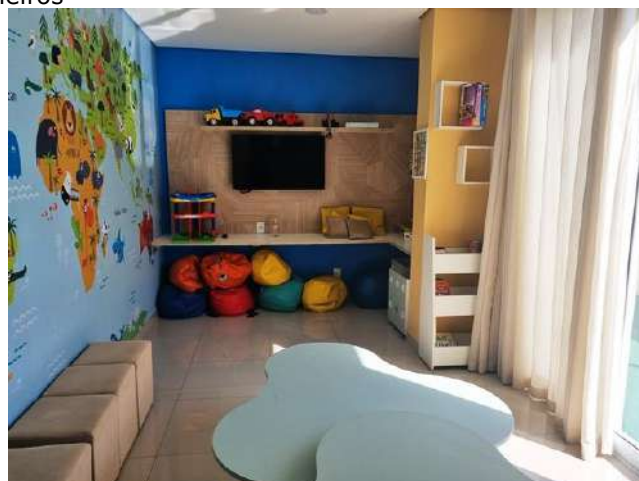
Salão de festas.



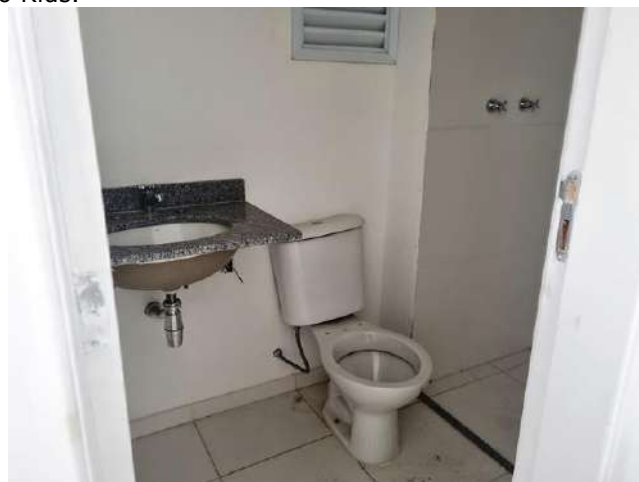
Depósitos.



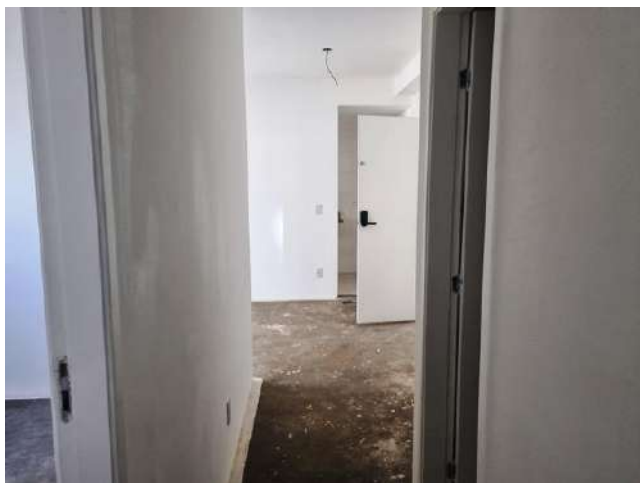
Banheiros



Espaço Kids.



Varanda e banheiro.



Circulação e quarto.



Suíte.



Circulação e sala.



Varanda e quarto



Suíte.



Quarto e circulação.



Sala e cozinha.

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, *quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.*

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovani Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 Rabobank	 Banco Safra	 Santander	 HSBC	 TRIBANCO	 Itaú
 CAIXA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 CUSHMAN & WAKEFIELD Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 CVM Comissão de Valores Mobiliários
 ipea Instituto de Planejamento Econômico e Social	 BR PETROBRAS	 FORZA	 raízen Shell	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG BRASIL HOSPITAL GROUP	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGULABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS	 STC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DOS VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua do Grito, nº 479.
- **TRECHO:** Entre a Rua Silva Bueno e a Rua do Manifesto.
- **BAIRRO:** Ipiranga.
- **MUNICÍPIO:** São Paulo – SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: 03 vagas de garagem no Empreendimento *Condomínio Residencial Splendor Park*.

UNIDADES	Área construída (m ²)	Observação
03 vagas de garagem	29,70 m ²	Conforme consulente

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de 03 vagas de garagem, componentes do *Condomínio do Edifício Residencial Splendor Park*. O referido imóvel, possui endereço na Rua do Grito, nº 479, Ipiranga, São Paulo-SP.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula e IPTU de Insc. Munic.

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do Condomínio do Edifício Residencial Splendor Park

RESUMO DOS VALORES

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
03 vagas de garagem	R\$ 129.000,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-6

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor de mercado para compra e venda de 03 vagas de garagem, componentes do Condomínio do Edifício Residencial Splendor Park. O referido imóvel, possui endereço na Rua do Grito, nº 479, Ipiranga, São Paulo-SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

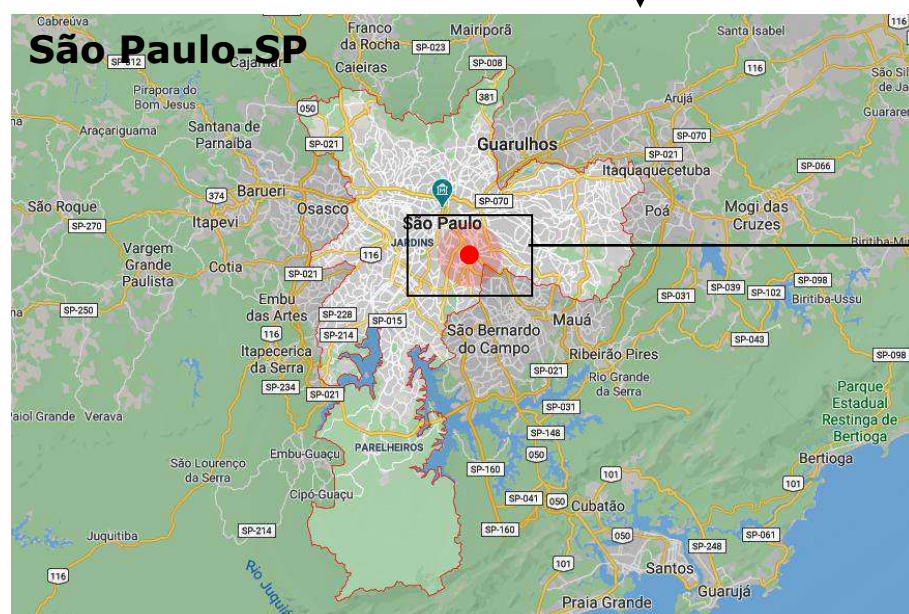
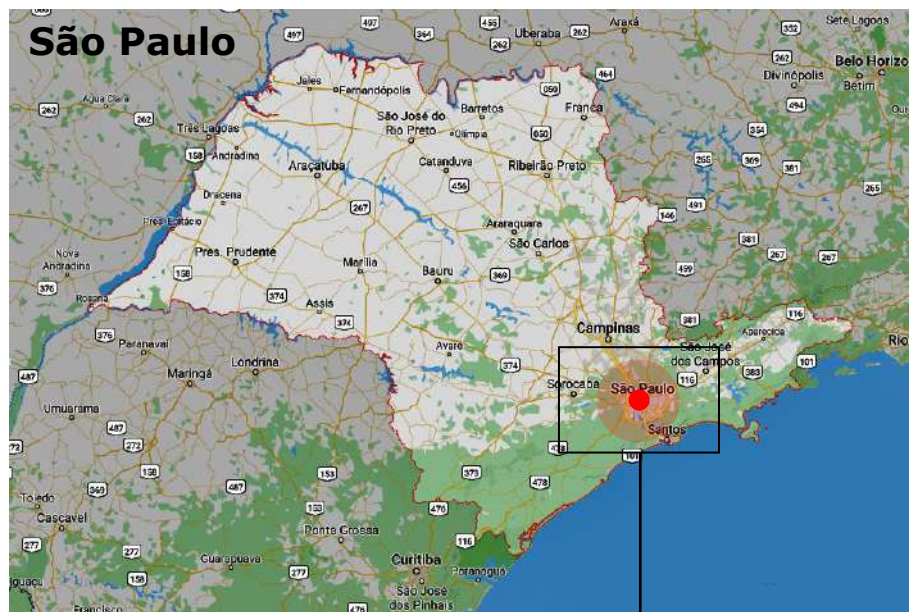
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

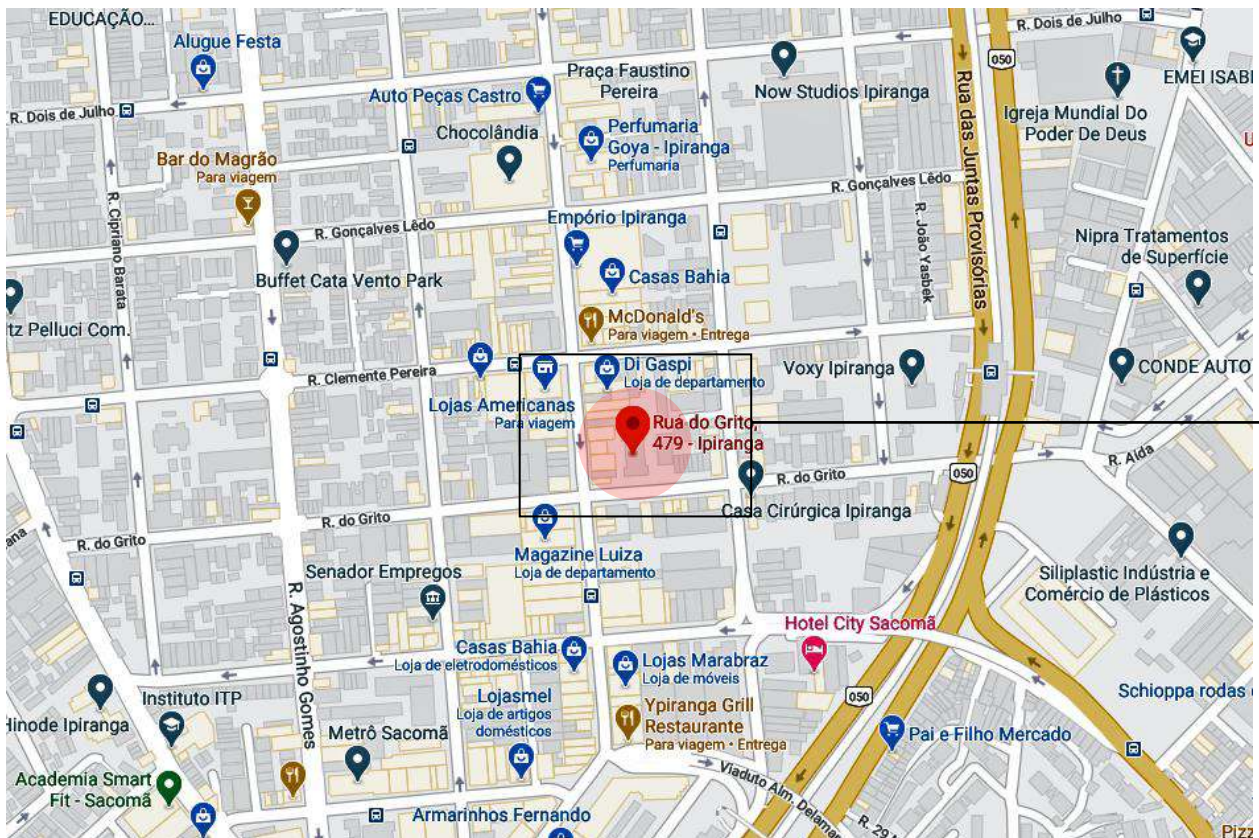
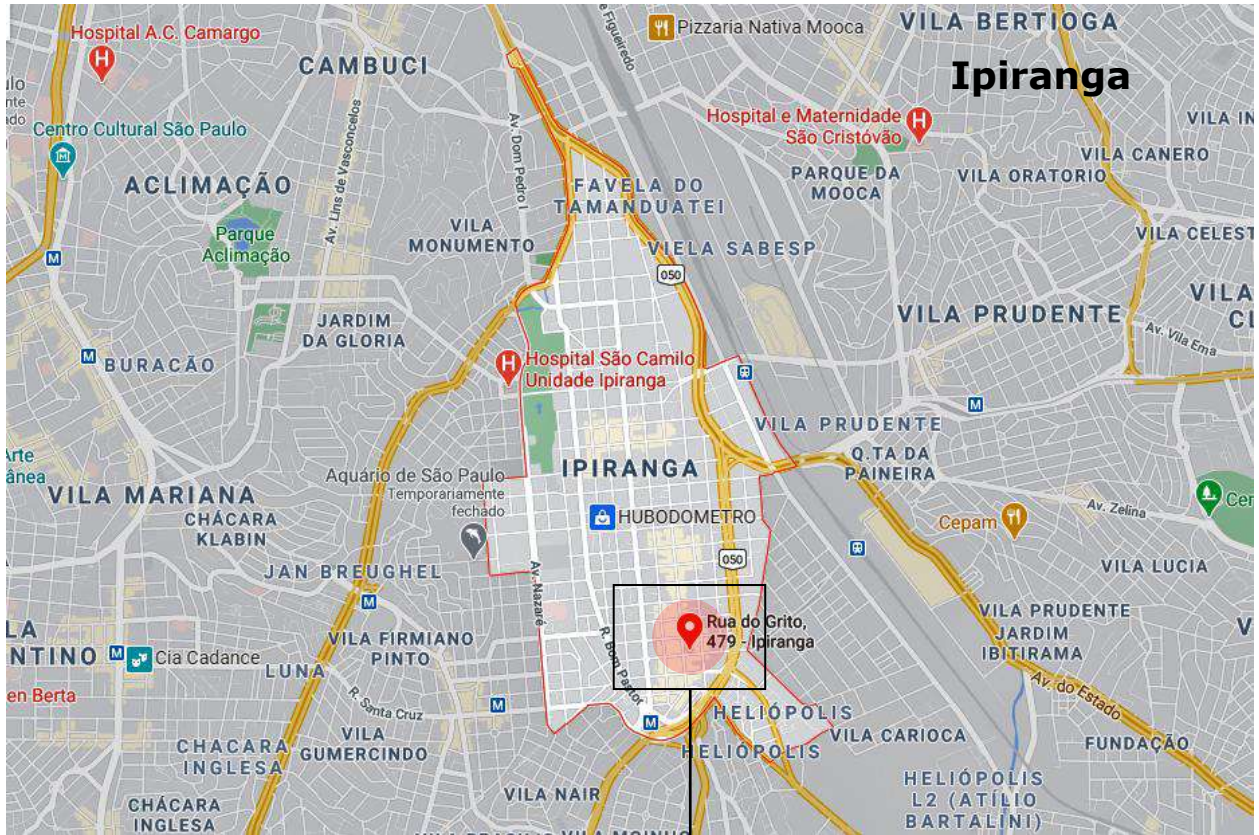
PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

- **ENDEREÇO:** Rua do Grito, nº 479.
- **TRECHO:** Entre a Rua Silva Bueno e a Rua do Manifesto.
- **BAIRRO:** Ipiranga.
- **MUNICÍPIO:** São Paulo – SP.

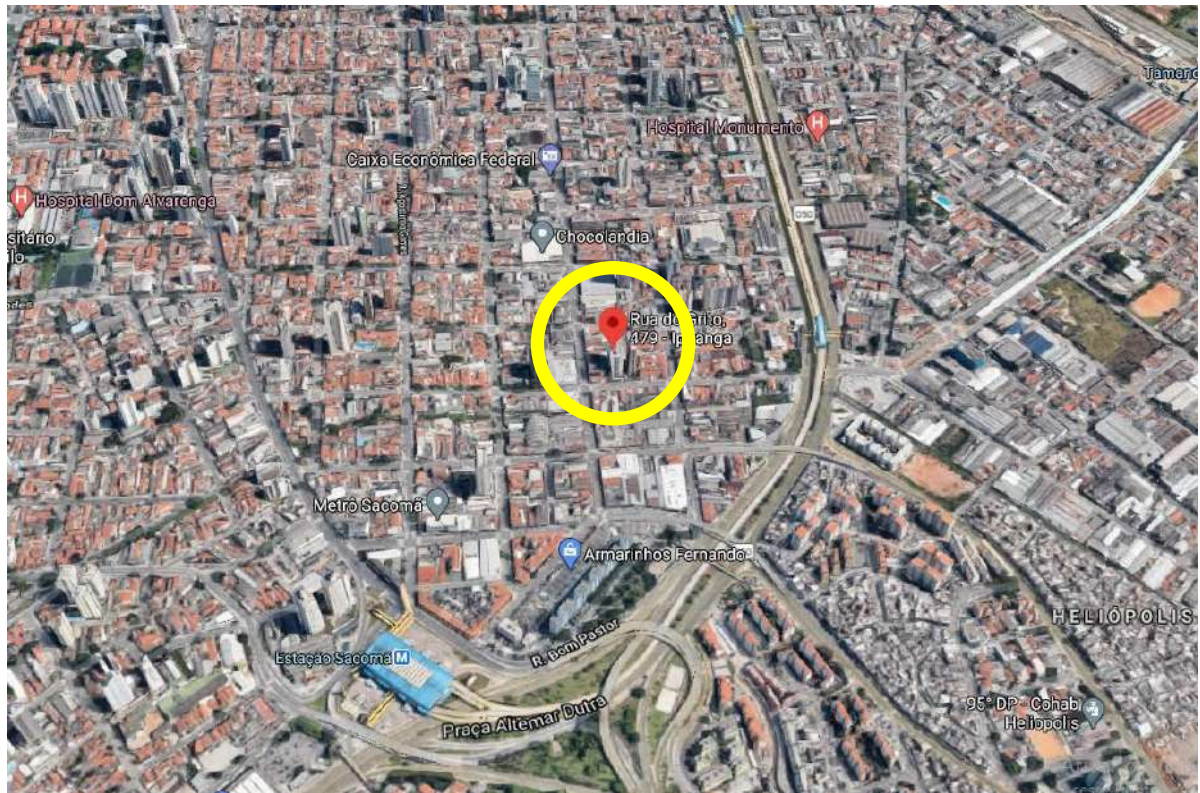
A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):







A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 – SÃO PAULO – VISÃO RESUMIDA GERAL

São Paulo é um município, capital do estado homônimo e principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul. É a cidade mais populosa do Brasil, do continente americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul. São Paulo é a cidade brasileira mais influente no cenário global, sendo, em 2016, a 11.ª cidade mais globalizada do planeta, recebendo a classificação de cidade global alfa, por parte do Globalization and World Cities Study Group & Network (GaWC). O lema da cidade, presente em seu brasão oficial, é *Non ducor, duco*, frase latina que significa "Não sou conduzido, conduzo".

Fundada em 1554 por padres jesuítas, a cidade é mundialmente conhecida e exerce significativa influência nacional e internacional, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político. Conta com importantes monumentos, parques e museus, como o Memorial da América Latina, o Museu da Língua Portuguesa, o Museu do Ipiranga, o MASP, o Parque Ibirapuera, o Jardim Botânico de São Paulo e a avenida Paulista, e eventos de grande repercussão, como a Bienal Internacional de Arte, o Grande Prêmio do Brasil de Fórmula 1, a São Paulo Fashion Week e a Parada do Orgulho LGBT.

O município possui o 10.º maior PIB do mundo, representando, isoladamente, 11% de todo o PIB brasileiro, 34% do PIB do estado, bem como 36% de toda a sua produção de bens e serviços, além de ser sede de 63% das multinacionais estabelecidas no Brasil, sendo ainda responsável por 28% de toda a produção científica nacional em 2005, e por mais de 40% das patentes produzidas no país.

A cidade também é a sede da B3 (sigla de Brasil, Bolsa, Balcão), a 5.ª maior bolsa de valores do mundo em capitalização de mercado (dados de 2017), resultado da fusão da Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo (BM&FBOVESPA) com a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP). São Paulo também concentra muitos dos edifícios mais altos do Brasil, como os edifícios Mirante do Vale, Itália, Altino Arantes, a Torre Norte, entre outros.

A cidade é a 8.ª mais populosa do planeta e sua região metropolitana, com cerca de 21 milhões de habitantes é a 10.ª maior aglomeração urbana do mundo. A capital paulista também possui um caráter cosmopolita, dado que, em 2016, possuía moradores nativos de 196 países diferentes. Regiões ao redor da Grande São Paulo também são metrópoles, como Campinas, Baixada Santista e Vale do Paraíba; além de outras cidades próximas, que compreendem aglomerações urbanas em processo de conurbação, como Sorocaba e Jundiaí.

Esse complexo de metrópoles — o chamado Complexo Metropolitano Expandido — chegava a 33 milhões de habitantes em 2017 (cerca de 75% da população do estado e 12% da população do país) formando a primeira megalópole do hemisfério sul, responsável pela produção de 80% do PIB paulista e de quase 30% do PIB brasileiro.

A.5 – O BAIRRO: JARDIM SÃO CAETANO

O imóvel avaliando está situado no bairro **Ipiranga**, área nobre do Município e com grande valor histórico para o País.

Ipiranga é um bairro nobre localizado no distrito de Ipiranga no município de São Paulo. É um dos bairros mais antigos do município e abriga importantes pontos históricos, como o Museu do Ipiranga, um dos mais conhecidos no Brasil, e o Parque da Independência, em frente ao edifício do museu. No Parque da Independência, há um monumento que simboliza a Independência do Brasil (proclamada onde hoje está o parque) e o famoso "Grito do Ipiranga". Dentro do parque, é possível se ver a Casa do Grito, que aparece no lado direito do quadro do pintor Pedro Américo que retrata a independência.

Além de ser um bairro residencial, também é um bairro comercial, tendo a avenida Nazaré como sua principal via. Paralelo à avenida Nazaré, está localizado o chamado "Miolo do Ipiranga", entre as ruas Manifesto, Tabor, Comandante Taylor e a Avenida Nazaré, que é o ponto mais famoso do bairro e o mais valorizado. O bairro é atendido por quatro estações da Linha 2 - Verde do Metrô de São Paulo. São elas: Tamanduateí, Sacomã, Alto do Ipiranga e Santos-Imigrantes, e ainda pela Estação Tamanduateí e

Estação Ipiranga da Linha 10-Turquesa, pertencentes a Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM). Também conta com boa parte da extensão do Expresso Tiradentes.

Se tornou um dos bairros mais tradicionais e conhecidos do município de São Paulo. Hoje, é considerado um museu a céu aberto, pois em 8 de maio de 2007 as doze construções centenárias do bairro foram tombadas pelo Conpresp (Conselho Municipal do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental do Município de São Paulo).

A.6 – O LOGRADOURO:

O empreendimento analisado foi implantado à **Rua do Grito**, nº 479.

A **Rua do Grito** é predominantemente comercial com 18,72% de estabelecimentos comerciais e está localizada no bairro de Ipiranga na cidade de São Paulo SP.

Com mais de 198 domicílios, a Rua do Grito caracteriza-se por 45,45% de domicílios constituído de casas, sobrados ou similares e 54,55% de edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais com vários domicílios de famílias distintas.

- Configuração geral: via urbana convencional, arborizado e sinalizado e com mão dupla de direção de tráfego.
- Apresenta: tráfego de veículos e circulação de pedestres regulares.
- Ocupação: mista (comercial, residencial e industrial).
- Pavimentação da pista: asfalto.
- Pavimentação dos passeios: variado (cimentado e bloquetes de concreto).
- Forma de iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio.

A via é totalmente urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

A foto a seguir mostra o trecho considerado e destaca o imóvel:



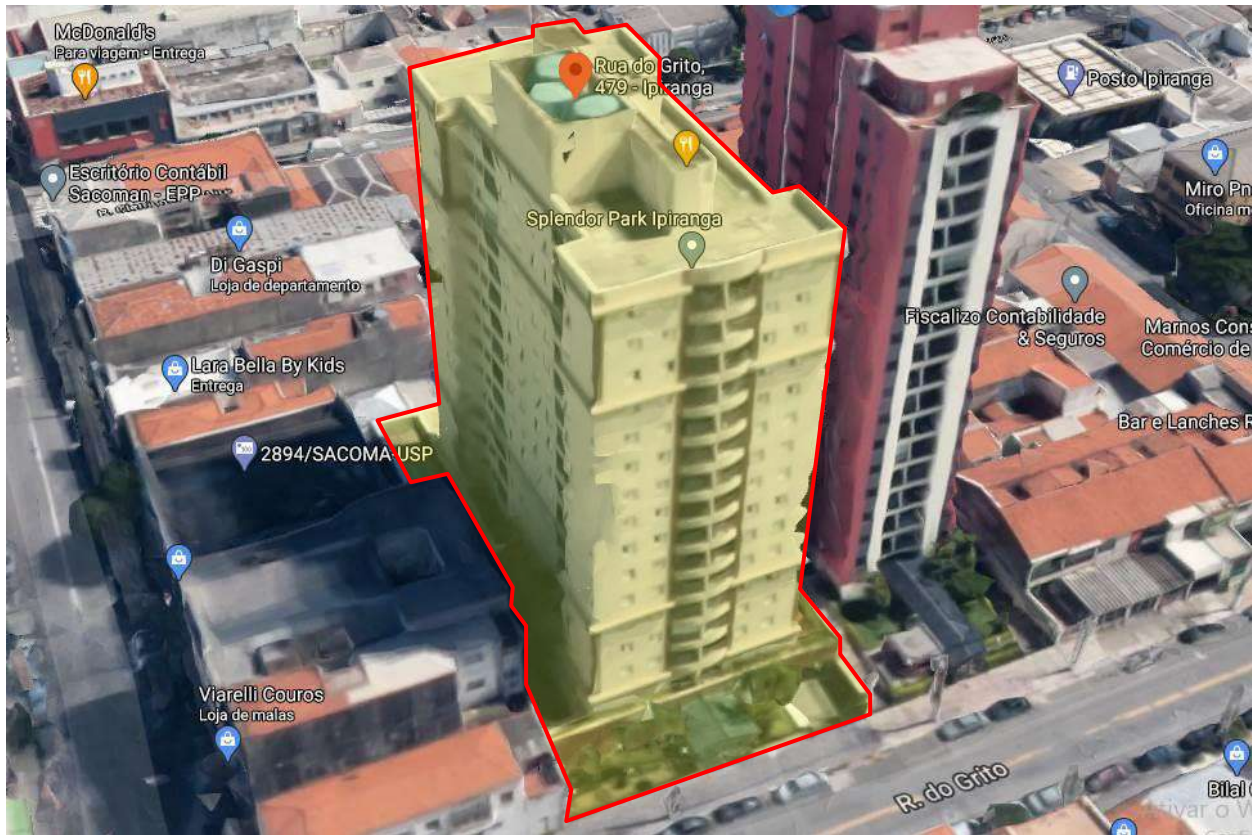
PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tratam-se de 03 vagas de garagem, componentes do *Condomínio do Edifício Residencial Splendor Park*. O referido imóvel, possui endereço na Rua do Grito, nº 479, Ipiranga, São Paulo-SP.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

Visão aérea do trecho (*Google Earth*): a foto mostra, a propriedade avalianda.



B.2 – O TERRENO/DESCRIPTIVO:

O terreno onde foi construído o empreendimento imobiliário denominado "Splendor Park" localiza-se na Rua do Grito, 479, no Município e Comarca de São Paulo, SP, no 18º Subdistrito, Ipiranga, 6ª Circunscrição Imobiliária, objeto da Matrícula n.º 150.081, que assim se descreve, caracteriza e confronta:-

O imóvel situado na Rua do Grito, nºs 479, 485 e 531, no 18º Subdistrito-Ipiranga e seu respectivo terreno, distante 22,28 metros da Rua Silva Bueno, com as seguintes medidas e confrontações:- Tem início no ponto "1" no alinhamento da Rua do Grito, na divisa com o imóvel n.º 2309 da Rua Silva Bueno e segue 28,05 metros com azimute de 100º49'14" pelo alinhamento da Rua do Grito até o ponto "2", deflete à esquerda e segue 49,57 metros com azimute de 11º43'56", confrontando com o imóvel n.º 525 da Rua do Grito até o ponto "3"; deflete à esquerda e segue 23,09 metros com azimute de 11º20'35", confrontando com o imóvel s/n.º da Rua Clemente Pereira (matrícula n.º 50.728 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo), até o ponto "4"; deflete à esquerda e segue 6,27 metros com azimute de 208º28'24", confrontando com o imóvel n.º 524 da Rua Clemente Pereira até o ponto "5"; deflete à

esquerda e segue 2,94 metros com azimute de 190/28'24", confrontando com o imóvel n.º 520da Rua Clemente Pereira até o ponto "6"; deflete à direita e segue 6,36 metros com azimute de 280°28'24", confrontando ainda com o imóvel n.º 520 da Rua Clemente Pereira até o ponto "7"; deflete à esquerda e segue 21,28 metros com azimute de 191°51'53", confrontando com os imóveis n.ºs 2235/2239, 2245, 2247/2249 e 2253/2257 da Rua Silva Bueno até o ponto "8"; deflete à direita e segue 15,45 metros com azimute de 280°41'08", confrontando ainda, com o imóvel de n.ºs 2253/2257 da Rua Silva Bueno até o ponto "9"; deflete à esquerda e segue 48,33 metros com azimute de 191°31'17", confrontando com os imóveis n.ºs 2263, 2277/2279, 2285/2295, 2301/2303 e 2309 da Rua Silva Bueno até o ponto inicial o "1", encerrando uma área igual a 1.649,26 metros quadrados.

O imóvel acha-se cadastrado na Municipalidade de São Paulo sob os n.ºs 050.072.0014-1 e 050.072.0104-9, em área maior.

B.3 – O EMPREENDIMENTO: *Edifício Residencial Splendor Park*

Assim, sobre a totalidade do referido terreno foi construído um conjunto residencial denominado de "*Splendor Park*", composto por uma única torre, com duas subdivisões denominadas de Edifícios Life e Garden, designado em diante somente por "Condomínio", o qual será constituído por 2 (dois) subsolos que abrigam a garagem do empreendimento, térreo, 14 (quatorze) pavimentos superiores (tipo), cada qual composto por 08 (oito) apartamentos, sendo 56 (cinquenta e seis) compostos por três dormitórios e 56 (cinquenta e seis) com dois dormitórios cada, divididos em dois tipo "A" e "B", totalizando 112 (cento e doze) unidades no edifício, além de barriletes, casa das máquinas, caixa de água, três poços de elevadores que sevem todos os andares do edifício e respectivos hall, caixas de escadas dotadas de portas corta fogo para acesso aos pavimentos de todo o edifício e áreas externas, sendo que sua entrada principal está voltada para a Rua do Grito, 479.

B.5 – MERCADO IMOBILIARIO DE VAGAS DE GARAGEM:

Cinco anos após a aprovação do Plano Diretor de São Paulo, lei que orienta o desenvolvimento da cidade, o número de apartamentos sem vaga de garagem, aumentou. Só em 2018, quatro em cada dez unidades lançadas na capital não tinham estacionamento, tendência que acompanha novas formas de ocupar a cidade e se deslocar.

Dados do Sindicato da Habitação do Estado de São Paulo (Secovi-SP) indicam que, das 37,1 mil unidades lançadas no ano passado, 15,1 mil eram sem vaga de garagem (40,9%). Em números absolutos, a maioria se concentra nas zonas leste e sul, mas é no centro, onde a oferta de serviços e transporte público é maior, que as unidades sem vaga superam lançamentos para quem tem veículos. Só até março foram inaugurados 844 apartamentos sem estacionamento.

O Plano Diretor estabeleceu que prédios no entorno de corredores de ônibus e estações de metrô tenham, no máximo, uma vaga de garagem por apartamento – é preciso que a construtora pague valor extra à Prefeitura caso queira mais espaço para veículos. Antes, uma vaga era o mínimo exigido. As diretrizes do plano foram detalhadas pela Lei de Zoneamento, de 2016. O objetivo é justamente desestimular o uso de carros em áreas adensadas, onde há oferta de transporte público.

O bairro Ipiranga é rodeado por todos os tipos de transporte público. Por isso, quem mora na região consegue chegar ao trabalho sem muita dificuldade.

A Estação de Metrô Alto do Ipiranga, que faz parte da Linha 2 – Verde, facilita o acesso à Avenida Paulista e à Zona Oeste.

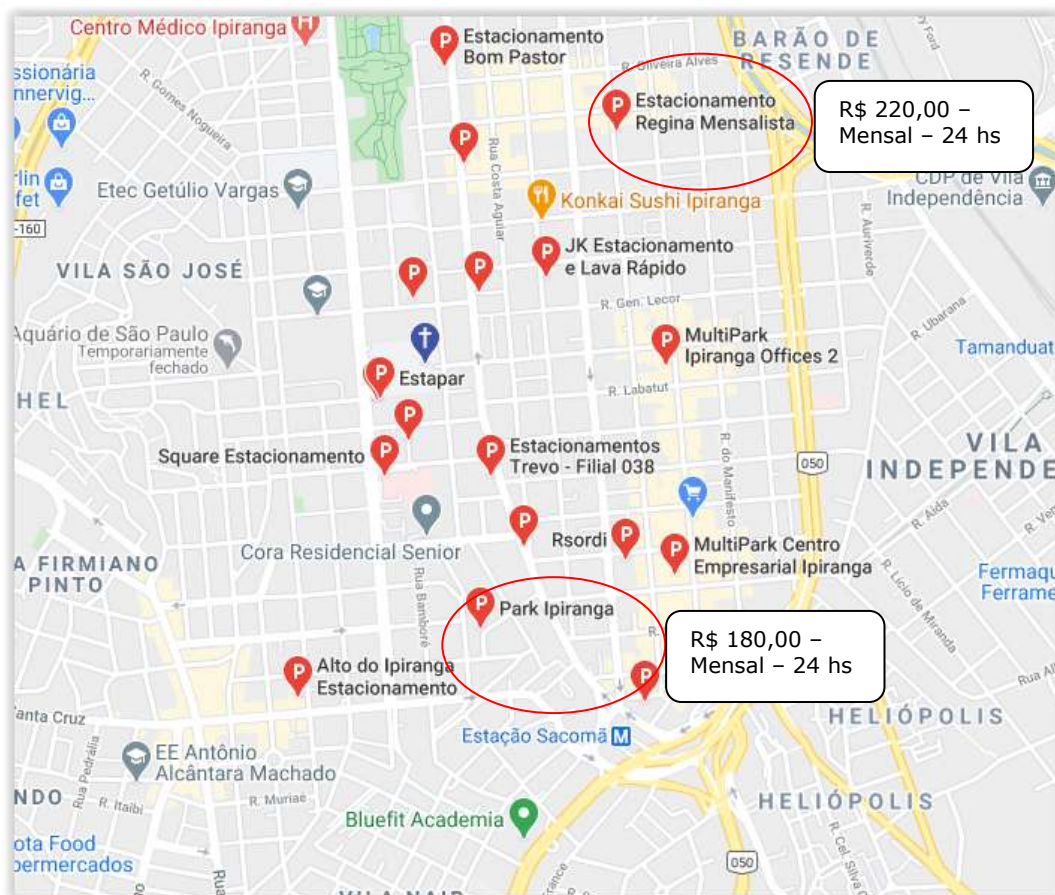
A região tem acesso a outras Estações de Metrô, como Sacomã, Chácara Klabin e Santos-Imigrantes. Além do metrô, a região possui linhas da CPTM de trem, como Ipiranga e Tamanduateí. Estas linhas fazem ligação a diversos locais, como a Região do ABC.

A média dos valores de locação mensal, de uma vaga de garagem na região do Ipiranga, está em R\$ 195,00.

O valor locativo mensal de um apartamento com 68,00 m² no empreendimento em análise está sendo ofertado em R\$ 2.500,00, com uma vaga de garagem, o mesmo apartamento está sendo ofertado para venda, no valor de R\$ 630.000,00, dando um retorno de + - 0,004%;

O valor locativo mensal de um apartamento com 77,56 m² no empreendimento em análise está sendo ofertado em R\$ 3.300,00, com duas vagas de garagem. O valor de compra e venda do apartamento tomando como base a rentabilidade de 0,004% é de R\$ 825.000,00. Veja abaixo a diferença dos valores de apartamentos com uma vaga e duas vagas.

Apartamento m ²	Valor Locativo m ²	Valor de Compra e venda m ²
68,00	R\$ 36,76	R\$ 9.264,70
77,56	R\$ 42,54	R\$ 10.636,00
Diferença	R\$ 5,78	R\$ 1.371,30



Em nosso estudo preliminar os valores das vagas de garagem ficariam da seguinte forma:

Vagas	Área m ²	Valor do m ²	Valor das Vagas
Grandes	13,75	R\$	R\$

		1.371,30	18.855,38
Médias	9,87		R\$ 13.534,73
Pequenas	8,40		R\$ 11.518,92

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avaliada.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em **10%**, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Ft = Setor Urbano(avaliando)/Setor Urbano (elemento), onde Setor Urbano é obtido por meio da Planta de Valores publicada pela Prefeitura do Rio de Janeiro-RJ.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = (PdAVA / PdCOMP) onde:

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89				
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superio Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
		Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superio Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
		Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520
		2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
		2.2.4- Padrão Superior	Acima de 1,69				
	ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150
3.1.2- Padrão Médio			0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
3.1.3- Padrão Superior			0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

1 a	novo
1,5 b	entre novo e regular
2 c	regular
2,5 d	entre regular e reparos simples
3 e	reparos simples
3,5 f	entre reparos simples e importantes
4 g	reparos importantes
4,5 h	entre reparos importantes e sem valor
5 i	sem valor

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pv} = (PvAVA / PvCOMP) \text{ onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
		13º	114,50
1º	100,00	14º	115,00
2º	104,00	15º	115,50
3º	106,00	16º	116,00
4º	108,00	17º	116,50
5º	109,00	18º	117,00
6º	110,00	19º	117,50
7º	111,00	20º	118,00
8º	112,00	21º	118,50
9º	112,50	22º	119,00
10º	113,00	23º	119,50
11º	113,50	24º	120,00
		COBERTURA	100,00

Fator Vagas

Este fator refere-se a quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de 15% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3. VALOR VENAL

C.3.1 - PESQUISA DE MERCADO/RELAÇÃO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois, 895</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Alvario Matias (11) 95841-9519 Cidade: _____ Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação B</p> <p>Área construída (m²): 65,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 65,00</p> <p>Posic. Vertical 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nº suite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 589.000,00 R\$/m² construído R\$ 9.061,54 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Costa Aguiar, 1835</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Alvario Matias (11) 95841-9519 Cidade: _____ Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação B</p> <p>Área construída (m²): 146,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 146,00</p> <p>Posic. Vertical 4ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 3 Nº suite: 2 Nº vagas: 3 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 2.100.000,00 R\$/m² construído R\$ 14.383,56 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Costa Aguiar, 1835</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Alvario Matias (11) 95841-9519 Cidade: _____ Idade: 15</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação b</p> <p>Área construída (m²): 112,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 112,00</p> <p>Posic. Vertical 3ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 3 Nº suite: 3 Nº vagas: 3 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 1.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 13.392,86 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Gama Lobo 1983</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Flavio Trama (11) 96632-6843(11) 94749-6090 Cidade: _____ Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 2,160 Estado de conservação B</p> <p>Área construída (m²): 103,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 103,00</p> <p>Posic. Vertical 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 3 Nº suite: 1 Nº vagas: 2 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 1.130.000,00 R\$/m² construído R\$ 10.970,87 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Huet Bacelar, 252</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Alvario Matias (11) 95841-9519 Cidade: _____ Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação B</p> <p>Área construída (m²): 56,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 56,00</p> <p>Posic. Vertical 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nº suite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 645.000,00 R\$/m² construído R\$ 11.517,86 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Costa Aguiar, 1835</p> <p>Bairro: Ipiranga Cidade: São Paulo UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Alvario Matias (11) 95841-9519 Cidade: _____ Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação b</p> <p>Área construída (m²): 112,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 112,00</p> <p>Posic. Vertical 3ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 3 Nº suite: 2 Nº vagas: 2 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda R\$ 1.460.000,00 R\$/m² construído R\$ 13.035,71 Status A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.3 - CÁLCULO DOS VALORES:

C.3.3.1 - CÁLCULO DUAS VAGAS:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)			Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio	Área Equivalente (m²)							
Aval.	Rua do Grito 479	77,56	-	77,56	0,956	2	3	1	-	-	
1	Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois, 895	65,00	0,00	65,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 589.000,00	R\$ 8.155,38
2	Rua Costa Aguiar, 1835	146,00	0,00	146,00	0,96	1,00	3	3	2	R\$ 2.100.000,00	R\$ 12.945,21
3	Rua Costa Aguiar, 1835	112,00	0,00	112,00	0,87	1,00	3	3	3	R\$ 1.500.000,00	R\$ 12.053,57
4	Rua Gama Lobo 1983	103,00	0,00	103,00	0,96	1,00	2	3	1	R\$ 1.130.000,00	R\$ 9.873,79
5	Rua Huet Bacelar, 252	56,00	0,00	56,00	0,96	1,00	1	2	0	R\$ 645.000,00	R\$ 10.366,07
6	Rua Costa Aguiar, 1835	112,00	0,00	112,00	0,96	1,00	2	3	2	R\$ 1.460.000,00	R\$ 11.732,14
Pesos		100,00%	100,00%							Unitário médio	R\$ 10.854,36

Fatores de Ajustes											
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Deprec.(F5)	Padrão (F6)	Vagas (F7)	Vista (F8)	Pos. Vertical (F9)	Outros (F10)	Fator Acumulado (F11)	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	0,900	1,000	1,000	1,000	1,021	R\$ 8.330,69	R\$ 8.330,69
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	0,900	1,000	1,000	1,000	1,021	R\$ 13.223,47	R\$ 13.223,47
0,900	1,000	1,000	1,093	1,121	0,900	1,000	1,000	1,000	1,114	R\$ 13.428,19	R\$ 13.428,19
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	1,000	1,000	0,900	R\$ 8.886,41	R\$ 8.886,41
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	0,900	1,000	1,000	1,000	1,021	R\$ 10.588,89	R\$ 10.588,89
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	0,900	1,000	1,000	1,000	1,021	R\$ 11.984,33	R\$ 11.984,33
Coefficiente de variação:	15,99%	15,99%	17,55%	17,83%	15,99%	15,99%	15,99%	15,99%		R\$ 11.073,66	R\$ 11.073,66

Critérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua do Grito 479	Médio	60	6	b	2,160	3º

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	Isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	15,99%	19,59%	Usar
Área	Obrigatório	15,99%	19,59%	Usar
Depreciação	Obrigatório	17,55%	18,06%	Não usar
Padrão	Obrigatório	17,83%	17,77%	Não usar
Vagas	Obrigatório	15,99%	19,21%	Usar
Vista	Complementar	15,99%	19,59%	Usar
Posição vertical	Obrigatório	15,99%	19,59%	Usar
Outros	Complementar	15,99%	19,59%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	10.854,36
Desvio Padrão	1735,78
Coefficiente de Variação	15,99%

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Rua Mil Oitocentos e Vinte e Dois, 895	8.330,69	2.560,84	1,0787	OK
2	Rua Costa Aguiar, 1835	13.223,47	2.331,94	0,9823	OK
3	Rua Costa Aguiar, 1835	13.428,19	2.536,66	1,0685	OK
4	Rua Gama Lobo 1983	8.886,41	2.005,12	0,8446	OK
5	Rua Huet Bacelar, 252	10.588,89	302,64	0,1275	OK
6	Rua Costa Aguiar, 1835	11.984,33	1.092,80	0,4603	OK

Média	10.891,53
Variância	5.635.644,70
Desvio-Padrão	2.373,95
Número de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

SANEAMENTO

Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	11.073,66	
Desvio Padrão	2169,69	
Coefficiente de Variação	19,59%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m²)	12.384,60	11,84%
Limite Inferior (R\$/m²)	9.762,72	-11,84%
Intervalo de Confiabilidade	23,68%	

FORMAÇÃO DE VALOR

Edificações	Área Const.(m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	77,56	11.073,66	R\$ 858.873,22
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 858.873,22

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	859.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	11.075,30

LIMITE DA VALORES

Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 760.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	9.798,87
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 960.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	12.377,51

VALOR ADOTADO COMO BASE PARA O CÁLCULO FINAL: R\$ 11.075,00/M²

C.3.3.1 – CÁLCULO TRÊS VAGAS:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)		Área Equivalente (m²)	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio								
Aval.	Rua do Grito 479	77,56	-	77,56	0,920		2	3	1	-	-
1	Rua do Grito, nº 479	67,69	0,00	67,69	0,92	1,00	1	3	1	R\$ 650.000,00	R\$ 8.642,34
2	Rua do Grito, nº 479	52,64	0,00	52,64	0,92	1,00	1	2	1	R\$ 445.000,00	R\$ 7.608,28
3	Rua do Grito, nº 479	77,56	0,00	77,56	0,92	1,00	2	3	1	R\$ 640.000,00	R\$ 7.426,51
4	Rua do Grito, nº 479	68,00	0,00	68,00	0,92	1,00	1	3	1	R\$ 630.000,00	R\$ 8.338,24
5	Rua do Grito 719	84,00	0,00	84,00	0,92	1,00	2	3	1	R\$ 560.000,00	R\$ 6.000,00
6	Rua do Grito 719	69,00	0,00	69,00	0,92	1,00	1	2	1	R\$ 463.000,00	R\$ 6.039,13
Pesos		100,00%	100,00%							Unitário médio	R\$ 7.342,42

Fatores de Ajustes											
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Deprec.(F5)	Padrão (F6)	Vagas (F7)	Vista (F8)	Pos. Vertical (F9)	Outros (F10)	Fator Acumulado (F11)	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	1,150	R\$ 9.938,69	R\$ 9.938,69
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	1,150	R\$ 8.749,53	R\$ 8.749,53
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 7.426,51	R\$ 7.426,51
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	1,150	R\$ 9.588,97	R\$ 9.588,97
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 6.000,00	R\$ 6.000,00
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,150	1,000	1,000	1,000	1,150	R\$ 6.945,00	R\$ 6.945,00
Coefficiente de variação:	15,24%	15,24%	15,24%	15,24%	19,28%	15,24%	15,24%	15,24%		R\$ 8.108,12	R\$ 8.108,12

Critérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua do Grito 479	Médio	60	10	b	1,926	1º

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	Isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	15,24%	20,05%	Usar
Área	Obrigatório	15,24%	20,05%	Usar
Depreciação	Obrigatório	15,24%	20,05%	Usar
Padrão	Obrigatório	15,24%	20,05%	Usar
Vagas	Obrigatório	20,05%	15,24%	Não usar
Vista	Complementar	15,24%	20,05%	Usar
Posição vertical	Obrigatório	15,24%	20,05%	Usar
Outros	Complementar	15,24%	20,05%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	7.342,42
Desvio Padrão	1118,91
Coefficiente de Variação	15,24%

Critério Excludente de Chauvenet					
Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Rua do Grito, nº 479	9.938,69	1.597,95	0,9819	OK
2	Rua do Grito, nº 479	8.749,53	408,79	0,2512	OK
3	Rua do Grito, nº 479	7.426,51	914,23	0,5618	OK
4	Rua do Grito, nº 479	9.588,97	1.248,23	0,7670	OK
5	Rua do Grito 719	6.000,00	2.340,74	1,4383	OK
6	Rua do Grito 719	6.945,00	1.395,74	0,8577	OK

Média	8.340,74
Variância	2.648.378,87
Desvio-Padrão	1.627,38
Número de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	15.415,41
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	20.040,03
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	10.790,78

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	15.415,41	
Desvio Padrão	2837,96	
Coefficiente de Variação	18,41%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m²)	17.130,12	11,12%
Limite Inferior (R\$/m²)	13.700,69	-11,12%
Intervalo de Confiabilidade	22,25%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	77,56	15.415,41	R\$ 1.195.618,90
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 1.195.618,90

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	1.196.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	15.420,32

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 1.060.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	13.666,84
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 1.330.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	17.148,01

VALOR ADOTADO COMO BASE PARA O CÁLCULO FINAL: R\$ 15.420,00/M²

Observação: Levando em consideração os cálculos matemáticos acima, o valor justo de uma vaga de garagem no empreendimento no Condomínio Residencial Splendor Park, foi obtido através da diferença entre os valores do metro quadrado de imóveis com uma vaga de garagem e duas vagas de garagem, conforme abaixo:

- a) Valor do metro quadrado de mercado de uma unidade com duas vagas de garagem no empreendimento: R\$ 11.075,00/m²;
- b) Valor do metro quadrado de mercado de uma unidade com três vagas de garagem no empreendimento: R\$ 15.420,00/m²;
- c) Diferença = R\$ 4.345,00/m² - Valor da vaga.

Vagas	Área m ²	Valor do m ²	Valor das Vagas
Grandes	13,75	R\$ 4.345,00	R\$ 60.000,00
Médias	9,87		R\$ 43.000,00
Pequenas	8,40		R\$ 37.000,00

C.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	3	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		0*9	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4, no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	19,28 %
--------------------------------------------	----------------

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóveis considerados neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Rua do Grito, nº 479.
- **TRECHO:** Entre a Rua Silva Bueno e a Rua do Manifesto.
- **BAIRRO:** Ipiranga.
- **MUNICÍPIO:** São Paulo – SP.

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
03 vagas de garagem	R\$ 129.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:

NI

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovanni Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 Comissão de Valores Mobiliários
 ipea	 BR PETROBRAS	 FORZA	 raízen	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGUIABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE RECURSOS	 SIC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO
 CAMORIM SERVIÇOS DE TI	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO AND OPERATORS S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 MÁQUINA VEROLME	 Mac Laren OIL

	 DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA		 UFRJ	 Estácio	
 GB ARMAZÉNS GERAIS			 LA MOLE	 BFFC	
					
 BR Offshore Inteligência e Participações S.A.				 Leader SUA VIDA MAIS BONITA	

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DOS VALOR DE METRCADO PARA COMPRA E VENDA
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower - Jundiaí.
- **BAIRRO:** Anhangabaú – Jardim Flórida.
- **MUNICÍPIO:** Jundiaí – SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: 16 Salas Comerciais no Empreendimento *The One Office Tower* - Jundiaí.

UNIDADES	Área construída (m ²)	Observação
16 salas comerciais	1.097,70	Conforme consultente

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de 16 salas comerciais, componentes do edifício *The One Office Tower-Jundiaí*. O referido imóvel (recém inaugurado), possui endereço na Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102, Anhangabaú – Jardim Flórida, Jundiaí-SP.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula.

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do empreendimento The One Office Tower-Jundiaí.

RESUMO DOS VALORES

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
16 salas comerciais	R\$ 11.525.000,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-2

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor de mercado para compra e venda de 05 salas comerciais do empreendimento *The One Office Tower* - localizado no bairro Anhangabaú-Jardim Flórida, Jundiaí - SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

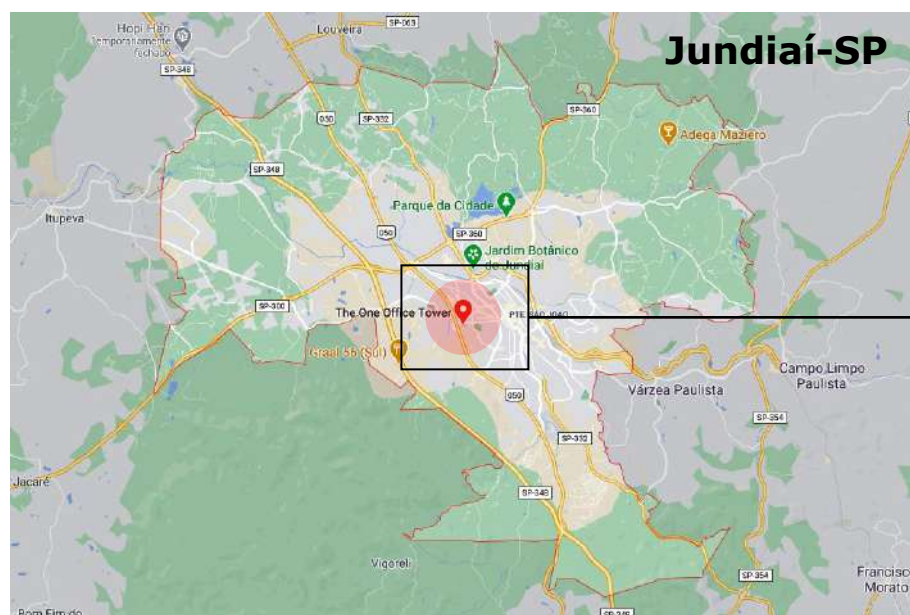
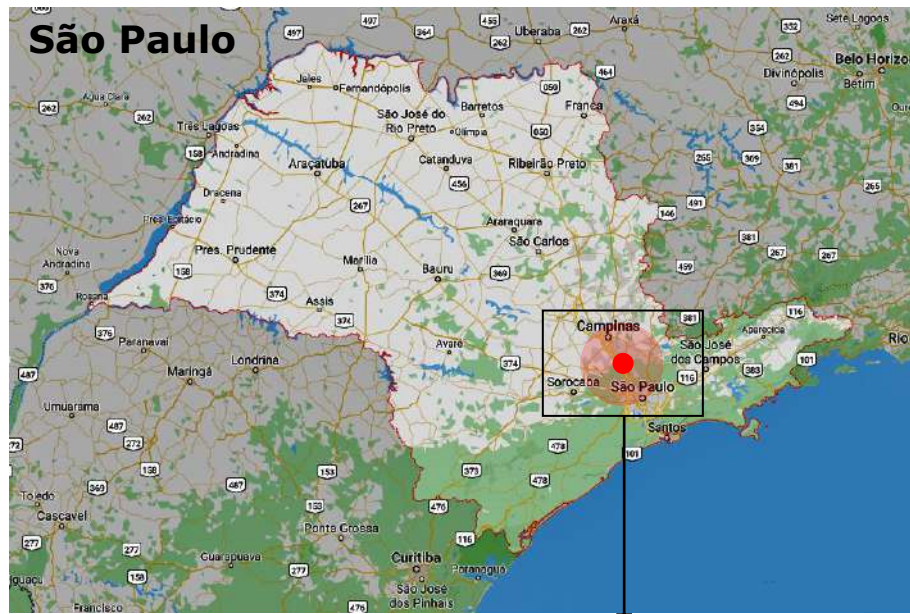
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

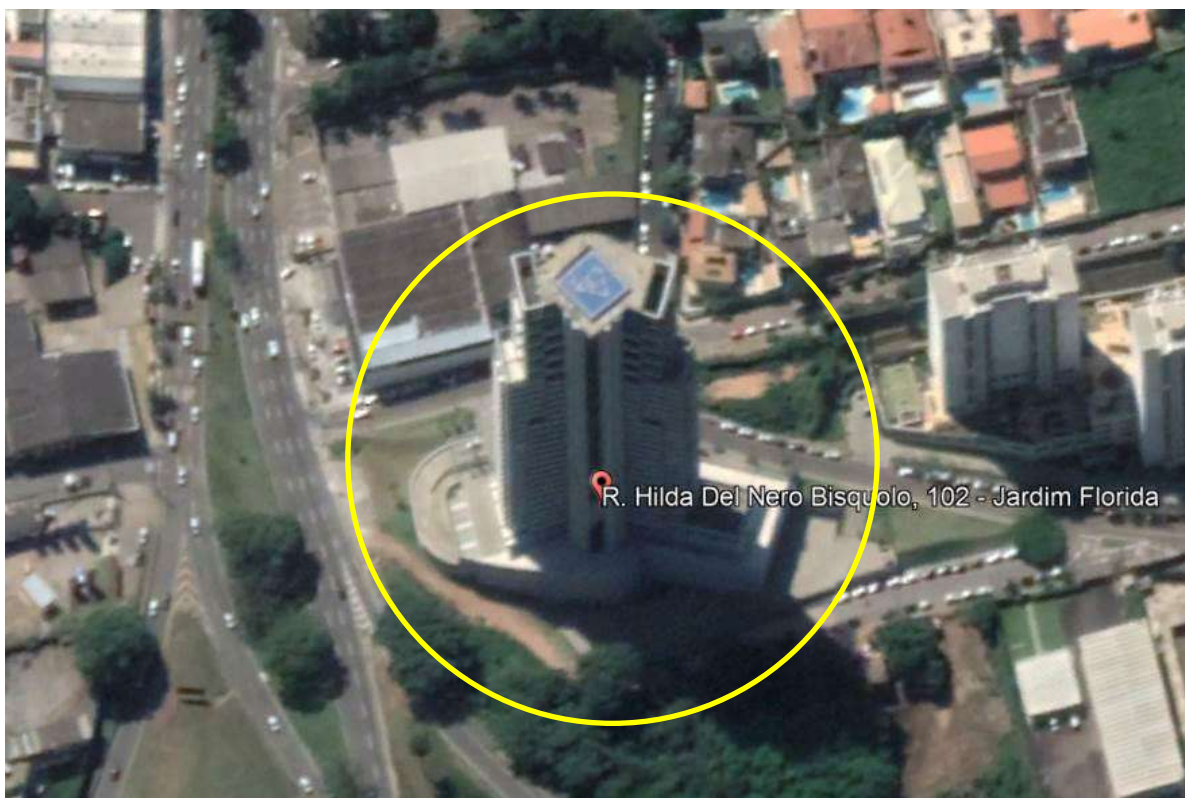
- **ENDEREÇO:** Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower - Jundiaí.
- **BAIRRO:** Anhangabaú – Jardim Flórida.
- **MUNICÍPIO:** Jundiaí – SP.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):





A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 – JUNDIAÍ – VISÃO RESUMIDA GERAL:

Jundiaí dista 57,7km de São Paulo, capital. Com 370.126 habitantes é, no estado, o 15º município mais populoso e o sétimo maior fora da Grande São Paulo. A cidade é de fácil acesso, através das rodovias dos Bandeirantes e Anhanguera. De acordo com a CPTM (Companhia Paulista de Trens Metropolitanos), a linha Jundiaí – Estação da Luz transporta diariamente cerca de 350 mil passageiros.

Apresenta IDH = 0,857, levando a cidade à quarta melhor do estado. Segundo a Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro, Jundiaí é a quinta cidade com maior qualidade de vida do Brasil, apresentando um Índice FIRJAN de Desenvolvimento Municipal de 0,9184. É, também, primeiro lugar em saneamento básico, no ranking do Instituto Trata Brasil, entre as cidades acima de 300 000 habitantes.

Além de ter uma grande produção agrícola, o município tornou-se um pólo para empresas de logística com armazéns das maiores empresas de varejo do país. Jundiaí possui também um grande pólo industrial com mais de 500 indústrias instaladas.

Jundiaí está em franco desenvolvimento, com vários empreendimentos comerciais e residenciais em andamento. Tem apresentado também um grande crescimento populacional, gerado, em grande parte, pela busca de melhores condições de vida e emprego dos moradores de São Paulo.

De acordo com a Emplasa, constitui uma aglomeração urbana intersticial, localizada entre a Região Metropolitana de São Paulo e a Região Metropolitana de Campinas e próxima de outras regiões importantes do estado, como a região de São José dos Campos.

A Aglomeração Urbana de Jundiaí é composta pelos municípios de Cabreúva, Campo Limpo Paulista, Itupeva, Jarinu, Jundiaí, Louveira e Várzea Paulista e tem cerca de 700.000 habitantes.

A cidade de Jundiaí tem um centro extremamente movimentado, que reúne o núcleo comercial, bancos, instituições e governo. Em torno dele a cidade tem-se expandido para todos os lados, com loteamentos residenciais e industriais, notadamente para o norte, onde existe uma quantidade maior de terras disponíveis.

O imóvel avaliando está incluso num desses loteamentos recentemente implantados na cidade, destinados à classe média alta - o **Loteamento Jardim da Flórida**.

O imóvel avaliando está situado no bairro de **Anhangabaú**, destacado pela sua proximidade com a região central do Município.

A.5 – O BAIRRO: ANHANGABAÚ

O Bairro **Anhangabaú** está localizado na entrada principal da cidade, tem seu território cortado pela Av. Jundiaí que dá acesso a principais centros de lazer e convívio social da cidade, como o Parque Comendador Antonio Carbonari, Parque da Uva - Local de eventos - (que recebe as principais festas, shows, feiras e atrações artísticas da cidade), Ginásio de Esportes Dr. Nicolino de Lucca - Bolão (que recebe esse nome devido ao seu formato de arquitetura, pioneiro no Brasil), Praça das Bandeiras e Av. Nove de Julho, além de levar diretamente ao centro antigo da cidade.

Dispõe de uma variada e extensa rede comercial, com residências de alto nível, consideradas como das classes A e B, que o torna bastante vulnerável a violência das grandes cidades.

É no Anhangabaú, que funciona a cadeia municipal de Jundiaí. Faz divisa com bairros importantes, como: Retiro, Centro e Jardim Paulista.

O trecho analisado - a noroeste do bairro - é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão. Está inserido dentro do **Loteamento Jardim Flórida**.

- Localização: dentro do perímetro do bairro, ao noroeste e colado ao núcleo central de negócios.
- Relevo no local: plano.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração do centro.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.6 – O LOGRADOURO:

O empreendimento analisado foi implantado à **Rua Hilda Del Nero Bisquolo**, nº 102.

Trata-se de um logradouro de importância secundária no contexto viário local. Via plana, onde predomina ocupação mista, horizontalizada. O prédio analisado é um dos primeiros corporativos do trecho.

A via é totalmente urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

- Traçados altimétricos no local: regulares.
- Traçados planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via com tráfego de veículos e de pedestres moderado.
- Nº de pistas de rolamento: uma pista, com mão única de direção.
- Pavimentação da pista: concreto asfáltico.
- Pavimentação dos passeios: bloquetes de concreto
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio.
- Drenagem pluvial: subterrânea.
- Esgotos sanitários: canalizados.
- Água: canalizada.
- Gás: engarrafado/canalizado.
- Telefones: Rede fixa e móvel.
- Transportes coletivos: ônibus urbanos.
- Ocupação: mista comercial/residencial.
- Padrão ocupacional: classe média/alta.

A foto a seguir mostra o trecho:



PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tratam-se de 16 salas comerciais do empreendimento *THE ONE OFFICE TOWER - JUNDIAÍ*. O referido imóvel (recém inaugurado), possui endereço na Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102, Anhangabaú – Jardim Flórida, Jundiaí-SP.



B.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO:

Área de Terreno: **6.530,61 m²**.

Topografia: Aclive

Formato: Irregular

B.3 - A EDIFICAÇÃO/DESCRIÇÃO:

Condomínio Vertical:

4º Sub Solo, 3º Sub Solo, 2º Sub Solo, 1º Sub Solo, Térreo, Mezanino, 17 pavimentos tipo T1, 5 pavimentos tipo T2, 1 pavimento tipo T3, 1 pavimento tipo T4, 4 pavimentos tipo T5, 1 pavimento tipo T6, 2 pavimentos tipo T7, 1 pavimento tipo T8, 1 pavimento tipo T9 (terraço técnico e caixas d'água) e espaço reservado para previsão de heliponto.

Áreas Técnicas:

4º Subsolo – Garagens, Reservatório inferior, Transformadores, Sala DG, Depósitos de lixo (reciclável e comum), Sala de Barramentos, Pátio externo - carga e descarga.

3º Subsolo – Garagens, Gerador, Área Técnica.

2º Subsolo – Garagens, Vestiário, Refeitório de funcionários.

1º Subsolo – Garagens, Sala Pressurização, Estacionamento, Área Técnica (acesso ao poço de elevadores) térreo – Lobby, Recepção, Controle catracas, Área Técnica (medição), Circulação (1 e 2), Sanitário Público masculino e feminino, ambos com sanitário adaptado para PNE.

Pavimento Mezanino – Salas de Convenções (2), Sanitário masculino, feminino e PNE e Circulação. Pavimentos Tipo – Áreas técnicas Pavimento Tipo T9 – 33º andar – Acessada somente por escadaria, Terraço técnico descoberto (1 e 2), Circulação (1 e 2) e Caixas D'água superior. Cobertura – Acessada somente por escadaria, Área descoberta e Espaço reservado para previsão do heliponto.

Áreas Sociais:

Térreo – 14 Lojas Pavimento Mezanino – Mezaninos das lojas (14).

Pavimento Tipo T1 – 1º ao 17º andar – Circulação (1, 2 e 3), Salas (16) e sacadas (16).

Pavimento Tipo T2 – 18º ao 22º andar – Circulação (1, 2 e 3), Salas (12) e sacadas (12).

Pavimento Tipo T3 – 23º andar – Circulação (1, 2 e 3), Salas (12) e sacadas (8), Terraço descoberto (4).

Pavimento Tipo T4 – 24º andar – Mezaninos (12).

Pavimento Tipo T5 – 25º, 27º, 29º e 31º andar – Circulação (1, 2 e 3), Salas (10) e sacadas (10).

Pavimento Tipo T6 – 26º andar – Mezaninos (10). Pavimento Tipo T7 – 28º e 30º andar – Mezaninos (10).

Pavimento Tipo T8 – 32º andar – Mezaninos (10) e Casa de Máquinas dos Elevadores. Os locais especificados para as áreas técnicas e/ou vivência poderão ser alterados por exigências técnicas de projetistas ou concessionárias ou órgãos competentes, sem perder sua funcionalidade.

B.4 - UNIDADES AVALIADAS: AS 16 SALAS COMERCIAIS

THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	102	45,55
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	201	45,55
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	405	45,55
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	1501	45,08
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	1602	45,55
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	1704	45,55
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2507	66,67
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2601	67,15
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2602	67,15
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2604	66,88
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2605	66,88
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2606	66,88
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2607	66,88
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2608	66,88
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2609	144,75
THE ONE OFFICE TOWER JUNDIAÍ	sala	2610	144,75

Área Total das salas: **1.097,70 m²**.

ACABAMENTOS DE UNIDADES AUTÔNOMAS

Piso: Laje acabada em sarrafeado áspero para futura instalação de piso elevado, por parte do adquirente.

Parede: Bloco de concreto ou lajota cerâmica ou gesso acartonado (Dry wall) com pintura látex PVA, sobre gesso liso desempenado sem massa corrida.

Teto: Laje acabada em concreto aparente para futura instalação de forro e distribuição de sistemas elétrica, entre outros, por parte do adquirente.

Batentes, portas, guarnições e ferragens.

Porta de entrada: serão de vidro temperado transparente.

Sistemas: Elétrico (fiação e disjuntores para iluminação da sala e banhos): será previsto espaço no quadro de distribuição para o adquirente instalar circuitos extras para iluminação e/ou tomadas. A construtora entregará/instalará, fiação e interruptores básicos para iluminação sendo um ponto para iluminação da sala e um ponto para iluminação do WC. Será prevista luvas secas com saída para o teto (forro) e piso (piso elevado) para instalação e fiação pelo adquirente de sistema complementares.

TV/TV a cabo, Telefone, Interfone, Rede, CFTV: será previsto tubulações e luvas secas (sem fio) com saída para o teto (forro) e piso (piso elevado) para instalação e fiação pelo adquirente. A caixa de passagem da sala/unidade autônoma será direcionada com tubulação seca de 3/4" sem fio ao shaft/prumada seca (sem fio) localizada no mesmo pavimento.

Hidrossanitários: será instalado sistema completo para o(s) WC(s) com água fria, esgoto e ventilação, podendo ser ramificado para eventuais instalações por parte do adquirente. Será instalado ponto de água e esgoto para previsão de futura copa a ser instalada por parte do adquirente.

Exaustão: será instalado sistema individual para ventilação e exaustão forçada mecânica no(s) WC(s) enclausurados, podendo ser ampliado pelo adquirente.

Ar-condicionado: será prevista 2 (duas) luvas secas de passagem com tubulação de 3" na sacada, para futura instalação de tubulação frigorígena por parte do adquirente. Será prevista tubulação seca de 3/4" próximo ao WC ligada ao sistema de esgoto para ramificação e drenagem do(s) equipamento(s) evaporadores, a ser executado pelo adquirente.

WC's: Piso: cerâmica de boa qualidade, na cor branca ou bege claro, com medidas aproximadas de 30x30 cm.

Parede: Com revestimento cerâmico ou bloco de concreto ou gesso acartonado (Dry wall) com pintura látex PVA, sobre gesso liso desempenado sem massa corrida.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso.

Batentes, portas, guarnições e ferragens: vide item 11.

Exaustor: Tipo ventokit somente nas unidades com banheiro enclausurado.

Louças: lavatório sem coluna e bacia com caixa acoplada, na cor branca, marca Icasa, Hervy ou similar de mesma qualidade, mod. simples.

Metais: cromados da marca Forusi, Jed, Oriente, Deca, Docol, Fabrimar ou similar de mesma qualidade, mod. simples.

SACADA OU TERRAÇO: Piso: cerâmica de boa qualidade, na cor branca ou bege claro, com medidas aproximadas de 30x30 cm.

Parede: conforme revestimento de fachada.

Teto: pintura látex sobre forro de gesso.

Gradil ou para platibanda: em vidro e/ou alumínio e/ou ferro tipo gradil conforme projeto de fachada. 54. ESCADAS HELICOIDAIIS (MEZANINOS): 20.1 Estrutura/Piso: metálico em ferro pintado de cinza ou preto.

Corrimão: em ferro pintado preto e/ou cinza, de acordo com a norma.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos **em 10%**, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Ft = Setor Urbano(avaliando)/Setor Urbano (elemento), onde Setor Urbano é obtido por meio da Planta de Valores publicada pela Prefeitura do Rio de Janeiro-RJ.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = (PdAVA / PdCOMP) \text{ onde:}$$

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS								
IBAPE / SP								
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES					
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,091	0,114	0,136	0,157	0,177	
		1.1.2- Padrão Simples	0,178	0,191	0,203	0,219	0,234	
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,445	0,481	0,517	0,553	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,679	0,734	0,789	0,844	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,919	0,995	1,070	1,146	1,221	
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,374	1,497	1,620	1,743	
		1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,029	2,154	2,255	2,355	
		1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,506	2,656	2,832	3,008	
	GRUPO 1.3 APARTAMEN TO	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,598	3,865	4,132	4,399	
		1.2.8- Padrão Luxo	4,843					
		1.3.1- Padrão Econômico	2,473	2,611	2,748	2,886	3,023	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,357	3,533	3,680	3,827
		Com elevador	3,562	3,760	3,958	4,156	4,354	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,023	4,218	4,429	4,640
	COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	Com elevador	4,568	4,822	5,075	5,329	5,583	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,676	5,974	6,273	6,572
		Com elevador	6,144	6,486	6,827	6,958	7,089	
		1.3.5- Padrão Fino	7,090	7,250	7,410	7,697	7,983	
1.3.6- Padrão Luxo		7,984	8,334	8,683	9,117	9,551		
GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,197	2,313	2,429	2,544	
	2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,566	3,753	3,883	4,013	
	Com elevador	3,742	3,950	4,158	4,366	4,573		
	2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,172	4,330	4,547	4,763	
	Com elevador	4,745	5,009	5,273	5,520	5,767		
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,495	5,784	6,074	6,363	
	Com elevador	5,768	6,070	6,371	6,722	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,501	7,929	8,326	8,722		
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,155	10,376				
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,564	0,609	0,655	0,700	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,054	1,125	1,197	1,268	
		2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,514	1,659	1,765	1,871	
2.2.4- Padrão Superior		1,872						
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,107	0,142	0,178	0,213	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,261	0,293	0,325	0,357	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,410	0,486	0,563	0,639	

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$\text{Fdep} = (\text{FdepAVA} / \text{FdepCOMP}) \quad \text{onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fpv} = (\text{PvAVA} / \text{PvCOMP}) \quad \text{onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
1º	100,00	13º	114,50
2º	104,00	14º	115,00
3º	106,00	15º	115,50
4º	108,00	16º	116,00
5º	109,00	17º	116,50
6º	110,00	18º	117,00
7º	111,00	19º	117,50
8º	112,00	20º	118,00
9º	112,50	21º	118,50
10º	113,00	22º	119,00
11º	113,50	23º	119,50
		24º	120,00
		COBERTURA	100,00

Fator Vagas

Este fator refere-se a quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de 5% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

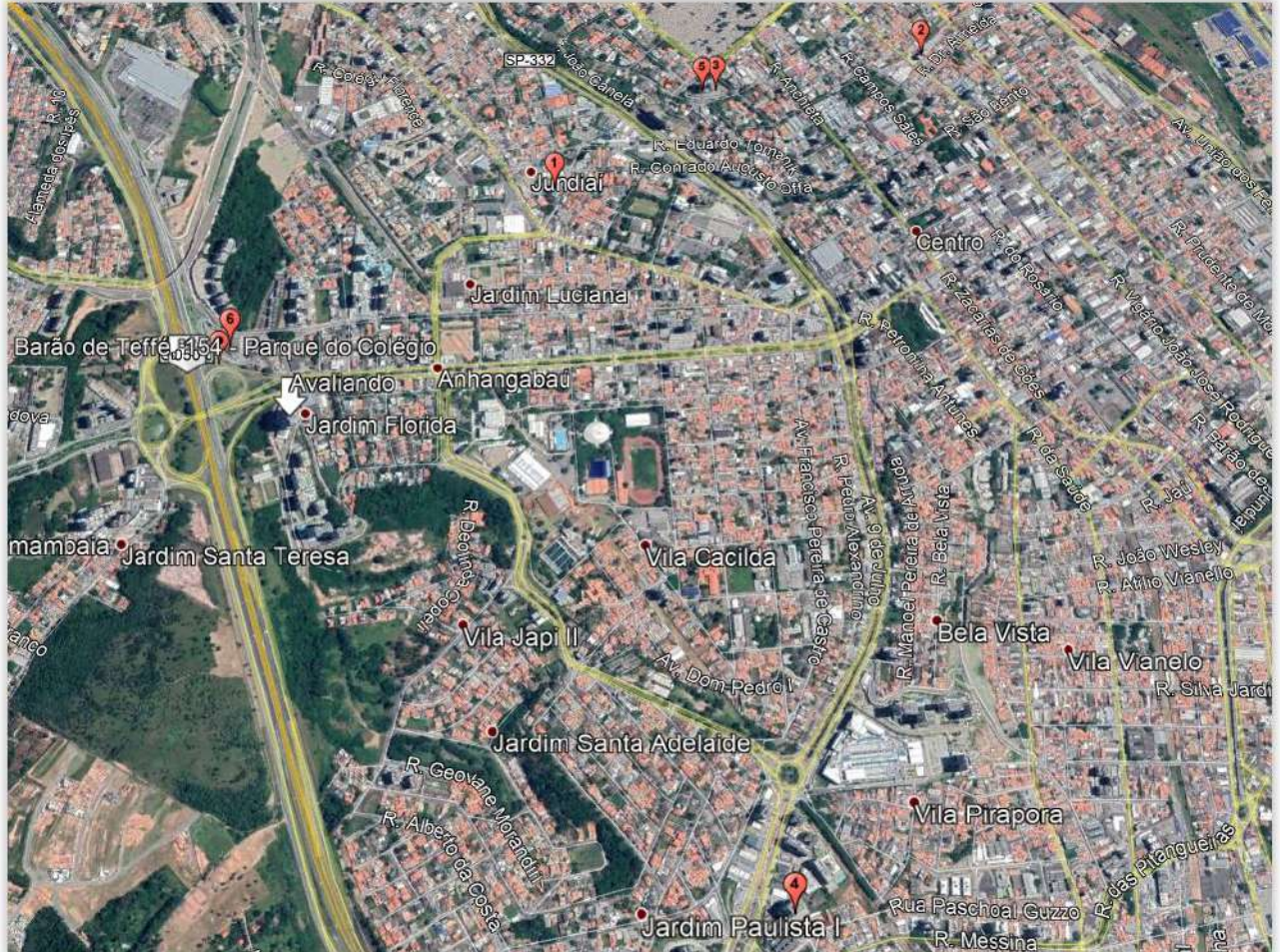
É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3 – PESQUISA DE MERCADO:

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Major Gustavo Adolfo Storch 125</p> <p>Bairro: Chacará Urbana Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Jamil (11) 4521-1000 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: a</p> <p>Área construída (m²): 66 Vagas: 1 Pos. Vert. 5º Total: 66,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 490.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.424,24 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Rangel Pestana 828</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Jamil (11) 4521-1000 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: a</p> <p>Área construída (m²): 42 Vagas: 2 Pos. Vert. 2º Total: 42,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 335.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.976,19 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 191</p> <p>Bairro: Chacará Urbana Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: BEG Imóveis (11) 4302-7899 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: a</p> <p>Área construída (m²): 39 Vagas: 1 Pos. Vert. 6º Total: 39,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 325.000,00 R\$/m² construído R\$ 8.333,33 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Nove de Julho, 3575</p> <p>Bairro: Anhangabau Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Lopes (11) 3964-4800 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: a</p> <p>Área construída (m²): 35 Vagas: 1 Pos. Vert. 4º Total: 35,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 320.000,00 R\$/m² construído R\$ 9.142,86 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 191</p> <p>Bairro: Chacará Urbana Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Rosane Vargas (14) 98114-0312 Idade: 10</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 45 Vagas: 1 Pos. Vert. 4º Total: 45,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 369.000,00 R\$/m² construído R\$ 8.200,00 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: _____</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Barão de Teffé, 154</p> <p>Bairro: Anhangabau Cidade: Jundiaí UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Cabral (11) 95071-1799 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5.009 Estado de conservação: a</p> <p>Área construída (m²): 44 Vagas: 1 Pos. Vert. 11º Total: 44,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 400.000,00 R\$/m² construído R\$ 9.090,91 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:



C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO/ CÁLCULOS & RESULTADO:

C.4.1- SALAS:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Posicionamento Vertical	Vagas	Setor Urbano	Depreciação	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
Aval.	Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102	45,55	17ª	1		0,988	-	-
1	Rua Major Gustavo Adolfo Storch 125	66,00	5ª	1	0,00	0,988	R\$ 490.000,00	R\$ 7.053,03
2	Rua Rangel Pestana 828	42,00	2ª	2	0,00	0,988	R\$ 335.000,00	R\$ 7.577,38
3	Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 191	39,00	6ª	1	0,00	0,988	R\$ 325.000,00	R\$ 7.916,67
4	Avenida Nove de Julho, 3575	35,00	4ª	1	0,00	0,965	R\$ 320.000,00	R\$ 8.685,71
5	Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 191	45,00	4ª	1	0,00	0,920	R\$ 369.000,00	R\$ 7.790,00
6	Rua Barão de Tefé, 154	44,00	11ª	1	0,00	0,988	R\$ 400.000,00	R\$ 8.636,36
							Unit. Seco Médio	R\$ 7.943,19

Crítérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 1	Escritório Médio	60	2	a	5,273	17ª

Fatores de Ajustes											
Nº	Oferta (F1)	Local (F2)	Deprec. (F3)	Área (F4)	Padrão (F5)	Vagas (F6)	Pos. Vertical (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado	Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Aval.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	0,9500	1,2000	1,000	1,0474	1,0527	1,0000	1,0359	1,0000	1,3360	R\$ 9.423,11	R\$ 9.423,11
2	0,9500	1,2000	1,000	0,9799	1,0527	0,9500	1,0613	1,0000	1,2439	R\$ 9.425,49	R\$ 9.425,49
3	0,9500	1,2000	1,000	0,9619	1,0527	1,0000	1,0310	1,0000	1,2456	R\$ 9.860,91	R\$ 9.860,91
4	0,9500	1,2000	1,023	0,9363	1,0527	1,0000	1,0409	1,0000	1,2528	R\$ 10.881,29	R\$ 10.881,29
5	0,9500	1,2000	1,073	0,9970	1,0527	1,0000	1,0409	1,0000	1,3636	R\$ 10.622,42	R\$ 10.622,42
6	0,9500	1,2000	1,000	0,9914	1,0527	1,0000	1,0141	1,0000	1,2581	R\$ 10.865,74	R\$ 10.865,74
	Coefficiente de variação:	7,93%	8,53%	5,82%	7,93%	8,75%	7,37%	7,93%		R\$ 10.179,83	R\$ 10.179,83

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	7,93%	6,84%	Usar
Depreciação	Obrigatório	8,53%	6,11%	Não usar
Área	Obrigatório	5,82%	8,49%	Usar
Padrão	Obrigatório	7,93%	6,81%	Usar
Vagas	Obrigatório	8,75%	6,10%	Não usar
Pos Vertical	Obrigatório	7,37%	7,52%	Usar
Outros	Complementar	7,93%	6,81%	Usar

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Rua Major Gustavo Adolfo Storch 125	9.423,11	756,72	1,0918	OK
2	Rua Rangel Pestana 828	9.425,49	754,33	1,0884	OK
3	Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 15	9.860,91	318,92	0,4601	OK
4	Avenida Nove de Julho, 3575	10.881,29	701,46	1,0121	OK
5	Rua Capitão Cassiano Ricardo de Toledo, 15	10.622,42	442,59	0,6386	OK
6	Rua Barão de Teffé, 154	10.865,74	685,92	0,9897	OK

Média	10.179,83
Variância	480.353,43
Desvio-Padrão	693,08
Número de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m ²)	7.943,19
Desvio Padrão	629,64
Coefficiente de Variação	7,93%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	10.179,83
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	13.233,78
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	7.125,88

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	10.179,83	
Desvio Padrão	693,08	
Coefficiente de Variação	6,81%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m ²)	10.598,59	4,11%
Limite Inferior (R\$/m ²)	9.761,07	-4,11%
Intervalo de Confiabilidade	8,23%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	45,55	10.179,83	R\$ 463.691,17
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 463.691,17

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	463.700,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	10.180,02

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 444.600,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.760,70
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 482.800,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	10.599,34

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 463.700,00

QUADRO RESUMO DE VALORES.

Unidade	BLOCO	UNIDADE	PVTO	VAGAS	Área privativa total (Construção)	VMX	Fpav.	Fárea	Fvaga	Fposição	PREÇO	AREONDAMENTO
1	Único	102	1	1	45,55	10.180,02	1,000	1,000000	1,00	1,00	R\$ 463.699,91	R\$ 464.000,00
2	Único	201	2	1	45,55	10.180,02	1,020	1,000000	1,00	1,00	R\$ 472.973,91	R\$ 473.000,00
3	Único	405	4	1	45,55	10.180,02	1,040	1,000000	1,00	1,00	R\$ 482.247,91	R\$ 482.000,00
4	Único	1501	15	1	45,08	10.180,02	1,070	1,001297	1,00	1,00	R\$ 491.676,41	R\$ 492.000,00
5	Único	1602	16	1	45,55	10.180,02	1,080	1,000000	1,00	1,00	R\$ 500.795,90	R\$ 501.000,00
6	Único	1704	17	1	45,55	10.180,02	1,080	1,000000	1,00	1,00	R\$ 500.795,90	R\$ 501.000,00
7	Único	2507	25	1	66,67	10.180,02	1,100	0,953498	1,00	1,00	R\$ 711.854,95	R\$ 712.000,00
8	Único	2601	26	1	67,15	10.180,02	1,100	0,952643	1,00	1,00	R\$ 716.337,40	R\$ 716.000,00
9	Único	2602	26	1	67,15	10.180,02	1,100	0,952643	1,00	1,00	R\$ 716.337,40	R\$ 716.000,00
10	Único	2604	26	1	68,88	10.180,02	1,100	0,949619	1,00	1,00	R\$ 732.459,91	R\$ 732.000,00
11	Único	2605	26	1	68,88	10.180,02	1,100	0,949619	1,00	1,00	R\$ 732.459,91	R\$ 732.000,00
12	Único	2606	26	1	68,88	10.180,02	1,100	0,949619	1,00	1,00	R\$ 732.459,91	R\$ 732.000,00
13	Único	2607	26	1	68,88	10.180,02	1,100	0,949619	1,00	1,00	R\$ 732.459,91	R\$ 732.000,00
14	Único	2608	26	1	68,88	10.180,02	1,100	0,949619	1,00	1,00	R\$ 732.459,91	R\$ 732.000,00
15	Único	2609	26	1	144,75	10.180,02	1,100	0,865434	1,00	1,00	R\$ 1.402.793,08	R\$ 1.403.000,00
16	Único	2610	26	1	144,75	10.180,02	1,100	0,865434	1,00	1,00	R\$ 1.402.793,08	R\$ 1.403.000,00
TOTAL - SALAS											R\$ 11.524.605,43	R\$ 11.525.000,00
TOTAL											R\$ 11.524.605,43	R\$ 11.525.000,00
Valor Médio das Unidades Tipo											R\$ 720.287,84	R\$ 720.187,50

C.6 - FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	3	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		10	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4, no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança 18,62 %

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóveis considerados neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Rua Hilda Del Nero Bisquolo, nº 102.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower - Jundiaí.
- **BAIRRO:** Anhangabaú – Jardim Flórida.
- **MUNICÍPIO:** Jundiaí – SP.

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
16 salas comerciais	R\$ 11.525.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:



VISTA DO PRÉDIO.



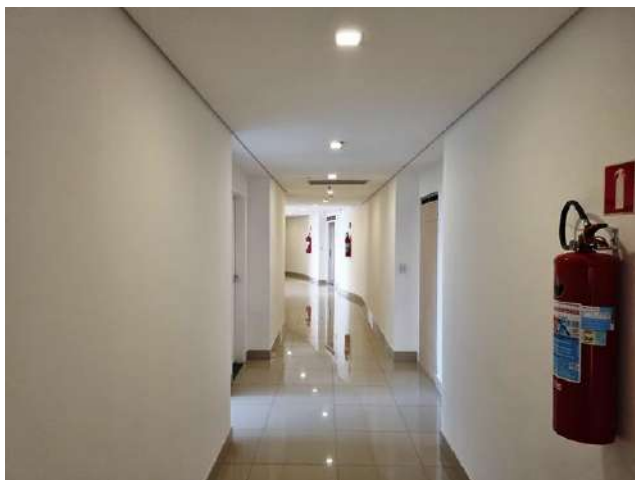
Logradouro e vista da entrada principal.



Hall dos elevadores.



Identificação.



Hall do pavimento e sala.



Sala.



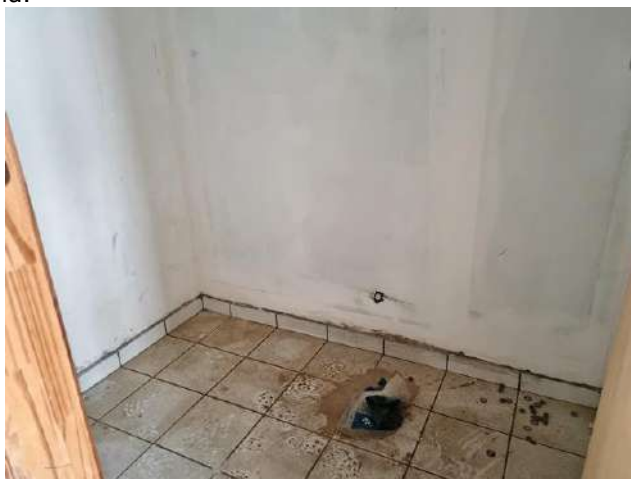
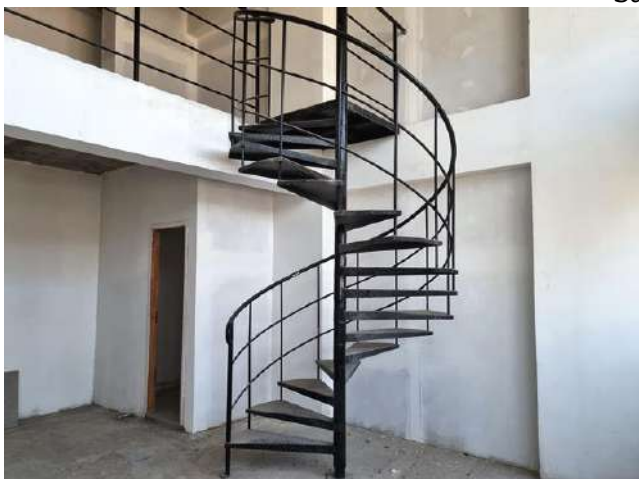
Sala.



Sala e identificação.



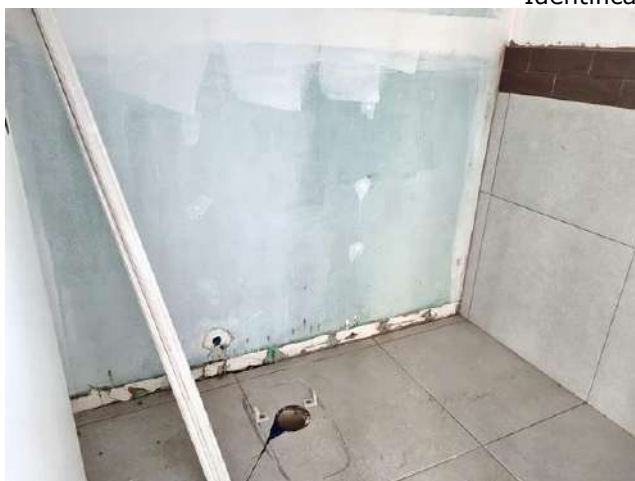
Sala.



Sala.



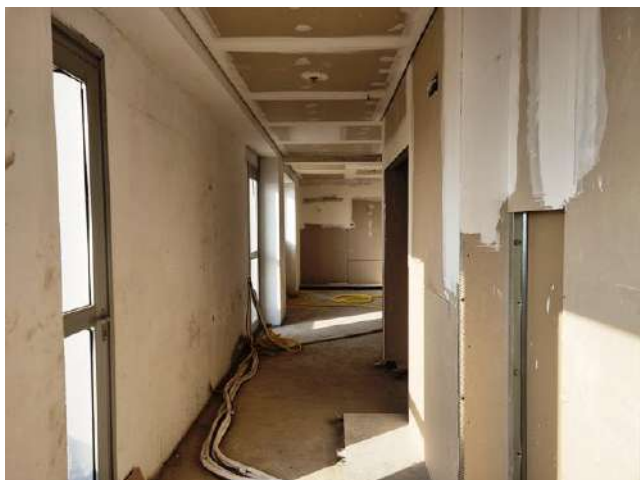
Identificação e sala.



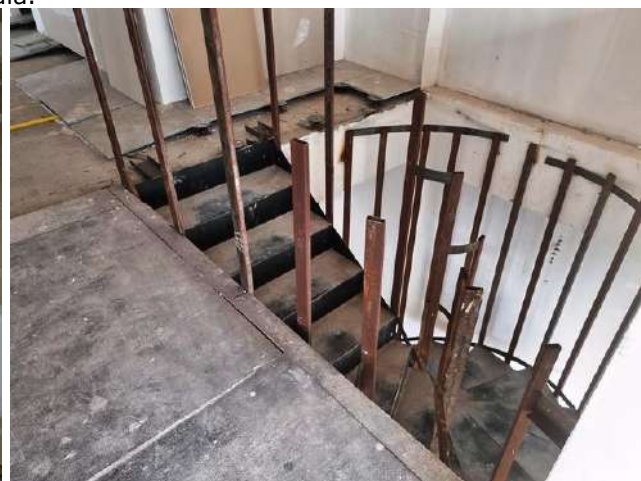
Sala.



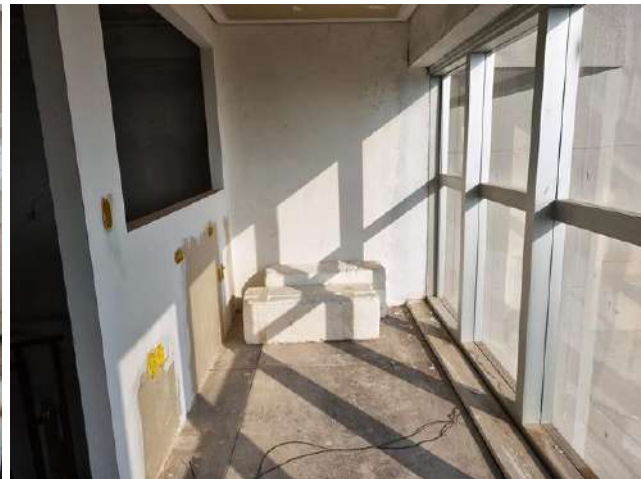
Identificação e sala.



Sala.



Sala.



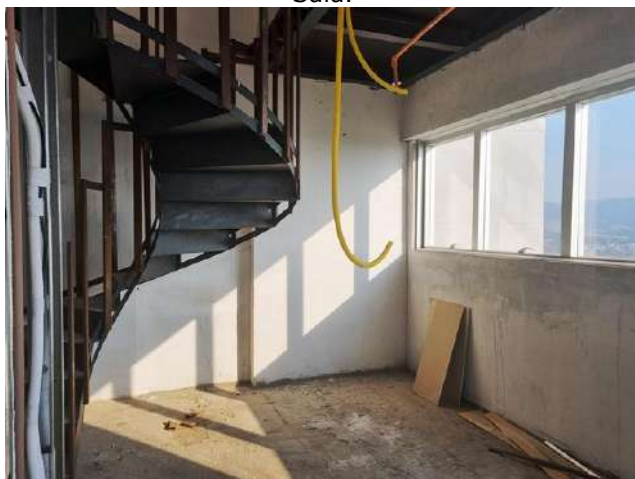
Sala.



Sala.



Sala.



Sala.

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovani Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 Comissão de Valores Mobiliários
 Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada	 BR PETROBRAS	 FORZA	 raízen 	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG Brazil Hospitality Group	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGUIABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE RECURSOS	 SIC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO
 CAMORIM SERVIÇOS DE TI	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO AND OPERATORS S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 MÁQUINA VEROLME	 Mac Laren OIL

	 DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA		 UFRJ	 Estácio	
 GB ARMAZÉNS GERAIS					
					
				 SUA VIDA MAIS BONITA	

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DOS VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Vereador Henrique Soler, nº 287.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Ponta da Praia/ Foz do Estuário de Santos.
- **MUNICÍPIO/UF:** Santos/SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: 33 Salas Comerciais e 01 loja térrea no Empreendimento *The One Office Tower*.

UNIDADES	Área construída (m ²)	Observação
33 salas comerciais e 1 loja	1.380,90	Conforme consultente

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de 33 salas comerciais e uma loja comercial no térreo, componentes do edifício *The One Office Tower*. O referido imóvel (recém inaugurado), possui endereço na Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, Ponta da Praia, Santos-SP.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula nº 4021.

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do empreendimento The One Office Tower.

RESUMO DOS VALORES

UNIDADES	VALOR DE COMPRA E VENDA
33 salas comerciais e 1 loja	R\$ 12.972.400,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-1

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor de Mercado para compra e venda de 33 salas comerciais e 01 loja térrea do empreendimento *The One Office Tower* - localizado no bairro da Ponta da Praia, Santos - SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

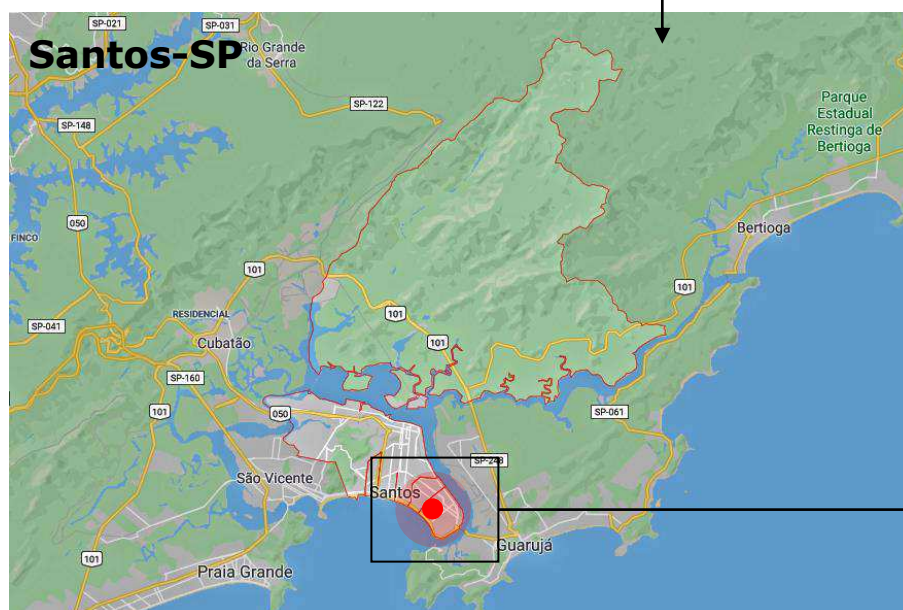
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

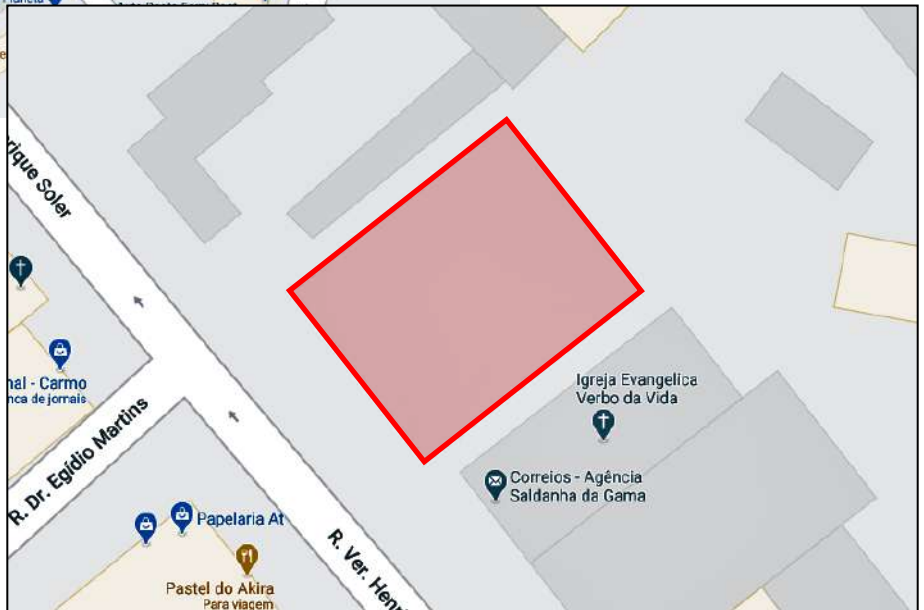
PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

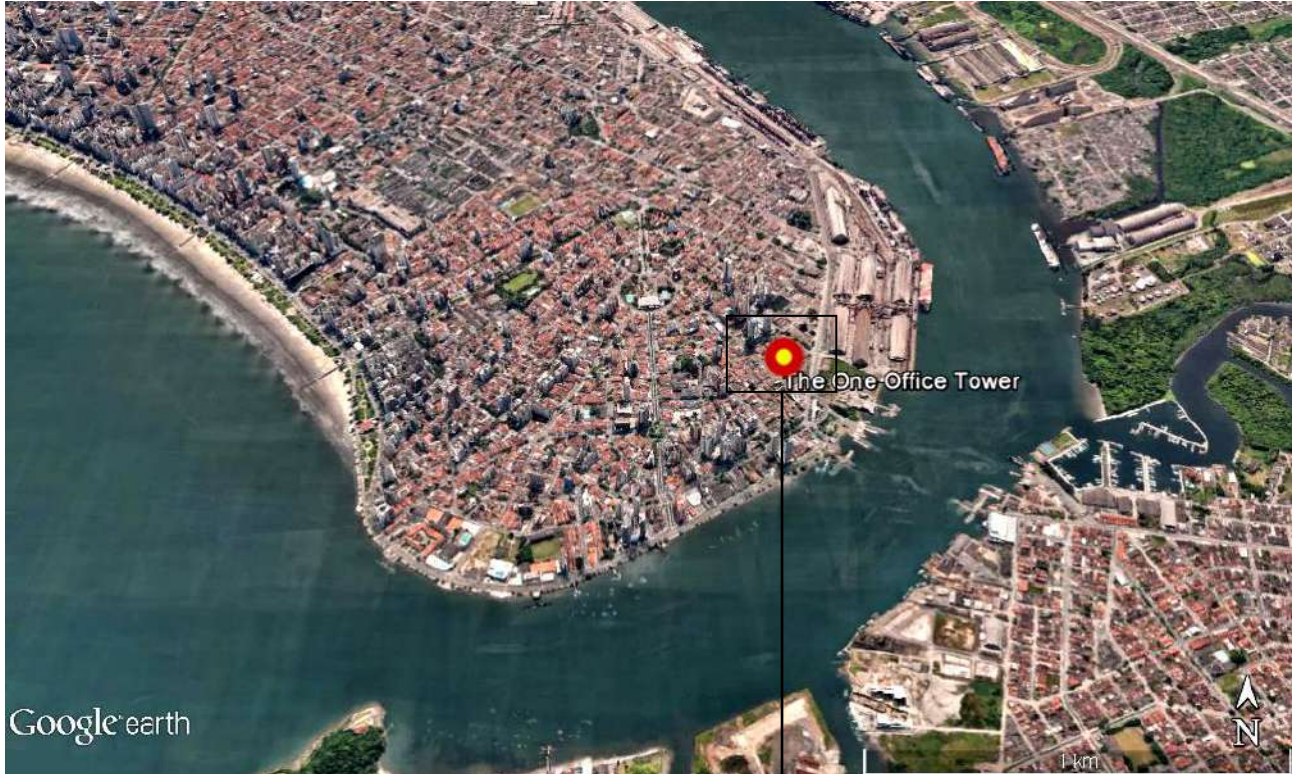
- **ENDEREÇO:** Rua Vereador Henrique Soler, nº 287.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower.
- **BAIRRO/REGIÃO:** Ponta da Praia/ Foz do Estuário de Santos.
- **MUNICÍPIO/UF:** Santos/SP.

A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):





A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 – SANTOS – VISÃO RESUMIDA GERAL:

Santos é localizado no litoral de São Paulo e é sede da Região Metropolitana da Baixada Santista. Abriga o maior porto da América Latina, sendo o principal responsável pela dinâmica econômica da cidade ao lado do turismo e do comércio.

O município apresenta área de cerca de 270 km² dividida em setores continental (com cerca de 230 km²) e insular (com 40 km²).

Cerca de 70% da parte continental é classificada como Área de Proteção Ambiental por estar situada dentro dos limites do Parque Estadual da Serra do Mar e por abrigar uma grande área de Mata Atlântica nativa sobre as escarpas da Serra do Mar. Este setor apresenta ocupação urbana bem rudimentar e rarefeita, sendo mais representativa nos povoados (bairros) de Iriri e Caruara. Essas áreas hoje são consideradas área de expansão urbana pelo Plano Diretor de Santos.

O setor insular estende-se sobre a Ilha de São Vicente, cujo território é dividido com o município vizinho de São Vicente. É densamente urbanizada e abriga quase a totalidade da população da cidade, hoje com cerca de 420.000 habitantes.

Santos é a maior cidade do litoral paulista e possui uma economia crescente (é hoje a 16ª cidade mais rica do país e a 6ª em IDH).

A cidade que já foi o centro cafeeiro do estado é hoje uma cidade turística. O principal cartão postal do município são seus 7 km de praia onde foi implantado o que é considerado o maior jardim frontal de praia em extensão do mundo.

O imóvel avaliando está situado exatamente no sul da cidade, no **bairro da Ponta da Praia**.

A.5 – O BAIRRO: PONTA DA PRAIA

É uma área de expansão do Centro, no sul da cidade, de ocupação mista e de ótimo nível, cortada por grandes avenidas, onde também estão instalados inúmeros empreendimentos comerciais. O aspecto é cosmopolita e característico dos grandes centros urbanos.

É considerado um dos melhores bairros da cidade, devido à segurança e elevada renda de seus moradores. Tem como bairros vizinhos o Estuário (separados pela Av. Afonso Pena) e a Aparecida (pelo Canal 6).

Apresenta setores mais residenciais e outros mais comerciais. O trecho sudeste tem conotação portuária e institucional.

O setor mais residencial tem a praia como seu maior chamariz de marketing. No entanto, a praia da Ponta da Praia é a menor da região. O bairro localiza-se nos canais 6 e 7, e tem uma linda orla com uma ótima vista, tanto do mar, quanto dos navios que cruzam o canal.

No bairro situam-se alguns dos principais clubes da cidade, além do Museu de Pesca, o Aquário Municipal e o Museu do Mar.

Abriga, também, o Mercado de Peixes, além da estação de balsas que fazem a ligação ao Guarujá, dia e noite.

Nos últimos anos, na Ponta da Praia, estão sendo construídos muitos prédios novos, tanto comerciais como residenciais.

O trecho analisado - o sudeste do bairro - é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão.

- Localização: dentro do perímetro do bairro, ao sul e colado ao núcleo central de negócios.
- Relevo no local: plano.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração do centro.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.6 – O LOGRADOURO:

O empreendimento analisado foi implantado à **Rua Vereador Henrique Soler**, nº 287.

Trata-se de um logradouro de importância secundária no contexto viário local. Via plana, onde predomina ocupação mista, horizontalizada. O prédio analisado é um dos primeiros do trecho.

A via é totalmente urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

- Traçados altimétricos no local: regulares.
- Traçados planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via com tráfego de veículos e de pedestres moderado/intenso.
- Nº de pistas de rolamento: uma pista, com mão única de direção.
- Pavimentação da pista: concreto asfáltico.
- Pavimentação dos passeios: varia, conforme o trecho considerado; em frente ao prédio o passeio é pavimentado em concreto.
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio.
- Drenagem pluvial: subterrânea.
- Esgotos sanitários: canalizados.
- Água: canalizada.
- Gás: engarrafado/canalizado.
- Telefones: Rede fixa e móvel.
- Transportes coletivos: ônibus urbanos.
- Ocupação: mista comercial/residencial.
- Padrão ocupacional: classe média/alta.

A foto a seguir (*Google Earth*) mostra o trecho analisado:



Rua Vereador Henrique Soler

PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tratam-se de 33 salas comerciais e 01 loja térrea do empreendimento *THE ONE OFFICE TOWER*.



O empreendimento é composto, basicamente de:

FICHA TÉCNICA GERAL

- Incorporação e Construção: **GMR Gradual Malls & Realty**;
- Projeto de Arquitetura: Athea A. Palladino/Alexandre Milleu;
- Projeto de Decoração: Patrícia Bergantin;
- Área do terreno: 1.178,00 m²;
- Número de torres: 01;
- Pavimentos: 1 subsolo + Térreo + 4 pavimentos garagem + 18 pavimentos tipo + Cobertura;
- Número total de unidades: 160;
- Área privativa: salas de 29m² a 52m², e andares corporativos de 269m² a 348m²;
- Número de vagas: 01 por unidade;
- Número de elevadores: 3 + 1 de emergência;
- Diferenciais:
 - Áreas comuns entregues equipadas;
 - Cobertura com 4 Salas de Reunião, 1 Sala de Convenção e Foyer para recepção de uso compartilhado;
 - Serviços Pay-per-use.
 - Térreo com 01 loja de 172,00 m²;

B.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO:

- Caracterização: lote urbano
- Numeração: n.º 287 pela Vereador Henrique Soler.
- Características especiais: Lote de esquina.
- Acessos: direto, pelos logradouros.
- Topografia: plana.
- Dimensões: 26,00 de frente e fundos; por 41,80 m nas laterais com área total de 1.178,00 m².

B.3 - A EDIFICAÇÃO/DESCRIÇÃO:

Trata-se de edificação comercial composta de 1 subsolo + Térreo + 4 pavimentos garagem + 18 pavimentos tipo + Cobertura.

Subsolo: conterà partes de propriedade de uso comum, tais como parte da garagem coletiva do condomínio com rampa para veículos de acesso ao térreo, áreas de circulação e acomodação de veículos e 54 vagas cobertas tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 54 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1A a 54ª para efeito de disponibilidade e discriminação, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, poço de elevador de emergência sem parada neste pavimento, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso ao térreo, local para instalações, depósito, shaft para pressurização, local para gerador, /transformador, reservatórios de água pluviais e 02 reservatórios inferiores;

Térreo: conterà partes de propriedade de uso comum, tais como acesso principal a pedestre e veículos a partir da Rua Vereador Henrique Soler nº 287, plataforma para portadores de necessidades especiais, local para hidrômetro, local para caixa de correspondência, hall, 02 wc adaptados para portadores de necessidades especiais, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso ao sub-solo, local para instalações, shaft para pressurização, centro de medição, local para pressurização, depósito de lixo, parte da garagem coletiva do condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao subsolo e ao 1º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 17 vagas tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 17 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, à razão de 12 vagas descobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 70A e 71A para efeito de disponibilidade e discriminação, sendo que as vagas nºs 70A e 71A serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, e 05 vagas cobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 65A, 66A, 67A, 68A e 69A para efeito de disponibilidade e discriminação, que serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, 03 vagas descobertas do tipo A, com capacidade para estacionamento de 03 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 72A e 74A para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas para embarque e desembarque, e 02 vagas descobertas do tipo B, com capacidade para estacionamento de 02 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1B e 2B para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas ao uso de caminhão Ifvf e veículos fretados tipo van. O térreo conterà ainda partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônoma, constituída de 01 loja com acesso a partir Rua Vereador Henrique Soler nº 285;

1º pavimento de garagem: conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shaft para pressurização, e depósito e parte da garagem coletiva do condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao térreo e ao 2º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 19 vagas tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 19 veículos de tamanho adequado a respectiva, numeradas no projeto arquitetônico de 75A, 82A, 84A, 89A e de 91A a 95A para efeito de disponibilidade e discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 83DEF e 90DEF para efeito de disponibilidade e discriminação, 09 vagas cobertas para bicicletas, numeradas no projeto arquitetônico de 1BC a 9BC para efeito de disponibilidade e discriminação, e 02 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 1MT e 2MT para efeito de disponibilidade e discriminação.

2º pavimento de garagem: conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização, e depósito e parte da garagem coletiva do condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao 1º pavimento garagem e ao 3º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 22 vagas cobertas do tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 22 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 96A a 104A, de 106A a 111A e de 113A a 119A para efeito de disponibilidade e discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 105DEF e 112DEF para efeito de disponibilidade e discriminação,

e 04 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 3MT a 6MT para efeito de disponibilidade e discriminação.

3º pavimento de garagem: conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização, e depósito e parte da garagem coletiva do condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao 2º pavimento garagem e ao 4º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 120A a 143A, e 06 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 7MT a 12MT para efeito de disponibilidade e discriminação.

4º pavimento de garagem: conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização, e depósito e parte da garagem coletiva do condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao 3º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas a auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 144A a 167A vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 13MT a 21MT para efeito de disponibilidade e discriminação.

5º pavimento: conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shaft para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônomas, constituídas por 10 salas.

6º ao 17º pavimento: cada um dos 12 pavimentos conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônomas, constituídas por 10 salas.

18º pavimento: Conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônomas, constituídas por 6 salas.

19º ao 22º pavimento: cada um dos 4 pavimentos conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônomas, constituídas por 6 salas.

Cobertura: Conterà partes de propriedade de uso comum, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, 04 salas de reuniões, café, terraço, 04 lavabos, sendo 2 deles adaptados para portadores de necessidades especiais e sala de convenções.

Ático: Conterà partes de propriedade de uso comum, tais como caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores, 03 poços de elevadores, sendo 2 deles sem parada neste pavimento, poço de elevador de emergência sem parada neste pavimento, escada de acesso à casa de máquinas dos elevadores, local para bombas de incêndio, barrilete, casa de máquinas dos elevadores, 03

caixas d'Águas, escada marinheiro, alçapões para vistoria das caixas d'águas, vazios e cobertura geral sob laje impermeabilizada.

- Aspectos Construtivos:
 - * Infra-estrutura: fundações profundas.
 - * Superestrutura: concreto armado.
 - * Lajes: convencionais em concreto armado.
 - * Cobertura: lajes impermeabilizadas em concreto armado.
 - * Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos.
 - * Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos.
- Equipamentos e Instalações:
 - * Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
 - * Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
 - * Sistema anti-incêndio: mangueiras e extintores individuais.
 - * Elevadores em número de três
 - * Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
 - * Fachadas: argamassa e tinta para exteriores; esquadrias em alumínio.
- Idade aparente: 5 anos; idade remanescente: 62 anos.
- Estado de conservação: novo.

MEMORIAL DESCRITIVO DE ACABAMENTOS			
SPE PONTA DA PRAIA - PNT	PAREDES -ACABAMENTOS	PISO	TETO
SUBSOLO			
Circulação de veículos	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado liso	Caiação sobre laje de concreto
Garagens	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Rampas	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto
Escadas gerais	Caiação sobre reboco desempenado sem massa corrida	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto
Hall dos elevadores	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
Depósito	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado liso	Caiação sobre laje de concreto

Gerador /Transformador	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto
Térreo			
Circulação de veículos	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado liso	Caiação sobre laje de concreto
Garagens	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Rampas	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto
Depósito de lixo	Azulejo 30 x 40 cm branco Portobello.	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso
Centro de Medição	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Pressurização	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Lobby e hall dos elevadores	pintura látex PVA, sobre gesso liso e detalhes em granito e/ou madeira e/ ou papel de parede conforme projeto de decoração.	Granito crema marfil e imperial polido em placas 60 x 60 conforme paginação de projeto de decoração	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
WC's	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso
Banco	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	laje acabada em sarrafeado áspero	Pintura Látex PVA sobre gesso
Escadas gerais	Caiação sobre reboco desempenado sem massa corrida	Regularização de argamassa cimentícia	Textura sobre laje de concreto
Área externa	Textura acrílica sobre alvenaria (maggicor)	Laje impermeabilizada	NA
Embarque e desembarque	NA	Concreto desempenado liso com pintura de faixas	NA
1º ao 4º PAVIMENTO - GARAGEM			
Circulação de veículos	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado liso	Caiação sobre laje de concreto
Garagens	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Rampas	Caiação sobre reboco ou bloco de concreto com pintura de faixas na parte inferior	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto
Escadas gerais	Pintura sobre reboco.	Regularização de argamassa cimentícia	Caiação sobre laje de concreto

Hall dos elevadores	Pintura látex PVA, sobre reboco.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
Depósito	Caição sobre reboco	Concreto desempenado liso	Caição sobre laje de concreto
5º ao 22º PAVIMENTO - TIPO			
Escadas gerais	Pintura sobre reboco.	Regularização de argamassa cimentícia	Textura sobre laje de concreto
Hall dos elevadores	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
Circulação	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre gesso
Salas	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	laje acabada em sarrafeado áspero	Pintura Látex PVA sobre gesso
WC's	Pintura látex PVA, sobre gesso liso.	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso
Terraço	Conforme projeto específico de fachada	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
COBERTURA			
Escadas gerais	Pintura sobre reboco.	Regularização de argamassa cimentícia	Textura sobre laje de concreto
Hall dos elevadores	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre forro de gesso
Circulação	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre gesso
Sala de convenções	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Porcelanato, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre gesso
Café	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Cerâmica, bege claro 60x60cm	Pintura Látex PVA sobre gesso
Salas de reunião	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Carpete de nylon simples	Pintura Látex PVA sobre gesso
WC's	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso
Depósito	Pintura látex PVA, sobre massa única.	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso
Terraço	Conforme projeto específico de fachada	Cerâmica na cor branca 30x30cm.	Pintura Látex PVA sobre gesso

Laje impermeabilizada	Conforme projeto específico de fachada	Concreto desempenado Liso	Pintura Látex PVA sobre gesso
Barrilete			
Escadas gerais	Pintura sobre reboco	Regularização de argamassa cimentícia	Textura sobre laje de concreto
Acesso casa de máquinas	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Barrilete	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Área técnica	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Laje impermeabilizada	Conforme projeto específico de fachada	Laje impermeabilizada	NA
Casa de máquinas			
Casa de máquinas	Caiação sobre reboco	Concreto desempenado Liso	Caiação sobre laje de concreto
Escada	Pintura sobre reboco	Regularização de argamassa cimentícia	Textura sobre laje de concreto
Cobertura			
Laje impermeabilizada	Conforme projeto específico de fachada	Laje impermeabilizada	NA

B.4 - UNIDADES AVALIANDAS: 33 SALAS COMERCIAIS E 01 LOJA NO TÉRREO

<i>SPE</i>	<i>Tipo:</i>	<i>Unidade:</i>	<i>Metragem:</i>
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	507	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	509	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	704	35,02
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	705	35,02
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	709	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	710	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	807	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1001	36,85
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1009	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1010	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1110	30,88
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1208	36,30

THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1403	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1501	36,85
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1503	36,30
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1504	35,02
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1506	36,30
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1603	31,18
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1604	35,02
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1605	35,02
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1606	36,30
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1607	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1703	36,30
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	1805	22,22
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2002	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2004	47,28
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2101	47,28
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2102	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2103	52,46
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2104	47,28
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2105	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2106	52,46
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	sala	2205	35,77
THE ONE OFFICE TOWER SANTOS	loja	1	179,00

PLANTA DO PAVIMENTO MODULAR 5º AO 17º



PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos **em 10%**, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Ft = Setor Urbano(avaliando)/Setor Urbano (elemento), onde Setor Urbano é obtido por meio da Planta de Valores publicada pela Prefeitura do Rio de Janeiro-RJ.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpc = (PdAVA / PdCOMP) \text{ onde:}$$

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS								
IBAPE / SP								
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES					
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo	
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,091	0,114	0,136	0,157	0,177	
		1.1.2- Padrão Simples	0,178	0,191	0,203	0,219	0,234	
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,409	0,445	0,481	0,517	0,553	
		1.2.2- Padrão Proletário	0,624	0,679	0,734	0,789	0,844	
		1.2.3- Padrão Econômico	0,919	0,995	1,070	1,146	1,221	
		1.2.4- Padrão Simples	1,251	1,374	1,497	1,620	1,743	
		1.2.5- Padrão Médio	1,903	2,029	2,154	2,255	2,355	
		1.2.6- Padrão Superior	2,356	2,506	2,656	2,832	3,008	
	GRUPO 1.3 APARTAMEN TO	1.2.7- Padrão Fino	3,331	3,598	3,865	4,132	4,399	
		1.2.8- Padrão Luxo	4,843					
		1.3.1- Padrão Econômico	2,473	2,611	2,748	2,886	3,023	
		1.3.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,180	3,357	3,533	3,680	3,827
		Com elevador	3,562	3,760	3,958	4,156	4,354	
		1.3.3- Padrão Médio	Sem elevador	3,828	4,023	4,218	4,429	4,640
	COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	Com elevador	4,568	4,822	5,075	5,329	5,583	
		1.3.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,377	5,676	5,974	6,273	6,572
		Com elevador	6,144	6,486	6,827	6,958	7,089	
		1.3.5- Padrão Fino	7,090	7,250	7,410	7,697	7,983	
1.3.6- Padrão Luxo		7,984	8,334	8,683	9,117	9,551		
GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO		2.1.1- Padrão Econômico	2,081	2,197	2,313	2,429	2,544	
	2.1.2- Padrão Simples	Sem elevador	3,378	3,566	3,753	3,883	4,013	
	Com elevador	3,742	3,950	4,158	4,366	4,573		
	2.1.3- Padrão Médio	Sem elevador	4,014	4,172	4,330	4,547	4,763	
	Com elevador	4,745	5,009	5,273	5,520	5,767		
	2.1.4- Padrão Superior	Sem elevador	5,206	5,495	5,784	6,074	6,363	
	Com elevador	5,768	6,070	6,371	6,722	7,072		
	2.1.5- Padrão Fino	7,073	7,501	7,929	8,326	8,722		
	2.1.6- Padrão Luxo	9,935	10,155	10,376				
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,518	0,564	0,609	0,655	0,700	
		2.2.2- Padrão Simples	0,982	1,054	1,125	1,197	1,268	
		2.2.3- Padrão Médio	1,368	1,514	1,659	1,765	1,871	
2.2.4- Padrão Superior		1,872						
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,071	0,107	0,142	0,178	0,213	
		3.1.2- Padrão Médio	0,229	0,261	0,293	0,325	0,357	
		3.1.3- Padrão Superior	0,333	0,410	0,486	0,563	0,639	

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$\text{Fdep} = (\text{FdepAVA} / \text{FdepCOMP}) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fpv} = (\text{PvAVA} / \text{PvCOMP}) \text{ onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
1º	100,00	13º	114,50
2º	104,00	14º	115,00
3º	106,00	15º	115,50
4º	108,00	16º	116,00
5º	109,00	17º	116,50
6º	110,00	18º	117,00
7º	111,00	19º	117,50
8º	112,00	20º	118,00
9º	112,50	21º	118,50
10º	113,00	22º	119,00
11º	113,50	23º	119,50
		24º	120,00
		COBERTURA	100,00

Fator Vagas

Este fator refere-se a quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de **5% por** quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

Fator Outros

Quando observadas outras características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

Na avaliação verificou-se que **o preparo e adequação do terreno (terraplanagem, demolição e limpeza) em função de sua capacidade de aproveitamento e utilização** possui influência para a formação do valor, incluída na avaliação através do "Fator Outros".

Os índices desta variável são definidos conforme sensibilidade do avaliador através do contato com os corretores da região, limitando os valores numa **variação de $\pm 15\%$** , quando necessário.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3 – PESQUISA DE MERCADO:

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:

	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Av. Conselheiro Nabias 7444</p> <p>Bairro: Boqueirão Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Zulmira Vilani (13) 98819-0238 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 48 Vagas: 1 Pos. Vert. 11º Total: 48,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 400.000,00 R\$/m² construído R\$ 8.333,33 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: The Blue Office Mall</p> <p>Endereço: Av. Senador Feijó 686</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Paula (13) 4141-9292 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 42 Vagas: 1 Pos. Vert. 8º Total: 42,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 280.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.666,67 Status _____</p> <p>Obs.: Sala Comercial de 42 m² pronta com piso elevado, teto com toda iluminação, ar condicionado, persianas, banheiro e sacada - Sala Comercial de 42 m² pronta com piso elevado, teto com toda iluminação, ar condicionado, persianas, banheiro e sacada</p>
	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: The Blue Office Mall</p> <p>Endereço: Av. Senador Feijó 686</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Paula (13) 4141-9292 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 51 Vagas: 1 Pos. Vert. 12º Total: 51,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 312.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.117,65 Status _____</p> <p>Obs.: Sala totalmente equipada para venda. São 4 bancadas super funcionais de trabalho, uma sala reservada, terraço com fechamento em vidro. 1 aparelho de ar condicionado de 24 mil BTUs, 2 lavabos, copa/recepção</p>
	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: The Blue Office Mall</p> <p>Endereço: Av. Senador Feijó 686</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Paula (13) 4141-9292 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 48 Vagas: 1 Pos. Vert. 11º Total: 48,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 308.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.416,67 Status _____</p> <p>Obs.: Sala comercial de 49 m² -SANTOS - THE BLUE OFFICE MAIL Sala com divisória para dois ambientes, sacada, copa e banheiro Com ar condicionado, piso em porcelanato e iluminação Uma vaga de garagem LOCAÇÃO : R\$ 1.900,00 (pacote) VENDA : R\$ 300.000,00</p>
	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: The Blue Office Mall</p> <p>Endereço: Av. Senador Feijó 686</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Paula (13) 4141-9292 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 44 Vagas: 1 Pos. Vert. 12º Total: 44,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 330.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.500,00 Status _____</p> <p>Obs.: _____</p>
	<p>URL: _____ Data: 01/09/2020</p> <p>Empreendimento: The Blue Office Mall</p> <p>Endereço: Av. Senador Feijó 686</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Paula (13) 4141-9292 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 5,273 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 49 Vagas: 1 Pos. Vert. 9º Total: 49,00</p> <p>Testada (m) _____ Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Preço de Venda R\$ 330.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.734,69 Status _____</p> <p>Obs.: Sala comercial com 49 metros de área útil para locação. Sala com terraço e 1 lavabo. Aceita carencia para as benfeitorias de piso e iluminação.</p>

C.3.1.2 – LOJA:

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Vasconcelos Tavres, entre a Rua João Pessoa e Rua Amador Buieno</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Casa e Jardim (13) 3285-4848(13) 98832-0640 Idade: 15</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: c</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 200 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: _____ Total: 200,00</p> <p>Testada (m): 8,00 Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: _____</p> <p>Preço de Venda R\$ 1.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.500,00 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Conselheiro Nébias</p> <p>Bairro: Boqueirão Cidade: Santos UF: R</p> <p>Fonte/ telefone: Alviplan (13) 3284-2707(13) 99181-8848 Idade: 10</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: b</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 500 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: _____ Total: 1.000,00</p> <p>Testada (m): 10,00 Setor Urbano: 1,000 Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: 0</p> <p>Preço de Venda R\$ 6.500.000,00 R\$/m² construído R\$ 6.500,00 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Epitácio Pessoa, 172</p> <p>Bairro: Boqueirão Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Ana Lucia (13) 3236-8083(13) 99796-1258 Idade: 10</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: b</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 50 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: 50.000 Total: 100,00</p> <p>Testada (m): 6,00 Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: 0</p> <p>Preço de Venda R\$ 550.000,00 R\$/m² construído R\$ 5.500,00 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Dom Pedro II, 57</p> <p>Bairro: Centro Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: RGL Imóveis (13) 3227-0027 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: a</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 60 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: 120.000 Total: 180,00</p> <p>Testada (m): 6,00 Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: 0</p> <p>Preço de Venda R\$ 1.600.000,00 R\$/m² construído R\$ 8.888,89 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Ana Costa, 465</p> <p>Bairro: Gonzaga Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: Marcelo Machado (13) 3302-0915(13) 99725-5352 Idade: 2</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: a</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 35 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: _____ Total: 35,00</p> <p>Testada (m): 4,00 Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: _____</p> <p>Preço de Venda R\$ 650.000,00 R\$/m² construído R\$ 18.571,43 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: 01/08/2022</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Epitácio Pessoa 82</p> <p>Bairro: Boqueirão Cidade: Santos UF: SP</p> <p>Fonte/ telefone: RGL (13) 3227-0027 Idade: 5</p> <p>Tipo: Escritório Médio Padrão de construção: 1,656 Estado de conservação: c</p> <p>Área Const. (m²): Térreo: 50 Pav. Inf.: _____ Pav. Sup.: _____ Total: 50,00</p> <p>Testada (m): 6,00 Setor Urbano: _____ Esquina: NÃO</p> <p>Vagas: 0</p> <p>Preço de Venda R\$ 350.000,00 R\$/m² construído R\$ 7.000,00 Status VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:



C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO/ CÁLCULOS & RESULTADO:

C.4.1- SALAS:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)	Posicionamento Vertical	Vagas	Setor Urbano	Depreciação	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
Aval.	Rua Vereador Henrique Soler, nº 287	35,77	5º	1		0,988	-	-
1	Av. Conselheiro Nabias 7444	48,00	11º	1	0,00	0,965	R\$ 400.000,00	R\$ 7.916,67
2	Av. Senador Feijó 686	42,00	8º	1	0,00	0,965	R\$ 280.000,00	R\$ 6.333,33
3	Av. Senador Feijó 686	51,00	12º	1	0,00	0,965	R\$ 312.000,00	R\$ 5.811,76
4	Av. Senador Feijó 686	48,00	11º	1	0,00	0,965	R\$ 308.000,00	R\$ 6.095,83
5	Av. Senador Feijó 686	44,00	12º	1	0,00	0,965	R\$ 330.000,00	R\$ 7.125,00
6	Av. Senador Feijó 686	49,00	9º	1	0,00	0,965	R\$ 330.000,00	R\$ 6.397,96
							Unit. Seco Médio	R\$ 6.690,46

Crítérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Salas	Escritório Médio	60	2	a	5,273	5º

Fatores de Ajustes											
Nº	Oferta (F1)	Local (F2)	Deprec. (F3)	Área (F4)	Padrão (F5)	Vagas (F6)	Pos. Vertical (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado	Unit. Homg (R\$/m²)	Unit. Saneado (R\$/m²)
Aval.	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
1	0,9500	1,0500	1,023	1,0374	1,0000	1,1500	0,9789	1,0000	1,2396	R\$ 9.813,31	R\$ 9.813,31
2	0,9500	1,0500	1,023	1,0410	1,0000	1,1500	0,9858	1,0000	1,2500	R\$ 7.916,75	R\$ 7.916,75
3	0,9500	1,0500	1,023	1,0453	1,0000	1,3000	0,9766	1,0000	1,3952	R\$ 8.108,46	R\$ 8.108,46
4	0,9500	1,0500	1,023	1,0374	1,0000	1,1500	0,9789	1,0000	1,2396	R\$ 7.556,25	R\$ 7.556,25
5	0,9500	1,0500	1,023	1,0531	1,0000	1,1500	0,9766	1,0000	1,2530	R\$ 8.927,46	R\$ 8.927,46
6	0,9500	1,0500	1,023	1,0401	1,0000	1,1500	0,9835	1,0000	1,2469	R\$ 7.977,36	R\$ 7.977,36
	Coefficiente de variação:	21,53%	10,81%	10,79%	10,99%	9,67%	10,90%	10,99%		R\$ 8.710,05	R\$ 8.710,05

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	21,53%	10,29%	Não usar
Depreciação	Obrigatório	10,81%	13,84%	Usar
Área	Obrigatório	10,79%	13,99%	Usar
Padrão	Obrigatório	10,99%	13,23%	Usar
Vagas	Obrigatório	9,67%	19,47%	Usar
Pos Vertical	Obrigatório	10,90%	13,31%	Usar
Outros	Complementar	10,99%	13,23%	Usar

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Av. Conselheiro Nabias 7444	9.813,31	1.103,25	0,9573	OK
2	Av. Senador Feijó 686	7.916,75	793,30	0,6884	OK
3	Av. Senador Feijó 686	8.108,46	601,59	0,5220	OK
4	Av. Senador Feijó 686	7.556,25	1.153,81	1,0012	OK
5	Av. Senador Feijó 686	8.927,46	217,40	0,1887	OK
6	Av. Senador Feijó 686	7.977,36	732,70	0,6358	OK

Média	8.710,05
Variância	1.328.048,58
Desvio-Padrão	1.152,41
Número de Elementos	7
Graus de Liberdade (n - 1)	6
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,8

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	7
Unitário Médio (R\$/m²)	6.690,46
Desvio Padrão	735,39
Coefficiente de Variação	10,99%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	7
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	8.710,05
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	11.323,07
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.097,04

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	7	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	8.710,05	
Desvio Padrão	1152,41	
Coefficiente de Variação	13,23%	
t de Student	1,44	
Limite Superior (R\$/m²)	9.337,27	7,20%
Limite Inferior (R\$/m²)	8.082,83	-7,20%
Intervalo de Confiabilidade	14,40%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	35,77	8.710,05	R\$ 311.558,63
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 311.558,63

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	311.600,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	8.711,21

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 289.100,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	8.082,19
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 334.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	9.337,43

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 311.600,00

QUADRO RESUMO DE VALORES.

Unidade	BLOCO	UNIDADE	PVTO	VA-GAS	Área privativa total (Construção)	VMX	Fpav.	Fárea	Fvaga	Fposição	PREÇO	ARETONDAMENTO
1	Único	507	5	1	35,77	8.910,75	1,000	1,001840	1,00	1,00	R\$ 319.324,07	R\$ 319.000,00
2	Único	509	5	1	30,88	8.910,75	1,000	1,020419	1,00	1,00	R\$ 280.782,62	R\$ 281.000,00
3	Único	704	7	1	35,02	8.910,75	1,009	1,004497	1,00	1,00	R\$ 316.279,02	R\$ 316.000,00
4	Único	705	7	1	35,02	8.910,75	1,050	1,004497	1,00	1,00	R\$ 329.130,79	R\$ 329.000,00
5	Único	709	7	1	30,88	8.910,75	1,064	1,020419	1,00	1,00	R\$ 298.752,70	R\$ 299.000,00
6	Único	710	7	1	30,88	8.910,75	1,064	1,020419	1,00	1,00	R\$ 298.752,70	R\$ 299.000,00
7	Único	807	8	1	35,77	8.910,75	1,064	1,001840	1,00	1,00	R\$ 339.760,81	R\$ 340.000,00
8	Único	1001	10	1	36,85	8.910,75	1,064	0,998122	1,00	1,00	R\$ 348.720,13	R\$ 349.000,00
9	Único	1009	10	1	30,88	8.910,75	1,064	1,020419	1,00	1,00	R\$ 298.752,70	R\$ 299.000,00
10	Único	1010	10	1	30,88	8.910,75	1,064	1,020419	1,00	1,00	R\$ 298.752,70	R\$ 299.000,00
11	Único	1110	10	1	30,88	8.910,75	1,064	1,020419	1,00	1,00	R\$ 298.752,70	R\$ 299.000,00
12	Único	1208	12	1	36,30	8.910,75	1,064	1,000000	1,00	1,00	R\$ 344.161,68	R\$ 344.000,00
13	Único	1403	14	1	35,77	8.910,75	1,064	1,001840	1,00	1,00	R\$ 339.760,81	R\$ 340.000,00
14	Único	1501	15	1	36,85	8.910,75	1,064	0,998122	1,00	1,00	R\$ 348.720,13	R\$ 349.000,00
15	Único	1503	15	1	36,30	8.910,75	1,069	1,000000	1,00	1,00	R\$ 345.778,98	R\$ 346.000,00
16	Único	1504	15	1	35,02	8.910,75	1,069	1,004497	1,00	1,00	R\$ 335.086,49	R\$ 335.000,00
17	Único	1506	15	1	36,30	8.910,75	1,073	1,000000	1,00	1,00	R\$ 347.072,82	R\$ 347.000,00
18	Único	1603	16	1	31,18	8.910,75	1,073	1,019187	1,00	1,00	R\$ 303.839,27	R\$ 304.000,00
19	Único	1604	16	1	35,02	8.910,75	1,083	1,004497	1,00	1,00	R\$ 339.474,90	R\$ 339.000,00
20	Único	1605	16	1	35,02	8.910,75	1,083	1,004497	1,00	1,00	R\$ 339.474,90	R\$ 339.000,00
21	Único	1606	16	1	36,30	8.910,75	1,083	1,000000	1,00	1,00	R\$ 350.307,42	R\$ 350.000,00
22	Único	1607	16	1	35,77	8.910,75	1,087	1,001840	1,00	1,00	R\$ 347.105,27	R\$ 347.000,00
23	Único	1703	17	1	36,30	8.910,75	1,087	1,000000	1,00	1,00	R\$ 351.601,26	R\$ 352.000,00
24	Único	1805	18	1	22,22	8.910,75	1,087	1,063274	1,00	1,00	R\$ 228.840,65	R\$ 229.000,00
25	Único	2002	20	1	35,77	8.910,75	1,087	1,001840	1,00	1,00	R\$ 347.105,27	R\$ 347.000,00
26	Único	2004	20	1	47,28	8.910,75	1,087	0,967506	1,00	1,00	R\$ 443.072,62	R\$ 443.000,00
27	Único	2101	21	1	47,28	8.910,75	1,087	0,967506	1,00	1,00	R\$ 443.072,62	R\$ 443.000,00
28	Único	2102	21	1	35,77	8.910,75	1,087	1,001840	1,00	1,00	R\$ 347.105,27	R\$ 347.000,00
29	Único	2103	21	1	52,46	8.910,75	1,087	0,955014	1,00	1,00	R\$ 485.268,26	R\$ 485.000,00
30	Único	2104	21	1	47,28	8.910,75	1,087	0,967506	1,00	1,00	R\$ 443.072,62	R\$ 443.000,00
31	Único	2105	21	1	35,77	8.910,75	1,087	1,001840	1,00	1,00	R\$ 347.105,27	R\$ 347.000,00
32	Único	2106	21	1	52,46	8.910,75	1,087	0,955014	1,00	1,00	R\$ 485.268,26	R\$ 485.000,00
33	Único	2205	21	1	35,77	8.910,75	1,087	1,001840	1,00	1,00	R\$ 347.105,27	R\$ 347.000,00
TOTAL - APARTAMENTOS											R\$ 11.437.161,01	R\$ 11.437.000,00
TOTAL											R\$ 11.437.161,01	R\$ 11.437.000,00
Valor Médio das Unidades Tipo											R\$ 346.580,64	R\$ 346.575,76

C.4.2- LOJA:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)			Área Equivalente (m²)	Depreciação	Vagas	Testada	Setor Urbano	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Pav. Inferior	Corpo Principal	Pav. Superior							
Aval.	Rua Vereador Henrique Soler, nº 287	-	170,00	-	170,00	0,988	0	1,00	1,00	-	-
1	Rua Vasconcelos Taves, entre a Rua João Pe	-	200,00	-	200,00	0,858	0	8,00	0,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 7.125,00
2	Avenida Conselheiro Nébias	-	500,00	500,00	750,00	0,920	0	10,00	1,00	R\$ 6.500.000,00	R\$ 8.233,33
3	Avenida Doutor Epitácio Pessoa, 172	-	50,00	50,00	75,00	0,920	0	6,00	0,00	R\$ 550.000,00	R\$ 6.966,67
4	Rua Dom Pedro II, 57	-	60,00	120,00	120,00	0,965	0	6,00	0,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 12.666,67
5	Avenida Ana Costa, 465	-	35,00	-	35,00	0,988	0	4,00	0,00	R\$ 650.000,00	R\$ 17.642,86
6	Avenida Doutor Epitácio Pessoa 82	-	50,00	-	50,00	0,946	0	6,00	0,00	R\$ 350.000,00	R\$ 6.650,00
	Pesos	100,00%	100,00%	50,00%						Unitário seco médio	9.880,75

Crterios de Avaliao	Tipo de Edificao	Vida til	Idade	Estado de Conservao	Padro Construtivo
Rua Vereador Henrique Soler, nº 287	Escritrio Superior	60	2	a	1,860

Fatores de Ajustes										
Oferta (F1)	Local(F2)	Área(F3)	Deprec. (F4)	Padrão(F5)	Vagas (F6)	Testada (F7)	Outros (F8)	Fator Acumulado	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-
0,9500	1,0000	1,0415	1,151	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	1,1157	R\$ 7.949,39	R\$ 7.949,39
0,9500	1,0000	1,2039	1,073	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	1,2001	R\$ 9.880,89	R\$ 9.880,89
0,9500	1,3000	0,9028	1,073	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	1,1990	R\$ 8.353,14	R\$ 8.353,14
0,9500	1,0000	0,9166	1,023	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	0,8627	R\$ 10.928,15	R\$ 10.928,15
0,9500	0,8000	0,8207	1,000	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	0,5439	R\$ 9.596,34	R\$ 9.596,34
0,9500	1,3000	0,8582	1,044	1,1232	1,0000	0,8000	1,0000	1,1251	R\$ 7.482,18	R\$ 7.482,18
Coefficiente de variação:	27,70%	36,88%	40,28%	44,63%	44,63%	44,63%	44,63%		R\$ 9.031,68	R\$ 9.031,68

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coefficientes	Condição	isolado	Ausente	Resultado
Local	Obrigatório	27,70%	32,59%	Usar
Área	Obrigatório	36,88%	22,20%	Usar
Depreciação	Obrigatório	40,28%	17,42%	Usar
Padrão	Obrigatório	44,63%	13,61%	Usar
Vagas	Obrigatório	44,63%	14,58%	Usar
Testada	Obrigatório	44,63%	18,10%	Usar
Outros	Complementar	44,63%	14,58%	Usar

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	9.880,75
Desvio Padrão	4410,20
Coefficiente de Variação	44,63%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	9.031,68
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	11.741,19
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.322,18

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	9.031,68	
Desvio Padrão	1316,76	
Coefficiente de Variação	14,58%	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R\$/m²)	9.827,28	8,81%
Limite Inferior (R\$/m²)	8.236,09	-8,81%
Intervalo de Confiabilidade	17,62%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor de Venda
Corpo Principal	170,00	9.031,68	R\$ 1.535.386,10
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Mercado			R\$ 1.535.386,10

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	1.535.400,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.031,76

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 1.400.100,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	8.235,88
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 1.670.600,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.827,06

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.535.400,00

C.6 - FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	3	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	3	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		10	Itens obrigatórios atingidos: 2 e 4, no mínimo no grau II		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança 18,62 %

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóveis considerados neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Rua Vereador Henrique Soler, nº 287.
- **EMPREENDIMENTO:** The One Office Tower.
- **BAIRRO:** Ponta da Praia.
- **MUNICÍPIO:** Santos – SP.

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PRA COMPRA E VENDA
33 salas comerciais e 1 loja	R\$ 12.972.400,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 1998201067



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ

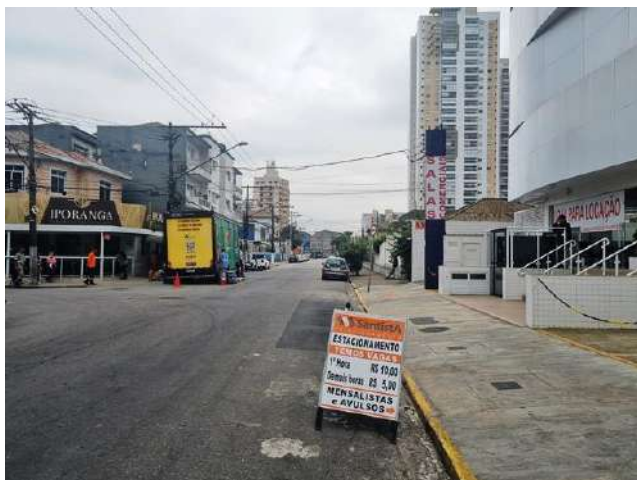


BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:



Logradouro de situação e vista da fachada.



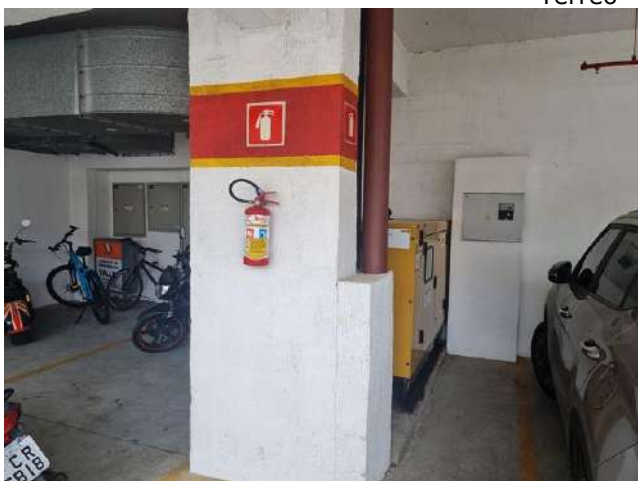
Fachada da loja e aspectos internos.



Vista geral do prédio.



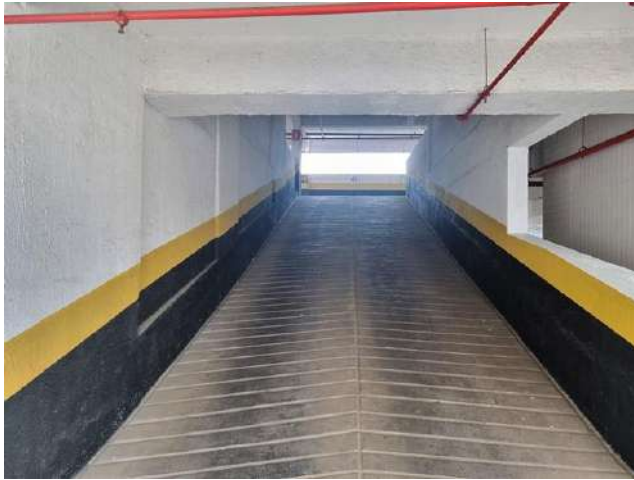
Térreo – externo.



Térreo – externo e rampa de acesso.



Térreo – acesso.



Rampa de acesso.



Garagem.



Garagem.



Garagem.



Garagem.



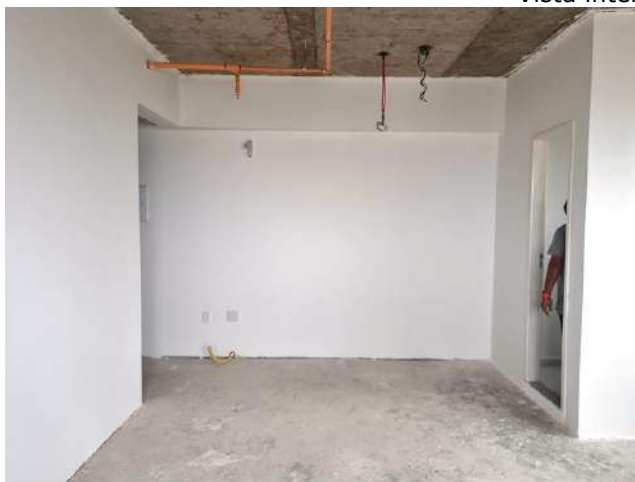
Vista interna da sala.



Vista interna da sala e acesso.



Vista interna da sala.



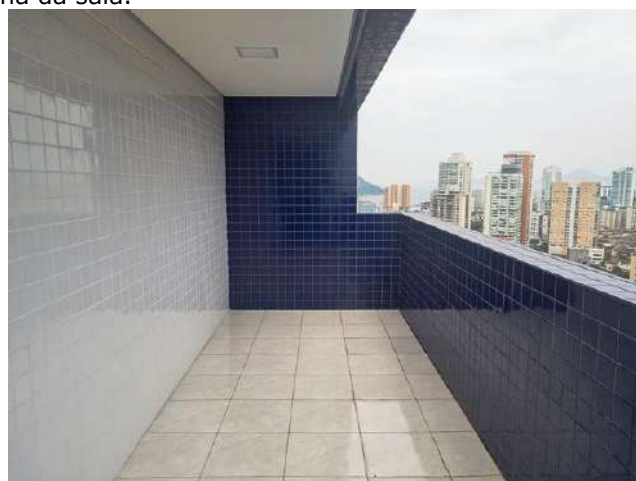
Vista interna da sala.



Vista interna da sala.



Vista interna da sala.



Vista interna da sala.



Área comum – sala de reunião.



Banheiros e acesso.



Convivência e hall dos elevadores.



Circulação e banheiro.



Salas de reunião.



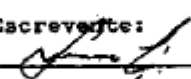
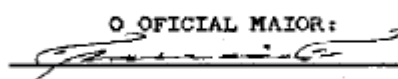
Salas de reunião.

II-DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS

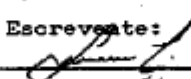
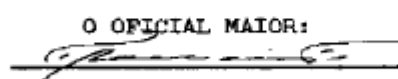
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 2.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

MATRICULA 4.021 FOLHA 1 Santos, 2 de agosto de 1976

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- O prédio sob nº 287 da rua Henrique Soler, antiga rua André Vidal de Negreiros, com todos os seus acessórios, dependências, benfeitorias e o respectivo terreno constituído pelos lotes nºs 88 e 89 da respectiva planta, medindo vinte e seis metros de frente por quarenta e um metros e oitenta centímetros da frente aos fundos, do lado que divide com o lote nº 87; quarenta e oito metros também da frente aos fundos, de outro lado, onde divide com o lote 90; e vinte e seis metros e quarenta centímetros mais ou menos, de largura nos fundos, onde divide com propriedade de Guendalina Marinangeli Kieffer ou sucessores, com a área total de 1.178,00 m².- Lançamento Municipal: 25.79.076.012.000.- **PROPRIETÁRIOS:**- DOMINGOS SPERANDEO e sua mulher ALMERINDA LOPES SPERANDEO, brasileiros, proprietários, CIC 017.129.778, domiciliados em Santos; e o Espólio de LUIZ NAKA, CIC 160.711.408, que era solteiro, maior, brasileiro, domiciliado em Santos.- **REGISTROS ANTERIORES** números 32.735 e 45.485.-

O 8º Escrevente:  O OFICIAL MAIOR: 

R. 1 - 4.021.-
DATA - 2 de agosto de 1976.-
TRANSMITENTES:- DOMINGOS SPERANDEO e sua mulher ALMERINDA LOPES SPERANDEO e o Espólio de LUIZ NAKA, com sede em Santos, representado pela inventariante HILDA FERREIRA DA SILVA, nos termos do alvará transcrito no título.- **ADQUIRENTE:**- JORGE SIUFI, brasileiro, proprietário, casado pelo regime da comunhão de bens com ELIETE ABUJAMRA SIUFI, CIC 024.869.978 domiciliado em Santos.- **TÍTULO:**- Venda e Compra.- **FORMA:**- Escritura de 16 de junho de 1976, das notas do 2º Escrivão de Santos.- **VALOR:** - Cr\$. 700.000,00 (setecentos mil cruzeiros).-

O 8º Escrevente:  O OFICIAL MAIOR: 

R - 2 - 4.021.
DATA - 1ª de fevereiro de 1984.
TRANSMITENTES:- JORGE SIUFI e sua mulher ELIETE ABUJAMRA SIUFI, brasileiros, C.P.F. nº 024.869.978-49, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, proprietários, domiciliados em Santos. **ADQUIRENTES:**- Dr. LAURO CLASHN DE MOURA e sua mulher REGINA MARIA LIMA CLASHN DE MOURA, brasileiros, advogados, C.P.F. nº 047.282.978-53, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei 6515/77, domiciliados

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS HENRIQUE COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2022 às 13:43, sob o número WJMJ22421132592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1085316-86.2022.8.26.0100 e código E56C406.

MATRÍCULA
4.021

FIGHA
1

VERSO

em Santos. **TÍTULO:**- Permuta. **FORMA:**- Escritura de 10 de agosto de 1983, das notas do 1º Tabelião de Santos. **VALOR:**- Cr.\$ 51.000.000,00. O outro imóvel permutado está localizado na zona abrangida pela 3ª. Circunscrição Imobiliária desta comarca de Santos.-

O 6º Escrevente

O Oficial Maior

José Soares Filho

[Assinatura]

R - 3 - 4.021.

DATA - 1º de fevereiro de 1984.

TRANSMITENTES:- Dr. LAURO CLASEN DE MOURA e sua mulher REGINA MARIA LIMA CLASEN DE MOURA, casados no regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6515/77, brasileiros, advogados, C.P.F. nº 047.282.978-53, domiciliados em Santos. **ADQUIRENTE:**- MARCELO ELIAS BECHARA, brasileiro, menor impúbere, com 14 anos de idade, dependente do C.P.F. nº 211.537.958-68, domiciliado em Santos, representado por seus pais Bechara Elias Bechara e Dayse Bechara. **TÍTULO:**- Venda e Compra. **FORMA:**- Escritura de 29 de dezembro de 1983, das notas do 1º Tabelião de Santos. **VALOR:**- Cr.\$.. 53.000.000,00.-

O 6º Escrevente

O Oficial Maior

José Soares Filho

[Assinatura]

AV. 04 - 4.021. (nome correto de logradouro) - prenotação nº 291.864

DATA: 28 de outubro de 2.013.

Nos termos da escritura lavrada aos 17 de outubro de 2.013, no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital - livro 3.966, pág. 189, instruída com a certidão nº 178/2013, expedida pela Prefeitura de Santos em 30 de setembro de 2.013, procedo esta averbação para constar que corretamente, o nome da rua onde se situa o imóvel desta matrícula é RUA VEREADOR HENRIQUE SOLER.

AVERBADO POR:

[Assinatura] LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,

oficial substituto.

AV. 05 - 4.021. (casamento) - prenotação nº 291.864

DATA: 28 de outubro de 2.013.

- (CONTINUA NA FICHA Nº 02) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

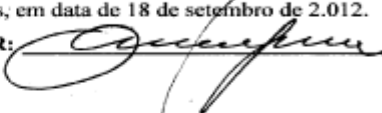
MATRÍCULA
4.021

FICHA
2

Santos, 28 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) –

Nos termos da escritura referida na AV. 04, instruída com a certidão expedida em 06 de setembro de 2.013, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º subdistrito de Santos (matrícula 122671 01 55 2009 2 00198 058 0038591 17), procedo esta averbação para constar que em 01 de agosto de 2.009, o proprietário MARCELO ELIAS BECHARA casou-se pelo regime da completa e total separação de bens, com RENATA PIERRE NETTO, a qual passou a assinar RENATA PIERRE BECHARA. A escritura de pacto antenupcial, lavrada no 2º Tabelião de Notas de Santos em 19 de dezembro de 2.008, livro 835, pág. 174, foi devidamente registrada sob nº 5.986, livro 3 - Registro Auxiliar, neste Oficial de Registro de Imóveis, em data de 18 de setembro de 2.012.

AVERBADO POR:  LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI, oficial substituto.

R. 06 – 4.021. (permuta) – prenotação nº 291.864

DATA: 28 de outubro de 2.013.

Pela escritura referida na AV. 04, o proprietário MARCELO ELIAS BECHARA, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 13.004.424-SSP-SP, CPF/MF nº 087.376.648-24, casado pelo regime da separação de bens, na vigência da Lei nº 6515/77, com RENATA PIERRE BECHARA, brasileira, fisioterapeuta, RG nº 33.576.999-8-SSP-SP, CPF/MF nº 220.205.628-98, residente e domiciliado à Avenida Almirante Saldanha da Gama, nº 175, apto. 232, Ponta da Praia, Santos, SP, **TRANSMITIU** o imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$-6.000.000,00, a **SPE PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**, com sede na Rua Casa do Ator, nº 1.117, 18º andar, sala 20, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, Capital, CEP 04.546-0054, inscrita no CNPJ sob nº 17.667.342/0001-62, a título de PERMUTA, com uma área privativa de 1.221,200 m2, em futuras unidades autônomas que integrarão o empreendimento imobiliário "THE ONE OFFICE TOWER SANTOS", a ser construído em terreno desta matrícula, aprovado junto à Prefeitura de Santos através do Alvará de Aprovação nº 0179/2013, emitido em 06/09/2013, pela Secretaria de Infraestrutura e Edificações da Prefeitura Municipal local, **área privativa essa que corresponderá** às seguintes unidades autônomas: **Sala 1509** - área privativa de 30,180 m2, fração ideal no terreno de 0,005351; **Sala 1510** - área privativa de 30,880 m2, fração ideal no terreno de 0,005444; **Sala 1601** - área privativa de 36,850 m2, fração ideal no terreno de 0,006074; **Sala 1602** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 1603** - área privativa de 36,300 m2, fração ideal no terreno de 0,006005; **Sala 1604** - área privativa de 35,020 m2, fração ideal no terreno de 0,005995; **Sala 1605** - área privativa de 35,020 m2, fração ideal no terreno de 0,005995; **Sala 1606** - área privativa de 36,300 m2, fração ideal no terreno de 0,006005; **Sala 1607** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 1608** - área privativa de 36,850 m2, fração ideal no terreno de 0,006074; **Sala 1609** - área privativa de 30,180 m2, fração ideal no terreno de 0,005351; **Sala 1610** - área privativa de 30,880 m2, fração ideal no terreno de 0,005444; **Sala**

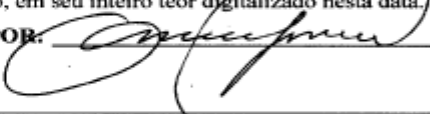
– (SEGUIE NO VERSO)

MATRÍCULA
4.021

FICHA
2

MATRICULA **4.021** FICHA **2**
 VERSO

1901 - área privativa de 47,280 m2, fração ideal no terreno de 0,007338; **Sala 1902** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 1903** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 1904** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 1905** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 1906** - área privativa de 46,660 m2, fração ideal no terreno de 0,007243; **Sala 2001** - área privativa de 47,280 m2, fração ideal no terreno de 0,007338; **Sala 2002** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 2003** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 2004** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 2005** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 2006** - área privativa de 46,660 m2, fração ideal no terreno de 0,007243; **Sala 2101** - área privativa de 47,280 m2, fração ideal no terreno de 0,007338; **Sala 2102** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 2103** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 2104** - área privativa de 52,460 m2, fração ideal no terreno de 0,008100; **Sala 2105** - área privativa de 35,770 m2, fração ideal no terreno de 0,005940; **Sala 2106** - área privativa de 46,660 m2, fração ideal no terreno de 0,007243, todas com seus respectivos valores e demais condições constantes do título, em seu inteiro teor digitalizado nesta data.

REGISTRADO POR:  LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,
 oficial substituto.

R. 7 - 4.021. (incorporação imobiliária) - prenotação nº 291.842

DATA: 29 de outubro de 2.013.

TÍTULO: Incorporação Imobiliária (Lei nº 4.591, 16/12/1964). **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular celebrado em São Paulo, Capital, aos 04 de outubro de 2.013. **TITULAR DO DOMÍNIO DO TERRENO E INCORPORADORA** - SPE PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Casa do Ator, nº 1.117, 18º andar, sala 20, Bairro Vila Olímpia, CEP 04546-004, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.667.342/0001-62, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o NIRE 3522723749-7, em sessão de 01.02.2013. **DENOMINAÇÃO E LOCALIZAÇÃO** - O empreendimento objeto da presente incorporação imobiliária denominar-se-á "THE ONE OFFICE TOWER SANTOS" e localizar-se-á na Rua Vereador Henrique Soler, nºs 285 e 287. O prédio sob nº 287, da Rua Vereador Henrique Soler existente no terreno será objeto de futura demolição. **OBJETO DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA** - A construção do empreendimento comercial denominado "THE ONE OFFICE TOWER SANTOS", que será implantado com observância ao projeto aprovado pela Prefeitura de Santos, conforme processo nº 64145/2011-56 de 29.6.2011, que originou a emissão do Alvará de Aprovação nº 0179/2013, em 6 de setembro de 2.013. Foi expedido, aos 11 de outubro de 2.013, o Alvará de Licença para construção nº 0106/2013. Possuirá a área total construída de 12.666,31m², terá destinação

- (CONTINUA NA FICHA Nº 03) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
4.021

FICHA
3

Santos, 29 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4.021) –

exclusivamente comercial e será constituído por 01 subsolo, térreo, 04 pavimentos garagem, 18 pavimentos, cobertura e ático, **totalizando 161 unidades autônomas.** **DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO** – O “**THE ONE OFFICE TOWER SANTOS**” será constituído conforme a seguinte discriminação: **SUBSOLO:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como parte da garagem coletiva do Condomínio com rampa para veículos de acesso ao térreo, áreas de circulação e acomodação de veículos e 54 vagas cobertas tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 54 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1A a 54A para efeito de disponibilidade e discriminação, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, poço do elevador de emergência sem parada neste pavimento, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso ao térreo, local para instalações, depósito, shaft para pressurização, local para gerador/transformador, reservatório de águas pluviais e 02 reservatórios inferiores. **TÉRREO:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como acesso principal de pedestres e veículos a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, plataforma para portadores de necessidades especiais, local para hidrômetro, local para caixa de correspondência, hall, 02 WC adaptados para portadores de necessidades especiais, 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso ao subsolo, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos superiores, local para instalações, shafts para pressurização, shafts, centro de medição, local para pressurização, depósito de lixo, parte da garagem coletiva do Condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao subsolo e ao 1º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 17 vagas do tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 17 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, à razão de 12 vagas descobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 70A e 71A para efeito de disponibilidade e discriminação, sendo que as vagas nºs 70A e 71A serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, e 05 vagas cobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 65A, 66A, 67A, 68A e 69A para efeito de disponibilidade e discriminação, que serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, 03 vagas descobertas do tipo A, com capacidade para estacionamento de 03 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 72A a 74A para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas para embarque e desembarque, e 02 vagas descobertas do tipo B, com capacidade para estacionamento de 02 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1B e 2B para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas ao uso de caminhão ifvf e veículos fretados tipo van. O térreo conterá ainda partes de uso e propriedade exclusiva ou unidade autônoma, constituída por 01 Loja com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285. **PRIMEIRO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa

– (SEGUIE NO VERSO) –

MATRÍCULA
4.021

FICHA
3

MATRÍCULA
4.021

FICHA
3
 VERBO

de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização e depósito, e parte da garagem coletiva do Condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao térreo e ao 2º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 19 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 19 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 75A a 82A, de 84A a 89A e de 91A a 95A para efeito de disponibilidade e discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 83DEF e 90DEF para efeito de disponibilidade e discriminação, 09 vagas cobertas para bicicletas, numeradas no projeto arquitetônico de 1BC a 9BC para efeito de disponibilidade e discriminação, e 02 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 1MT e 2 MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **SEGUNDO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 (três) poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização e depósito, e parte da garagem coletiva do Condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao 1º pavimento garagem e ao 3º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 22 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 22 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 96A a 104A, de 106A a 111A e de 113A a 119A para efeito de disponibilidade e discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 105DEF e 112DEF para efeito de disponibilidade e discriminação, e 04 (quatro) vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 3MT a 6MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **TERCEIRO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização e depósito, e parte da garagem coletiva do Condomínio contendo rampas para veículos de acesso ao 2º pavimento garagem e ao 4º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de veículos, 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 120A a 143A, e 06 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 7MT a 12MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **QUARTO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para instalações, shafts para pressurização e depósito, e parte da garagem coletiva do Condomínio contendo rampa para veículos de acesso ao 3º pavimento garagem, áreas de circulação e acomodação de

– (CONTINUA NA FICHA Nº 04) –

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DE SANTOS

MATRICULA
 4.021

FICHA
 4

Santos, 29 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) –

veículos, 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 144A a 167A para efeito de disponibilidade e discriminação, e 09 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 13MT a 21MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **QUINTO PAVIMENTO:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas, constituídas por 10 salas. **DO SEXTO AO DÉCIMO SÉTIMO PAVIMENTOS:** Cada um dos 12 pavimentos conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água e shafts para pressurização, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas, constituídas por 10 salas. **DÉCIMO OITAVO PAVIMENTO:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água, shafts para pressurização e laje impermeabilizada, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas, constituídas por 06 salas. **DO DÉCIMO NONO AO VIGÉSIMO SEGUNDO PAVIMENTOS:** Cada um dos 04 pavimentos conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e superiores, local para medidores de água e shafts para pressurização, além das partes de uso e propriedade exclusiva ou unidades autônomas, constituídas por 06 salas. **COBERTURA:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como 03 poços de elevadores com seus respectivos halls, ventilação mecânica, área de circulação, poço de elevador de emergência, caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores e ático, local para instalações, shafts para pressurização, laje impermeabilizada, 04 salas de reuniões, café, terraço, 04 lavabos, sendo 02 deles adaptados para portadores de necessidades especiais e sala de convenções. **ÁTICO:** Conterá partes de propriedade de uso comum, tais como caixa de escada dotada de porta corta fogo de acesso aos pavimentos inferiores, 03 poços de elevadores, sendo 02 deles sem parada neste pavimento, poço do elevador de emergência sem parada neste pavimento, escada de acesso à casa de máquinas dos elevadores, local para bombas de incêndio, barrilete, casa de máquinas dos elevadores, 03 caixas d'água, escada marinheiro, alçapões para vistoria das caixas d'água, vazios e cobertura geral sob laje impermeabilizada. **DAS DIFERENTES PARTES DO CONDOMÍNIO** – O **"THE ONE OFFICE TOWER SANTOS"** será

– (SEGUIR NO VERSO) –

MATRICULA
 4.021

FICHA
 4

MATRÍCULA

4.021

FICHA

4

VERSO

constituído de duas partes distintas, a saber: a) Partes de propriedade de uso comum ou do condomínio; e b) Partes de propriedade e uso exclusivo ou unidades autônomas. **A) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS** – São aquelas definidas pelo artigo 1.331, do Código Civil, tidas e havidas como coisas inalienáveis, individuais, acessórias e indissolavelmente ligadas às demais partes do **“THE ONE OFFICE TOWER SANTOS”**, as quais por sua natureza ou destino são de uso e utilidade comum a todos os condôminos, muito especialmente o terreno onde se assentará a edificação, as fundações, pilares, vigas e lajes, paredes externas, barriletes, lajes impermeabilizadas, alçapões, caixas d’água, o local para gerador/transformador, o reservatório de águas pluviais, os 02 reservatórios inferiores, o acesso principal de pedestres e veículos a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, plataforma para portadores de necessidades especiais, local para hidrômetro, local para caixa de correspondência, os 02 WC adaptados para portadores de necessidades especiais, as rampas de acessos, áreas de circulação para pedestres e veículos, os elevadores com seus respectivos halls, caixas de escadas, locais para shafts, a garagem coletiva do Condomínio, ventilação mecânica, poço de elevador de emergência, local para medidores de água, shafts para pressurização, local para instalações, as 04 salas de reuniões, café, terraço, os 04 lavabos, sendo 02 deles adaptados para portadores de necessidades especiais, a sala de convenções, os depósitos, escada de acesso à casa de máquinas dos elevadores, local para bombas de incêndio, casa de máquinas dos elevadores, escada marinho, alçapões para vistoria das caixas d’água, vazios, cobertura geral sob laje impermeabilizada, enfim, tudo o mais que por sua natureza ou função for de uso e serventia a todos os condôminos. **B) DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO EXCLUSIVO OU UNIDADES AUTÔNOMAS** – O **“THE ONE OFFICE TOWER SANTOS”** conterá partes de propriedade e uso exclusivo dos condôminos, denominadas unidades autônomas, a **Loja localizada no térreo, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285, e as 160 salas**, distribuídas na proporção de 10 salas por pavimento, do 5º ao 17º pavimentos, e 06 salas por pavimento, do 18º ao 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, que receberão a seguinte designação numérica: **DESIGNAÇÃO NUMÉRICA DAS UNIDADES AUTÔNOMAS – DO “THE ONE OFFICE TOWER SANTOS”**

Pavimento	Unidade Autônoma
Térreo	Loja
5º pavimento	Salas nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 510
6º pavimento	Salas nºs 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610
7º pavimento	Salas nºs 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 e 710
8º pavimento	Salas nºs 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810
9º pavimento	Salas nºs 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909 e 910
10º pavimento	Salas nºs 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e 1010
11º pavimento	Salas nºs 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110
12º pavimento	Salas nºs 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210

– (CONTINUA NA FICHA Nº 05) –

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
4.021

FICHA
5

Santos, 29 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) –

13º pavimento	Salas nºs 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309 e 1310
14º pavimento	Salas nºs 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 e 1410
15º pavimento	Salas nºs 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 e 1510
16º pavimento	Salas nºs 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e 1610
17º pavimento	Salas nºs 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709 e 1710
18º pavimento	Salas nºs 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 e 1806
19º pavimento	Salas nºs 1901, 1902, 1903, 1904, 1905 e 1906
20º pavimento	Salas nºs 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006
21º pavimento	Salas nºs 2101, 2102, 2103, 2104, 2105 e 2106
22º pavimento	Salas nºs 2201, 2202, 2203, 2204, 2205 e 2206

DESCRIÇÃO DAS UNIDADES AUTÔNOMAS –

A LOJA, localizada no térreo do “**THE ONE OFFICE TOWER SANTOS**”, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285, conterá Loja e 02 W.C. adaptados para portadores de necessidades especiais. CADA UMA DAS SALAS Nºs 501, 502, 503, 506, 507 e 508, 601, 602, 603, 606, 607 e 608, 701, 702, 703, 706, 707 e 708, 801, 802, 803, 806, 807 e 808, 901, 902, 903, 906, 907 e 908, 1001, 1002, 1003, 1006, 1007 e 1008, 1101, 1102, 1103, 1106, 1107 e 1108, 1201, 1202, 1203, 1206, 1207 e 1208, 1301, 1302, 1303, 1306, 1307 e 1308, 1401, 1402, 1403, 1406, 1407 e 1408, 1501, 1502, 1503, 1506, 1507 e 1508, 1601, 1602, 1603, 1606, 1607 e 1608, 1701, 1702, 1703, 1706, 1707 e 1708, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 e 1806, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905 e 1906, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105 e 2106, e 2201, 2202, 2203, 2204, 2205 e 2206, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, conterá sala, terraço e lavabo. CADA UMA DAS SALAS Nºs 504, 505, 509 e 510, 604, 605, 609 e 610, 704, 705, 709 e 710, 804, 805, 809 e 810, 904, 905, 909 e 910, 1004, 1005, 1009 e 1010, 1104, 1105, 1109 e 1110, 1204, 1205, 1209 e 1210, 1304, 1305, 1309 e 1310, 1404, 1405, 1409 e 1410, 1504, 1505, 1509 e 1510, 1604, 1605, 1609 e 1610, e 1704, 1705, 1709 e 1710, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, conterá sala e lavabo. **ÁREAS E FRACÇÕES IDEAIS** – A LOJA, localizada no térreo do “**THE ONE OFFICE TOWER SANTOS**”, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285, possuirá a área privativa coberta de 172,450m², a área comum de 121,787m² (coberta de 113,258m² + descoberta de 8,529m²), já incluído o direito ao uso de 03 (três) vagas localizadas na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 294,237m², correspondendo a fração ideal de 0,022502 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. CADA UMA DAS SALAS Nºs 501 e 508, 601 e 608, 701 e 708, 801 e 808, 901 e 908, 1001

– (SEGUE NO VERSO) –

MATRÍCULA
4.021

FICHA
5

MATRÍCULA **4.021** FIGHA **5**
 VERSO

e **1008, 1101 e 1108, 1201 e 1208, 1301 e 1308, 1401 e 1408, 1501 e 1508, 1601 e 1608, e 1701 e 1708**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 36,850m², a área comum de 42,652m² (coberta de 40,498m² + descoberta de 2,154m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 79,502m², correspondendo a fração ideal de 0,006074 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 502 e 507, 602 e 607, 702 e 707, 802 e 807, 902 e 907, 1002 e 1007, 1102 e 1107, 1202 e 1207, 1302 e 1307, 1402 e 1407, 1502 e 1507, 1602 e 1607, 1702 e 1707, 1802 e 1805, 1902 e 1905, 2002 e 2005, 2102 e 2105, e 2202 e 2205**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 35,770m², a área comum de 42,250m² (coberta de 40,104m² + descoberta de 2,146m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 78,020m², correspondendo a fração ideal de 0,005940 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 503 e 506, 603 e 606, 703 e 706, 803 e 806, 903 e 906, 1003 e 1006, 1103 e 1106, 1203 e 1206, 1303 e 1306, 1403 e 1406, 1503 e 1506, 1603 e 1606, e 1703 e 1706**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 36,300m², a área comum de 42,445m² (coberta de 40,295m² + descoberta de 2,150m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 78,745m², correspondendo a fração ideal de 0,006005 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 504 e 505, 604 e 605, 704 e 705, 804 e 805, 904 e 905, 1004 e 1005, 1104 e 1105, 1204 e 1205, 1304 e 1305, 1404 e 1405, 1504 e 1505, 1604 e 1605, e 1704 e 1705**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 35,020m², a área comum de 42,413m² (coberta de 40,264m² + descoberta de 2,149m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 77,433m², correspondendo a fração ideal de 0,005995 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409, 1509, 1609 e 1709**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 30,180m², a área comum de 40,487m² (coberta de 38,373m² + descoberta de 2,114m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 70,667m², correspondendo a fração ideal de 0,005351 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 510 e 1710**, localizadas, respectivamente, nos 5º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta

– (CONTINUA NA FICHA Nº 06) –

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
4.021

FICHA
6

Santos, 29 de outubro de 2013

-(CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) -

de 29,610m², a área comum de 40,260m² (coberta de 38,150m² + descoberta de 2,110m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 69,870m², correspondendo a fração ideal de 0,005275 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 610, 710, 810, 910, 1010, 1110, 1210, 1310, 1410, 1510 e 1610**, localizadas, respectivamente, nos 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º e 16º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 30,880m², a área comum de 40,767m² (coberta de 38,648m² + descoberta de 2,119m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 71,647m², correspondendo a fração ideal de 0,005444 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **A SALA Nº 1801**, localizada no 18º pavimento, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 46,010m², a área comum de 45,929m² (coberta de 43,715m² + descoberta de 2,214m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 91,939m², correspondendo a fração ideal de 0,007170 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1803 e 1804, 1903 e 1904, 2003 e 2004, 2103 e 2104, e 2203 e 2204**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 52,460m², a área comum de 48,713m² (coberta de 46,448m² + descoberta de 2,265m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 101,173m², correspondendo a fração ideal de 0,008100 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **A SALA Nº 1806**, localizada no 18º pavimento, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 46,660m², a área comum de 46,148m² (coberta de 43,930m² + descoberta de 2,218m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 92,808m², correspondendo a fração ideal de 0,007243 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1901, 2001, 2101 e 2201**, localizadas, respectivamente, nos 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 47,280m², a área comum de 46,435m² (coberta de 44,212m² + descoberta de 2,223m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 93,715m², correspondendo a fração ideal de 0,007338 no terreno e demais coisas de propriedade e uso comum do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1906, 2006, 2106 e 2206**, localizadas, respectivamente, nos 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, possuirá a área privativa coberta de 46,660m², a área comum de 46,147m² (coberta de 43,929m² + descoberta de 2,218m²), já incluído o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do Condomínio, perfazendo a área total de 92,807m², correspondendo a fração ideal de 0,007243 no terreno e demais coisas de propriedade e uso

-(**SEGUE NO VERSO**) -

MATRÍCULA
4.021

FICHA
6

MATRÍCULA
4.021

FICHA
6
 VERSO

comum do Condomínio. Cada uma das unidades autônomas tem suas frações ideais apuradas mediante divisão do custo global da obra (Quadro III da NBR 12.721), pelas respectivas áreas e encontram-se indicadas individualmente no Quadro IV B da NBR 12.721. **CONFRONTAÇÕES** – Todas as confrontações possuem como referência de quem da Rua Vereador Henrique Soler olha para o empreendimento comercial **“THE ONE OFFICE TOWER SANTOS”**: A LOJA, localizada no térreo, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285, confrontará, pela frente, pelo lado esquerdo e nos fundos com áreas do Condomínio, e, pelo lado direito parte com o hall social do Condomínio, parte com os poços de 03 (três) elevadores e parte com áreas do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 501, 601, 701, 801, 901, 1001, 1101, 1201, 1301, 1401, 1501, 1601 e 1701**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente e pelo lado direito com áreas do Condomínio, pelo lado esquerdo parte com a sala de final “2” e parte com o hall do pavimento, e, nos fundos com a sala de final “10”. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 502, 602, 702, 802, 902, 1002, 1102, 1202, 1302, 1402, 1502, 1602 e 1702**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com áreas do Condomínio, pelo lado direito com a sala de final “1”, pelo lado esquerdo com a sala de final “3”, e, nos fundos parte com a sala de final “1”, parte com o hall social do pavimento e parte com a sala de final “3”. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 503, 603, 703, 803, 903, 1003, 1103, 1203, 1303, 1403, 1503, 1603 e 1703**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente e pelo lado esquerdo com áreas do Condomínio, pelo lado direito parte com a sala de final “2” e parte com o hall do pavimento, e, nos fundos com a sala de final “4”. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 504, 604, 704, 804, 904, 1004, 1104, 1204, 1304, 1404, 1504, 1604 e 1704**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos do **“THE ONE OFFICE TOWER SANTOS”**, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final “3”, pelo lado direito parte com o hall do pavimento e parte com o poço de 02 (dois) elevadores, pelo lado esquerdo com áreas do Condomínio, e, nos fundos com a sala de final “5”. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 505, 605, 705, 805, 905, 1005, 1105, 1205, 1305, 1405, 1505, 1605 e 1705**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final “4”, pelo lado direito parte com o poço de 02 (dois) elevadores e parte com o hall do pavimento, pelo lado esquerdo com áreas do Condomínio, e, nos fundos com a sala de final “6”. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 506, 606, 706, 806, 906, 1006, 1106, 1206, 1306, 1406, 1506, 1606 e 1706**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final “5”, pelo lado direito parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final “7”, pelo lado esquerdo com áreas do Condomínio, e, nos fundos parte com áreas do Condomínio e parte com a

– (CONTINUA NA FICHA Nº 07) –

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
4.021

FICHA
7

Santos, 29 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) –

sala de final "7". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 507, 607, 707, 807, 907, 1007, 1107, 1207, 1307, 1407, 1507, 1607 e 1707**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente parte com a sala de final "8", parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "6", pelo lado direito com a sala de final "8", pelo lado esquerdo com a sala de final "6", e, nos fundos com áreas do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS Nºs 508, 608, 708, 808, 908, 1008, 1108, 1208, 1308, 1408, 1508, 1608 e 1708**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final "9", pelo lado direito e nos fundos com áreas do Condomínio, e, pelo lado esquerdo parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "7". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 509, 609, 709, 809, 909, 1009, 1109, 1209, 1309, 1409, 1509, 1609 e 1709**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final "10", pelo lado direito com áreas do Condomínio, pelo lado esquerdo parte com o hall do pavimento, parte com o poço do elevador de emergência, parte com a caixa de escada e parte com o shaft para pressurização, e, nos fundos com a sala de final "8". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 510, 610, 710, 810, 910, 1010, 1110, 1210, 1310, 1410, 1510, 1610 e 1710**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º e 17º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final "1", pelo lado direito com áreas do Condomínio, pelo lado esquerdo parte com o shaft para pressurização e parte com a caixa de escada, e, nos fundos com a sala de final "9". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1801, 1901, 2001, 2101 e 2201**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente e pelo lado direito com áreas do Condomínio, pelo lado esquerdo parte com os shafts para pressurização, parte com a caixa de escada, parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "2", e, nos fundos parte com o hall do pavimento, e, nos fundos com a sala de final "6". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1802, 1902, 2002, 2102 e 2202**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com áreas do Condomínio, pelo lado direito com a sala de final "1", pelo lado esquerdo com a sala de final "3", e, nos fundos parte com a sala de final "1", parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "3". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1803, 1903, 2003, 2103 e 2203**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente e pelo lado esquerdo com áreas do Condomínio, pelo lado direito parte com a sala de final "2", parte com o hall do pavimento e parte com o poço de 02 (dois) elevadores, e, nos fundos com a sala de final "4". **CADA UMA DAS SALAS Nºs 1804, 1904, 2004, 2104 e 2204**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final "3", pelo lado direito parte

– (SEGUE NO VERSO) –

MATRÍCULA
4.021

FICHA
7

MATRÍCULA **4.021** FICHA **7**
 VERSO

com o poço de 02 (dois) elevadores, parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "5", e, pelo lado esquerdo e nos fundos com áreas do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS N^{os} 1805, 1905, 2005, 2105 e 2205**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente parte com a sala de final "6", parte com o hall do pavimento e parte com a sala de final "4", pelo lado direito com a sala de final "6", pelo lado esquerdo com a sala de final "4", e, nos fundos com áreas do Condomínio. **CADA UMA DAS SALAS N^{os} 1806, 1906, 2006, 2106 e 2206**, localizadas, respectivamente, nos 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, confrontará, pela frente com a sala de final "1", pelo lado direito e nos fundos com áreas do Condomínio, e, pelo lado esquerdo parte com a sala de final "5", parte com o hall do pavimento, parte com poço do elevador de emergência, parte com a caixa de escada e parte com o shaft para pressurização, e, nos fundos com áreas do Condomínio. **DA GARAGEM COLETIVA DO CONDOMÍNIO** – O **"THE ONE OFFICE TOWER SANTOS"** conterà garagem coletiva ocupando o subsolo, térreo e os 1º, 2º, 3º e 4º pavimentos garagem, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de **164 veículos** de tamanho adequado à respectiva vaga, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, além de 03 vagas descobertas do tipo A destinadas para embarque e desembarque, 02 vagas descobertas do tipo B destinadas ao uso de caminhão ifvf e veículos fretados tipo van, 20 vagas para motos e 09 (nove) vagas para bicicletas, assim distribuídas: **SUBSOLO:** Conterà 54 vagas cobertas tipo A, sujeitas ao auxílio de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 54 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1A a 54A para efeito de disponibilidade e discriminação. **TÉRREO:** Conterà 17 vagas do tipo A, sujeitas ao uso de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 17 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, à razão de 12 vagas descobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 55A, 56A, 57A, 58A, 59A, 60A, 61A, 62A, 63A, 64A, 70A e 71A para efeito de disponibilidade e discriminação, sendo que as vagas n^{os} 70A e 71A serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, e 05 vagas cobertas, numeradas no projeto arquitetônico de 65A, 66A, 67A, 68A e 69A para efeito de disponibilidade e discriminação, que serão destinadas preferencialmente ao uso de idosos, 03 vagas descobertas do tipo A, com capacidade para estacionamento de 03 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 72A a 74A para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas para embarque e desembarque, e 02 vagas descobertas do tipo B, com capacidade para estacionamento de 02 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 1B e 2B para efeito de disponibilidade e discriminação, destinadas ao uso de caminhão ifvf e veículos fretados tipo van. **PRIMEIRO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterà 19 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao uso de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 19 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 75A a 82A, de 84A a 89A e de 91A a 95A para efeito de disponibilidade e

– (CONTINUA NA FICHA N^o 08) –

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL



OFICIAL DE REGISTRO DE
 IMÓVEIS DE SANTOS

MATRÍCULA
 4.021

FICHA
 8

Santos, 29 de outubro de 2013

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA Nº 4.021) –

discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 83DEF e 90DEF para efeito de disponibilidade e discriminação, 09 vagas cobertas para bicicletas, numeradas no projeto arquitetônico de 1BC a 9BC para efeito de disponibilidade e discriminação, e 02 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 1MT e 2 MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **SEGUNDO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá 22 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao uso de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 22 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 96A a 104A, de 106A a 111A e de 113A a 119A para efeito de disponibilidade e discriminação, 02 vagas cobertas para portadores de necessidades especiais, numeradas no projeto arquitetônico de 105DEF e 112DEF para efeito de disponibilidade e discriminação, e 04 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 3MT a 6MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **TERCEIRO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao uso de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado à respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 120A a 143A, e 06 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 7MT a 12MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **QUARTO PAVIMENTO GARAGEM:** Conterá 24 vagas cobertas do tipo A, sujeitas ao uso de manobrista, indeterminadas e de uso comum, com capacidade para abrigo, guarda e estacionamento de 24 veículos de tamanho adequado a respectiva vaga, numeradas no projeto arquitetônico de 144A a 167A para efeito de disponibilidade e discriminação, e 09 vagas cobertas para moto, numeradas no projeto arquitetônico de 13MT a 21MT para efeito de disponibilidade e discriminação. **A LOJA**, localizada no térreo do **"THE ONE OFFICE TOWER SANTOS"**, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 285, corresponderá o direito ao uso de 03 vagas localizadas na garagem coletiva do Condomínio. **A CADA UMA DAS SALAS Nºs 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509 e 5010, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609 e 610, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709 e 710, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809 e 810, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009 e 1010, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109 e 1110, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209 e 1210, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309 e 1310, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409 e 1410, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509 e 1510, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 e 1610, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709 e 1710, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805 e 1806, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905 e 1906, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105 e 2106, e 2201, 2202, 2203, 2204, 2205 e 2206**, localizadas, respectivamente, nos 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 10º, 11º, 12º, 13º, 14º, 15º, 16º, 17º, 18º, 19º, 20º, 21º e 22º pavimentos do **"THE ONE OFFICE TOWER SANTOS"**, com acesso a partir da Rua Vereador Henrique Soler, nº 287, corresponderá o direito ao uso de 01 (uma) vaga localizada na garagem coletiva do

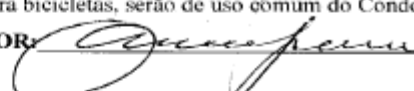
– (SEGUE NO VERSO) –

FICHA
 8

MATRÍCULA
 4.021

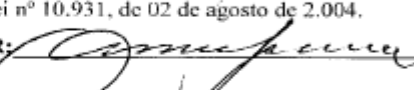
MATRÍCULA 4.021	FICHA 8 VERSO
---------------------------	----------------------------

Condomínio. As 03 vagas descobertas do tipo A destinadas para embarque e desembarque, as 02 vagas descobertas do tipo B destinadas ao uso de caminhão ifv e veículos fretados tipo van, as 20 vagas para motos e as vagas para bicicletas, serão de uso comum do Condomínio.

REGISTRADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,**
 oficial substituto.

AV. 8 – 4.021. (constituição de patrimônio de afetação) – prenotação nº 291.842
DATA: 29 de outubro de 2.013.

Nos termos do instrumento particular passado aos 04 de outubro de 2.013, em São Paulo, Capital, procedo esta averbação para constar que o empreendimento imobiliário **THE ONE OFFICE TOWER SANTOS**, objeto da incorporação registrada sob nº 7, nesta matrícula, foi submetido ao **REGIME DE AFETAÇÃO**, conforme previsto nos artigos 31-A e seguintes, da Lei nº 4.591, de 16/12/1964, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2.004.

AVERBADO POR:  **LUIZ CARLOS ANDRIGHETTI,**
 oficial substituto.

R. 09 – 4.021. (hipoteca) – Prenotação nº 300.804
DATA:- 09 de outubro de 2.014.

Pela escritura de 17 de setembro de 2.014, lavrada no 21º Tabelião de Notas de São Paulo, Capital, livro 3.479, páginas 019/028, a proprietária **SPE PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, anteriormente qualificada, **HIPOTECOU uma parte ideal equivalente a 0,802399 do imóvel** objeto desta matrícula, em **1º grau e sem concorrência**, a favor do **BANCO VOTORANTIM S/A.**, com sede em São Paulo, Capital, na Avenida das Nações Unidas nº. 14.171, Torre “A”, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP: 04794-000, CNPJ/MF nº. 59.588.111/0001-03, para garantia da dívida de **R\$ 20.800.000,00**, que será colocado à disposição da devedora na forma constante do título, destinada para execução da construção do empreendimento imobiliário comercial denominado **THE ONE OFFICE TOWER SANTOS**, a ser construído na Rua Vereador Henrique Soler nos. 285 e 287, com observância ao projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de Santos, conforme Processo nº. 64145/2011-56, de 29 de junho de 2.011, que originou a emissão do Alvará de Aprovação nº. 0179/2013, em 06 de setembro de 2.013 e o Alvará de Licença para construção nº. 0106/2013, que possuirá a área total construída de **12.666,31 m2**, e será constituído por: 01 (um) subsolo, térreo, 04 (quatro) pavimentos garagem, 18 (dezoito) pavimentos, cobertura e ático, totalizando **161 unidades autônomas**, o qual é objeto da incorporação imobiliária registrada sob nº. 07, nesta matrícula, cujo vencimento da dívida está previsto para o dia **05 de outubro de 2.017**. Os juros e as demais cláusulas e condições constam do título, cujo inteiro teor foi digitalizado na data de hoje.- **Tendo em vista que a presente hipoteca recai sobre a parte ideal**

- (CONTINUA NA FICHA Nº 09) -

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL (CNS - 11.247-4)



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS

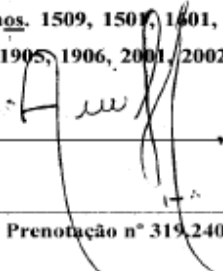
MATRÍCULA
4.021

FICHA
9

Santos, 09 de outubro de 2014

– (CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA N.º 4.021) –

de 0,802399 do imóvel objeto desta matrícula, parte essa que não abrange a parte ideal de 0,197601 correspondente a futura área privativa de 1.221,200 m². recebida na permuta e que corresponderá às futuras unidades autônomas salas nos. 1509, 1507, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105 e 2106.-

REGISTRADO POR:-  ALESSANDRO HERMIDA LOPES, escrevente autorizado.

AV. 10 – 4.021. (existência de ação) - Prenotação n.º 319.240

DATA:- 13 de outubro de 2.016.

Conforme r. certidão extraída aos 26 de agosto de 2.016, assinada digitalmente por Carlos Leonardo Nunes Ferreira da Silva, procedo esta averbação nos termos do artigo 828, do Código de Processo Civil, para ficar constando a existência da ação de Execução de Títulos Extrajudicial (Proc. n.º 1090850-21.2016.8.26.0100), distribuída aos 17 de agosto de 2.016, à 18ª Vara Cível do Foro Central Cível em São Paulo-SP, em que figura como exequente BANCO VOTORANTIM S.A., CNPJ n.º 59.588.111/0001-03, e como executados, SPE PONTA DA PRAIA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. CNPJ n.º 17.667.342/0001-62, GMR GRADUAL REALTY S.A., CNPJ n.º 01.987.785/0001-09, MARCELO SAHADE, CPF n.º 269.890.068-70, e GUILHERME SAHADE, CPF n.º 284.257.858-98, cujo valor da causa é de R\$ 12.223.126,31

AVERBADO POR:-  BEL. LUIS FERNANDO BACELLAR, oficial substituto.

MATRÍCULA
4.021

FICHA
9

2º Oficial de Registro de Imóveis de Santos

Ônus e Alienação

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere. **ABRANGENDO APENAS E TÃO SOMENTE AS MUTAÇÕES OCORRIDAS ATÉ O DIA ÚTIL IMEDIATAMENTE ANTERIOR À DATA DA EXPEDIÇÃO DESTA CERTIDÃO**, com relação ao imóvel objeto da matrícula **004021**, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. O referido é verdade e dou fé. Santos, 04/12/2017.

Ao Oficial	R\$ 29,93
Ao Estado	R\$ 8,51
Ao IPESP	R\$ 5,82
Ao SINOREG	R\$ 1,58
Ao Trib. de Justiça	R\$ 2,05
Ao ISS	R\$ 0,59
Ao Min.Público	R\$ 1,44
Total	R\$ 49,92
Protocolo	369659
Data Emissão	04/12/2017
Nº Guia	224/17

Emols. do Estado e Tx. Ap. Serv. Justia pagos por verba (Inst.G.R. na 21/67 de 22/06/67 e Res. S.F. na 4/71 de 22/01/71)

OBS: Sinal Público, Reconhecimento de Firmas do subscritor desta certidão, consultar CENSEC - Central Notarial de Serviços Eletrônicos Compartilhados - censec.org.br

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovani Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 Comissão de Valores Mobiliários
 ipea	 BR PETROBRAS	 FORZA	 raízen 	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGUIABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE RECURSOS	 SIC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO
 CAMORIM SERVIÇOS DE TI	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO AND OPERATORS S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 INDÚSTRIA VEROLME	 Mac Laren OIL

	 DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA		 UFRJ	 Estácio	
 GB ARMAZÉNS GERAIS					
					
				 SUA VIDA MAIS BONITA	

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA.
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Justino Paixão, nº 555/565.
- **EMPREENDIMENTO:** Edifício Collection São Caetano.
- **BAIRRO:** Jardim São Caetano.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: Vaga de garagem nº 115 no Empreendimento *Edifício Collection São Caetano*.

UNIDADE	Área construída (m ²)	Observação
Vaga de garagem nº 115	9,90 m ²	Conforme consultante

OBSERVAÇÕES:

1) Trata-se de 01 vaga de garagem, componente do edifício residencial *Collection São Caetano*, identificada pelo nº 115. O referido imóvel, possui endereço na Rua Justino Paixão, nº 555/565, no bairro Jardim São Caetano, São Caetano do Sul-SP.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula e IPTU de Insc. Munic..

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do empreendimento Edifício Residencial Collection São Caetano.

RESUMO DOS VALORES

UNIDADE	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
Vaga de garagem nº 115	R\$ 42.000,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-5

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor Venal de mercado para compra e venda de 01 vaga de garagem, componente do edifício residencial *Collection São Caetano*, identificada pelo nº 115. O referido imóvel, possui endereço na Rua Justino Paixão, nº 555/565, no bairro Jardim São Caetano, São Caetano do Sul-SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

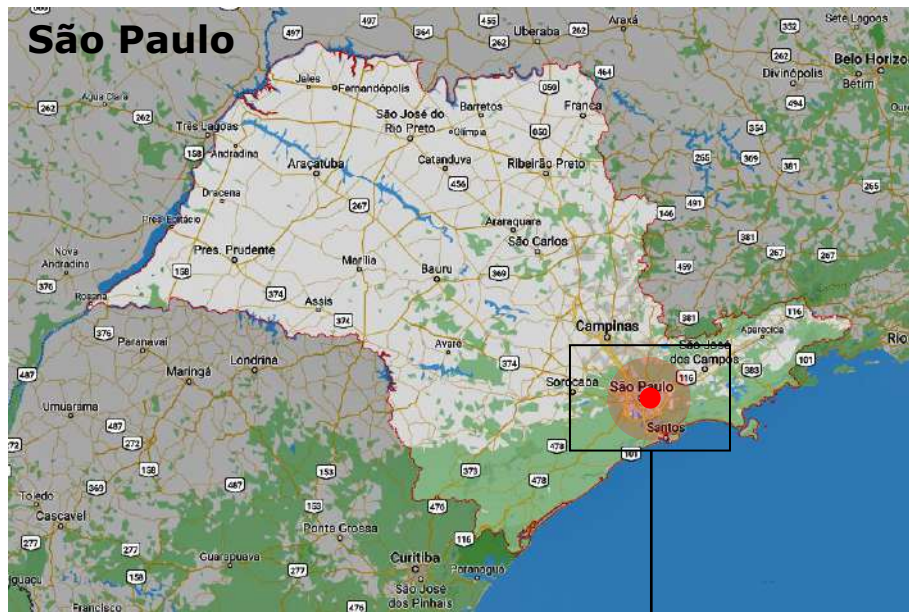
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

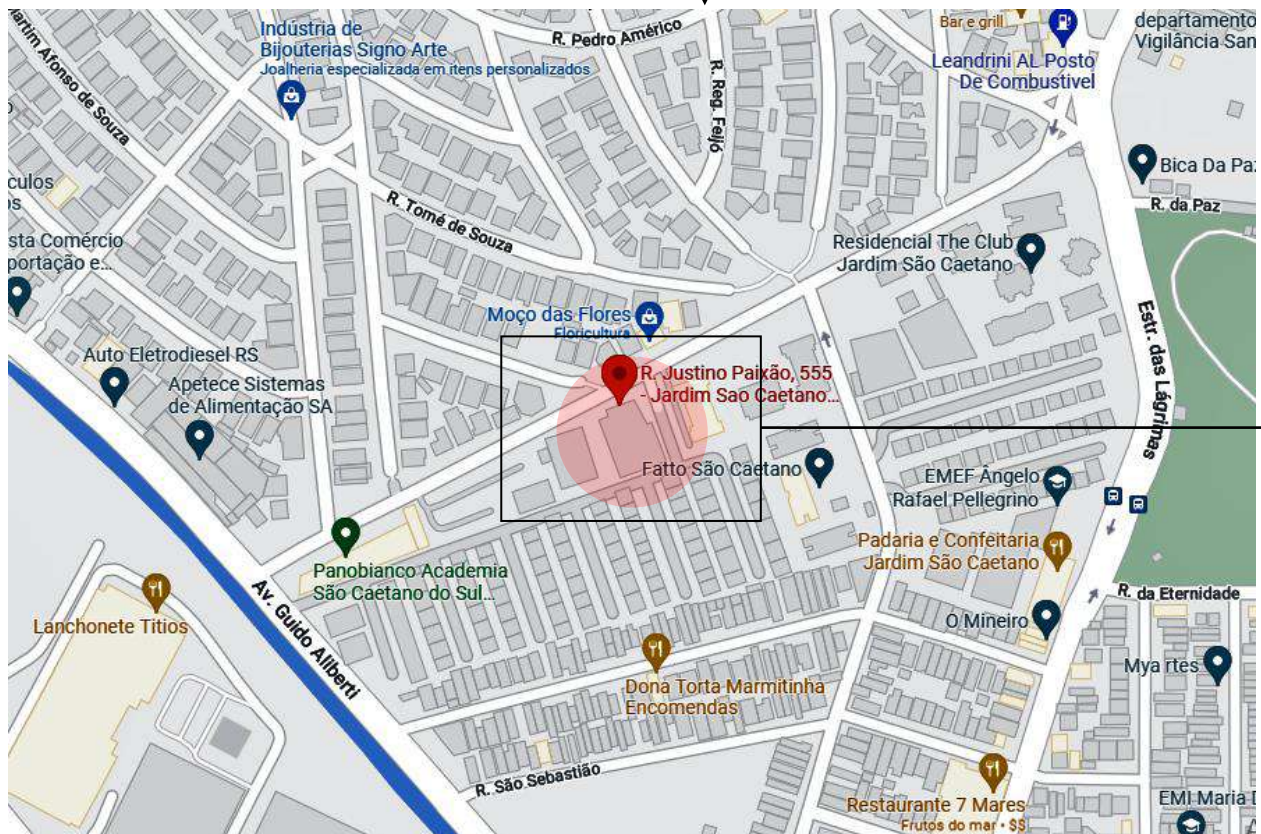
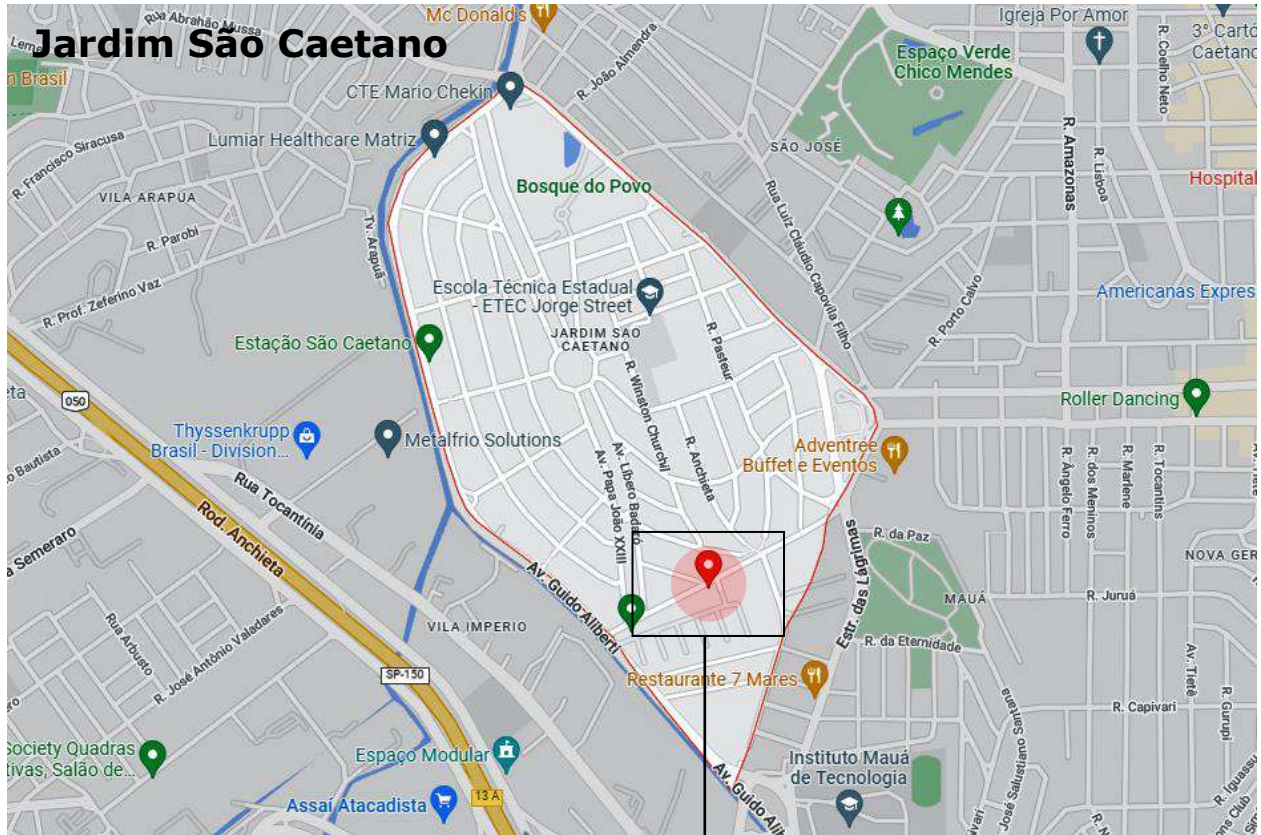
PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

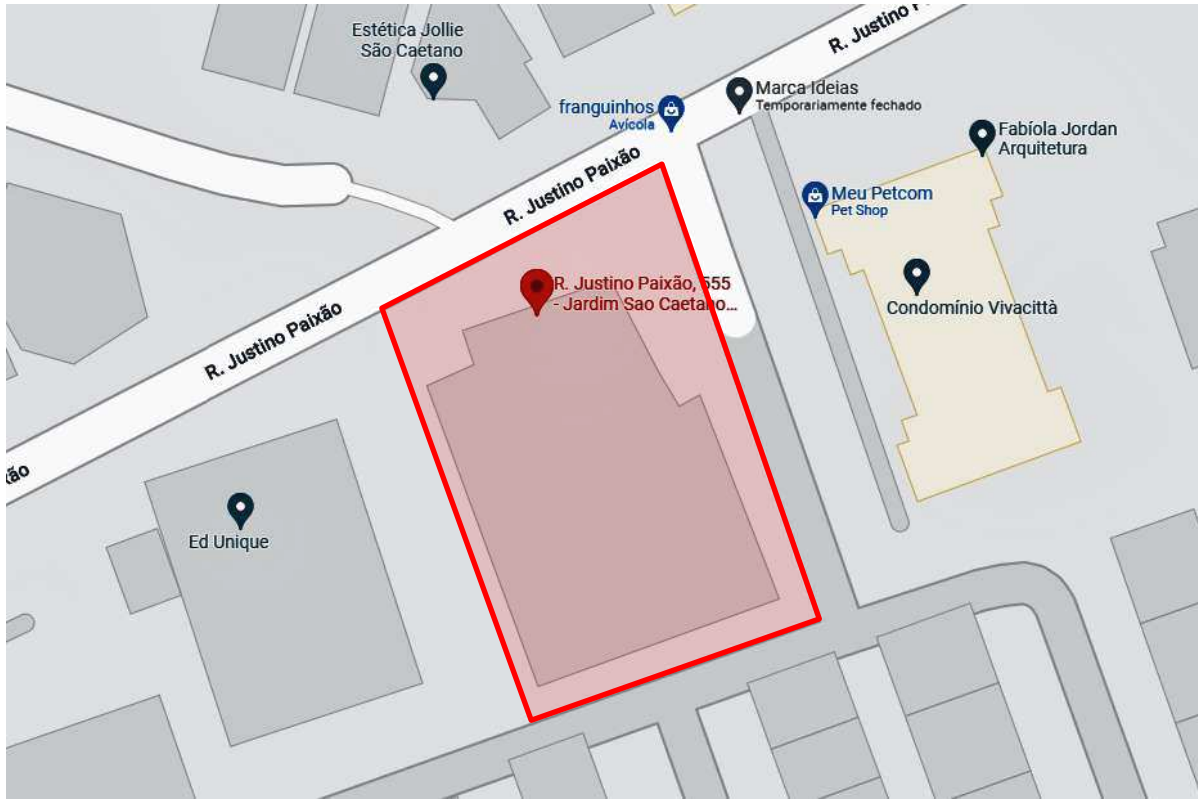
A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

- **ENDEREÇO:** Rua Justino Paixão, nº 555/565.
- **EMPREENDIMENTO:** Edifício Collection São Caetano.
- **BAIRRO:** Jardim São Caetano.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

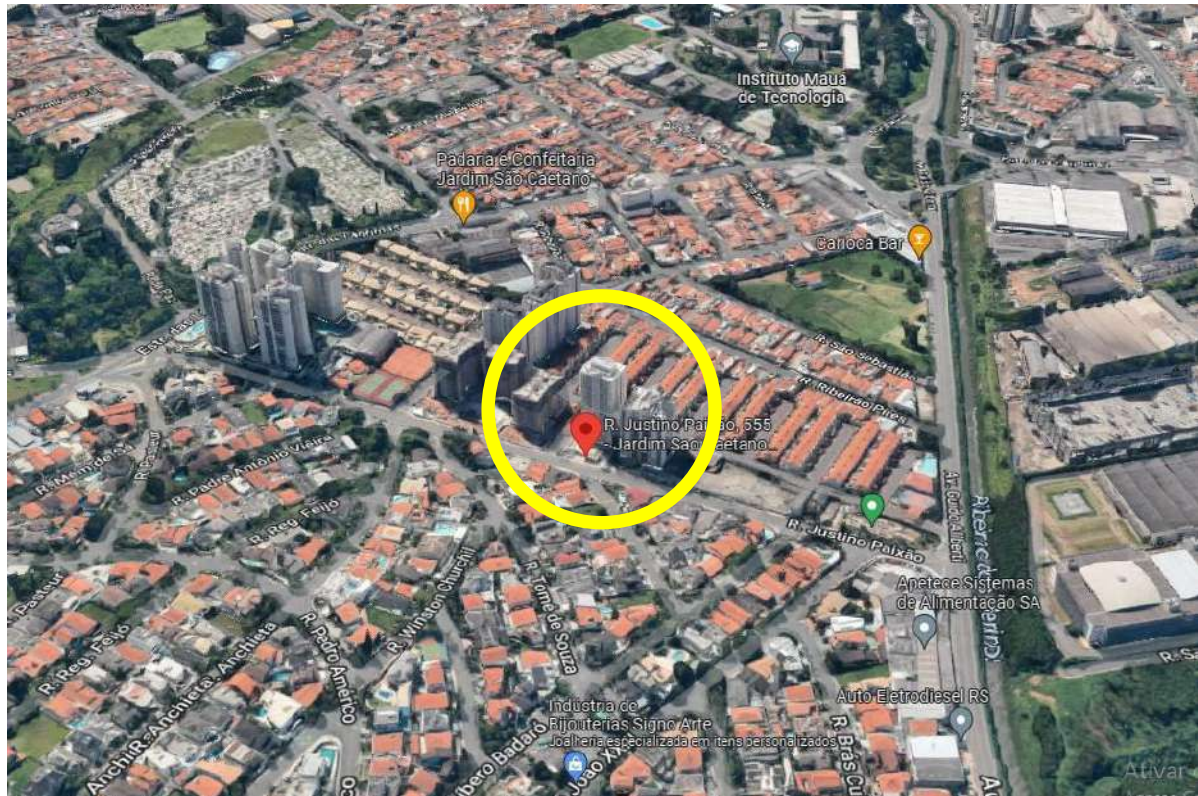
A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):







A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 – SÃO CAETANO DO SUL – VISÃO RESUMIDA GERAL

São Caetano do Sul é um município do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo. Está localizado na Zona Sudeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

É a cidade com o melhor IDH do Brasil (PNUD/2010) e também com o 48º maior PIB brasileiro. A população aferida no Censo de 2010 foi de 162.763 habitantes. A estimativa de população, calculada pelo IBGE com data de referência 2021, foi de 162.763 habitantes. A área total da cidade é de 15,331 km², o que resulta numa densidade demográfica de 10 616,6 hab/km² (Censo de 2021).

É intensamente conurbada com São Paulo, Santo André e São Bernardo do Campo, estreitando os limites físicos entre as cidades. São Caetano do Sul, juntamente com Ferraz de Vasconcelos, é uma das duas cidades do estado de São Paulo que não são atravessadas por nenhuma rodovia estadual ou federal.

Na educação, a cidade está entre as melhores do país, com 30,9 vagas em Universidades Públicas por mil habitantes em idade PEA; média no ENEM de 586 pontos; 98,8% de docentes no ensino médio com ensino superior; nota IDEB de 6,2 pontos; taxa de abandono de apenas 1,8%; média de alunos de 27,1 por turma; e despesa paga com educação de R\$2.792 por habitante.

É a primeira do Ranking Connected Smart Cities, elaborado pela Urban Systems, no recorte Educação e a quinta no ranking geral. Entre as faculdades da região estão o Instituto Mauá de Tecnologia, a Fatec São Caetano do Sul e a Universidade Municipal de São Caetano do Sul, considerada a melhor instituição de ensino superior municipal do Brasil e a 7ª entre as melhores universidades públicas de São Paulo pelo Guia do Estudante, em 2017.

São Caetano do Sul pertence à região do ABC Paulista, a qual foi marcada pelo desenvolvimento industrial e automobilístico. Alguns exemplos são as indústrias localizadas na divisa com São Paulo, e a sede da General Motors no Brasil, na avenida Goiás, o principal centro financeiro da cidade. Atualmente, na avenida, encontram-se instaladas matrizes e filiais de várias empresas.

Pessoas de várias regiões da metrópole vão a cidade a trabalho, vindas principalmente da região do próprio ABC e dos distritos das zonas sul e leste paulistanas que fazem divisa com a cidade.

O comércio é também um forte alvo econômico da cidade, que abriga a matriz da rede de lojas Casas Bahia, fundada em 1952 pelo imigrante polonês Samuel Klein.

Após anos do fechamento do antigo Shopping São Caetano, em 2011, a rede Multiplan inaugurou na cidade o Park Shopping São Caetano, no Espaço Cerâmica, um bairro planejado no terreno de 300 mil m² da antiga Cerâmica São Caetano. O bairro tem a intenção de absorver o crescimento comercial e de serviços de São Caetano, embora também conte com projetos residenciais.

A cidade é totalmente urbanizada, com bairros bem definidos. O centro é movimentado, com comércio forte. Vários bairros circunvizinhos ao centro funcionam como uma expansão deste, com ocupação mista comercial-residencial e de serviços. O imóvel avaliando está situado exatamente num desses bairros de extensão do centro – Santa Paula.

A.5 – O BAIRRO: JARDIM SÃO CAETANO

O bairro **Jardim São Caetano** é um bairro nobre localizado ao Sul do Município. Foi criado e projetado pela Companhia City, que possui uma área de 670 600 m². É estritamente residencial, contando com grandes residências de alto padrão, intensa arborização e amplas vias, além de abrigar a Escola Técnica Estadual da cidade. Faz divisa com as cidades de São Paulo e São Bernardo do Campo.

O trecho analisado é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão.

- Localização: Zona Sul da cidade.
- Relevo no local: plano.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração de uma área nobre.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.6 – OS LOGRADOUROS:

O empreendimento analisado foi implantado na **Rua Justino Paixão**, na altura do nº 555/565, num trecho entre a Avenida Guido Aliberti e a Rua Amadeu Vezzano. Trata-se de uma via de uso predominantemente residencial e secundária, porém, importante da região.

É logradouro urbanizado, parcialmente arborizado e ajardinado e relativamente movimentado. Apresenta duas faixas com sentido duplo de direção com laterais utilizadas como estacionamento e calçadas pavimentadas em concreto, partes com cerâmicas e outras com lajotas tipo bloquetes de concreto e dispõe de todos os itens de equipamentos urbanos disponíveis na cidade.

Em resumo, apresenta:

- Traçados altimétricos e planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via: com tráfego de veículos e pedestres moderado.
- Largura total entre alinhamentos: 15,00 metros (sem contar os recuos existentes).
- Largura da pista: 10,00 metros.
- Largura dos passeios: 2,50 metros.
- Pavimentação da pista: concreto asfáltico.
- Pavimentação dos passeios: cimentado, cerâmica e bloquetes de concreto.
- Iluminação do logradouro: através de lâmpadas a vapor de mercúrio.
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram no aspecto geral da localidade, apresentando a maioria imóveis, de ocupação residencial.
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: canalizados.
- Água: canalizada; Gás: engarrafado e canalizado.
- Sistema de comunicação: telefones/internet.
- Transportes coletivos: pontos de ônibus no local.
- Comércio: subsidiário diversificado no local.

A foto a seguir mostra o trecho analisado e aponta o imóvel:



PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de 01 vaga de garagem, componente do edifício residencial *Collection São Caetano*, identificada pelo nº 115. O referido imóvel, possui endereço na Rua Justino Paixão, nº 555/565, no bairro Jardim São Caetano, São Caetano do Sul-SP.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

Visão aérea do trecho (*Google Earth*): a foto mostra, a propriedade avalianda.



B.2 – O TERRENO/DESCRIPTIVO:

Lote: Urbano.

Topografia: Plana.

B.3 – O EMPREENDIMENTO: *Edifício Residencial Collection São Caetano*

Incorporação e Construção: GMR Gradual Malls & Realty

Projeto de Arquitetura: Mauro Martins

Projeto de Decoração: Patrícia Bergantin

Área do Terreno: 1.737,81m²

Nº de Vagas: Subsolo 1 - 74 vagas de garagem

Subsolo 2 - 79 vagas de garagem

Subsolo 3 - 81 vagas de garagem
 N° de Pavimentos: 3 Subsolos + Térreo + 18 Pavimentos
 Torre (por andar): 2 aptos. de 3 suítes com 122,00 m²
 2 aptos. de 3 suítes com 124,43 m²
 Unidades por Andar: 4
 Total de Unidades: 72 unidades tipo e 4 coberturas duplex

B.4 – AS BENFEITORIAS/DESCRIPTIVO:

ESTIMATIVA DE ÁREAS DE VAGAS DE GARAGEM			
Vagas	Largura	Comprimento	Área Total
Grandes	2,50 m	5,50 m	13,75 m ²
Médias	2,10 m	4,70 m	9,87 m ²
Pequenas	2,00 m	4,20 m	8,40 m ²

Em nosso estudo preliminar os valores das vagas de garagem ficariam da seguinte forma:

Vagas	Área m²	Valor do m²	Valor das Vagas
Grandes	13,75	R\$ 4.200,00	R\$ 57.750,00
Médias	9,87		R\$ 41.454,00
Pequenas	8,40		R\$ 35.280,00

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = (PdAVA / PdCOMP) onde:

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89					
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pv} = (P_{vAVA} / P_{vCOMP}) \text{ onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
		13º	114,50
		14º	115,00
		15º	115,50
1º	100,00	16º	116,00
2º	104,00	17º	116,50
3º	106,00	18º	117,00
4º	108,00	19º	117,50
5º	109,00	20º	118,00
6º	110,00	21º	118,50
7º	111,00	22º	119,00
8º	112,00	23º	119,50
9º	112,50	24º	120,00
10º	113,00	COBERTURA	100,00
11º	113,50		

Fator Vagas

Este fator refere-se à quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de 5% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3 – PESQUISA DE MERCADO:

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA: SALA COMERCIAL.

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: José Eduardo (11) 4111-7593(11) 98111-8885 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 65,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 65,00</p> <p>Posic. Vertical: 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 550.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.461,54 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 935 - Santa Paula</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Seven7 (14) 3202-7777 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 60,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 60,00</p> <p>Posic. Vertical: 4ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 2 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 510.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.500,00 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 935</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Bryana (11) 94062-1310 Idade: 15</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 70,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 70,00</p> <p>Posic. Vertical: 3ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 550.000,00 R\$/m² construído: R\$ 7.857,14 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: José Eduardo (11) 4111-7593(11) 98111-8885 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 2,160 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 70,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 70,00</p> <p>Posic. Vertical: 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 600.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.571,43 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 320</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Nicholas Camacho (11) 96639-2677 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 22,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 22,00</p> <p>Posic. Vertical: 2ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 1 Nºsuite: 1 Nº vagas: 0 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 250.000,00 R\$/m² construído: R\$ 11.363,64 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 396</p> <p>Bairro: Santo Antonio Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Déia (11) 97160-5886 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 63,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 63,00</p> <p>Posic. Vertical: 3ª Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 590.000,00 R\$/m² construído: R\$ 9.365,08 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:



C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO/ CÁLCULOS & RESULTADO:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)			Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suites	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio	Área Equivalente (m²)							
Aval.	Rua Justino Paixão, nº 555/565	122,00	-	122,00	0,956		2	3	1	-	-
1	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	65,00	0,00	65,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 550.000,00	R\$ 7.615,38
2	Rua Alegre, 935 - Santa Paula	60,00	0,00	60,00	0,96	1,00	2	2	0	R\$ 510.000,00	R\$ 7.650,00
3	Rua Alegre, 935	70,00	0,00	70,00	0,87	1,00	1	2	1	R\$ 550.000,00	R\$ 7.071,43
4	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	70,00	0,00	70,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 600.000,00	R\$ 7.714,29
5	Rua Alegre, 320	22,00	0,00	22,00	0,96	1,00	0	1	0	R\$ 250.000,00	R\$ 10.227,27
6	Rua Rio Grande do Sul, 396	63,00	0,00	63,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 590.000,00	R\$ 8.428,57
Pesos		100,00%	100,00%							Unitário médio	R\$ 8.117,82

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.117,82
Desvio Padrão	1120,31
Coefficiente de Variação	13,80%

Fatores de Ajustes												
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Deprec.(F5)	Padrão (F6)	Vagas (F7)	Vista (F8)	Pos. Vertical (F9)	Outros (F10)	Fator Acumulado (F11)	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)	
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,300	1,000	1,000	1,000	1,421	R\$ 10.825,23	R\$ 10.825,23	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,200	1,000	1,000	1,000	1,321	R\$ 10.109,44	R\$ 10.109,44	
0,900	1,000	1,000	1,093	1,121	1,200	1,000	1,000	1,000	1,414	R\$ 9.999,30	R\$ 9.999,30	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,200	1,000	1,000	1,000	1,200	R\$ 9.257,14	R\$ 9.257,14	
0,900	0,900	1,000	1,000	1,121	1,150	1,000	1,000	1,000	1,171	R\$ 11.981,20	R\$ 11.981,20	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,100	1,000	1,000	1,000	1,221	R\$ 10.295,46	R\$ 10.295,46	
Coefficiente de variação:	9,47%	13,80%	12,47%	15,38%	11,73%	13,80%	13,80%	13,80%		R\$ 10.411,30	R\$ 10.411,30	

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.117,82
Desvio Padrão	1120,31
Coefficiente de Variação	13,80%

Crerios de Avaliao	Tipo de Edificao	Vida Util	Idade	Estado de Conservao	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Justino Paixo, nº 555/565	Mdio	60	6	b	2,160	3º

Crerio Excludente de Chauvenet

Nº	Endereo	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Mdia - X	D/S	Crerio de Chauvenet
1	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	10.825,23	390,77	0,3802	OK
2	Rua Alegre, 935 - Santa Paula	10.109,44	325,02	0,3162	OK
3	Rua Alegre, 935	9.999,30	435,16	0,4234	OK
4	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	9.257,14	1.177,32	1,1454	OK
5	Rua Alegre, 320	11.981,20	1.546,74	1,5048	OK
6	Rua Rio Grande do Sul, 396	10.295,46	139,00	0,1352	OK

Mdia	10.434,46
Variância	1.056.548,82
Desvio-Padrão	1.027,89
Número de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²)	10.411,30
Limite Superior (R\$/m ²) (+30%)	13.534,69
Limite Inferior (R\$/m ²) (-30%)	7.287,91

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m ²)	10.411,30
Desvio Padrão	921,12
Coefficiente de Variação	8,85%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m ²)	10.967,84
Limite Inferior (R\$/m ²)	9.854,75
Intervalo de Confiabilidade	10,69%

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m ²)	Unitário (R\$/m ²)	Valor de Venda
Corpo Principal	122,00	10.411,30	R\$ 1.270.178,13
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 1.270.178,13

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	1.270.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	10.409,84

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 1.200.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	9.836,07
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 1.340.000,00
Valor do imóvel por m ² construído (R\$/m ²):	10.983,61

VALOR ADOTADO COMO BASE PARA O CÁLCULO FINAL: R\$ 10.409,84/M²

Observação: Levando em consideração os cálculos matemáticos acima, o valor justo de uma vaga de garagem no empreendimento no Condomínio, foi obtido através da diferença entre os valores do metro quadrado de imóveis com uma vaga de garagem e duas vagas de garagem, conforme abaixo:

- a) Valor do metro quadrado de mercado de uma unidade com uma vaga de garagem: R\$ 7.071,00/m²;
 b) Valor do metro quadrado de mercado de uma unidade com duas vagas de garagem no empreendimento: R\$ 11.363,00/m²;
 c) Diferença = R\$ 11.363,00/m² - Valor da vaga.

Vagas	Área m ²	Valor do m ²	Valor das Vagas
Grandes	13,75	R\$ 4.292,00	R\$ 59.000,00
Médias	9,87		R\$ 42.000,00
Pequenas	8,40		R\$ 36.000,00

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para o imóvel considerado neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Rua Justino Paixão, nº 555/565.
- **EMPREENDIMENTO:** Edifício Collection São Caetano.
- **BAIRRO:** Jardim São Caetano.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

UNIDADE	VALOR DE COMPRA E VENDA
Vaga de garagem nº 115	R\$ 42.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:

NI

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, *quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.*

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovanni Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 Comissão de Valores Mobiliários
 ipea	 BR PETROBRAS	 FORZA	 raízen	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGUIABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE RECURSOS	 SIC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO
 CAMORIM SERVIÇOS DEBENEFÍCIOS	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO AND OPERATORS S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 MÁQUINA VEROLME	 Mac Laren OIL

TRABALHO REALIZADO POR SOLICITAÇÃO & PARA USO DO GRUPO



FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA.
DATA DA VISTORIA: 05/08/2022

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360.
- **EMPREENDIMENTO:** SoHo São Caetano do Sul.
- **BAIRRO:** Santa Paula.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

CARACTERÍSTICAS:

Tipologia: 01 apartamento e 04 depósitos no Empreendimento *SoHo São Caetano do Sul*.

UNIDADES	Área construída (m ²)	Observação
01 apartamento e 04 depósitos	87,79 m ²	Conforme consultante

OBSERVAÇÕES:

1) Tratam-se de 01 apartamento e 04 depósitos, componentes do edifício residencial *SoHo São Caetano do Sul*. O referido imóvel, possui endereço na Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360, no bairro Santa Paula, São Caetano do Sul-SP.

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: RGI de Matrícula e IPTU de Insc. Munic.

METODOLOGIA: MCDD - Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III.

FOTO:



Vista parcial externa do empreendimento SoHo São Caetano do Sul.

RESUMO DOS VALORES

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
01 apartamento e 04 depósitos	R\$ 783.000,00

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022

RELATÓRIO: 222.17132-4

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123; embrap@embrappraxis.com.br www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o Valor de mercado para compra e venda de 01 apartamento e 04 depósitos componentes do empreendimento *SoHo São Caetano do Sul* – com endereço na Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360, no bairro Santa Paula, São Caetano do Sul-SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos “in loco” e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação II e Precisão III.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acórdância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos;
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação;
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

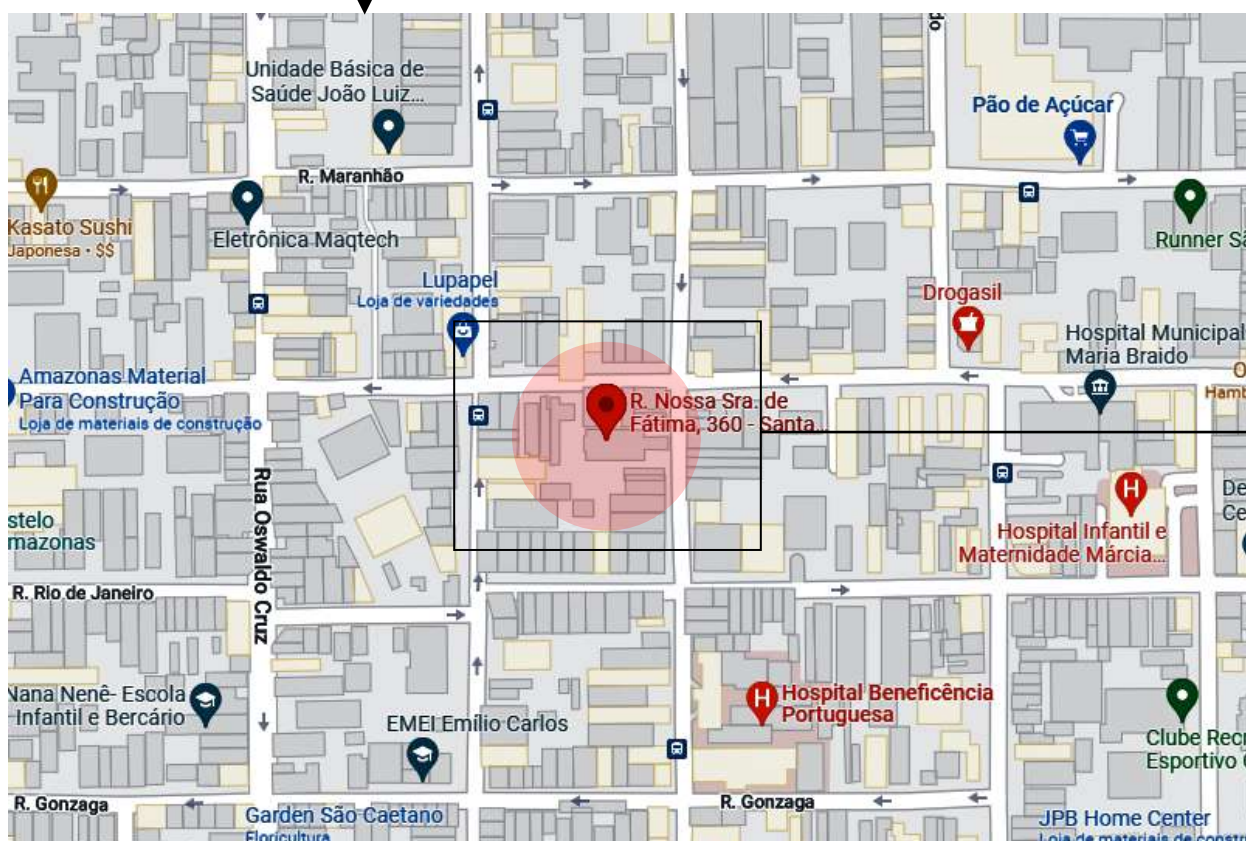
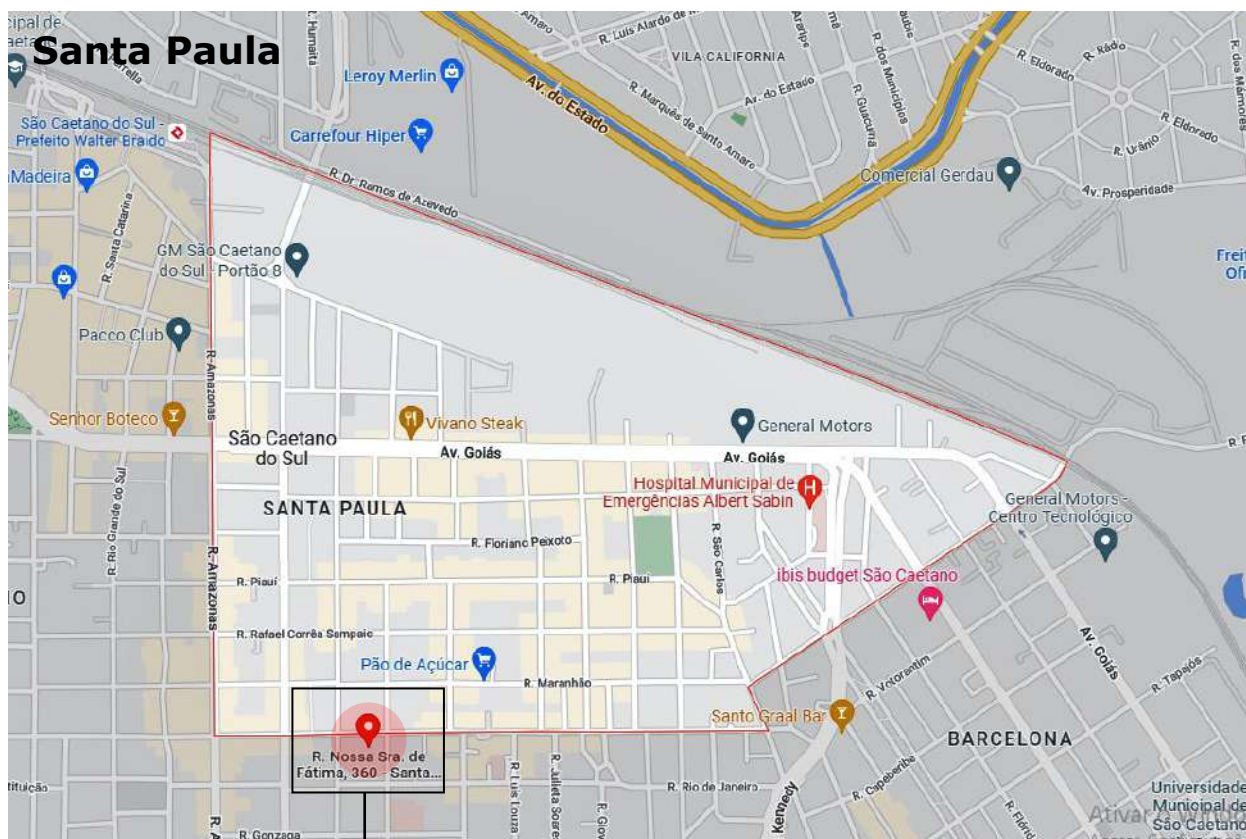
PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

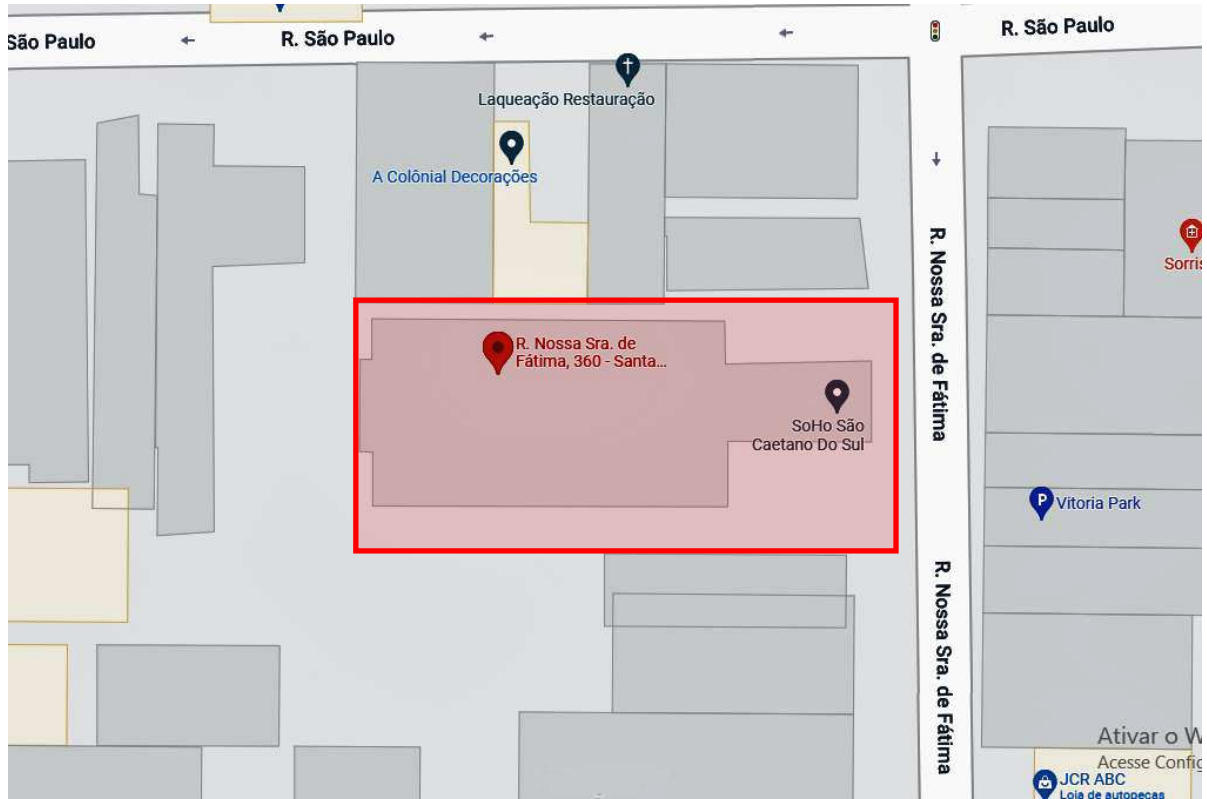
A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE:

- **ENDEREÇO:** Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360.
- **EMPREENDIMENTO:** SoHo São Caetano do Sul.
- **BAIRRO:** Santa Paula.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

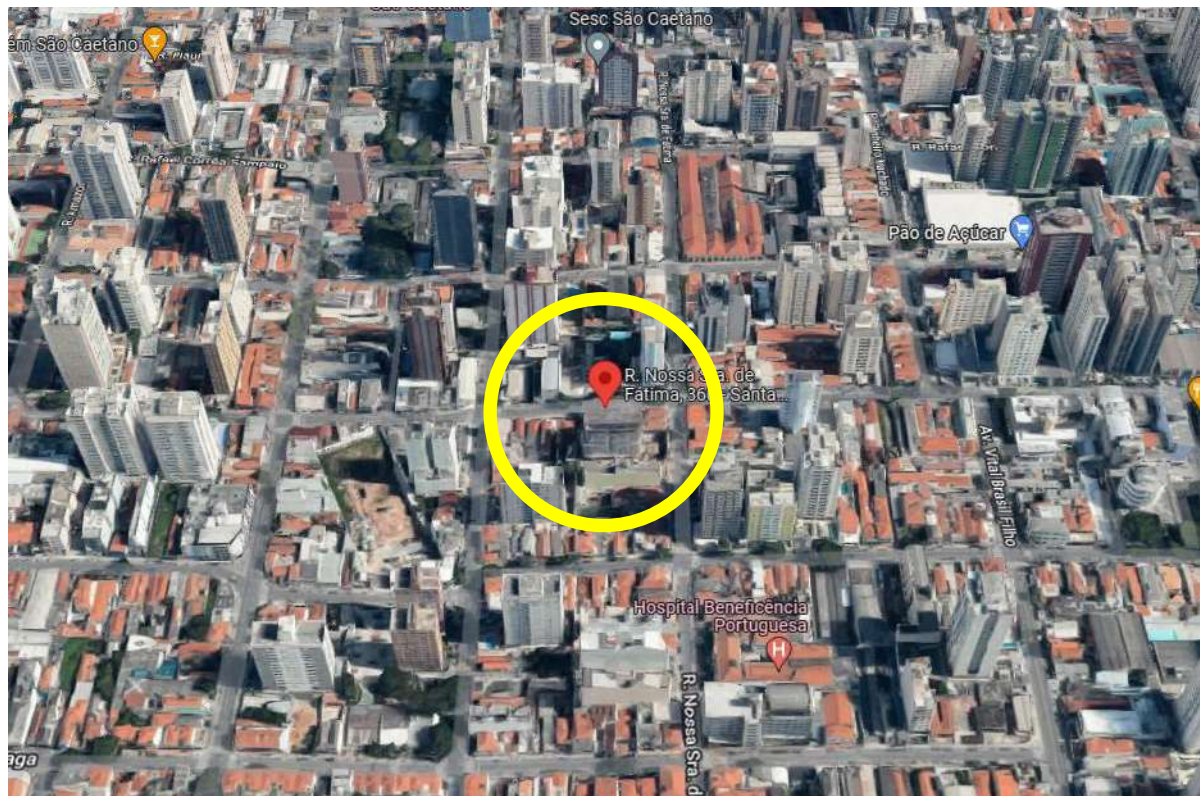
A.2 - LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):







A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (GOOGLE EARTH):



A.4 – SÃO CAETANO DO SUL – VISÃO RESUMIDA GERAL

São Caetano do Sul é um município do estado de São Paulo, na mesorregião Metropolitana de São Paulo e microrregião de São Paulo. Está localizado na Zona Sudeste da Grande São Paulo, em conformidade com a lei estadual nº 1.139, de 16 de junho de 2011 e, conseqüentemente, com o Plano de Desenvolvimento Urbano Integrado da Região Metropolitana de São Paulo (PDUI).

É a cidade com o melhor IDH do Brasil (PNUD/2010) e também com o 48º maior PIB brasileiro. A população aferida no Censo de 2010 foi de 162.763 habitantes. A estimativa de população, calculada pelo IBGE com data de referência 2021, foi de 162.763 habitantes. A área total da cidade é de 15,331 km², o que resulta numa densidade demográfica de 10 616,6 hab/km² (Censo de 2021).

É intensamente conurbada com São Paulo, Santo André e São Bernardo do Campo, estreitando os limites físicos entre as cidades. São Caetano do Sul, juntamente com Ferraz de Vasconcelos, é uma das duas cidades do estado de São Paulo que não são atravessadas por nenhuma rodovia estadual ou federal.

Na educação, a cidade está entre as melhores do país, com 30,9 vagas em Universidades Públicas por mil habitantes em idade PEA; média no ENEM de 586 pontos; 98,8% de docentes no ensino médio com ensino superior; nota IDEB de 6,2 pontos; taxa de abandono de apenas 1,8%; média de alunos de 27,1 por turma; e despesa paga com educação de R\$2.792 por habitante.

É a primeira do Ranking Connected Smart Cities, elaborado pela Urban Systems, no recorte Educação e a quinta no ranking geral. Entre as faculdades da região estão o Instituto Mauá de Tecnologia, a Fatec São Caetano do Sul e a Universidade Municipal de São Caetano do Sul, considerada a melhor instituição de ensino superior municipal do Brasil e a 7ª entre as melhores universidades públicas de São Paulo pelo Guia do Estudante, em 2017.

São Caetano do Sul pertence à região do ABC Paulista, a qual foi marcada pelo desenvolvimento industrial e automobilístico. Alguns exemplos são as indústrias localizadas na divisa com São Paulo, e a sede da General Motors no Brasil, na avenida Goiás, o principal centro financeiro da cidade. Atualmente, na avenida, encontram-se instaladas matrizes e filiais de várias empresas.

Pessoas de várias regiões da metrópole vão a cidade a trabalho, vindas principalmente da região do próprio ABC e dos distritos das zonas sul e leste paulistanas que fazem divisa com a cidade.

O comércio é também um forte alvo econômico da cidade, que abriga a matriz da rede de lojas Casas Bahia, fundada em 1952 pelo imigrante polonês Samuel Klein.

Após anos do fechamento do antigo Shopping São Caetano, em 2011, a rede Multiplan inaugurou na cidade o Park Shopping São Caetano, no Espaço Cerâmica, um bairro planejado no terreno de 300 mil m² da antiga Cerâmica São Caetano. O bairro tem a intenção de absorver o crescimento comercial e de serviços de São Caetano, embora também conte com projetos residenciais.

A cidade é totalmente urbanizada, com bairros bem definidos. O centro é movimentado, com comércio forte. Vários bairros circunvizinhos ao centro funcionam como uma expansão deste, com ocupação mista comercial-residencial e de serviços. O imóvel avaliando está situado exatamente num desses bairros de extensão do centro – Santa Paula.

A.5 – O BAIRRO: SANTA PAULA

Santa Paula é uma área de expansão do Centro, de ocupação mista e de ótimo nível, cortada por grandes avenidas, onde também estão instalados inúmeros empreendimentos comerciais. O aspecto é cosmopolita e característico dos grandes centros urbanos.

O trecho analisado é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão.

- Localização: dentro do perímetro da área central e colado ao núcleo central de negócios, representado pelo bairro do Centro.
- Relevo no local: plano.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração do centro.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.6 – OS LOGRADOUROS:

O empreendimento analisado foi implantado na **Rua Nossa Senhora de Fatima**, na altura do nº 360, num trecho entre a Rua São Paulo e a Rua Rio de Janeiro. Trata-se de uma via de uso misto residencial/comercial secundária, porém, importante da região.

É logradouro urbanizado, arborizado e relativamente movimentado. Apresenta uma faixa com sentido único de direção com laterais utilizadas como estacionamento e calçadas pavimentadas em concreto, partes com cerâmicas e outras com lajotas tipo bloquetes de concreto e dispõe de todos os itens de equipamentos urbanos disponíveis na cidade.

Em resumo, apresenta:

- Traçados altimétricos e planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via: com tráfego de veículos e pedestres moderado.
- Largura total entre alinhamentos: 15,00 metros (sem contar os recuos existentes).
- Largura da pista: 10,00 metros.
- Largura dos passeios: 2,50 metros.
- Pavimentação da pista: concreto asfáltico.
- Pavimentação dos passeios: cimentado, cerâmica e bloquetes de concreto.
- Iluminação do logradouro: através de lâmpadas a vapor de mercúrio.
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: se enquadram no aspecto geral da localidade, apresentando a maioria imóveis, de ocupação residencial.
- Drenagem pluvial e esgotos sanitários: canalizados.
- Água: canalizada; Gás: engarrafado e canalizado.
- Sistema de comunicação: telefones/internet.
- Transportes coletivos: pontos de ônibus no local.
- Comércio: subsidiário diversificado no local.

A foto a seguir mostra o trecho analisado e aponta o imóvel:



PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1 - CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Tratam-se de 01 apartamento e 04 depósitos, componentes do edifício residencial *SoHo São Caetano do Sul*. O referido imóvel, possui endereço na Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 360, no bairro Santa Paula, São Caetano do Sul-SP.

Suas características básicas foram obtidas durante a vistoria local e através de documentos subsidiários.

Visão aérea do trecho (*Google Earth*): a foto mostra, a propriedade avalianda.



B.2 – O TERRENO/DESCRIPTIVO:

Lote: Urbano.

Topografia: Plana

Forma: regular.

Lote localizado em centro de quadra.

B.3 – O EMPREENDIMENTO: SoHo São Caetano do Sul

Empreendimento: SoHo - The Art House

Nº de Torres: 1

Nº de Unidades: 86

Área do terreno: 1.078,00m²

Área Privativa das unidades e vagas de garagem:

59 m² - 2 dorms - 1 vaga - 28 unidades

70 m² - 3 dorms - 2 vagas - 28 unidades

76 m² - 3 dorms - 2 vagas - 28 unidades

Cobertura - 86 m² - 3 vagas - 2 unidades

Quantidade de Elevadores:

3 elevadores - 2 sociais e 1 de serviço

Itens de Lazer:

Churrasqueira, deck da Piscina, Piscina, Salão de Festas com Espaço Gourmet, Brinquedoteca, Fitness, Sauna, Repouso Sauna, Praça, Lavanderia, Hall de Entrada.

B.4 – AS BENFEITORIAS/DESCRITIVO:

Unidade 42, composta de sala, varanda, cozinha, área de serviço e 03 quartos sendo 1 suíte.

02 vagas de garagem.

Piso em porcelanato, paredes pintadas com cerâmico nas áreas frias.

Teto rebaixado em gesso.

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivar, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 5%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, é utilizado o fator transposição.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)ⁿ, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = (PdAVA / PdCOMP) onde:

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PdCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS							
IBAPE / SP							
CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES				
			Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6- Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
	1.2.8- Padrão Luxo	Acima de 2,89					
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1- Padrão Econômico	0,600	0,705	0,810	0,915	1,020
		1.3.2- Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	1,266	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	1,470	1,575	1,680
		1.3.3- Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	1,746	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	1,926	2,043	2,160
		1.3.4- Padrão Superior Sem elevador	1,992	2,109	2,226	2,343	2,460
	Com elevador	2,172	2,289	2,406	2,523	2,640	
	1.3.5- Padrão Fino	2,652	2,859	3,066	2,853	2,640	
1.3.6- Padrão Luxo	Acima de 3,49						
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1- Padrão Econômico	0,600	0,690	0,780	0,870	0,960
		2.1.2- Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	1,206	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	1,410	1,515	1,620
		2.1.3- Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	1,656	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	1,836	1,938	2,040
		2.1.4- Padrão Superior Sem elevador	1,872	1,959	2,046	2,133	2,220
	Com elevador	2,052	2,169	2,286	2,403	2,520	
	2.1.5- Padrão Fino	2,532	2,799	3,066	3,333	3,600	
	2.1.6- Padrão Luxo	Acima de 3,61					
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
2.2.4- Padrão Superior		Acima de 1,69					
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua 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 de 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 (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

$$Fd = (100-K)/100$$

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) \text{ onde:}$$

- Fdep: Fator Depreciação
- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Fpv = (PvAVA / PvCOMP) \text{ onde:}$$

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definidos conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL			
ANDAR	COEFICIENTE		
TÉRREO	98,00	12º	114,00
		13º	114,50
1º	100,00	14º	115,00
2º	104,00	15º	115,50
3º	106,00	16º	116,00
4º	108,00	17º	116,50
5º	109,00	18º	117,00
6º	110,00	19º	117,50
7º	111,00	20º	118,00
8º	112,00	21º	118,50
9º	112,50	22º	119,00
10º	113,00	23º	119,50
11º	113,50	24º	120,00
		COBERTURA	100,00

Fator Vagas

Este fator refere-se à quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconto de 5% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de **"Fundamentação II" e "Precisão III"**.

C.3 – PESQUISA DE MERCADO:

C.3.1 - RELAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA: SALA COMERCIAL.

<p>Elemento Comparativo 1</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: José Eduardo (11) 4111-7593(11) 98111-8885 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 65,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 65,00</p> <p>Posic. Vertical: 2º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 550.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.461,54 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 2</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 935 - Santa Paula</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Seven7 (14) 3202-7777 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 60,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 60,00</p> <p>Posic. Vertical: 4º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 2 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 510.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.500,00 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 3</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 935</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Bryana (11) 94062-1310 Idade: 15</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 70,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 70,00</p> <p>Posic. Vertical: 3º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 550.000,00 R\$/m² construído: R\$ 7.857,14 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 4</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: José Eduardo (11) 4111-7593(11) 98111-8885 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 2,160 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 70,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 70,00</p> <p>Posic. Vertical: 2º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 600.000,00 R\$/m² construído: R\$ 8.571,43 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 5</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Alegre, 320</p> <p>Bairro: Santa Paula Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Nicholas Camacho (11) 96639-2677 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: B</p> <p>Área construída (m²): 22,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 22,00</p> <p>Posic. Vertical: 2º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 1 Nºsuite: 1 Nº vagas: 0 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 250.000,00 R\$/m² construído: R\$ 11.363,64 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>
<p>Elemento Comparativo 6</p> 	<p>URL: _____ Data: ago/22</p> <p>Empreendimento: _____</p> <p>Endereço: Rua Rio Grande do Sul, 396</p> <p>Bairro: Santo Antonio Cidade: São Caetano do Sul UF: SP</p> <p>Fonte/telefone: Déia (11) 97160-5886 Idade: 6</p> <p>Tipo: Médio Padrão de construção: 1,926 Estado de conservação: b</p> <p>Área construída (m²): 63,00 Apoio/Edícula: 0,000 Total: 63,00</p> <p>Posic. Vertical: 3º Vr: 1,000 Esquina: _____</p> <p>Nº dorm: 2 Nºsuite: 1 Nº vagas: 1 Dist. Praia: _____ Dist. Favela: _____</p> <p>Preço de venda: R\$ 590.000,00 R\$/m² construído: R\$ 9.365,08 Status: A VENDA</p> <p>Obs.: _____</p>

C.3.2 - LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA DE PESQUISA:



C.4 - HOMOGENEIZAÇÃO/ CÁLCULOS & RESULTADO:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)		Área Equivalente (m²)	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R\$)	Unitário (R\$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio								
Aval.	Rua Nossa Senhora de Fátima, nº 360	76,59	-	76,59	0,956		2	3	1	-	-
1	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	65,00	0,00	65,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 550.000,00	R\$ 7.615,38
2	Rua Alegre, 935 - Santa Paula	60,00	0,00	60,00	0,96	1,00	2	2	0	R\$ 510.000,00	R\$ 7.650,00
3	Rua Alegre, 935	70,00	0,00	70,00	0,87	1,00	1	2	1	R\$ 550.000,00	R\$ 7.071,43
4	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	70,00	0,00	70,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 600.000,00	R\$ 7.714,29
5	Rua Alegre, 320	22,00	0,00	22,00	0,96	1,00	0	1	0	R\$ 250.000,00	R\$ 10.227,27
6	Rua Rio Grande do Sul, 396	63,00	0,00	63,00	0,96	1,00	1	2	1	R\$ 590.000,00	R\$ 8.428,57
	Pesos	100,00%	100,00%							Unitário médio	R\$ 8.117,82

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.117,82
Desvio Padrão	1120,31
Coefficiente de Variação	13,80%

Fatores de Ajustes												
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Deprec.(F5)	Padrão (F6)	Vagas (F7)	Vista (F8)	Pos. Vertical (F9)	Outros (F10)	Fator Acumulado (F11)	Unit.Homg (R\$/m²)	Unit.Saneado (R\$/m²)	
1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	-	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,000	1,000	1,000	1,000	1,121	R\$ 8.540,62	R\$ 8.540,62	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,000	1,000	1,000	1,000	1,121	R\$ 8.579,44	R\$ 8.579,44	
0,900	1,000	1,000	1,093	1,121	1,000	1,000	1,000	1,000	1,214	R\$ 8.585,01	R\$ 8.585,01	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	R\$ 7.714,29	R\$ 7.714,29	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,000	1,000	1,000	1,000	1,121	R\$ 11.469,84	R\$ 11.469,84	
0,900	1,000	1,000	1,000	1,121	1,000	1,000	1,000	1,000	1,121	R\$ 9.452,60	R\$ 9.452,60	
Coefficiente de variação:	13,80%	13,80%	12,47%	15,38%	13,80%	13,80%	13,80%	13,80%		R\$ 9.056,97	R\$ 9.056,97	

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R\$/m²)	8.117,82
Desvio Padrão	1120,31
Coefficiente de Variação	13,80%

Crítérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	Padrão Construtivo	Posicionamento Vertical
Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360	Médio	60	6	b	2,160	3ª

Critério Excludente de Chauvenet

Nº	Endereço	Unit. Saneado (R\$/m²)	D = Média - X	D/S	Critério de Chauvenet
1	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	8.540,62	437,22	0,3033	OK
2	Rua Alegre, 935 - Santa Paula	8.579,44	398,40	0,2764	OK
3	Rua Alegre, 935	8.585,01	392,83	0,2725	OK
4	Avenida Doutor Augusto de Toledo, 675	7.714,29	1.263,55	0,8766	OK
5	Rua Alegre, 320	11.469,84	2.492,00	1,7288	OK
6	Rua Rio Grande do Sul, 396	9.452,60	474,76	0,3294	OK

Média	8.977,84
Variância	2.077.706,41
Desvio-Padrão	1.441,43
Número de Elementos	6
Graus de Liberdade (n - 1)	5
Grau de Confiabilidade (t)	80%
Valor Tabela de Chauvenet	1,73

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²)	9.056,97
Limite Superior (R\$/m²) (+30%)	11.774,06
Limite Inferior (R\$/m²) (-30%)	6.339,88

SANEAMENTO	
Número de elementos saneados	6
Unitário Médio Saneado (R\$/m²)	9.056,97
Desvio Padrão	1303,74
Coefficiente de Variação	14,40%
t de Student	1,48
Limite Superior (R\$/m²)	9.844,69
Limite Inferior (R\$/m²)	8.269,24
Intervalo de Confiabilidade	17,39%

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	Área Const. (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor de Venda
Corpo Principal	76,59	9.056,97	R\$ 693.673,05
Fator de Comercialização			1,00
Valor de Venda			R\$ 693.673,05

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	694.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	9.061,24

LIMITE DA VALORES	
Valor Venal Mínimo de Mercado	R\$ 630.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	8.225,62
Valor Venal Máximo de Mercado	R\$ 750.000,00
Valor do imóvel por m² construído (R\$/m²):	9.792,40

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 695.000,00

Observações: Para os depósitos arbitramos o valor do m² em R\$ 8.000,00, conforme valor praticado nos anos de 2020.

SÃO CAETANO	home	42	76,59	R\$ 9.061,24	R\$ 694.000,37
SÃO CAETANO	depo	9	2,8	R\$ 8.000,00	R\$ 22.400,00
SÃO CAETANO	depo	15	2,8	R\$ 8.000,00	R\$ 22.400,00
SÃO CAETANO	depo	17	2,8	R\$ 8.000,00	R\$ 22.400,00
SÃO CAETANO	depo	18	2,8	R\$ 8.000,00	R\$ 22.400,00

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos, conforme cálculos desenvolvidos no item anterior, os seguintes valores para os imóveis considerados neste trabalho:

- **ENDEREÇO:** Rua Nossa Senhora de Fatima, nº 360.
- **EMPREENDIMENTO:** SoHo São Caetano do Sul.
- **BAIRRO:** Santa Paula.
- **MUNICÍPIO:** São Caetano do Sul/SP.

UNIDADES	VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA
01 apartamento e 04 depósitos	R\$ 783.000,00

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº **1998201067**



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

Rio de Janeiro, 16 de agosto de 2022.

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:



Fachada e entrada para salão de festas.



Vista do salão de festas.



Vista da área de convivência.



Vista do hall social.



Espaço Kids.



Piscina.



Academia, Lavanderia e Sauna.



Sala e cozinha.



Área de serviço, varanda e quarto.



Quarto.



Depósito.

III-PERFIL DA EMBRAP/PRAXIS

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuímos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado. Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas específicas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades específicas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, quarenta e quatro anos dando valor ao que é seu.

Diretoria

Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovanni Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferenciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- [Determinação da Vida Útil \(CPC27\);](#)
- [Avaliação de Valor Residual.](#)

3. Trabalhos Executados

Há 44 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 44 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

 CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	 BANCO DO BRASIL	 Global Real Estate Solutions	 JONES LANG LASALLE	 FioPrev	 Comissão de Valores Mobiliários
 Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada	 PETROBRAS	 FORZA	 raízen	 Ipiranga	 ALE
 HOTELS OTHON	 HOST HOTELS & RESORTS	 WINDSOR HOTELS	 BHG	 Porto Ray	 RIO'S PRESIDENTE HOTEL
 LEMGRUBER	 GRUPO AGUIABRANCA	 COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES	 BAUMINAS	 HOSPITAL ESPANHOL	 METROPOLITANO HOSPITAL
 JOÃO FORTES ENGENHARIA	 CEU ENGENHARIA	 RJZ CYRELA www.cyrela.com.br	 Gafisa	 ROSSI	 GRUPO SKS
 GRUPO Riwa	 GLOBAL EQUITY ADMINISTRADORA DE RECURSOS	 SIC	 Banco RENAULT	 FIAT	 CHEVROLET
 Usina Canabrava	 ENERGIO	 AGRO 100	 ampla	 Light	 CINEMAS DEVERIANO FERREIRO
 CAMORIM SERVIÇOS DE TI	 Keppel FELS Brasil	 SRD ESTALEIRO AND OPERATORS S.A.	 IVESA Indústria Verolme S.A.	 MÁQUINA VEROLME	 Mac Laren OIL

	 DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA		 UFRJ	 Estácio	
 GB ARMAZÉNS GERAIS			 LA MOLE	 BFFC	
			 EMPRESAS BRASIF		
 BR Offshore Inteligência e Participações S.A.				 Leader SUA VIDA MAIS BONITA	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por DOUGLAS HENRIQUE COSTA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 25/11/2022 às 13:43, sob o número WJMJ22421132592. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1085316-86.2022.8.26.0100 e código E56C406.

Estoque Geral						
Edifício	Cidade	Tipo:	Unidade:	Metragem:	Preço m²:	Preço:
The One Office Tower	Santos	sala	507	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	509	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	704	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	705	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	709	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	710	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	807	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	1001	36,85	R\$ 8 900,00	R\$ 327 965,00
The One Office Tower	Santos	sala	1009	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	1010	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	1110	30,88	R\$ 8 900,00	R\$ 274 832,00
The One Office Tower	Santos	sala	1208	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1403	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	1501	36,85	R\$ 8 900,00	R\$ 327 965,00
The One Office Tower	Santos	sala	1503	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1504	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	1506	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1603	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1604	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	1605	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	1606	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1607	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	1703	36,30	R\$ 8 900,00	R\$ 323 070,00
The One Office Tower	Santos	sala	1805	35,02	R\$ 8 900,00	R\$ 311 678,00
The One Office Tower	Santos	sala	2002	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	2004	47,28	R\$ 8 900,00	R\$ 420 792,00
The One Office Tower	Santos	sala	2101	47,28	R\$ 8 900,00	R\$ 420 792,00
The One Office Tower	Santos	sala	2102	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	2103	52,46	R\$ 8 900,00	R\$ 466 894,00
The One Office Tower	Santos	sala	2104	47,28	R\$ 8 900,00	R\$ 420 792,00
The One Office Tower	Santos	sala	2105	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	sala	2106	52,46	R\$ 8 900,00	R\$ 466 894,00
The One Office Tower	Santos	sala	2205	35,77	R\$ 8 900,00	R\$ 318 353,00
The One Office Tower	Santos	loja	1	179,00	R\$ 8 900,00	R\$ 1 593 100,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	102	45,55	R\$ 8 900,00	R\$ 405 395,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	201	45,55	R\$ 8 900,00	R\$ 405 395,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	405	45,55	R\$ 8 900,00	R\$ 405 395,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	1501	45,08	R\$ 8 900,00	R\$ 401 212,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	1602	45,55	R\$ 8 900,00	R\$ 405 395,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	1704	45,55	R\$ 8 900,00	R\$ 405 395,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2507	66,67	R\$ 8 900,00	R\$ 593 363,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2601	67,15	R\$ 8 900,00	R\$ 597 635,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2602	67,15	R\$ 8 900,00	R\$ 597 635,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2604	66,88	R\$ 8 900,00	R\$ 595 232,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2605	66,88	R\$ 8 900,00	R\$ 595 232,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2606	66,88	R\$ 8 900,00	R\$ 595 232,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2607	66,88	R\$ 8 900,00	R\$ 595 232,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2608	66,88	R\$ 8 900,00	R\$ 595 232,00

The One Office Tower	Jundiaí	sala	2609	144,75	R\$ 8 900,00	R\$ 1 288 275,00
The One Office Tower	Jundiaí	sala	2610	144,75	R\$ 8 900,00	R\$ 1 288 275,00
Lumina	Bauru	apto	31A	64,65	R\$ 8 500,00	R\$ 549 525,00
Lumina	Bauru	apto	33B	89,03	R\$ 8 500,00	R\$ 756 755,00
Lumina	Bauru	apto	51B	64,65	R\$ 8 500,00	R\$ 549 525,00
Lumina	Bauru	apto	111B	64,65	R\$ 8 500,00	R\$ 549 525,00
Lumina	Bauru	sala	411	31,65	R\$ 8 500,00	R\$ 269 025,00
Lumina	Bauru	dep	2	2,20	R\$ 8 000,00	R\$ 17 600,00
Lumina	Bauru	dep	3	2,20	R\$ 8 000,00	R\$ 17 600,00
Lumina	Bauru	dep	7	2,20	R\$ 8 000,00	R\$ 17 600,00
Lumina	Bauru	dep	8	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	13	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	14	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	15	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	16	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	17	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Lumina	Bauru	dep	18	2,20	R\$ 8 500,00	R\$ 18 700,00
Soho	São Caetano do Sul	apto	42	76,59	R\$ 9 500,00	R\$ 727 605,00
Soho	São Caetano do Sul	depo	9	2,80	R\$ 8 000,00	R\$ 22 400,00
Soho	São Caetano do Sul	depo	15	2,80	R\$ 8 000,00	R\$ 22 400,00
Soho	São Caetano do Sul	depo	17	2,80	R\$ 8 000,00	R\$ 22 400,00
Soho	São Caetano do Sul	depo	18	2,80	R\$ 8 000,00	R\$ 22 400,00
Collection	São Caetano do Sul	vaga	115	9,90	R\$ 4 500,00	R\$ 44 550,00
Splendor Park	São Paulo	vaga	VG001M	9,90	4 000,00	R\$ 39 600,00
Splendor Park	São Paulo	vaga	VG002M	9,90	4 000,00	R\$ 39 600,00
Splendor Park	São Paulo	vaga	VG0134	9,90	4 000,00	R\$ 39 600,00
TOTAL						R\$ 26 057 638,00