

Proprietário:	Banco Santander Brasil S/A	União:	001-3003
Objetivo da Avaliação:	Valor de Mercado e Liquidação Forçada	Finalidade:	Impairment test
Endereço Completo:	Av. Rio Branco // Av. Presidente Vargas		Nº: 70 // 409
Bairro:	Centro	Município:	Rio de Janeiro
		UF:	RJ
		CEP:	20040-070
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método da Renda	Idade Imóvel:	15
Grau de Fundamentação - ABNT NBR 14653:	II	Grau de Precisão - ABNT NBR 14653:	III

Metragens

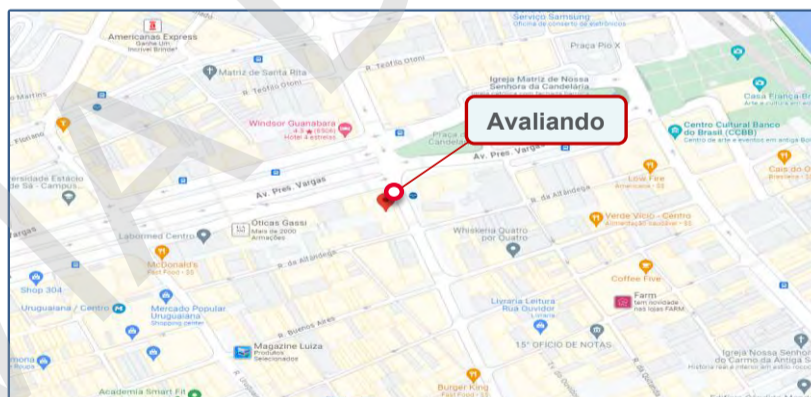
Área Terreno Total (m²):	968,00	Fonte da área:	IPTU
Área Construída Total (m²):	7.103,63	Fonte da área:	Planta
Área Construída Equivalente (m²):	5.197,49		

Documentações recebidas

IPTU, Matrícula, Plantas dos pavimentos (área não informada)

Observações impactantes na avaliação e Diagnóstico de mercado

Ocupado ou desocupado; não possui vagas; Para essa avaliação foram fornecidas as plantas-baixa do imóvel em análise na qual foram mensuradas a área privativa do imóvel e aprovadas com o cliente por e-mail. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de revisar este trabalho, caso haja alguma alteração nestas áreas; Durante a análise da documentação encaminhada foram identificadas as seguintes áreas privativas: a. Quadro de Áreas: 6.738,48 m² e b. Planta: 5.197,49 m². Conforme recomendação do cliente, consideramos nos cálculos a área informada na planta;

Fotos e mapas

Resumo de Valores - Agência

Valor de Mercado:	R\$	9.979.300,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	7.498.000,00	% Desc:	75%
Valor de Aluguel	R\$	84.000,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):			R\$	64,17

Resumo de Valores - Prédio

Valor de Mercado:	R\$	23.376.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	17.563.000,00	% Desc:	75%
Valor de Aluguel	R\$	198.000,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):			R\$	50,88

Resumo de Valores - Total

Valor de Mercado:	R\$	33.356.000,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$	25.061.000,00	% Desc:	75%
Valor de Aluguel	R\$	281.900,00	Valor Unitário Aluguel (R\$/m² de área equivalente):			R\$	54,24

Data avaliação:	25/09/2023	Assinatura Avaliador:	
Data da vistoria:	06/09/2023	CAU	50812-8
Nome Avaliador:	Rogério Cerreti	ART nº:	

Laudo Completo de Avaliação Imobiliária

PREPARADO PARA: BANCO SANTANDER

FINALIDADE: Fins De Impairment

PROPRIEDADE: Santander Rio Branco / Escritório (prédio)
localizado na Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio
De Janeiro/RJ

DATA: 25 de setembro de 2023

VIA DIGITAL

São Paulo, 25 de setembro de 2023.

BANCO SANTANDER.
At.: Sra. Érica Cristina De Arruda
Avenida Juscelino Kubitscheck, 2041/2235
São Paulo/ SP

Ref.: Laudo Completo De Avaliação Imobiliária do Santander Rio Branco / Escritório (prédio) localizado na Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409 - Rio De Janeiro/RJ

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas. e conforme acordado em documento firmado entre as partes, a Cushman & Wakefield, com base nos trabalhos em andamento, tem o prazer de apresentar o Laudo Completo de Avaliação Imobiliária para identificar o valor de mercado para venda, valor para liquidação forçada e valor de mercado para locação do imóvel em referência, para fins de Impairment.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, bem como nas metodologias previstas na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

O presente Laudo Completo de Avaliação Imobiliária contém 53 páginas e destinar-se-á única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante. A publicação ou divulgação deste Laudo Completo de Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Da propriedade em estudo: trata-se do Santander Rio Branco, Escritório (prédio) localizado na Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Centro, Rio De Janeiro/RJ.

De acordo com o que foi solicitado, com as "Premissas e Disclaimers" descritas no Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, com as tendências de mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 25 de setembro de 2023, em:

CONCLUSÃO DE VALORES**SANTANDER RIO BRANCO E AGÊNCIA**Área: 5.197,49 m² - Privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado para venda	R\$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões, Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)	R\$ 6.417,64
Valor para liquidação forçada	R\$ 25.061.000,00 (Vinte e Cinco Milhões, Sessenta e Um Mil Reais)	R\$ 4.821,67
Valor de mercado para locação	R\$ 281.900,00 (Duzentos e Oitenta e Um Mil, Novecentos Reais)	R\$ 54,24

SANTANDER RIO BRANCOÁrea: 3.883,11 m² - Privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado para venda	R\$ 23.376.000,00 (Vinte e Três Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais)	R\$ 6.019,99
Valor para liquidação forçada	R\$ 17.563.000,00 (Dezessete Milhões, Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$ 4.522,92
Valor de mercado para locação	R\$ 198.000,00 (Cento e Noventa e Oito Mil Reais)	R\$ 50,88

AGÊNCIAÁrea: 1.314,38 m² - Privativa

TIPO DE VALOR	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO (R\$/m ²)
Valor de mercado para venda	R\$ 9.979.300,00 (Nove Milhões, Novecentos e Setenta e Nove Mil, Trezentos Reais)	R\$ 7.592,43
Valor para liquidação forçada	R\$ 7.498.000,00 (Sete Milhões, Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais)	R\$ 5.704,59
Valor de mercado para locação	R\$ 84.000,00 (Oitenta e Quatro Mil Reais)	R\$ 64,17

Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária, bem como as indicações de valores estão sujeitos às premissas e exclusões de responsabilidade descritas no item “Premissas e Disclaimer” deste Laudo, bem como certas condições extraordinárias, hipotéticas e definições, descritas abaixo, se houver.

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para essa avaliação foram fornecidas as plantas-baixa do imóvel em análise na qual foram mensuradas a área privativa do imóvel e aprovadas com o cliente por e-mail. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de revisar este trabalho, caso haja alguma alteração nestas áreas;
- Durante a análise da documentação encaminhada foram identificadas as seguintes áreas privativas: a. Quadro de Áreas: 6.738,48 m² e b. Planta: 5.197,49 m². Conforme recomendação do cliente, consideramos nos cálculos a área informada na planta; e
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização desse trabalho.

BANCO SANTANDER
At.: Sra. Érica Cristina De Arruda
Avenida Juscelino Kubitscheck, 2041/2235.
São Paulo/SP

Praça Prof. José Lannes, 40 – 3º andar
São Paulo, SP 04571-100
Fone: +55 11 5501 5464
cushmanwakefield.com.br

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

Esta carta não possui validade como opinião de valor se separada do laudo completo que contém os textos, fotos, anexos e conclusões que embasam este estudo.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Thamires Angelin
Coordenadora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Bruno Brossi
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, América Do Sul

Resumo das Principais Características e Conclusões

A propriedade consiste em um prédio comercial com subsolo, térreo, sobreloja e 6 pavimentos..

INFORMAÇÕES BÁSICAS

Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)
Nome da propriedade	Santander Rio Branco
Endereço	Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio de Janeiro/RJ
País	Brasil
Tipo de relatório	Laudo Completo de Avaliação Imobiliária
Data do relatório	25/09/2023
Data do valor	25/09/2023
Data da inspeção	06/09/2023
Objetivo da avaliação	Determinar o valor de mercado para venda Determinar o valor para liquidação forçada Determinar o valor de mercado para locação
Finalidade	Este Laudo Completo de Avaliação Imobiliária foi contratado para fins de Impairment
Metodologias	Fluxo de Caixa Descontado, Comparativo Direto de Dados de Mercado
Nº de controle Cushman & Wakefield / contrato	Uniorg 001-3003

PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL

SANTANDER RIO BRANCO

Número de contribuinte	0.247.599-4 // 0.247.598-6 // 0.247.500-0 // 0.247.601-8 // 0.247.603-4 // 0.247.604-2 // 0.247.605-9
Proprietário	Banco Real S/A
Matrícula	Registrado sob o nº Registrado no 7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro sob o nº 24.888 // 41.543 // 41.542 // 41.509
Outros documentos recebidos	Plantas dos pavimentos (área não informada)

DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE

TERRENO

Descrição da propriedade	Prédio comercial com subsolo, térreo, sobreloja e 6 pavimentos.		
Tipo de propriedade	Imóvel Urbano, Comercial, Escritório (prédio)		
Área bruta total	968,00 m ²	Área total de APP	0,00 m ²
Topografia	Muito Boa - sem declividade ou plano	Formato	Irregular
Disponibilidade de utilidade pública	Infraestrutura básica disponível		
Número de prédios	1,00		

CONSTRUÇÕES

SANTANDER RIO BRANCO

Tipo de Imóvel	Escritório (prédio)
Ocupação	Monousuário
Estado de conservação	Entre novo e regular
Tipo de estacionamento	Não possui
Área Privativa (m ²)	5.197,49

ÁREAS TOTAIS INFORMADAS/EXISTENTES

TIPO	ÁREA (m ²)	FONTE DA ÁREA
Privativa	1.314,38	Quadro de áreas
Privativa	3.883,11	Quadro de áreas

ZONEAMENTO

Uso atual do imóvel	Comercial
Zoneamento	Área Central 2 - AC 2
Coeficiente de aproveitamento máximo	Construção não pode exceder 15,00 vezes a área do terreno
Outorga onerosa	não informado
Taxa de ocupação	70%

PRINCIPAIS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS DA PROPRIEDADE

PONTOS FORTES E OPORTUNIDADES

- Está localizado na região do Centro do Rio de Janeiro, uma das principais regiões comerciais do Rio de Janeiro;
- Seu uso está adequado à ocupação da região, que se caracteriza por prédios de escritórios; e
- O centro do Rio de Janeiro é uma das regiões com maior visibilidade para investimentos.

PONTOS FRACOS E AMEAÇAS

- Com a entrada do novo estoque, principalmente na região do Porto, pode haver movimentação de inquilinos para novos espaços de melhor qualidade, "flight to quality"; e
- O grande volume de novo estoque e a elevação na vacância têm pressionado os valores de locação para baixo.
- Dadas as condições macroeconômicas, com mercado em cautela e incerteza no horizonte de curto prazo, a retomada pode se estender de médio a longo prazo. Sem uma melhora consistente da economia, a liquidez das propriedades poderá ser impactada.

CONCLUSÃO DE VALORES**SANTANDER RIO BRANCO E AGÊNCIA**

Valor de mercado para venda	R\$ 33.356.000,00 (Trinta e Três Milhões, Trezentos e Cinquenta e Seis Mil Reais)	R\$ 6.417,64
Valor para liquidação forçada	R\$ 25.061.000,00 (Vinte e Cinco Milhões, Sessenta e Um Mil Reais)	R\$ 4.821,67
Valor de mercado para locação	R\$ 281.900,00 (Duzentos e Oitenta e Um Mil, Novecentos Reais)	R\$ 54,24

SANTANDER RIO BRANCO

Valor de mercado para venda	R\$ 23.376.000,00 (Vinte e Três Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais)	R\$ 6.019,99
Valor para liquidação forçada	R\$ 17.563.000,00 (Dezessete Milhões, Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)	R\$ 4.522,92
Valor de mercado para locação	R\$ 198.000,00 (Cento e Noventa e Oito Mil Reais)	R\$ 50,88

AGÊNCIA

Valor de mercado para venda	R\$ 9.979.300,00 (Nove Milhões, Novecentos e Setenta e Nove Mil, Trezentos Reais)	R\$ 7.592,43
Valor para liquidação forçada	R\$ 7.498.000,00 (Sete Milhões, Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais)	R\$ 5.704,59
Valor de mercado para locação	R\$ 84.000,00 (Oitenta e Quatro Mil Reais)	R\$ 64,17

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



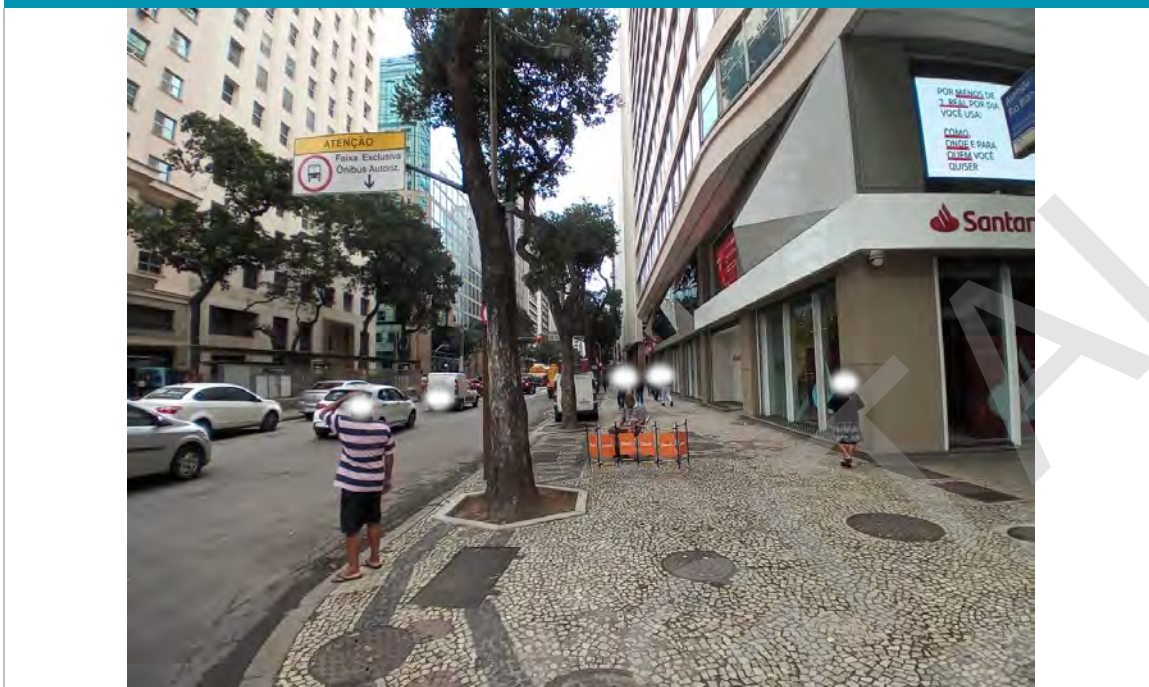
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



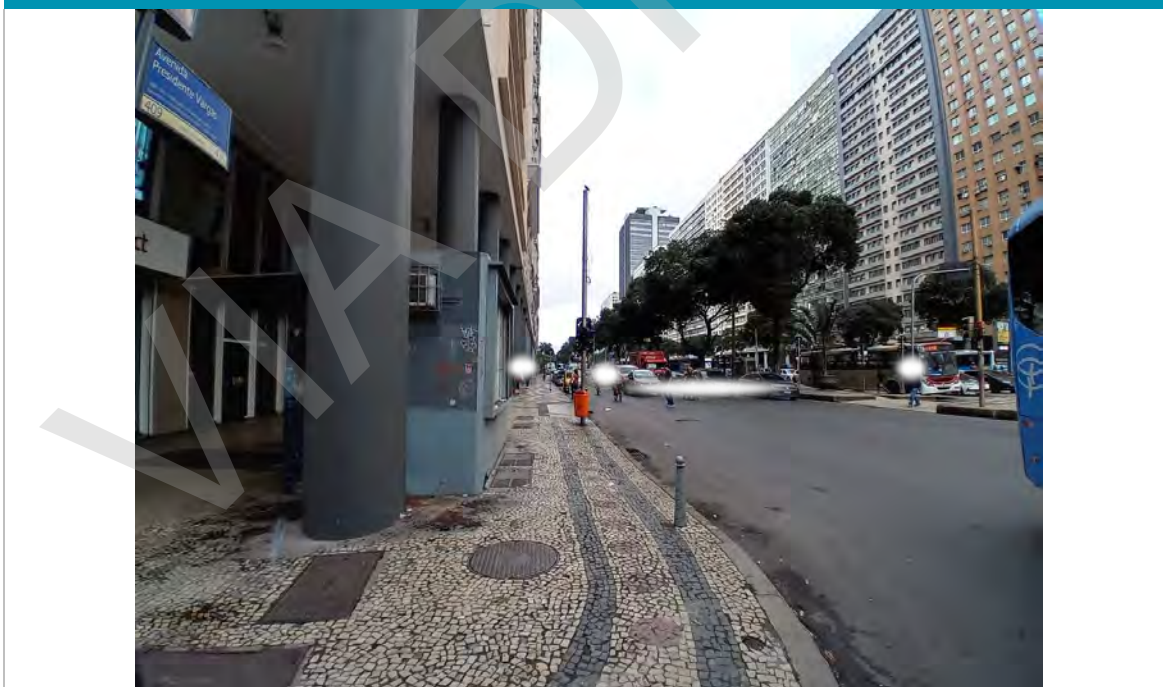
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA DA VIA DE ACESSO



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



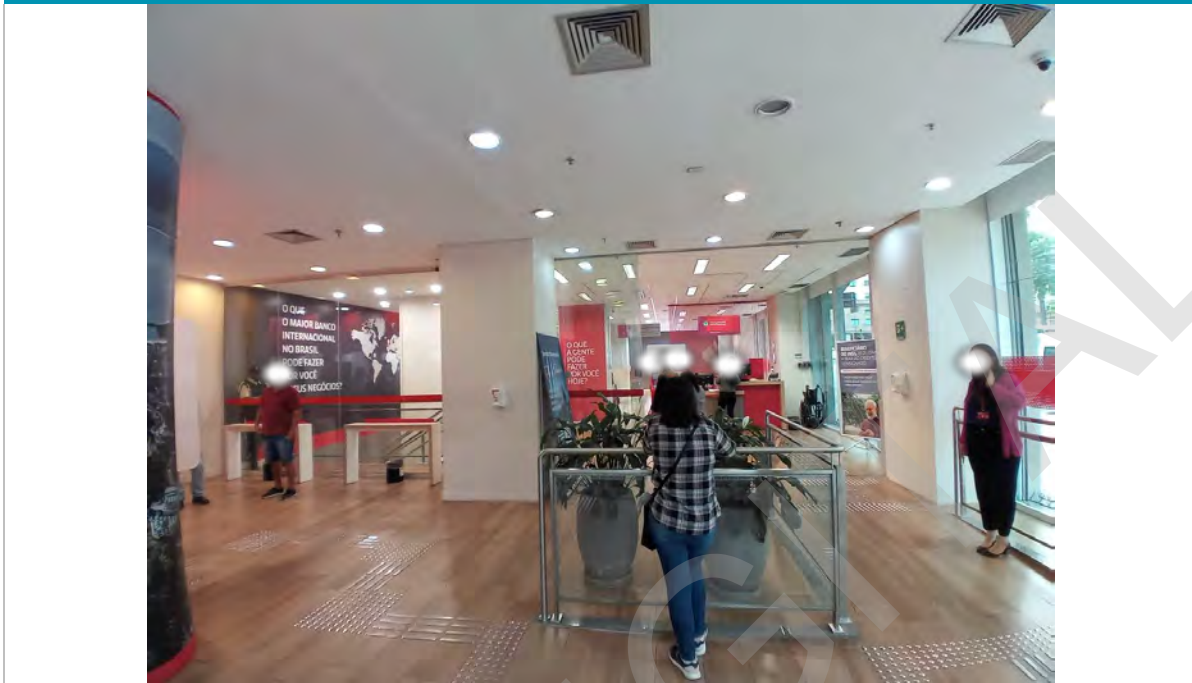
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



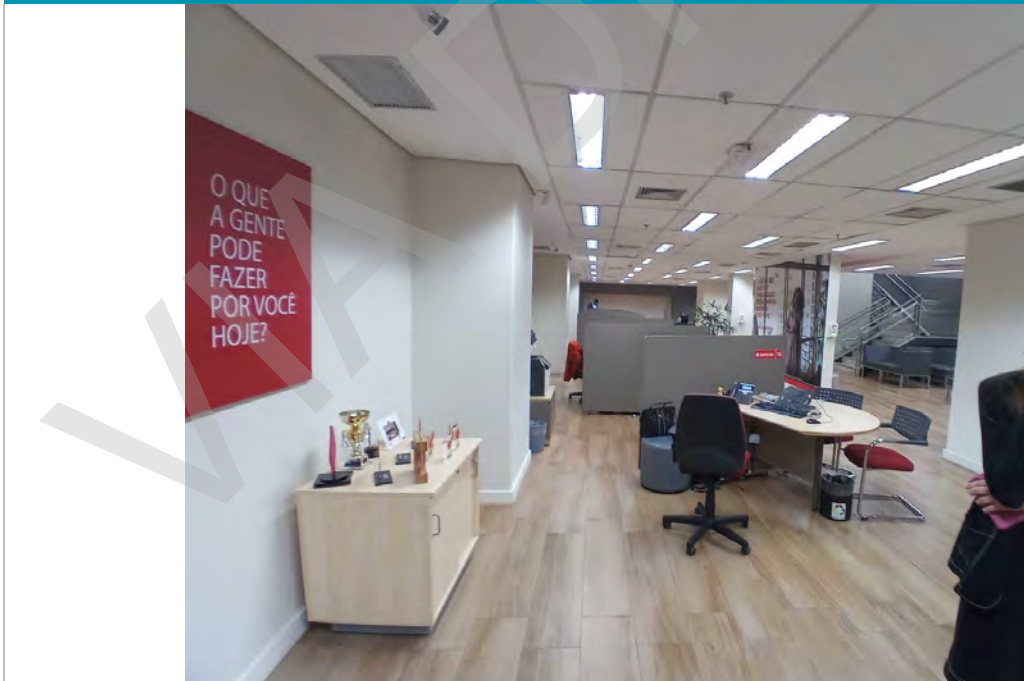
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



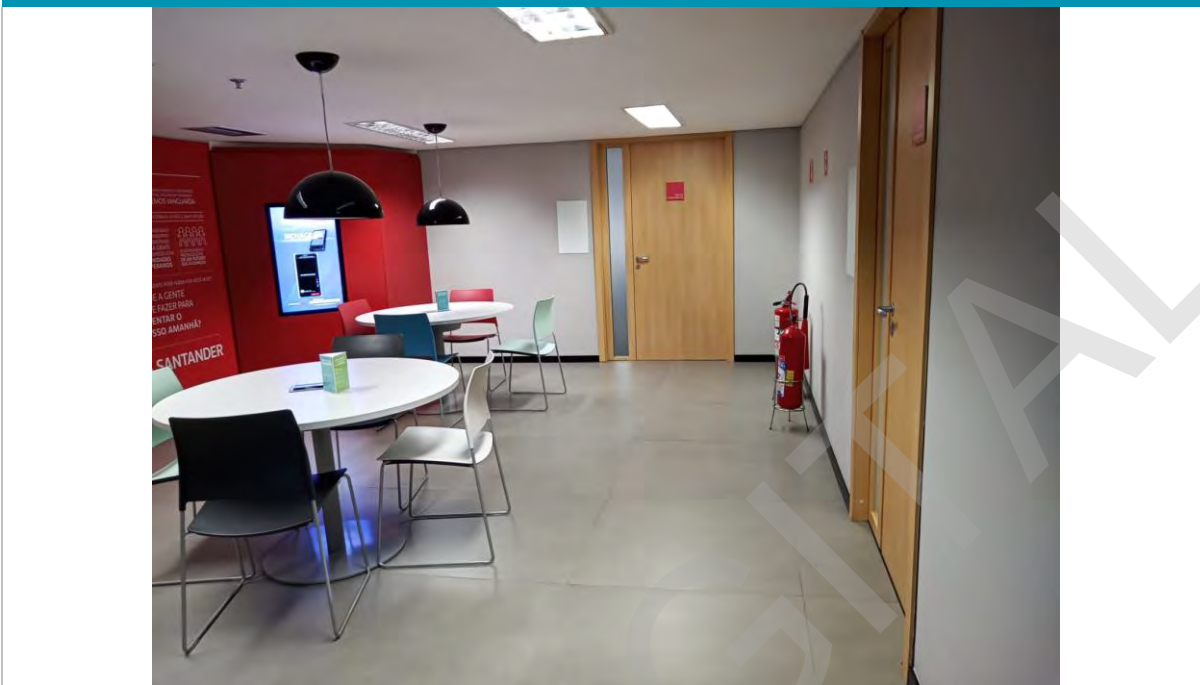
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



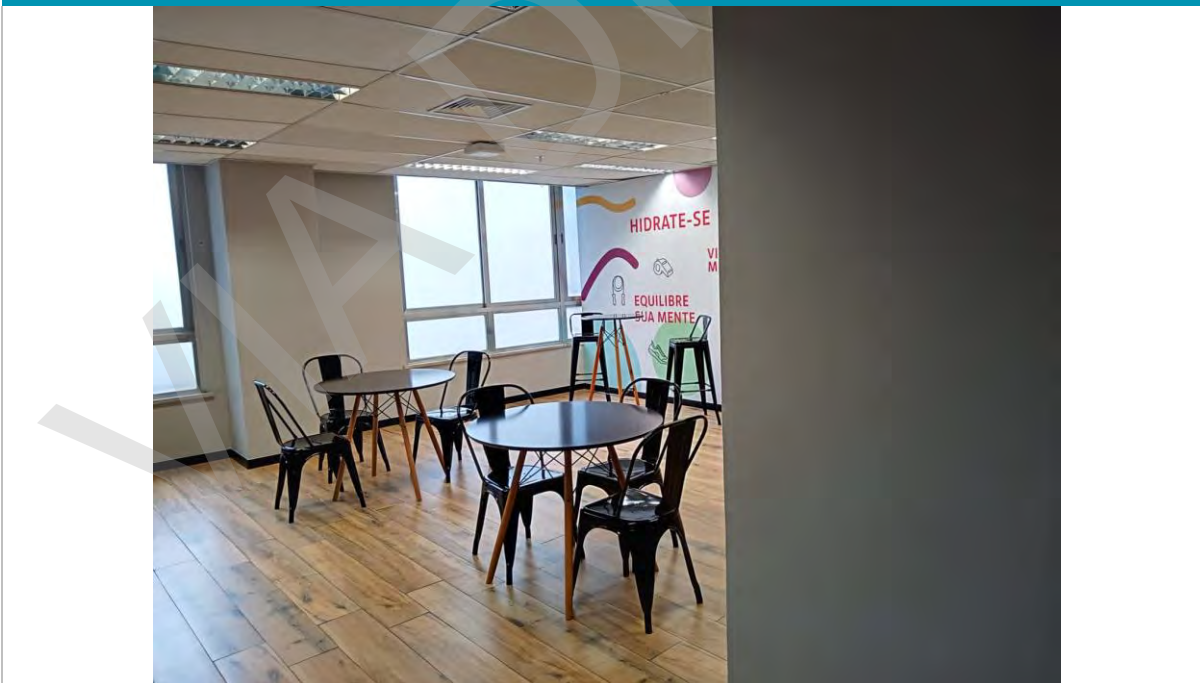
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



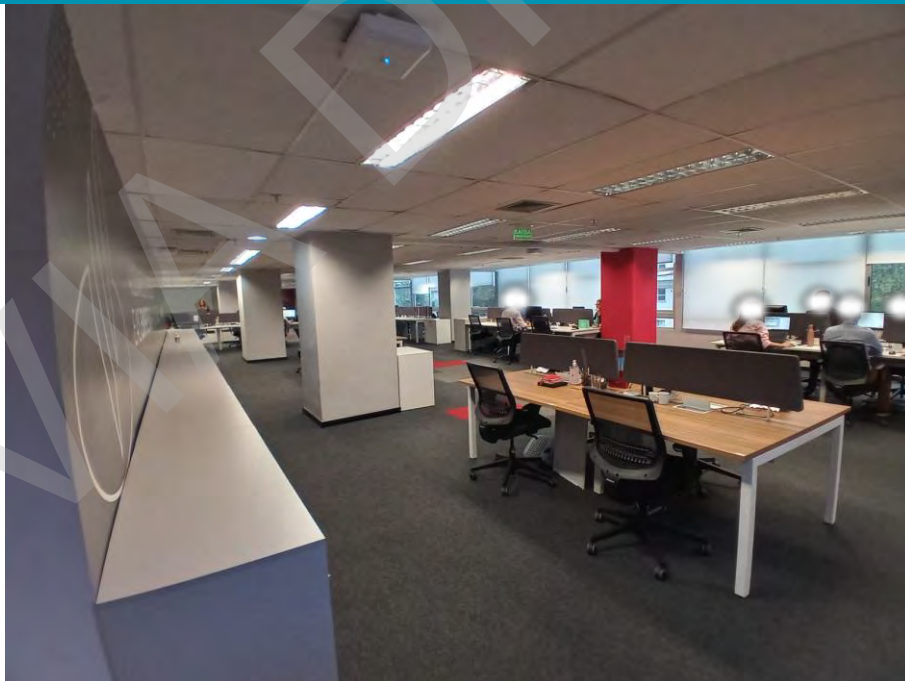
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



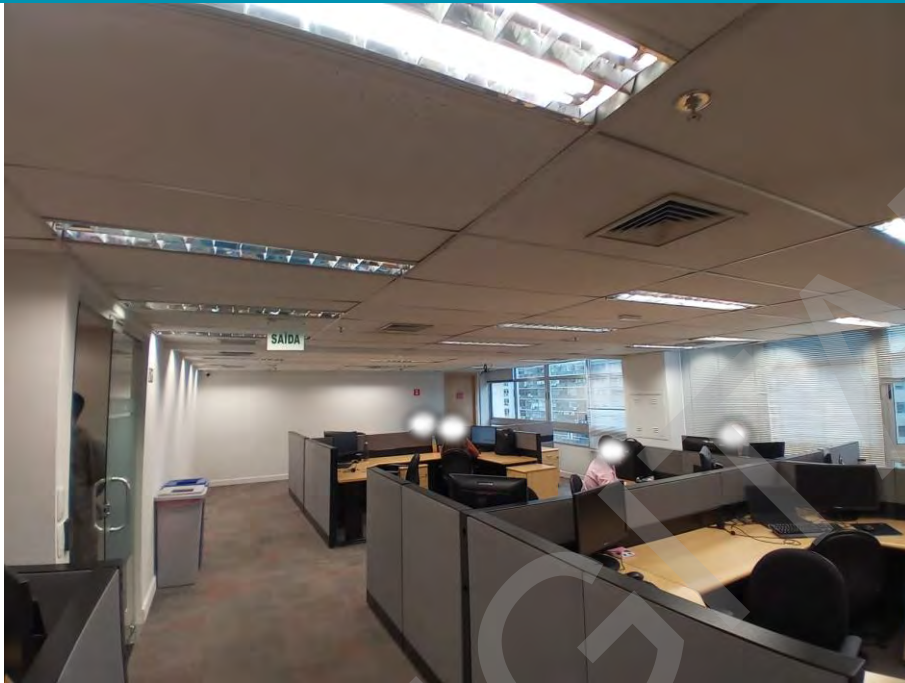
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



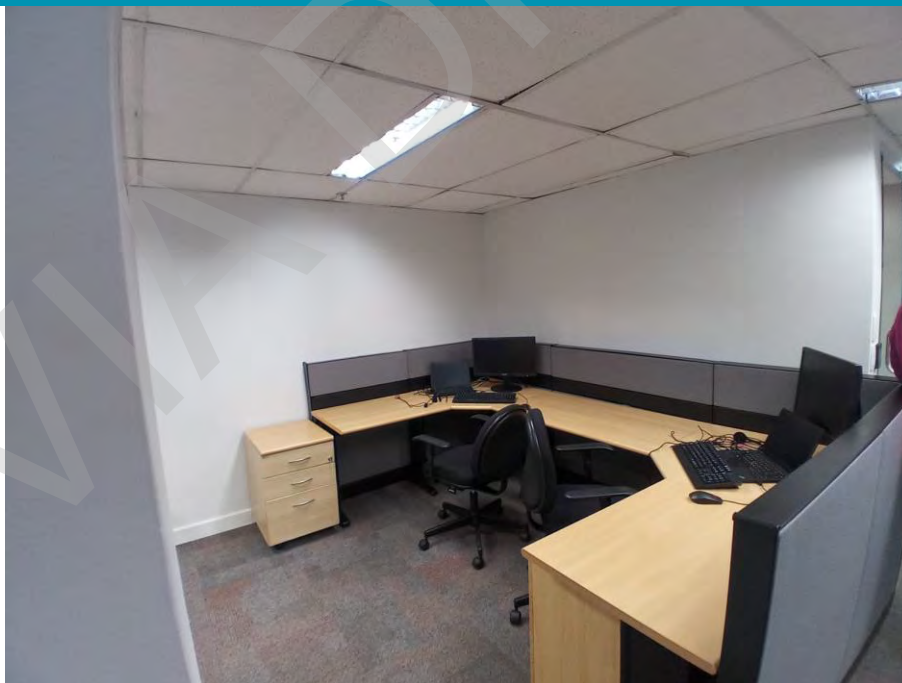
Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

VISTA INTERNA GERAL



Fonte: Cushman & Wakefield

Índice

RESUMO DAS PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS E CONCLUSÕES	III
MAPA E FOTOS DA PROPRIEDADE EM ESTUDO	VI
ÍNDICE	XXIV
INTRODUÇÃO	1
OBJETO(S)	1
OBJETIVO	1
FINALIDADE	1
DESTINATÁRIO	1
DIVULGAÇÃO DO LAUDO COMPLETO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA	1
DATAS DE VISTORIA E DA AVALIAÇÃO	1
PREMISSAS EXTRAORDINÁRIAS	2
PREMISSAS HIPOTÉTICAS	2
IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE	2
PROPRIEDADE E HISTÓRICO RECENTE DO IMÓVEL	3
ANÁLISE REGIONAL	5
INTRODUÇÃO	5
CENÁRIO ECONÔMICO	6
ANÁLISE DA CIRCUNVIZINHANÇA	13
ASPECTOS GERAIS	13
A CIRCUNVIZINHANÇA	13
ACESSO	14
ANÁLISE DA PROPRIEDADE	15
DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE	15
QUADRO DE ÁREAS	19
ZONEAMENTO	20
CONCLUSÃO	21
AVALIAÇÃO	22
PROCESSO DE AVALIAÇÃO	22
METODOLOGIA	22
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA - MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	25
RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA	29

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO	29
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	45
CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	46
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	48
PREMISSAS E “DISCLAIMERS”	50
CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO	53
ANEXOS	A
ANEXO A: DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	A
ANEXO B: DEFINIÇÕES TÉCNICAS	A

VIA DIGITAL

Introdução

Objeto(s)

O objeto desta avaliação é o escritório (prédio) do contratante Banco Santander, localizado na Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio de Janeiro - RJ.

Objetivo

O presente Laudo Completo De Avaliação Imobiliária tem por objetivo determinar o valor de mercado para venda, valor para liquidação forçada e valor de mercado para locação do imóvel supracitado.

Finalidade

Esta avaliação foi contratada para fins de Impairment.

OBS.: O conteúdo deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é confidencial e destina-se única e exclusivamente ao fim aqui descrito.

Destinatário

O destinatário deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária é o contratante Banco Santander.

OBS.: Este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária destina-se única e exclusivamente ao uso da empresa contratante.

Divulgação do Laudo Completo De Avaliação Imobiliária

A publicação ou divulgação deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, Cushman & Wakefield, e no caso de eventual permissão, deverá ser feita em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a divulgação ou publicação parcial. Ainda na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

Datas de vistoria e da avaliação

- Data efetiva da avaliação: 25 de setembro de 2023;
- Data da vistoria da propriedade: 06 de setembro de 2023

Premissas extraordinárias

Premissas extraordinárias são fatos conhecidos que alteram a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, este é tratado como uma premissa extraordinária.

- Para essa avaliação foram fornecidas as plantas-baixa do imóvel em análise na qual foram mensuradas a área privativa do imóvel e aprovadas com o cliente por e-mail. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de revisar este trabalho, caso haja alguma alteração nestas áreas;
- Durante a análise da documentação encaminhada foram identificadas as seguintes áreas privativas: a. Quadro de Áreas: 6.738,48 m² e b. Planta: 5.197,49 m². Conforme recomendação do cliente, consideramos nos cálculos a área informada na planta; e
- Para realização da avaliação não recebemos a matrícula atualizada dos imóveis em análise. Conforme o decreto 93.240/86, as certidões possuem validade de 30 dias a contar da data de sua emissão. A Cushman & Wakefield se coloca no direito de rever o trabalho caso haja algum registro ou averbação que não foi capturado durante a realização desse trabalho.

Premissas hipotéticas

Premissas hipotéticas são situações contrárias à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato que não existe ou é desconhecido à data da avaliação.

- Esse laudo não possui premissas hipotéticas.

Identificação da propriedade

Localização

A propriedade em estudo denomina-se Santander Rio Branco e está situada na Av. Rio Branco, 70 E Av. Presidente Vargas, 409 - Centro - Rio De Janeiro/RJ.

A propriedade em estudo encontra-se em uma região com ocupação de uso predominantemente comercial, com presença de edifícios de escritórios com lojas localizadas nos pavimentos térreos. No geral apresentando padrão construtivo variando de médio a alto.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 800m do Museu do Amanhã
- 1,0 km da Estação de Metrô Cinelândia;
- 1,0 km da Catedral Metropolitana de São Sebastião;
- 1,3 km do Hospital Santa Casa da Misericórdia;
- 2,0 km do Clube de Regatas Vasco da Gama;

Propriedade e histórico recente do imóvel

A seguir listamos as informações observadas nos documentos fornecidos pelo cliente.

MATRÍCULA

SANTANDER RIO BRANCO

Número do registro	24888 // 41.543 // 41.542 // 41.509
Cartório	7º Ofício do Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro
Data da matrícula	07/10/2014
Endereço do imóvel	Rua da Alfândega e Avenida Presidente Vargas, 409
Proprietário	Elena Moreira Rebecchi, Alvaro Moreira Rebecchi, Rafael Moreira Rebecchi, Mario Roberto Rebecchi, Dulce Maria Wellisch Rebecchi, Paulo Roberto Rebecchi, Alvaro Moreira Rebecchi, Sylvio Antonio Vieira Rebecchi, Vania Rebecchi Mattoso de Moura, Ana Beatriz Rebecchi Pereira, Marcio Pio Borges Rebecchi, Daniele Rebecchi Mattoso de Moura, e Marco Antonio Rebecchi Pereira // Banco ABN AMRO Real S/A // Banco ABN AMRO Real S/A // Banco ABN AMRO Real S/A

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

IPTU**SANTANDER RIO BRANCO**

Número de contribuinte	0.247.599-4 // 0.247.598-6 // 0.247.500-0 // 0.247.601-8 // 0.247.603-4 // 0.247.604-2 // 0.247.605-9
Prefeitura	Rio de Janeiro
Ano base do documento em referência	2015
Proprietário	Banco Real S/A
Endereço do imóvel	Avenida Pres. Vargas, 409
Área construída (m ²)	643,00 // 630,00 // 737,00 // 1.071,00 // 963,00 // 963,00 // 558,00
Área total de terreno (m ²)	968,00
Valor venal do imóvel (R\$)	2.303.775,00 // 1.128.599,00 // 1.430.305,00 // 1.398.993,00 // 1.257.918,00 // 1.257.918,00 // 728.887,00
Valor do imposto a pagar (R\$)	65.217,00 // 32.312,00 // 40.760,00 // 39.883,00 // 35.933,00 // 35.933,00 // 21.120,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

OUTROS DOCUMENTOS RECEBIDOS**SANTANDER RIO BRANCO**

Outros documentos recebidos	Plantas dos pavimentos (área não informada)
-----------------------------	---

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

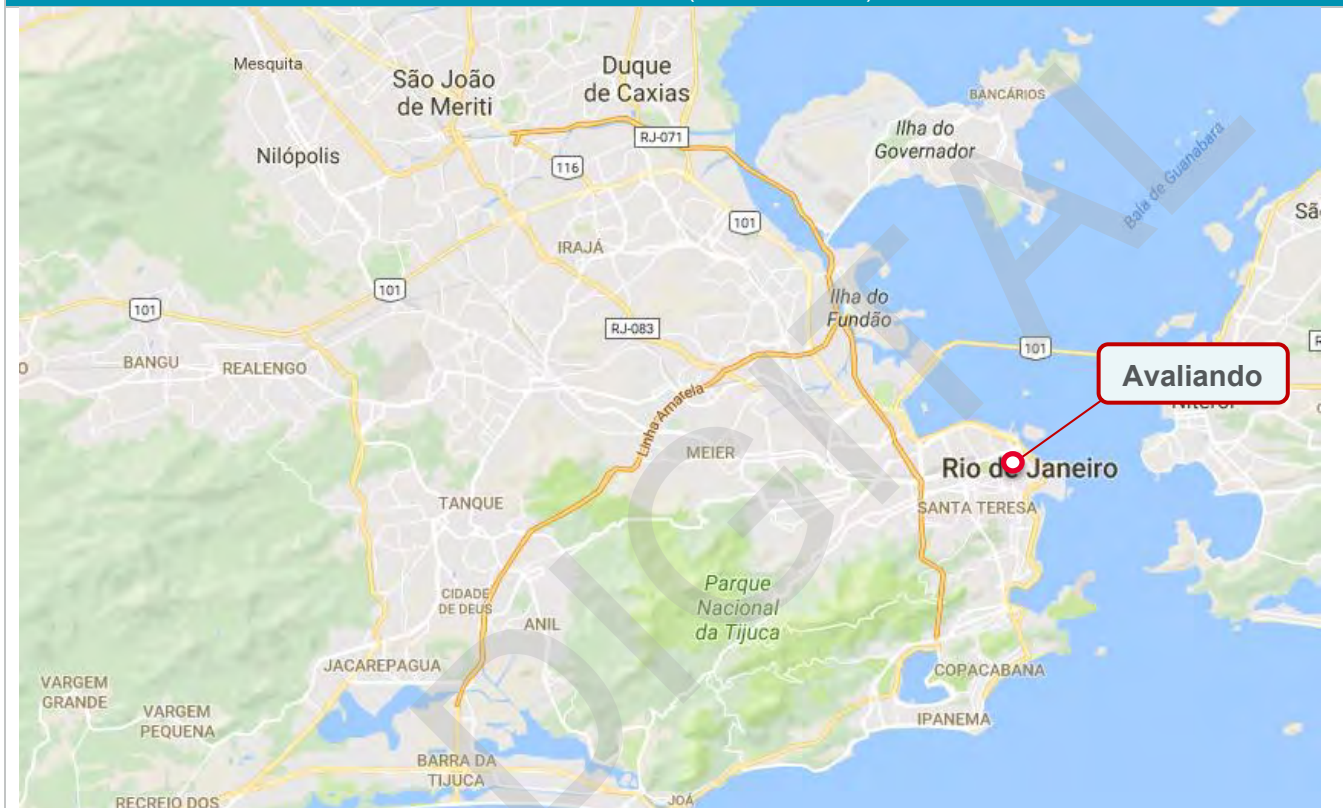
OBS.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Posição atual

Durante a realização deste estudo não tomamos conhecimento que a propriedade tenha contrato de venda em negociação ou esteja sendo exposta para venda.

Análise Regional

MAPA DA REGIÃO EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Introdução

O valor de curto e longo prazo de bens imóveis é influenciado por uma variedade de fatores. A análise regional identifica os fatores que afetam o valor da propriedade, e do papel que desempenham na região. As quatro forças primárias que determinam a oferta e a demanda de bens imóveis, e, conseqüentemente, afetam o valor de mercado são: características ambientais, governo, fatores sociais e tendências econômicas.

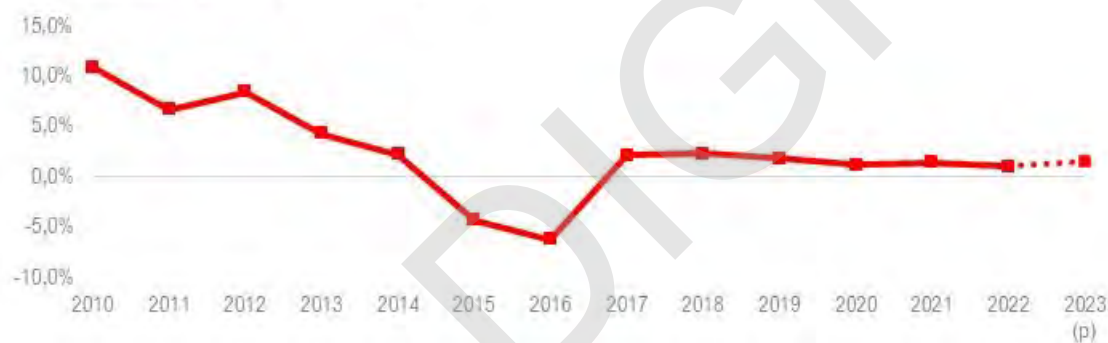
A propriedade em estudo está localizada na cidade de Rio de Janeiro, região do Centro e região metropolitana do Rio De Janeiro.

Cenário econômico

Com relação ao comércio, dados da Pesquisa Mensal de Comércio (PMC) referentes ao mês de junho de 2023 não registraram variação (0,0%) frente a maio no volume de vendas do comércio varejista na série com ajuste sazonal.

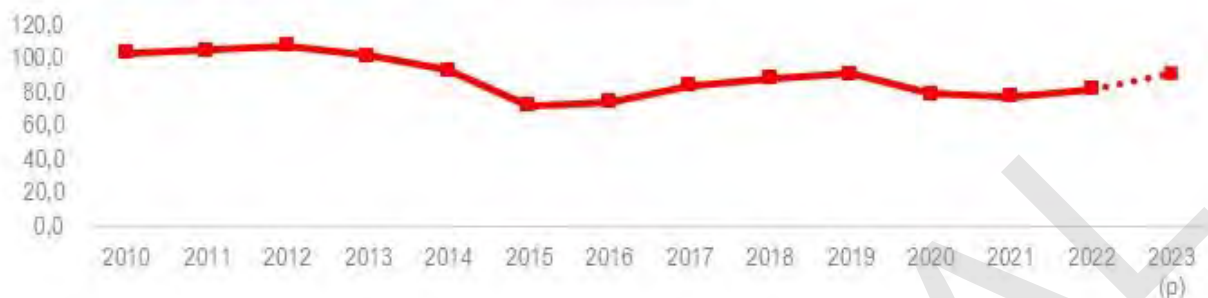
O resultado foi impactado por taxas negativas em quatro das oito atividades pesquisadas: Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (-3,7%), Outros artigos de uso pessoal e doméstico (-0,9%), Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria mostrou crescimento (-0,7%) e Combustíveis e lubrificantes (-0,6%). Performaram no campo positivo: Tecidos, vestuário e calçados (1,4%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (1,3%), Livros, jornais, revistas e papelaria (1,2%) e Móveis e eletrodomésticos (0,8%). Das atividades pesquisadas, Combustíveis e lubrificantes acumula maior crescimento em 12 meses (21,1 %), seguida por Livros, jornais, revistas e papelaria (4,0%) e Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (3,5%). Assim, o comércio varejista acumula ganhos de 0,9% em 12 meses.

PMC Restrita - Volume (var. % anual)



O ICC (Índice de Confiança dos Consumidores) referente ao mês de julho subiu 2,5 pontos. A análise por faixas de renda mostra aumento da confiança para famílias com renda entre 2.100,01 e R\$ 4.800 (89,7), entre R\$ 4.800,01 e R\$ 9.600,00 (96,8) e acima de R\$ 9.600,01 (99,0). Houve queda somente entre as famílias com renda até R\$ 2.100 (88,9). Esse resultado foi impactado pela melhora das expectativas para os próximos meses, associada a desaceleração da inflação e perspectivas positivas quanto a possibilidade de quitação de dívidas com o início de programas de renegociação. Ainda assim, a situação de endividamento das famílias, e a dificuldade de acesso ao crédito justificam, em parte, as oscilações constantes do indicador e a manutenção do nível de confiança baixo em patamares históricos, dificultando uma elevação sustentada.

Índice de Confiança do Consumidor - FGV (média anual)



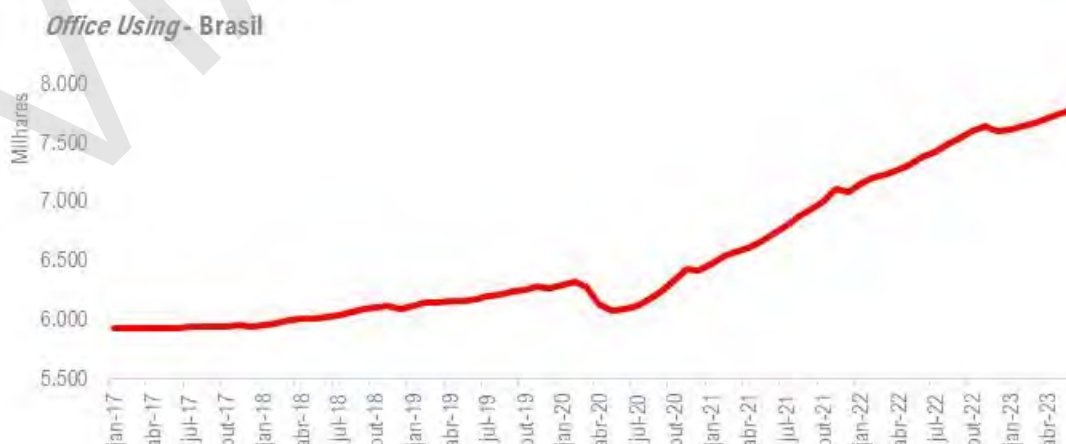
Acerca do mercado de trabalho, a taxa de desemprego do segundo trimestre de 2023 foi de 8,0%, recuo de 0,8 p.p. frente ao trimestre encerrado em março, em que a taxa foi de 8,8%.

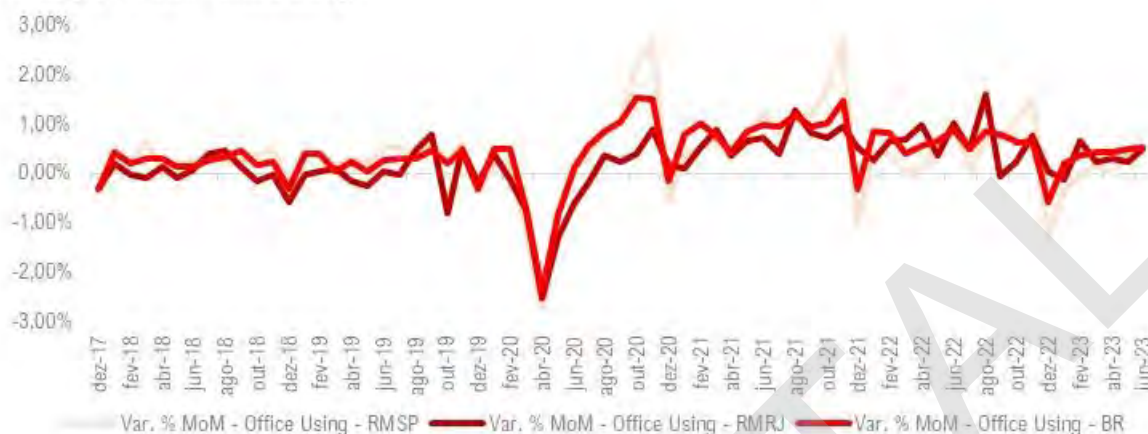
O resultado exibe recuo de 14,2% no número de desempregados - 8,6 milhões de pessoas, frente ao mesmo período de 2022 e avanço de 0,7% no total da população ocupada na mesma comparação, alcançando 98,9 milhões de pessoas. Na comparação trimestral, houve avanço em Administração pública, defesa, seguridade social, educação, saúde humana e serviços sociais (mais 716 mil pessoas). A taxa de informalidade foi de 39,2% da população ocupada no período. Por fim, conforme dados do Novo CAGED, o saldo de empregos formais foi de 157.198 em junho.

Ao segmentar o Novo CAGED por atividades econômicas conforme o CNAE (Classificação Nacional de Atividades Econômicas) e considerar os setores que ocupam espaços corporativos de escritórios (Informação, comunicação e atividades financeiras, imobiliárias, profissionais e administrativas), obtemos a definição do Office Using.

O indicador equivale ao número de empregados nestes setores que utilizam escritórios.

No mês de junho, o Office Using do Brasil foi equivalente a 7,78 milhões de trabalhadores, avanço de 5,38% na comparação anual. A região metropolitana de São Paulo fechou o mês em 1,90 milhões de trabalhadores e a região metropolitana do Rio de Janeiro em 605 mil, variações anuais positivas de 3,59% e 4,95%, respectivamente.



Variação % MoM - Office Using


Na esfera da indústria, dados da Pesquisa Industrial Mensal Produção Física (PIM-PF) de junho mostram avanço de 0,1% da produção industrial frente ao mês anterior na série com ajuste sazonal.

Como destaques negativos no resultado temos: máquinas e equipamentos; coque, produtos derivados do petróleo e biocombustíveis; e veículos automotores, reboques e carrocerias que recuaram, respectivamente, 4,5%, 3,6% e 4,0%. O maior impacto positivo veio de indústrias extrativas (2,9%). Em comparação com maio de 2022, a indústria cresceu 1,9%.

Em julho, o Índice de Confiança da Indústria (ICI) recuou 2,1 pontos. O resultado foi impactado pela piora da percepção acerca da situação atual e pelas perspectivas negativas quando a produção. Além disso, as possíveis dificuldades relacionadas a demanda e ao escoamento dos estoques, sobretudo, nas categorias bens de consumo duráveis e não duráveis perduram e seguem preocupando os empresários.

Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)


Com relação à construção civil, em julho o Índice Nacional de Custo da Construção – M (INCC-M) cresceu 0,06% frente ao mês anterior e acumula alta de 3,15% em 12 meses.

O Índice de Confiança da Construção (ICST) avançou 1,3 pontos no mês, refletindo a melhora das expectativas de demanda para os próximos meses e a sinalização de aumento do número de trabalhadores no setor. Vale ressaltar que confiança do setor encerrou esse primeiro semestre do ano abaixo do esperado em dezembro de 2022.



Em relação à atividade econômica, o IBC-Br (Índice de Atividade Econômica do Banco Central), considerado uma prévia do PIB (Produto Interno Bruto), variou 0,63% em junho frente a maio (dados dessazonalizados). No ano, o índice acumula alta de 3,42% e em 12 meses de 3,35%.

No primeiro trimestre de 2023 o PIB avançou 1,9%, totalizando R\$2,6 trilhões. Sob a ótica da produção, Agropecuária apresentou maior expansão com 21,6%, seguida do setor de Serviços com 0,6%, enquanto Indústria fechou em queda de 0,1%. Sob a ótica da despesa, o Consumo do Governo cresceu 0,3% e o Consumo das famílias 0,2%. Os investimentos (Formação Bruta de Capital Fixo), as Exportações de Bens e Serviços e as Importações de Bens e Serviços recuaram 3,4%, 0,4% e 7,1%, respectivamente.

Diante disso, a LCA Consultores estima o crescimento do PIB de 2,39% para 2023 e 1,61% para 2024. O relatório Focus do dia 11 de agosto de 2023 espera variação de 2,29% em 2023 e 1,30% em 2024.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela queda do grupo de Alimentação e Bebidas, que apresentou variação de -0,66% e impacto de -0,14 p.p. no índice, seguido por Transportes, que recuou 0,41% e registrou impacto de -0,08 p.p. Alimentação e Bebidas foi influenciado pela queda em recuo nos preços da alimentação no domicílio (-1,07%). Quanto ao grupo de Transportes o recuo foi devido à queda nos preços dos automóveis novos (-2,76%) e usados (-0,93%), além da retração nos combustíveis (-1,85%).

A LCA projeta inflação de 4,99% para o 2023 e 4,03% para 2024. O relatório Focus do dia 14 de julho de 2023 IPCA de 4,95% em 2023 e 3,92% em 2024.

PIB da Indústria - Construção Civil (% real) x PIB TOTAL (% real em volume)


Quanto à política econômica, em agosto o COPOM reduziu a taxa Selic em 0,50 p.p., alcançando os 13,25% a.a. Acerca do ambiente externo, o Comitê destacou a persistência de núcleos de inflação elevados nas principais economias e a sinalização da maior parte dos Bancos Centrais de que seguirão o ciclo de aperto monetário por um longo período visando promover a convergência às metas e a contenção das pressões inflacionárias. Além disso, enfatizou o cenário de incerteza global crescente, desaceleração gradual da atividade e a resiliência do mercado de trabalho em diversas economias.

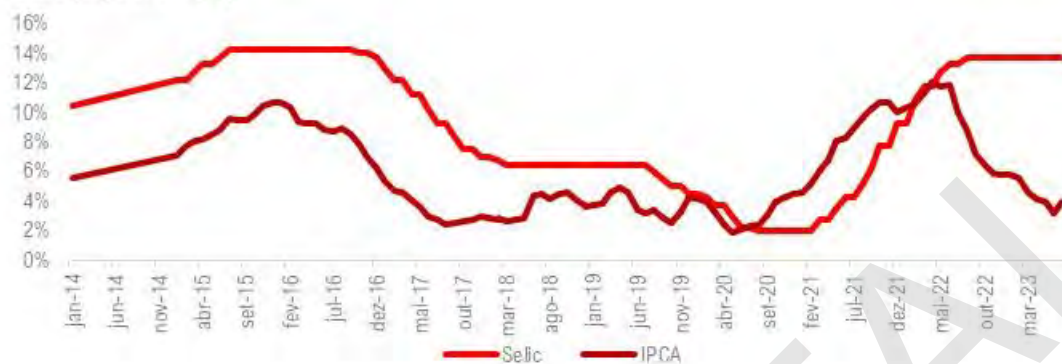
Com relação à situação doméstica, a dinâmica da inflação se mostra mais positiva, sobretudo nos componentes de alimentos e bens industriais, e ainda assim segue acima da meta. Ademais, o Comitê seguiu reforçando o cenário de desaceleração da atividade, diante da moderação dos indicadores coincidentes de atividade, embora o mercado de trabalho mostre certa resiliência na margem. Acerca do arcabouço fiscal, o comitê seguirá monitorando seu desdobramento no Congresso, contudo, retirou de seu balanço de riscos a incerteza residual associada à sua aprovação.

A LCA projeta taxa de 11,75% a.a. para 2023 e de 9,75% a.a. para 2024. O relatório Focus do dia 11 de agosto de 2023 espera taxa de 11,75% a.a. em 2023 e 9,00% a.a. em 2024.

O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) foi de 0,12% em julho e acumula alta de 3,99% em 12 meses.

O resultado do mês foi influenciado, sobretudo, pela alta em Transportes, que apresentou variação de 1,50% e impacto de 0,31 p.p. no índice. O resultado do grupo foi devido ao avanço nos preços da gasolina (4,75%) com contribuição individual de 0,23 p.p., além de altas em gás veicular (3,84%), no etanol (1,57%), na passagem aérea (4,97%) e em automóvel novo (1,65%).

A LCA projeta inflação de 5,10% para o 2023 e 3,97% para 2024. O relatório Focus do dia 11 de agosto de 2023 IPCA de 4,84% em 2023 e 3,86% em 2024.

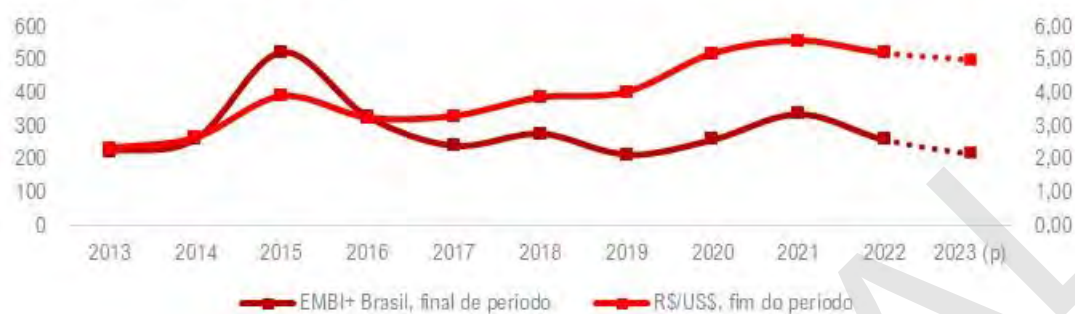
Selic (%) x IPCA (%)


Na esfera fiscal, dados divulgados pelo Banco Central de junho de 2023 mostram déficit primário do setor público consolidado de R\$ 48,9 bilhões. Em 12 meses o déficit foi de R\$24,3 bilhões ou 0,24% do PIB. Os juros nominais apropriados do setor totalizaram R\$40,7 bilhões no mês e em 12 meses os juros foram de R\$638,1 bilhões (6,18% do PIB). Desse modo, o resultado nominal do setor público consolidado de junho foi deficitário em R\$89,6 bilhões e em 12 meses o setor apresentou déficit nominal de R\$662,4 bilhões, 6,42% do PIB. A DLSP (Dívida Líquida do Setor Público) atingiu em 59,1% do PIB (R\$ 5,9 trilhões), avanço de 1.3 p.p. Já a DBGG (Dívida Bruta do Governo Geral) se manteve estável em relação ao mês anterior em R\$ 7,6 trilhões, equivalente a 73,6% do PIB.

Dívida Bruta do Governo Geral - DBGG (% do PIB) X Dívida Líquida do Setor Público - DLSP (% do PIB)


De acordo com a LCA, as projeções da DLSP e DBGG para 2030 são 73,5% e 82,2% do PIB, respectivamente.

Em julho, o câmbio se manteve abaixo dos R\$/US\$5,00, atingindo mínima de R\$/US\$4,72 no último dia do mês. A valorização do câmbio no período está associada ao enfraquecimento global do dólar e ainda aos preços das commodities relativamente elevados, além do fluxo cambial positivo, considerando o diferencial de juros entre o Brasil e outros países. Além disso, a divulgação do arcabouço fiscal contribuiu para a diminuição das incertezas domésticas relacionadas à trajetória da dívida pública e dos prêmios de risco, favorecendo a dinâmica do câmbio. A previsão da LCA para a taxa de câmbio em 2023 é de R\$ 5,00.

Taxa de Câmbio x EMBI+ Brasil


Por fim, o EMBI+ Risco-Brasil fechou julho em 199 pontos base, e a projeção da LCA para 2023 é de 216 pontos base.

BRASIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 (p)	2024 (p)
Atividade Econômica										
PIB TOTAL (var. % real em volume)	-3,55	-3,28	1,32	1,78	1,22	-3,88	4,60	2,90	2,39	1,61
Taxa de desemprego - FNADC, média anual (1998 a 2011: retopolação LCA, % da PEA)	8,65	11,64	12,85	12,39	11,99	13,76	13,23	9,27	8,11	8,95
FMC Restrita - Volume (var. % anual)	-4,35	-6,25	2,09	2,31	1,85	1,20	1,40	0,99	1,47	1,72
Produção física da Indústria Geral - PIM-PF (var. % anual)	-8,25	-6,41	2,50	0,99	-1,10	-4,44	3,90	-0,70	-0,30	1,85
Preços										
IPCA - IBGE (% a.a.)	10,67	6,29	2,95	3,75	4,31	4,52	10,06	5,78	5,10	3,97
IGP-M - FGV (% a.a.)	10,54	7,17	-0,52	7,54	7,30	23,14	17,78	5,45	-3,30	3,75
IPA-M (% a.a.)	11,19	7,63	-2,54	9,42	9,09	31,64	20,59	5,27	-5,91	3,46
IPC-M (% a.a.)	10,23	6,26	3,13	4,12	3,79	4,82	9,32	4,30	4,34	3,99
INCC-M (% a.a.)	7,22	6,34	4,03	3,97	4,13	8,68	14,03	9,41	3,23	4,99
Câmbio, Juros, Risco										
Selic, final de período (% a.a.)	14,25	13,75	7,00	6,50	4,50	2,00	9,25	13,75	11,75	9,25
R\$/US\$, final de período	3,90	3,26	3,31	3,87	4,03	5,20	5,65	5,22	5,00	4,96
EMBI+ Brasil, final de período (pontos-base)	523,00	328,00	240,00	276,00	214,00	260,00	365,00	258,00	216,00	201,00

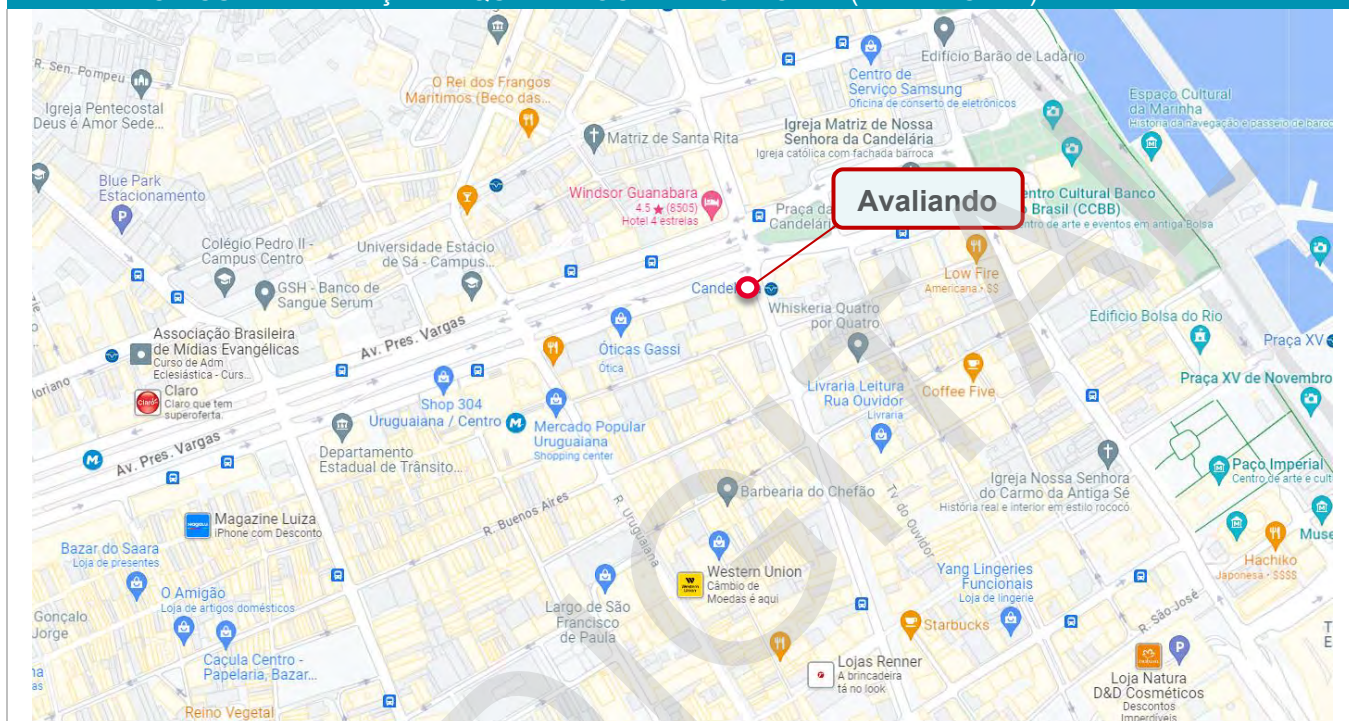
Data base: 16/08/2023

Fonte: Cushman and Wakefield e LCA (08/08/2023)

Este relatório foi elaborado pela Cushman & Wakefield com dados fornecidos pela LCA Consultoria.

Análise da Circunvizinhança

MAPA DA CIRCUNVIZINHANÇA EM QUE SE LOCALIZA O IMÓVEL (SEM ESCALA):



Fonte: Google Maps editado por Cushman & Wakefield

Aspectos gerais

O imóvel encontra-se na região do Centro da cidade do Rio De Janeiro. A região do Centro é cercada pelas regiões da Cidade Nova, Glória e Zona Portuária.

A circunvizinhança

A região é servida por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como redes de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Rio Branco é uma via em sentido único com três faixas de rolamento, apresenta bom estado de conservação, tráfego intenso, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A localização do edifício em análise é favorecida pela malha viária que alimenta a região, na qual veículos de todas as regiões da cidade tem fácil acesso através das avenidas Rio Branco e Presidente Vargas.

Em termos de transporte público, a localização do imóvel é servida por linhas regulares de ônibus e pelo sistema de Metrô, que fazem a ligação do bairro com o Centro e outros pontos da cidade.

Acesso

De modo geral considera-se o acesso à região muito bom. O acesso à região ocorre através das Avenidas Rio Branco e Presidente Vargas.

O imóvel está localizado próximo na Avenida Rio Branco, que interliga o bairro a outros pontos principais da cidade via transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral). Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local do imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. O Aeroporto de Santos Dumont localiza-se a aproximadamente 1,3 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Rio Galeão - Aeroporto Internacional Tom Jobim situa-se a aproximadamente 12 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel (também fora dos horários de pico).

Análise da Propriedade

Descrição da propriedade

O Imóvel possui as seguintes características:

Terreno

O terreno sobre o qual está implantado o imóvel avaliando apresenta as seguintes características básicas:

- Área bruta de terreno: 968,00 m²;
- Testada: A propriedade em estudo possui testada para as vias listadas abaixo:
 - Av. Rio Branco; e
 - Rua da Alfândega
- Acesso: através das Avenidas Rio Branco e Presidente Vargas. O acesso à propriedade em estudo é considerado muito bom;
- Condições do Solo: Não recebemos informações relativas ao solo. Entretanto assumimos que o solo possui capacidade suficiente para suportar as estruturas existentes. Não observamos evidências do contrário durante a vistoria do imóvel e a drenagem aparentemente é adequada.
- Formato: O formato do terreno é irregular;
- Potencial de aproveitamento do terreno: O potencial de aproveitamento do terreno é bom se comparado com outros imóveis da vizinhança;
- Topografia: A topografia do terreno é muito boa - sem declividade ou plano;
- Utilidade pública: A região possui a infraestrutura básica disponível. Os serviços de utilidade pública disponíveis ao imóvel em estudo são:
 - Água potável
 - Coleta de resíduos
 - Correios
 - Energia elétrica
 - Escoamento de água pluviais
 - Gás
 - Iluminação pública
 - Rede de esgoto
 - Sistema viário
 - Telefone
 - Internet
 - Transporte coletivo
 - Tv a cabo

- **Visibilidade:** A propriedade em estudo possui visibilidade boa em comparação com outros na mesma via;
- **Restrições de uso do solo:** Não recebemos informação ou documento que demonstrem servidões ou restrições que possam afetar o uso do imóvel, bem como não identificamos no local sinais de invasões;
- **Localização** A localização da propriedade é considerada boa.

DELIMITAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE (SEM ESCALA):

Fonte: Google Earth Pro editado por Cushman & Wakefield

Obs.: A área do terreno foi fornecida pelo cliente e/ou administração do empreendimento, não tendo sido aferida in loco por nossos técnicos

Construções e benfeitorias

Conforme observado durante a vistoria, a propriedade em análise corresponde a prédio comercial com subsolo, térreo, sobreloja e 6 pavimentos..

O edifício Santander Rio Branco é classificado como escritório (prédio), monouitário e não possui vagas de estacionamento.

SANTANDER RIO BRANCO – RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES



ITENS	CARACTERÍSTICAS
Composição	Subsolo Pavimento ocupado pela agência bancária
	Térreo Pavimento ocupado pela agência bancária
	Mezanino Pavimento ocupado pela agência bancária
	Pavimento tipo Escritório (prédio)
	Cobertura Pavimento onde encontram-se casa de máquinas dos elevadores e ar-condicionado
Estrutura	Concreto Armado
Andares	Concreto Armado
Fachada	Alvenaria
Acesso de Pedestres	Vidro e Metal
Esquadrias	Alumínio
Vidros	Esquadria com vidro
Cobertura	Laje plana com impermeabilização
Circulação Vertical	2 elevadores e escadas
	2 elevadores sociais da marca ThyssenKrupp e capacidade de 27 pessoas ou 2.025 kg
Ar-Condicionado	Tipo: Chiller
	Localização do sistema de refrigeração: cobertura
Gerador de Emergência	O edifício possui e atende às áreas comuns
Iluminação	Fluorescente
Segurança Contra Incêndio	Sprinklers e detectores de fumaça

Segurança Patrimonial	Interna
Ano de Construção	1962
Est. de Conservação	Entre novo e regular
Idade Aparente	15 anos
Vida Útil Estimada	60 anos
Vida Remanescente:	45 anos

Quanto aos acabamentos internos, podemos destacar:

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
Pisos	Piso elevado com sistema Wirefloor/Remaster, concreto, cerâmica, granito, vinílico e carpete
Paredes	Pintura látex e azulejos
Forros	Forro termoacústico

Quadro de áreas

Para fins de cálculo de avaliação, neste estudo, foi utilizada a área privativa total do quadro de áreas, conforme descrito a seguir

QUADRO DE ÁREAS - Santander Rio Branco	
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
2º Andar	799,33
3º Andar	870,05
4º Andar	870,05
5º Andar	850,67
6º Andar	493,02
Total	3.883,11

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - Agência	
PAVIMENTOS	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
1º Subsolo	320,86
Loja	448,93
Sobreloja	544,59
Total	1.314,38

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

QUADRO DE ÁREAS - RESUMIDO	
CONSTRUÇÃO	ÁREA PRIVATIVA (M ²)
Santander Rio Branco	3.883,11
Agência	1.314,38
TOTAL	5.197,49

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

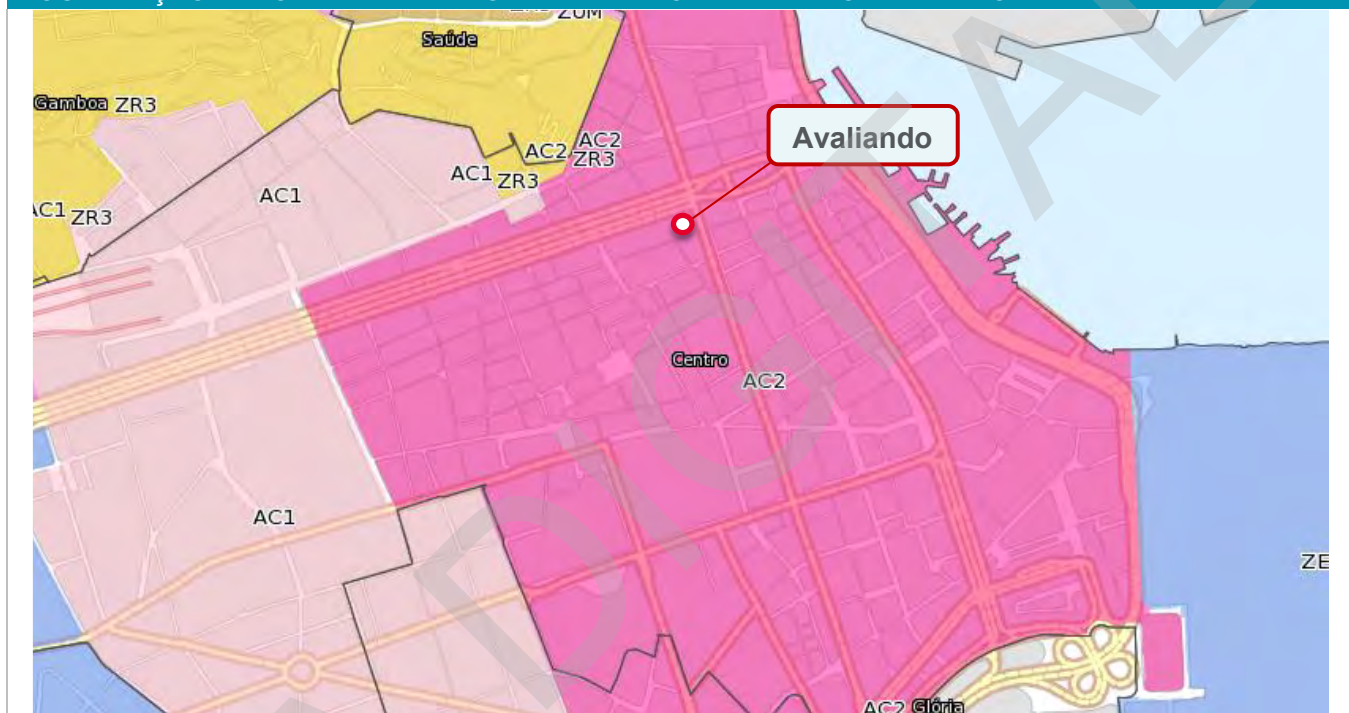
OBS.: As áreas foram extraídas do quadro de áreas não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

Zoneamento

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de Rio De Janeiro é determinada pela Lei complementar nº 111 de fevereiro de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 - AC 2, conforme demonstrado no mapa abaixo.

LOCALIZAÇÃO APROXIMADA DA PROPRIEDADE NO MAPA DE ZONEAMENTO



Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro

Restrições quanto ao uso e ao aproveitamento

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, onde podemos classificar:

- Restrições quanto à utilização;
- Restrições quanto à ocupação;

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

Restrições quanto à Área Central 2 - AC 2

Com base nas informações recebidas e as levantadas em pesquisa informal junto ao órgão responsável pelo zoneamento do município apresentamos um resumo das normas de zoneamento relacionadas ao imóvel em estudo.

ZONEAMENTO	
Município que rege a lei de zoneamento	Rio de Janeiro
Lei atual	Lei complementar nº 111 de fevereiro de 2011
Uso atual do imóvel	Comercial
Uso atual permitido?	Sim
Zoneamento	Área Central 2 - AC 2
Uso proposto	Comercial
O uso proposto é permitido?	Sim
Provável alteração de zoneamento?	Não se aplica

RESTRICÇÕES DO ZONEAMENTO	
ITEM	RESTRICÇÃO
Altura máxima permitida	52 m
Coeficiente de aproveitamento máximo	construção não pode exceder 15,0 vezes a área do terreno

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Conclusão

Após considerar todas as características físicas da propriedade em estudo em comparação com outras do mercado, concluímos que a propriedade em estudo pode ser considerada adequada ao mercado em que está inserida.

Avaliação

Processo de avaliação

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a norma NBR 14.653-1/2001 – Procedimentos Gerais da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas e suas partes 14.653-2/2011 – Imóveis Urbanos e 14.653-4/2002 – Empreendimentos, conforme o caso.

Os procedimentos avaliatórios descritos na norma mencionada acima têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, ou do custo do bem, ou ainda determinar indicadores de viabilidade.

Metodologia

De acordo com a NBR 14653-1, abril/2001 a escolha da metodologia a ser adotada depende da natureza do imóvel, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações levantadas no mercado.

Transcrevemos, a seguir, um sumário das metodologias usuais conforme consta da norma:

Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR 14653-1, abril/2001)

Compõem-se uma amostra de dados que, tanto quanto possível, represente o mercado de imóveis semelhantes ao avaliando. Os dados serão tratados por fatores para ajustar as variáveis do modelo e explicar a tendência de formação de valor.

Método Involutivo

“Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Para os fins deste método, entende-se por aproveitamento eficiente aquele recomendável e tecnicamente possível para o local numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.

Por tratar-se de empreendimento hipotético (com características básicas como tipologia e padrão previstas), não podemos desconsiderar que as condições de mercado, à época da formulação da hipótese, podem variar significativamente para o momento de execução e comercialização do imóvel. Diferentes cenários econômicos podem ser previstos, sem, contudo, haver certeza da situação econômica real do momento de execução e/ou comercialização do imóvel.

Método Evolutivo

“Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Neste método, a indicação do valor total do imóvel objeto da avaliação pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados os custos de reprodução das benfeitorias, devidamente depreciado e o fator de comercialização.

O fator de comercialização estabelecerá a diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reconstrução ou substituição, podendo ser maior ou menor que 1 dependendo do mercado na época da avaliação.

Método da Capitalização da Renda

“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.” (NBR-14653-1, abril/2001)

De acordo com a norma devem ser observadas a NBR 14653-2:2011 – Imóvel Urbano e NBR 14653-4:2002 – Empreendimentos conforme o imóvel em avaliação.

Em linhas gerais, neste método é necessário realizar a estimação de receitas e despesas, assim como montar o fluxo de caixa, estabelecendo a taxa mínima de atratividade. O valor estimado do imóvel corresponde ao valor atual do fluxo de caixa descontado pela taxa mínima de atratividade.

Saliente-se que a estimação do valor do imóvel depende das premissas de receita e despesas, bem como da taxa mínima de atratividade, fixada com base nas oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e também dos riscos do negócio. Portanto, a estimação pode variar conforme a volatilidade dos mercados em geral.

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.” (NBR-14653-1, abril/2001)

A utilização deste método deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

Método da Quantificação de Custo

“Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.” (NBR-14653-1, abril/2001)

É utilizado para identificar os custos para reedificação e pode utilizar-se tanto do custo unitário básico de construção quanto de orçamento sempre com a citação das fontes consultadas.

Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

“Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.” (NBR-14653-1, abril/2001)

Pesquisa

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos deve basear-se em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;

Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;

Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Especificação das avaliações

De acordo com a NBR-14653-1, abril/2001 a especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o tempo demandado para a realização do trabalho, o empenho do engenheiro de avaliações, quanto com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas.

As especificações das avaliações podem ser quanto à fundamentação e precisão.

A fundamentação está relacionada ao aprofundamento do trabalho avaliatório e a precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza numa avaliação.

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus

elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Aplicação da metodologia

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido.

O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos por utilizar as seguintes metodologias Fluxo de Caixa Descontado para determinação do valor de mercado para venda e Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do valor de mercado para locação. A partir do valor de mercado para venda foi determinado o valor para liquidação forçada.

Ressaltamos que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Determinação do valor de venda - Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa considerando o período de operação, totalizando uma projeção de 10 anos.

Premissas adotadas - ciclo operacional

Para o ciclo de operação, consideramos premissas que se baseiam em tendências e informações sobre o mercado de escritório no Rio de Janeiro e na região do Centro.

ANÁLISE DO FLUXO

PREMISSAS GERAIS

Data de Início do Fluxo:	Set-23	Data de contratação do trabalho foi considerada como data base para o fluxo.
Data Final do Fluxo:	Ago-33	

Período do Fluxo:	10 anos
Crescimento Real nas Receitas:	Não considerado
Crescimento Real nas Despesas:	Não considerado
Inflação nas Receitas:	Não considerado
Inflação nas Despesas:	Não considerado

PREMISSAS DE CONTRATO

Tipo do contrato	Proprietário ocupa o prédio, simulada projeção a mercado	
Comissão de Locação:	Não considerado	Prédio encontra-se 100% ocupado
Absorção – Vagos:	Não considerado	Prédio encontra-se 100% ocupado
Carência – Vagos:	Não considerado	Prédio encontra-se 100% ocupado
Valor de Locação – Escritório (R\$/m ² privativo):	50,88	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Valor de Locação – Loja (R\$/m ² privativo):	64,17	Valor de Locação determinado pelo Comparativo Direto de Dados de Mercado para Locação
Área Privativa Total (m ²)	5.197,49	Conforme informação fornecida pelo cliente

RENT ROLL

Andar	Locatário	Área Privativa (m ²)	Início	Término	Aluguel (R\$)
Escritório	VAGO	3.883,11	-	-	50,88
Loja	Santander	1.314,38	-	-	64,17
TOTAL		5.197,49			
Receita Bruta Potencial 1º mês:		R\$ 281.907,00			
Receita Bruta Potencial 1º ano:		R\$ 3.382.997,00			
PIS/COFINS		3,65%			
Inadimplência:		Não considerado			

PREMISSAS DE RENOVAÇÃO
Premissas de Mercado

Probabilidade de Renovação:	100,0%	Consideramos que o contrato tem 100 % de chance de renovação
Aluguel de Mercado - Agência:	R\$ 64,17 / m ²	Valor conforme dados de mercado
Aluguel de Mercado - Escritórios:	R\$ 50,88 / m ²	Valor conforme dados de mercado
Aluguel da Renovação:	Valor calculado com base no último aluguel e aluguel de mercado, ponderada pela probabilidade de renovação	
Prazo do novo contrato:	5 anos	
Comissão de Locação na Renovação:	1 aluguel	

DESPESAS

FRA - Fundo de Reposição de Ativo	1,50%	% Receita Base de Locação Programada
Seguro:	Não considerado	
Taxa Administração:	Não considerado	

PREMISSAS FINANCEIRAS

Taxa de Desconto:	10,25%	Ao ano
	0,82%	Ao mês
Método de Desconto:	Mensal	
Taxa Administração:	Não considerado	
Taxa de Capitalização	9,25%	Ao ano
	0,74%	Ao mês
Comissão de venda na perpetuidade:	2,50%	
Vacância Estabilizada:	Não considerado	

Taxa de Desconto

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de escritórios na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Deste modo, estimamos uma taxa de desconto para este tipo de empreendimento em 10,25% ao ano.

Taxa de Capitalização (“Cap Rate”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,25% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

Fluxo de caixa descontado

CRONOGRAMA PARA PERSPECTIVA DO FLUXO DE CAIXA											
	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
CONSIDERANDO O FINAL DO ANO	ago-2024	ago-2025	ago-2026	ago-2027	ago-2028	ago-2029	ago-2030	ago-2031	ago-2032	ago-2033	ago-2034
RECEITA BRUTA POTENCIAL											
Receita Base de Locação	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Cronograma de Receita Base de Locação	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Total de Receita de Locação	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Total de Receita dos Inquilinos	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Receita Bruta Potencial	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Receita Bruta Efetiva	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00	3.382.997,00
Despesas Operacionais											
PIS/COFINS	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00
Total de Despesas Operacionais	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00	123.480,00
Rendimento Operacional Líquido	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00	3.259.518,00
Despesas de Capital											
FRA	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00
Total de Despesas de Capital	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00
Total de Custos com Locação e Reservas	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00	50.745,00
Fluxo de Caixa	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00	3.208.773,00

Resultado do Fluxo de Caixa

O cálculo do VPL tem por objetivo identificar o valor máximo que um eventual empreendedor pagaria pelo terreno, assumindo-se uma expectativa de retorno hipotética determinada através da aplicação da taxa de desconto nos fluxos de caixa. Assim sendo, o valor obtido admitindo as premissas apresentadas anteriormente foi:

QUADRO DE ÁREAS	ÁREA TOTAL (M²)
Área Privativa	5.197,49

RESULTADOS	
VPL Final	R\$ 33.356.000,00
VPL por m² de Área Privativa	R\$ 6.417,64

Determinação do valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Conforme definido no artigo 8.2.2 da ABNT NBR 14653-2:2002, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

O Método Comparativo utiliza ofertas de locação de propriedades similares na região circunvizinha. Estas ofertas são ajustadas para homogeneizar as diferenças entre elas devido à localização, área, idade, etc. O cálculo é baseado em uma unidade comparativa usual como, por exemplo, o preço por metro quadrado. Os ajustes são aplicados a unidade de comparação escolhida, e então esta unidade, ajustada, é utilizada para formar o valor final total. A confiabilidade deste método é dependente da (i) disponibilidade de ofertas de venda de propriedades similares (ii) a verificação das informações (iii) grau de comparabilidade das ofertas (iv) ausência de fatores legais, ambientais, de solo, etc., que possam afetar a opinião de valor do imóvel.

Para a homogeneização dos valores unitários dos elementos comparativos, utilizamos os seguintes fatores:

- Fator área: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.
- Fator de localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.
- Fator de oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.
- Fator padrão: Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infraestrutura predial, classificação do imóvel, etc.
- Fator vagas: Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.
- Fator depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de depreciação

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

Critério de depreciação física de Ross-Heidecke

O critério de depreciação de Ross-Heidecke foi criado para levar em consideração a depreciação física em função da idade e do estado de conservação da construção. Na prática, a idade da construção é estimada em termos de porcentagem dividindo a idade aparente pela vida econômica estimada para o tipo de construção.

Em seguida, julga-se o estado de conservação conforme tabela abaixo:

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE			
a	Novo	e	Reparos simples
b	Entre novo e regular	f	Entre reparos simples e reparos importantes
c	Regular	g	Reparos importantes
d	Entre regular e reparos simples	h	Entre reparos importantes e sem valor

Na próxima página apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento das amostras, referentes à determinação do valor de venda para escritórios na região

Escritórios
CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	Nº DE VAGAS	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Santander Rio Branco - Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio de Janeiro / RJ - Brasil	Escritório (prédio)	3.883,11	0	Avaliando	-	-	set-23			
COMPARATIVOS										
1 ANM - Academia Nacional de Medicina - Avenida General Justo 365, 5º Andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (Andar Corrido)	1.068,66	9	Oferta	88.136,80	82,47	set-23	Opportunity	Carlos	(21) 97442-3152
2 Centro Empresarial Internacional Rio - RB 1 - Avenida Rio Branco 1, Conj. 2010 (20º andar), Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (sala)	263,00	4	Oferta	15.780,00	60,00	set-23	Bravit	Cleber	(21) 2516-1212
3 Cine Vitória - Rua Senador Dantas 45, 7º Andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (Andar Corrido)	642,03	0	Oferta	32.101,50	50,00	set-23	Banco Votorantim	Murilo	(11) 97463-1261
4 Samos - Rua Sete de Setembro 54, 8º Andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (Andar Corrido)	225,00	0	Oferta	9.999,00	44,44	set-23	Administração	Thiago	(21) 3852-8249
5 Conde Pereira Carneiro - Avenida Rio Branco 110, 8º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (Andar Corrido)	500,00	0	Oferta	27.900,00	55,80	set-23	Di Santini	Jorge Pierre	(11) 95758-9745
6 Empresarial Ouvidor 88 - Rua do Ouvidor 88, 7º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Escritório (Andar Corrido)	160,00	0	Oferta	8.800,00	55,00	set-23	Multicentros	Marcelo	(21) 2509-1997

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	PADRÃO	DEPRECIÇÃO ROSS HEIDECK	VAGAS	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m²)	VALOR SANEADO (R\$/m²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,85	0,89 Superior	0,89 Superior	0,95 Superior	1,07 Inferior	55,86	55,86
2	0,85	1,00 Similar	1,14 Inferior	0,87 Superior	1,07 Inferior	55,30	55,30
3	0,85	1,00 Similar	1,05 Inferior	1,00 Similar	1,07 Inferior	47,29	47,29
4	0,85	1,00 Similar	1,06 Inferior	1,00 Similar	1,07 Inferior	42,70	42,70
5	0,85	1,00 Similar	1,14 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	54,28	54,28
6	0,85	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,07 Inferior	49,87	49,87
						50,88	50,88

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Santander Rio Branco

 Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 57,95

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	66,15
Limite inferior (30%)	35,62
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	6

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 50,88
SANEAMENTO

Limite Superior	54,04
Limite Inferior	47,73
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	12%
Desvio Padrão	5,23
Distri. "t" Student	1,48
Número de Elementos Após Saneamento	6
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,10

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 50,88
Valor de Mercado para Locação (R\$) 197.591,92

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) - ESCRITÓRIOS



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra N° 1

A propriedade localiza-se na Avenida General Justo 365, 5º Andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício ANM, possui 1.068,66 m² de área privativa total e 9 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 82,47 /m² de área.



Amostra N° 2

A propriedade localiza-se na Avenida Rio Branco, Conj. 2010 (20º andar), Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Centro Empresarial Internacional Rio, possui 263,00 m² de área privativa total e 4 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 60,00 /m² de área.

**Amostra N° 3**

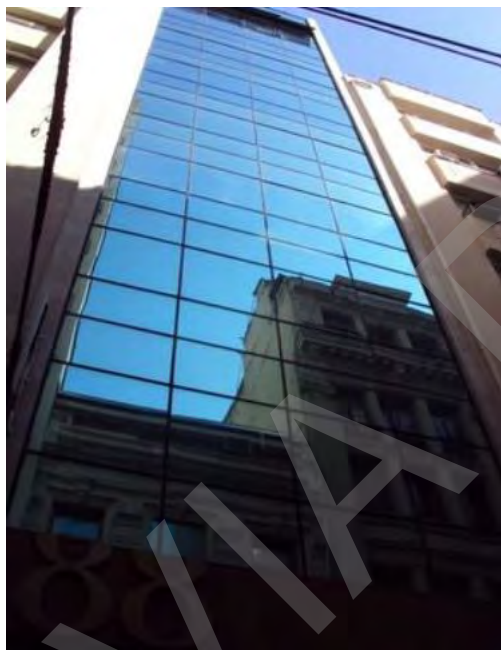
A propriedade localiza-se na Rua Senador Dantas 45, 7º Andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Cine Vitória, possui 642,03 m² de área privativa total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 50,00 /m² de área privativa.

**Amostra N° 4**

A propriedade localiza-se na Rua Sete de Setembro, 54, 8º Andar, edifício Samos, possui 225,00 m² de área privativa total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 44,44 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 5**

A propriedade localiza-se na Avenida Rio Branco, 110, 8º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Moyses Bogorotty, possui 500,00 m² de área privativa total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 55,80 /m² de área privativa.

**Amostra Nº 6**

A propriedade localiza-se na Rua do Ouvidor 88, 7º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ, edifício Empresarial Ouvidor 88, possui 160,00 m² de área privativa total e 0 vagas de garagem. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 55,00 /m² de área privativa.

Lojas

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - LOCAÇÃO

ENDEREÇO	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA PRIVATIVA (m²)	SUBSOLO (m²)	TÉRREO (m²)	LOJA (m²)	MEZANINO (m²)	SOBRELOJA (m²)	ÁREA EQUIVALENTE m² DE ÁREA PRIVATIVA	TIPO DE NEGOCIAÇÃO	PREÇO PEDIDO (R\$)	V. UNITÁRIO DE LOCAÇÃO (R\$/M² DE ÁREA EQUIVALENTE)	DATA DA INFORMAÇÃO	INFORMANTE	CONTATO	TELEFONE
A Santander Rio Branco - Av. Rio Branco, 70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio de Janeiro / RJ - Brasil	Loja	1.314,38	320,86	0,00	448,93	0,00	544,59	881,66	Avaliando	-	-	set-23			
COMPARATIVOS															
1 Rua Buenos Aires 15, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Loja	320,00	0,00	0,00	220,00	0,00	100,00	270,00	Oferta	21.440,00	79,41	set-23	Denb Rio	Junior	(21) 98485-7312
2 Rua Sete de Setembro 96, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Loja	500,00	0,00	0,00	125,00	0,00	375,00	312,50	Oferta	30.000,00	96,00	set-23	Wformoso Imob.	Ramon	(21) 3852-4249 (21) 96019-1738
3 Rua da Quitanda, esquina com a Rua da Assembleia, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Loja	207,00	0,00	107,00	0,00	100,00	0,00	182,00	Oferta	26.000,00	142,86	set-23	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Locação	Sergio Castro	(21) 2272-4422
4 Avenida Rio Branco 108, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Loja	850,00	0,00	0,00	850,00	0,00	0,00	850,00	Oferta	65.000,00	76,47	set-23	RDC	Flavia	(21) 97126-2005
5 Rua da Quitanda 21, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Loja	588,00	0,00	0,00	150,00	75,00	363,00	387,75	Oferta	45.000,00	116,05	set-23	Sergio Castro Imóveis - Matriz/Locação	Sergio Castro	(21) 2272-4422

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

	OFERTA	ÁREA	PADRÃO	DEPRECIACÃO ROSS HEIDECK	LOCALIZAÇÃO	VALOR HOMOGENEIZADO (R\$/m ²)	VALOR SANEADO (R\$/m ²)
A	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-

COMPARATIVOS

1	0,85	0,86 Menor	1,13 Inferior	1,00 Similar	1,22 Inferior	81,65	81,65
2	0,85	0,88 Menor	1,00 Similar	1,00 Similar	1,22 Inferior	89,81	89,81
3	0,85	0,82 Menor	1,06 Inferior	0,91 Superior	1,22 Inferior	122,58	122,58
4	0,85	0,99 Menor	1,13 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	72,53	72,53
5	0,85	0,90 Menor	1,06 Inferior	0,95 Superior	1,22 Inferior	111,72	111,72
Média						95,66	95,66

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

TRATAMENTO DE AMOSTRA - Agência

 Unitário Médio das Amostras (R\$/m²) - 102,16

HOMOGENEIZAÇÃO

Limite superior(30%)	124,36
Limite inferior (30%)	66,96
Intervalo proposto	30,00%
Número de elementos	5

Unitário médio homogeneizado (R\$/ m²) 95,66
SANEAMENTO

Limite Superior	109,99
Limite Inferior	81,33
Intervalo de confiança	80%
Significância do intervalo de confiança	20%
Amplitude do Intervalo de Confiança	30%
Desvio Padrão	20,90
Distri. "t" Student	1,53
Número de Elementos Após Saneamento	5
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,22

Unitário Médio Saneado (R\$/ m²) 95,66
Valor de Mercado para Locação (R\$) 84.339,01

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

LOCALIZAÇÃO DAS AMOSTRAS (APROXIMADO) - LOJAS



Fonte: Google Earth Pro, editado por Cushman & Wakefield

Análise das amostras



Amostra Nº 1

A propriedade localiza-se na Rua Buenos Aires, 15, Centro - Rio de Janeiro/RJ, possui 320,00 m² de área privativa total e 270,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 79,41 /m² de área privativa equivalente.



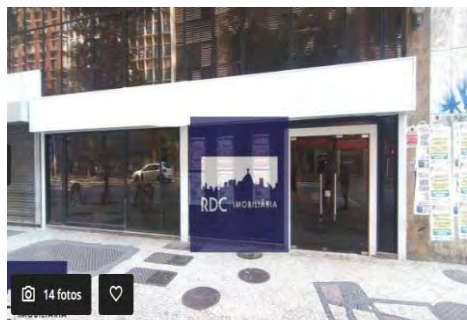
Amostra Nº 2

A propriedade localiza-se na Rua Sete de Setembro, 96, Centro - Rio de Janeiro/RJ, possui 500,00 m² de área privativa total e 312,50 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 96,00 /m² de área privativa equivalente.



Amostra Nº 3

A propriedade localiza-se na Rua da Quitanda, esquina com a Rua da Assembleia, Centro – Rio de Janeiro/RJ, possui 207,00 m² de área privativa total e 182,00 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 142,86 /m² de área privativa e equivalente.



Amostra N° 4

A propriedade localiza-se na Avenida Rio Branco, 108, Centro - Rio de Janeiro/RJ, possui 850,00 m² de área privativa total e equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 76,47 /m² de área privativa equivalente.



Amostra N° 5

A propriedade localiza-se na Rua da Quitanda, 21, Centro - Rio de Janeiro/RJ, possui 588,00 m² de área privativa total e 387,78 m² de área privativa equivalente. O preço pedido para locação da unidade é de R\$ 116,05 / m² de área privativa equivalente.

Conclusão de valor de mercado para locação – Método Comparativo Direto

Após a análise dos comparáveis verificamos que os valores unitários para os escritórios variam de R\$ 44,44 /m² a R\$ 82,47 /m² de área privativa. Quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 160,00 m² a 1.068,66 m² de área privativa.

Para as lojas, os valores unitários variam de R\$ 76,47 /m² a R\$ 142,86 /m² e quanto às áreas podemos dizer que estas variam de 207,00 m² a 850,00 m² de área privativa. Portanto, de acordo com os cálculos demonstrados concluímos que o valor de mercado para locação pelo Método Comparativo Direto é de:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO ATRAVÉS DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

	Santander Rio Branco	Agência
V. Unitário de Locação (R\$/m ² de Área Escritório (Andar Corrido))	50,88	64,17
Área Escritório (Andar Corrido) (m ²)	3.883,11	1.314,38
Valor de Mercado para Locação (R\$)	198.000,00	84.000,00

Fonte: Compilado por Cushman & Wakefield

Valor de liquidação forçada

Considerando o cenário atual do imóvel, adotamos um valor para liquidação forçada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\frac{VA}{(i+1)^{n/12}} = VL$$

VA = Valor de Mercado Atual do Imóvel

n = número de meses em que o imóvel é exposto ao mercado até sua comercialização

i = taxa de desconto ao ano.

VL = Valor de Liquidação Forçada

Para o imóvel em estudo, consideramos uma exposição ao mercado de 36 meses para sua comercialização. A taxa de desconto adotada foi de 10,00%, com base no que se pratica no mercado.

FORMAÇÃO DE VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Santander Rio Branco - Av. Rio Branco,
70 e Av. Presidente Vargas, 409, Rio de
Janeiro / RJ - Brasil

Área (m ²)	5.197,49
Valor de mercado para venda (R\$)	33.355.613,00
Período de exposição (anos)	3 anos
Desconto (% a.a)	10,00%
Valor Unitário (R\$/m ²)	4.821,67
Valor de liquidação forçada (R\$)	25.061.000,00

Conclusão final de valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel, nas práticas do mercado imobiliário, nas “Premissas e Disclaimers” e Condições Hipotéticas e Extraordinárias, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 25 de setembro de 2023, em:

SANTANDER RIO BRANCO E AGÊNCIA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 33.356.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Quinhentos e Setenta e Nove Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.417,64

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 25.061.000,00 (Vinte e Cinco Milhões, Sessenta e Um Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.821,67

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 281.900,00 (Duzentos e Oitenta e Um Mil, Novecentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 54,24

SANTANDER RIO BRANCO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 23.376.000,00 (Vinte e Três Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 6.019,99

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 17.563.000,00 (Dezessete Milhões, Quinhentos e Sessenta e Três Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 4.522,92

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 198.000,00 (Cento e Noventa e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 50,88

AGÊNCIA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA

R\$ 9.979.300,00 (Nove Milhões, Novecentos e Setenta e Nove Mil, Trezentos Reais)

Valor Unitário R\$/m² 7.592,43

VALOR PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

R\$ 7.498.000,00 (Sete Milhões, Quatrocentos e Noventa e Oito Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 5.704,59

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

R\$ 84.000,00 (Oitenta e Quatro Mil Reais)

Valor Unitário R\$/m² 64,17

Especificação da avaliação

A seguir apresentamos as especificações atingidas para o presente estudo.

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório - Escritório

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	12,39%		

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Especificação da avaliação – Locação Comparativo Direto de Escritório - Loja
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES
(TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)**

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
SOMATÓRIA			8

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU II

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança		29,97%	

QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:

GRAU III

Premissas e “disclaimers”

“Laudo” diz respeito a este Laudo Completo De Avaliação Imobiliária e as conclusões nele descritas, ao qual estas premissas e “disclaimers” se referem.

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“C&W” diz respeito a Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. empresa emissora deste Laudo Completo De Avaliação Imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito ao (s) colaborador(es) da C&W que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

O presente trabalho foi elaborado adotando as seguintes premissas e condições:

- As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a C&W não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da C&W eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
- As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A C&W não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- As opiniões de valor são fundamentadas apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;

- Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, C&W. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e C&W, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
- A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;
- O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia a opinião de valor contida neste Laudo;
- O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A C&W recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
- As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a C&W não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A C&W recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões na opinião de valor;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
- Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
- Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;

- Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
- Se, com a aprovação prévia da C&W, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A C&W ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
- A responsabilidade da C&W limita-se aos danos diretos comprovadamente ocasionados na execução dos serviços; e
- Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

Certificado de Avaliação

Certificamos que com o melhor do nosso conhecimento de mercado e julgamentos:

- As declarações e fatos contidos neste relatório são verdadeiros e corretos;
- A análise, opiniões e conclusões são limitadas apenas pelas Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias, e refletem nossas opiniões, análises imparciais e conclusões;
- Não temos interesse presente ou futuro na propriedade em estudo bem como interesse pessoal relativo às partes envolvidas;
- Não temos preconceito com relação à propriedade em estudo ou às partes envolvidas com esta contratação;
- Nosso comprometimento para com este trabalho não foi condicionado a desenvolver ou reportar resultados pré-determinados;
- Rodrigo da Silva e Rogério Cerreti, MRICS não realizaram a inspeção da propriedade objeto deste laudo;
- Nossas análises, opiniões, resultados e este laudo foram desenvolvidos em conformidade com o que preceitua a NBR 14.653:2001 e suas partes da ABNT; e
- Nossa remuneração para execução deste Laudo não depende do desenvolvimento ou conclusão de um valor predeterminado ou estipulado, que favoreça à necessidade do contratante, ou a ocorrência de evento posterior relacionado ao uso deste Laudo de avaliação.

Thamires Angelin
Coordenadora - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Bruno Brossi
Consultor - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rodrigo da Silva
Gerente - Escritórios e Projetos Especiais
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS, RICS Registered
Valuer
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, América Do Sul

Anexos

Anexo A: Documentação recebida

Anexo B: Definições técnicas

VIA DIGITAL

Anexo A: Documentação recebida

VIA DIGITAL



12/010117

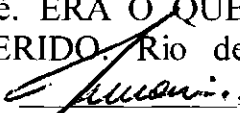
SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18


CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. Imóvel designado por 2º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária. Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina , Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 26,99
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 8,58
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 55,77




Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial do Ofício do 7º R. I
Cadastro 84/6253 CGJ/RJ



12/010267

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

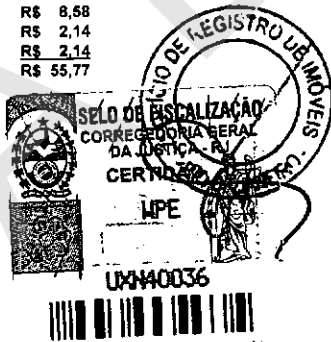
CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 3º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina

Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 26,99
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 8,58
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 55,77



Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial Substituto - 7º R. I
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ



12/010268

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 4º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade: do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO.** Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina *Gerson L. Gabina*, Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	RS 26,99
Informática:	RS 6,82
Digitalização:	RS 9,10
Lei 3217:	RS 8,58
Lei 4884:	RS 2,14
Lei 111:	RS 2,14
Total:	RS 55,77

SELO DE REGISTRAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL
DA JUSTIÇA
CERTIDÃO DE REGISTRO

DND

UHN40037


Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial Substituto - 7º R. I
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ



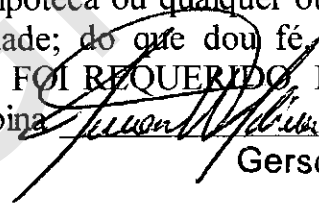
12/010269

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
Décio Luiz Gomes

Registrador

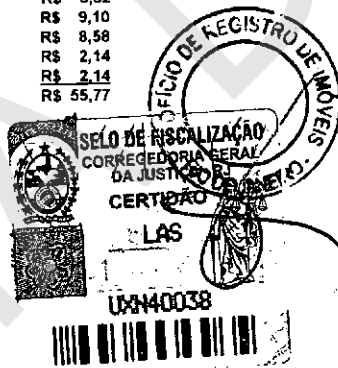
Travessa do Ouvidor, 9 - 2ª andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 5º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé, ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina  Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 26,89
Informática:	R\$ 8,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 8,58
Lei 4684:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 55,77



UP3440038


Luiz Carlos Barcellos
 4º Oficial Substituto - 7º R. I
 Cadastro 94/5235 CGJ/RJ



12/010270

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por área no 6º pavimento, com 504,00ms² (salão número 601), do edifício com frente para a Avenida Presidente Vargas, número 409, suplementar pela Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 50/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO.** Rio de Janeiro, 24 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina *Gerson Lucateli Gabina*, Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente
7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 28,99
Informática:	R\$ 6,82
Digitalização:	R\$ 9,10
Lei 3217:	R\$ 8,58
Lei 4664:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 55,77



Luiz Carlos Barcellos
Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial Substituto - 7º R. I
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ



11/011838

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**

Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em data de 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S/A (antigo Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 2º pavimento do Edifício Herm Stoltz (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1), à Avenida Presidente Vargas, número 409 e complementar número 70/70-A pela Avenida Rio Branco, com a área de 999,00m² (livro 3-AL, fls. 104v - AV-4), e a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO.** Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2011. Eu, Gerson Lucateli Gabina *Gerson L. Gabina*, Escrevente a extraí.

Certidão:	R\$ 25,33
Informática:	R\$ 6,40
Digitalização:	R\$ 8,54
Lei 3217:	R\$ 8,05
Lei 4664:	R\$ 2,01
Lei 111:	R\$ 2,01
Total:	R\$ 52,34



LW037662

**Gerson L. Gabina**

Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Dirlene Santos Navega
Dirlene Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 94.11933



11/011839

SERVIÇO REGISTRAL

**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO**
Décio Luiz Gomes

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em data de 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S/A (antigo Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. Imóvel designado por 3º pavimento do Edifício Herm Stoltz (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1), à Avenida Presidente Vargas, número 409 e suplementar número 70/70-A pela Avenida Rio Branco, com a área de 999,00m² (livro 3-AL, fls. 104v - AV-4), e a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária. Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2011. Eu, Gerson Lucateli Gabina *Gerson L. Gabina*, Escrevente a extraí.

Certidão:	R\$ 25,33
Informática:	R\$ 6,40
Digitalização:	R\$ 8,54
Lei 3217:	R\$ 8,05
Lei 4664:	R\$ 2,01
Lei 111:	R\$ 2,01
Total:	R\$ 52,34

Gerson L. Gabina
Escrevente
7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ



UJ037663



Dirleu Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 94.11933

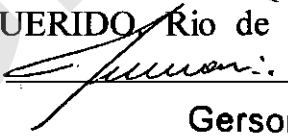


11/011840

SERVIÇO REGISTRAL**7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO****Décio Luiz Gomes**

Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em data de 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S/A (antigo Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 4º pavimento do Edifício Herm Stoltz (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1), à Avenida Presidente Vargas, número 409 e complementar número 70/70-A pela Avenida Rio Branco, com a área de 999,00m² (livro 3-AL, fls. 104v - AV-4), e a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO.** Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2011. Eu, Gerson Lucateli Gabina , Escrevente a extraí.

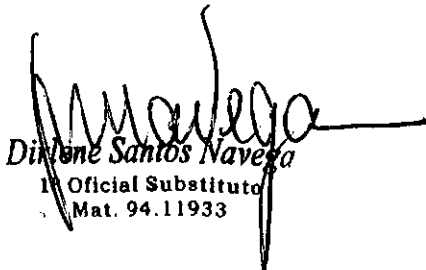
Gerson L. Gabina
Escrevente

7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 25,33
Informática:	R\$ 6,40
Digitalização:	R\$ 8,54
Lei 3217:	R\$ 8,05
Lei 4684:	R\$ 2,01
Lei 111:	R\$ 2,01
Total:	R\$ 52,34



LUA037664

Dilene Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 94.11933



11/011841

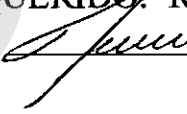
SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes

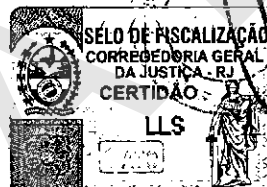
Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em data de 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S/A (antigo Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. **Imóvel designado por 5º pavimento do Edifício Herm Stoltz (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1), à Avenida Presidente Vargas, número 409 e suplementar número 70/70-A pela Avenida Rio Branco, com a área de 999,00m² (livro 3-AL, fls. 104v - AV-4), e a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária.** Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. **ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO.** Rio de Janeiro, 03 de novembro de 2011. Eu, Gerson Lucateli Gabina , Escrevente a extraí.

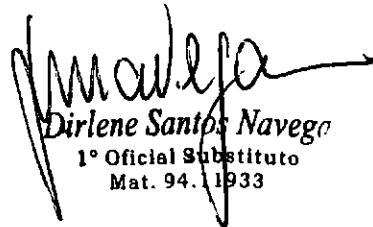
Gerson L. Gabina
Escrevente
7º R. I - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Certidão:	R\$ 25,33
Informática:	R\$ 6,40
Digitalização:	R\$ 8,54
Lei 3217:	R\$ 8,05
Lei 4064:	R\$ 2,01
Lei 111:	R\$ 2,01
Taxa:	R\$ 52,34



UU037665




Dirlene Santos Navega
1º Oficial Substituto
Mat. 94.1933



08/007809

SERVIÇO REGISTRAL ^{6º pav}
 7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes
 Registrador

09/1572/2009

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 -- CNPJ: 30.715.734/0001-18

Certifico que revendo os livros deste Serviço, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, deles no livro 3-BA sob nº 28402, a fls.245, consta transcrito em nome do BANCO DA LAVOURA DE MINAS GERAIS S/A, com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade, uma área do 6º pavimento, com 504,00m² (salão nº 601), do prédio comercial com frente para a Avenida Presidente Vargas para o qual foi designado o nº 409 e suplementar nº 70/70-A pela Avenida Rio Branco (livro 3-AL, fls.104 - AV-03), e a correspondente fração de 50/2180 do terreno, na freguesia da Candelária. O terreno, com a área total de 1.066,67m², mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco, 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega, 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas, e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 (três) segmentos retilíneos em linha quebrada, contados a partir da esquerda para a direita, com se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior um ângulo de 90º à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. Adquirido por compra a Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, conforme escritura de 21.dezembro.1967, lavrada nas atas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls.36, registrada em data de 21.novembro.1969. Constando averbada sob número 1, à margem da transcrição nº 28402, a fls.245, em data de 30.dezembro.1976, de conformidade com a averbação nº 7 feita à margem da transcrição nº 14309 do livro 3-AL, reproduzida a fls.105 do livro 3-AL, que o Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A teve sua denominação alterada para BANCO REAL S/A. A averbação foi feita a requerimento do interessado (Banco Real S/A), datado de 25.julho.1973, instruído com cópia da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada em 01.março.1971, neste Serviço arquivados. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fê. Rio de Janeiro, 03.dezembro.2008.

Certidão:	R\$ 21,67
Quiv. Eletrônica:	R\$ 1,73
Informática:	R\$ 1,16
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 8217:	R\$ 1,14
L. 8664:	R\$ 1,90
Outros:	R\$ 1,00
Total:	R\$ 43,92



Dirlene Santos Navega
 Dirlene Santos Navega
 1º Oficial Substituto

1E

09/1570/2009

08/007892

4º Pavim.

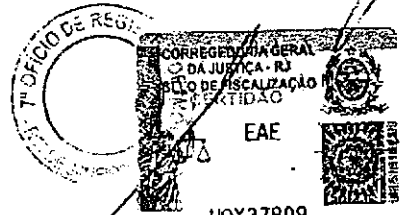
SERVIÇO REGISTRAL
7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes
 Registrador

Travessa do Ouvidor, 9 - 2º andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO que revendo os livros deste Serviço, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, deles no livro 3-BA sob nº 28402, a fls.245, consta transcrito em nome de BANCO DA LAVOURA DE MINAS GERAIS S/A., com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade, o 4º pavimento do edifício com frente para a Avenida Presidente Vargas nº 409 e suplementar nº 70/70-A pela Avenida Rio Branco, com a área de 999,00m², e a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária. O terreno, com a área total de 1.066,67m², mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco, 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega, 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas, e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 (três) segmentos retilíneos em linha quebrada, contados a partir da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90º à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. Adquirido por compra a Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., conforme escritura de compra e venda datada de 21.dezembro.1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls.36, registrada em data de 21.novembro.1969. Constando averbada sob número 1, à margem da transcrição nº 28402, a fls.245, em data de 30.dezembro.1976, de conformidade com a averbação nº 7 feita à margem da transcrição nº 14209 do livro 3-AB, reproduzida a fls.105 do livro 3-AL, que o Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A., teve sua denominação alterada para BANCO REAL S/A.. A averbação foi feita a requerimento do interessado Banco Real S/A, datado de 25.junho.1973, instruído com uma cópia da Ata da Assembléia Geral Extraordinária, realizada aos 01.março.1971, neste Serviço arquivados. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05.dezembro.2008.

Certidão:	R\$ 21,67
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,73
Informática:	R\$ 5,46
Digitalização:	R\$ 7,39
Lei 3217:	R\$ 7,44
Lei 4664:	R\$ 1,66
Lei 111:	R\$ 1,66
Total:	R\$ 48,37



Marcelo A. T. de Carvalho
 2º Oficial Substituto - 7º R. I.
 Cadastro 94 / 1737 - CGJ / RJ

UOX37809



REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
41509

FICHA
45389



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Subsolo do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 52/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retílineos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Indústria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247598-6 e C.L. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]* *

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]* *

CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaem sobre o imóvel, sobre os quais arrolados os nomes dos detentores de direitos reais ao mesmo.

Rio de Janeiro, 25 MAIO 2018

[Assinatura]
Luiz Carlos Barcellos
3º Oficial Substituto - 7º Pr. RJ
Cadastrado 94/15235 CGJ/RJ

7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
Registrador: Délio Luiz Gomes - Mat. 90/230 CGJ/RJ

Poder Judiciário - TJERJ	Emol.: 73,39
Corregedoria Geral da Justiça	Ressag: 1,46
	FETJ: 14,67
Selo Eletrônico de Fiscalização ECOW 25684 QNM	Fundperj: 3,66
	Funperj: 3,66
	Funarpem: 2,93
Consulte a validade do selo em: https://www.3.tirijus.br/sitepublico	Mútua: 0,00
	Acoterj: 0,00
	Total: 99,77

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

41543

FICHA

45393



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Sobreloja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 50/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. **PROPRIETÁRIO**- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Indústria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247600-0 e C.D. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do **BANCO ABN AMRO S/A.**, com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o **BANCO ABN AMRO S/A.** teve sua denominação social alterada para "**BANCO ABN AMRO REAL S/A**". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.03-RETIFICAÇÃO (Protocolo: 169715) - Certifico que, fica retificado o número da ficha

Continua no verso...

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

18/004224

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

41543

FICHA

54036

VERSO

(indicador real) onde figura o imóvel objeto da matrícula 41543, para: **ficha 54036, e não ficha 45393**, como por equívoco constou. A averbação foi feita conforme estabelece o artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei número 6015/73, combinado com o artigo 41, da Lei número 3350/1999. O referido é verdade, do que dou fé. Eu Gerson Lucateli Gabina *Gerson Lucateli Gabina* digitei. Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2014. *Maurício*

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 25/05/2018 *Luiz Carlos Barcellos*

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. nº 90230
Emolumentos: R\$ 73,39
Fundrat.....: R\$ 1,46
Lei 3217.....: R\$ 14,67
Fundperj.....: R\$ 3,66
Funperj.....: R\$ 3,66
Total.....: R\$ 99,77

Luiz Carlos Barcellos
3º Oficial Substituto - 7º R.I.
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOW 25687 RHW
Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>



FSC
www.fsc.org

MISTO

Papel produzido
a partir de
fontes responsáveis

FSC® C108334

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
41542

FICHA
54036



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Loja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 67/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. **PROPRIETÁRIO**- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Industria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247599-4 e C.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]* *

AV.03-RETIFICAÇÃO (Protocolo: 169713) - Certifico que, fica retificado o número da ficha

Continua no verso...

CONTINUA NO VERSO

CERTIDÃO

18/004223

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
41542	45393
	VERSO

(indicador real) onde figura o imóvel objeto da matrícula 41542, para: **ficha 45393, e não ficha 54036**, como por equívoco constou. A averbação foi feita conforme estabelece o artigo 213, inciso I, alínea "a", da Lei número 6015/73, combinado com o artigo 41, da Lei número 3350/1999. O referido é verdade, do que dou fé. Eu Gerson Ducateli Gabina *Gerson Ducateli Gabina*, digitei. Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2014. *Gerson Ducateli Gabina*

Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73, dela constando todos os eventuais ônus e indisponibilidade que recaiam sobre o imóvel sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 25/05/2018 *Luiz Carlos Barcellos*

Serviço do 7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Mat. nº 90/230
Emolumentos: R\$ 73,39
Fundgrat.....: R\$ 1,46
Lei 3217.....: R\$ 14,67
Fundperj.....: R\$ 3,66
Funperj.....: R\$ 3,66
Total.....: R\$ 99,77

Luiz Carlos Barcellos
3º Oficial Substituto - 7º R.I.
Cadastro 94/5235 CGJ/RJ

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
ECOW 25686 LFB
Consulte a validade do selo em:
<http://www.3.tjri.jus.br/sitepublico>



FSC

www.fsc.org

MISTO

Papel produzido
a partir de
fontes responsáveis

FSC® C108334

Anexo B: Definições técnicas

A seguir transcrevemos algumas definições

- Avaliação de bens: “Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores de viabilidade de suas utilizações econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.” (NBR 14653-1:2001);
- Fator comercialização: “A diferença entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que um”. (NBR 14653-1:2001);
- Valor de mercado: Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. (NBR 14653-1:2001);
- Imóvel urbano: “Imóvel situado dentro do perímetro urbano definido em lei”. (NBR 14653:2001);
- Empreendimento: “Conjunto de bens capaz de produzir receitas por meio de comercialização ou exploração econômica. Pode ser: imobiliário (por exemplo: loteamento, prédios comerciais/residenciais), de base imobiliária (por exemplo: hotel, shopping center, parques temáticos), industrial ou rural.” (NBR 14653-1:2001);
- Empreendimento de base imobiliária: “Empreendimento em imóvel destinado à exploração do comércio ou serviços.” (NBR 14653-4:2002);
- Homogeneização: “Tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.” (NBR 14653:2001);
- Valor de mercado “as is”: Valor de mercado proposto para uma propriedade em seu estado de conservação, uso e zoneamento atuais à data da avaliação. (Proposed Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, OCC-4820-33-P);
- Tempo de exposição: a) O tempo que uma propriedade permanece no mercado para comercialização. b. O tempo estimado que a propriedade em estudo permaneceria ofertada ao mercado até a sua efetiva comercialização pelo valor de mercado da data da avaliação;
- Valor de liquidação forçada: Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado;
- Finalidade do laudo: Fim a que se destina o laudo, motivos elencados pelo contratante (locação, aquisição, alienação, dação em pagamento, permuta, garantia, fins contábeis, seguro, etc.) ao administrativo ou avaliador que o levaram à necessidade de obter um laudo de avaliação;
- Estudo de viabilidade técnico-econômica: “avaliação destinada a diagnosticar a viabilidade técnico-econômica de um empreendimento, com a utilização de indicadores de viabilidade.” (NBR14653-4:2002);
- Análise de sensibilidade: “Análise do efeito de variações dos parâmetros do modelo adotado, no resultado da avaliação”. (NBR14653-4:2002);
- Valor máximo para seguro: tipo de valor destinado a fins de seguro da propriedade;
- Destinatário do laudo: o cliente e outra parte, conforme identificado por nome ou tipo como sendo destinatário do laudo de avaliação em contrato firmado com o contratante;
- Imóvel paradigma: imóvel hipotético cujas características são adotadas como padrão representativo da região ou referencial da avaliação. (NBR14653-4:2002); e
- Infraestrutura básica: equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário, abastecimento de água potável, de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de acesso. (NBR14653-2:2011).