

Portfolio FII Angra

Lote 01 - Ilha da Gipóia

Avaliação do Valor Justo para Venda

Data-Base: Junho de 2024

Emitido em 12 de Julho de 2024

Para uso exclusivo do CONTRATANTE

Índice

#	Item	Página
01	Sumário Executivo	04
02	Contexto e Objetivos	05
03	Entendimento do Escopo e Termos da Contratação	06
04	Dados do Imóvel	07
05	Dados e Análise do Mercado	09
06	Premissas Gerais da Avaliação	11
07	Valor Justo para Venda	13
08	Conclusão de Valor	15
09	Anexos	16

São Paulo, 12 de Julho de 2024

Planner e Angra Fundo de Investimento Imobiliário

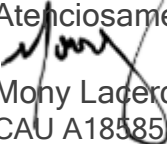
Ref.: Avaliação Imobiliária de Imóvel localizado na Ponta Grande, s/nº - Lote 16 Qd 1, Sítio Recreio da Ilha - Ilha da Gipoia - Angra dos Reis, RJ - Brasil

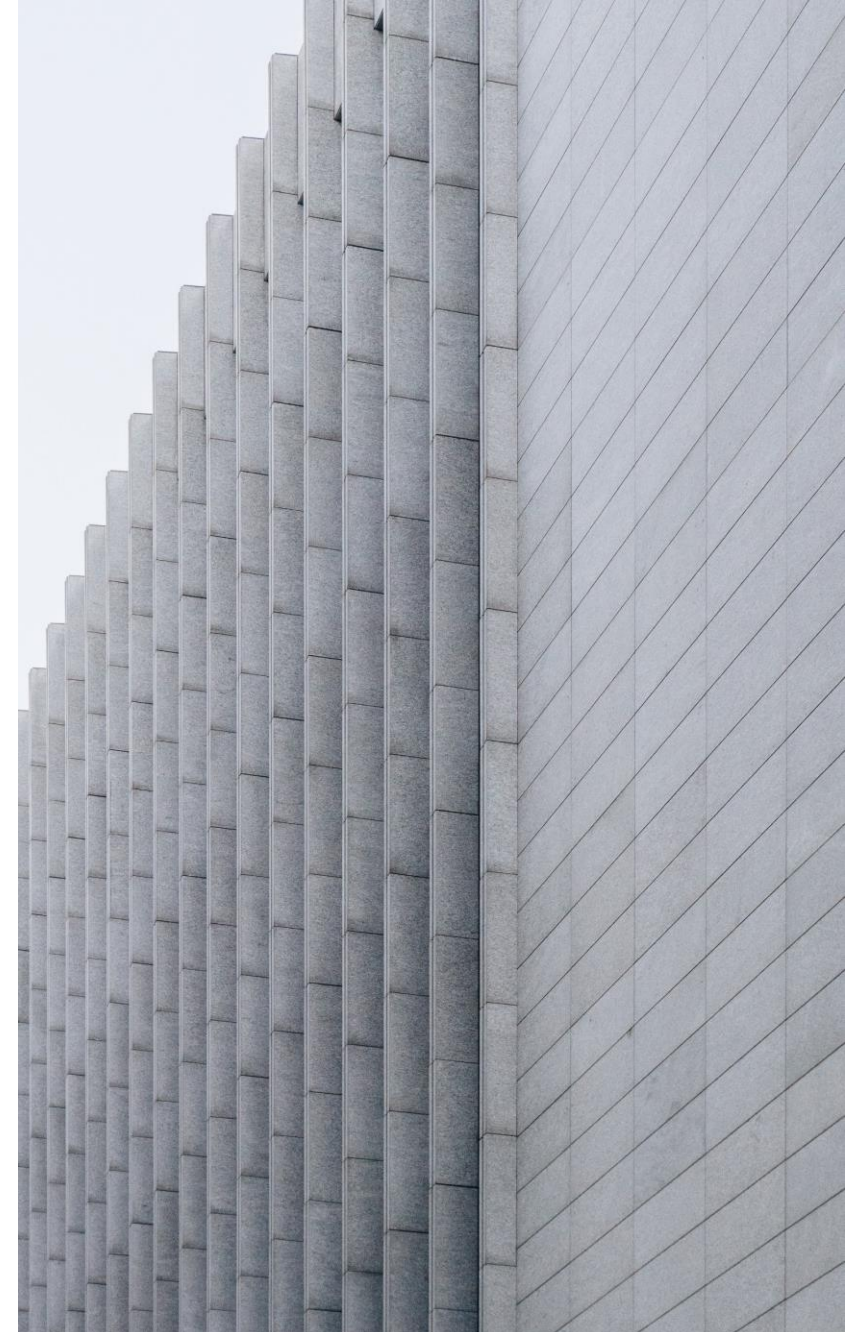
De acordo com nossa proposta comercial, apresentamos os resultados da avaliação técnica realizada pela **BR Case Consulting** ("BRCC") do imóvel objeto demonstrado e explicado neste relatório ("Imóvel ou Empreendimento").

Este relatório, destinado única e exclusivamente ao uso interno da empresa contratante, não deve ser divulgado ou publicado sem prévia autorização por escrito da BRCC e, em caso de sua divulgação, deve ser realizada preservando a integridade deste documento - ou seja, nunca em partes separadas, com as devidas citações às fontes e circunstâncias da contratação.

A estimativa utilizou como referência a data-base específica e tem a finalidade de auxiliar na estimativa de valor, seguindo integralmente as normas de avaliação estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelo *International Valuation Standards Council* (IVSC) em suas partes 101 - *Scope of Work*, 102 - *Investigations & Compliance* e 103 - *Reporting*, ao *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) em seu *Red Book* na sua última edição e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

Atenciosamente,


Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU A185851-3
BR Case Consulting
Partner | Responsável Técnico



Sumário Executivo

Data da Avaliação	▪ Junho de 2024
Endereço	▪ Ponta Grande, s/nº - Lote 16 Qd 1
Tipologia	▪ Lote Urbano em Ilha
Análise Realizada	▪ Avaliação na situação atual do imóvel.
Premissas de Valor	▪ Ver “Entendimento do Escopo” e “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes”
Propósito da Avaliação	▪ Valor Justo para Venda.

Avaliação do imóvel na situação atual

Conclusão Final de Valor

Valor de Mercado para Venda	▪ R\$ 800.000,00 (R\$ 421 /m²)
Resumo da Avaliação	▪ Realizada via Método Comparativo Direto, considerando sempre a situação atual do imóvel
Exposição ao Mercado Prevista	> 18 a 24 meses para absorção

Dimensões e Principais Características do Imóvel

Frente	> O imóvel possui aproximadamente 25 metros de frente.
Configuração do Imóvel	> Retangular, em aclave e com massa arbórea.
Área Total do Terreno	> 1.900,00 m² de acordo com as informações recebidas e disponíveis nos Anexos deste Relatório.

Uso Urbano (Zoneamento)

Zona	> ZEIATOC 6 e ZET
Coeficientes de Uso	
Taxa de Ocupação Máxima	> 30% da área do terreno
Aproveitamento Básico	> 10% a 40% da área do terreno
Aproveitamento Máximo	> 40% da área do terreno
Gabarito Máximo	> 2 pavimentos
Usos permitidos	> Habitação unifamiliar e multifamiliar horizontal e hospedagem.
Área de Proteção Ambiental	> O imóvel possui cerca de 60% atingidos pela Zona de proteção da APA Tamoios

Entendimento do Escopo, Alcance e Termos da Contratação

O trabalho foi desenvolvido com a aplicação do **Método Comparativo Direto de Mercado**, que é a principal e mais objetiva forma de avaliar um imóvel em sua situação em determinada data-base.

Este método permite que o imóvel seja avaliado pela comparação direta com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica - considerando-se as diferenças como os tamanhos entre o objeto de análise e os comparativos, as suas frentes e consequentemente localizações, sua topografia estimada, seu acesso à água ou presença de áreas de interferência e sua liquidez.

Por isso e de acordo com a proposta, a principal base de valor adotada foi a do Valor Justo, que se entende como o *“preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*. Também foram observadas as normas do IBAPE, do IVS e do Red Book em sua versão 2017.

No desenvolvimento dos trabalhos tomamos como referência as informações técnicas, orçamentárias e contábeis e as documentações obtidas junto à direção da Empresa e ao seu Cliente, que para todos os fins foram objeto de análise e entendidas como corretas.

A descrição do escopo e do produto de nossos trabalhos estão apresentados no corpo deste documento. Nossos trabalhos não deverão ser utilizados para qualquer outro fim que não tenha sido o contratado.

O escopo do trabalho compreendeu:

- O planejamento dos trabalhos e coleta de dados iniciais: orçamentos, resumo dos contratos de locação, plantas das lojas e dados de localização e uso e estado atual.
- A verificação remota para apurar a sua existência e seu estado de conservação;
- Pesquisa de mercado e da captação de transações;
- Realização de homogeneização e tratamento estatístico requerido pelas normas aplicáveis;
- Elaboração de avaliação técnica conforme normas estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), pelo *International Valuation Standards Council* (IVSC) em suas partes 101 - *Scope of Work*, 102 - *Investigations & Compliance* e 103 - *Reporting*, ao *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) em seu Red Book na edição de 2014, do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) e aos Conselhos Regionais de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e de Engenharia e Agronomia (CREA);
- Discussão e validação de resultados junto à administração e emissão de relatório final.

Não foram realizadas investigações específicas envolvendo aspectos legais, tais como: propriedade, titularidade, alienações, desapropriações e hipotecas, entre outros gravames.

Também não fez parte do nosso trabalho a análise e verificação dos registros contábeis da empresa quanto à origem dos custos históricos e cálculos de depreciações apresentados em demonstrações contábeis nem tampouco a validação dos procedimentos contábeis adotados pela empresa e origem da documentação relativa à aquisição dos bens

Entendimento do Escopo, Alcance e Termos da Contratação

Fonte de Informação e Dados Utilizados

Fontes internas:

- Documentos, arquivos e informações fornecidas pela administração, sendo:
 - Listagem de endereços e tipologias dos imóveis;
 - Matrículas e relatórios anteriores;
 - Informações históricas em conversas e entrevistas com funcionários.
- Reuniões com a administração a fim de discutir os arquivos recebidos, detalhes de lojas, lojistas, marcas e quiosques - além de pontos técnicos, premissas e coleta de informações adicionais;
- Informações qualitativas sobre o imóvel obtidas durante a elaboração dos trabalhos;
- Banco de dados histórico.

Fontes externas:

- Dados de mercado imobiliário da região. Para a análise foram consultados dados históricos e fontes externas para pesquisa de dados.

DADOS DO IMÓVEL

O Imóvel

Área Total do Terreno

- 1.900,00 m², com
- Expectativa de área de preservação permanente dentro da APA Tamoios de 950,00 m²
- E 950,00 m² de área remanescente
- Em aclave

Acesso

- Atualmente apenas por trilha
- Não há via aberta ou pavimentada

Documentação

- A matrícula apresenta novo número (antigamente nº 3.267 e atualmente nº. 25.669)



Situação aproximada do terreno com a faixa da APA Tamoios - Fonte: Prefeitura de Angra dos Reis

DADOS E ANÁLISE DO MERCADO

Dados e Análise de Mercado

O mercado imobiliário de condomínios e loteamentos residenciais é um segmento bastante significativo em Angra dos Reis, por conta de suas características como município - tanto turísticas, quanto de segunda moradia.

Tamanho médio dos lotes. Lotes de Alto Padrão: Geralmente possuem metragens acima de 1.000 m². Lotes de Médio Padrão: Apresentam metragens entre 500 e 1.000 m². Lotes à Venda: O tamanho médio dos lotes à venda varia de acordo com diversos fatores. É possível encontrar lotes entre 300 e 2.000 m², com maior predominância ao redor de 1.000 m², podendo variar conforme a proximidade do mar e das principais vias de acesso.

Valor médio dos lotes. Os lotes de médio padrão têm sido vendidos por valores entre R\$ 500.000 e R\$ 1.500.000, dependendo da localização e das características específicas do terreno. Já os lotes de alto padrão podem alcançar valores superiores a R\$ 2.000.000, especialmente aqueles situados em áreas privilegiadas com vista para o mar ou em condomínios fechados.

Preço médio pedido dos lotes em Oferta. O preço médio pedido para lotes de médio e alto padrão está em torno de R\$ 1.200.000, com variações significativas dependendo da proximidade com o mar, infraestrutura disponível e acesso a serviços. O preço por médio quadrado pode variar entre R\$ 2.000/m² e R\$ 5.000/m².

Exemplos: Loteamento Marinas de Angra: à beira-mar, com marina privativa e heliponto, o metro quadrado gira ao redor de R\$ 5.000,00. Loteamento Portobello Angra: Com vista para o mar e infraestrutura completa de lazer, o metro quadrado varia entre R\$ 2.000,00 e R\$ 3.500,00.

Loteamento Blue Tree Angra: Localizado em uma área tranquila e com acesso à praia, o metro quadrado está entre R\$ 1.500,00 e R\$ 2.500,00.

Tempo médio de venda. O tempo médio para a venda de lotes em Angra dos Reis pode variar significativamente. Em média, os lotes permanecem em exposição por cerca de 6 a 12 meses antes de serem vendidos. Esse período pode ser influenciado pela localização do lote, valor pedido, condições de negociação e demanda no mercado.

Estoque de Lotes em Oferta. Atualmente, Angra dos Reis tem um estoque considerável de lotes em oferta, com uma média de 200 a 300 lotes disponíveis para compra. Esse número é dinâmico e pode variar conforme a demanda e a entrada de novos empreendimentos na região.

PREMISSAS GERAIS DA AVALIAÇÃO

Premissas Gerais da Avaliação

▪ Padrão de Valor	Valor de Mercado para Venda. O objetivo de uma avaliação do Valor de Mercado é, em seu texto integral, “a estimativa do montante mais provável pelo qual, à data da avaliação, um ativo ou um passivo, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionado entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação” de acordo com o <i>Red Book</i> versão 2017 e no <i>International Valuation Standards</i> (IVS) 104, parágrafo 30.1.	▪ Premissas Hipotéticas	Premissas hipotéticas são situações diferentes à realidade, quando o avaliador, por indicação do cliente, simula um fato específico ou é desconhecido à data da avaliação - não é o caso deste relatório.
▪ Pesquisa	É uma base internacionalmente reconhecida que em suma busca descrever o preço de uma transação entre partes completamente independentes, representada em hipotético contrato de venda e compra, refletindo todos os fatores que seriam levados em consideração - descrita muitas vezes como uma abordagem “market to market”.	▪ Premissas Extraordinárias:	São fatos conhecidos que possam alterar a conclusão do avaliador. Caso à data da avaliação este fato seja conhecido ou tenha possibilidade de ser real, como por exemplo a atual pandemia do coronavírus (COVID-19), este é tratado como uma premissa extraordinária.
▪ Moeda	O planejamento da pesquisa pretendeu a composição de uma amostra representativa de imóveis com características semelhantes ao imóvel objeto deste relatório, situados o mais próximo possível do imóvel sob análise, com equivalência de temporalidade, características, tamanhos, etc.	▪ Pressupostos Especiais	Este relatório não considera nenhum pressuposto especial ou qualquer cenário hipotético. O imóvel foi avaliado em sua situação atual.
▪ Abordagem	Reais (R\$) sempre em termos reais, sem considerar o efeito da inflação. Através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (CDDM), com uma pesquisa à esta data-base de imóveis similares para venda (ou vendidos).		

Valor Justo para Venda a Partir do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Para estimarmos o Valor de Mercado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante ao qual o valor buscado é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica, próxima, preferencialmente com a mesma frente, tamanho ou localização e apelo geoeconômico.

Pesquisa de Imóveis Comparativos: Como comentado no capítulo da Análise de Mercado, foi realizada uma extensa pesquisa de mercado sobre imóveis comparáveis. A grande maioria dos resultados foi de imóveis em oferta.

É importante dizer que não há registro formal e atestado de valores confiáveis de imóveis transacionados na região.

Ao todo, encontramos um cenário total de **NOVE** imóveis relativamente homogêneos em seus agrupamentos.

Claro, não necessariamente todos estes serão utilizados. Os comparáveis previamente selecionados passam por um tratamento estatístico a fim de verificarmos se existe(m) algum(uns) comparativos que não sejam utilizados. Ou que sejam descartáveis sob o ponto de vista do desvio padrão e estatístico. **Desta maneira, obtivemos CINCO que passaram pela análise.**

Sobre estes imóveis comparativos foram aplicados os conceitos estatísticos do tratamento por fatores, com os fatores de homogeneização a seguir:

Fator de Fonte (Deságio)

Como a grande maioria dos comparáveis é de imóveis em oferta, a norma brasileira, sabedora das dificuldades de registro de transações no Brasil, já prevê que o avaliador use um fator redutor (sugerido originalmente a 10%, mas passível de ajuste caso o mercado tenha demonstrações suficientes de que o ágio a maior - ou menor).

Portanto, para isolar a eventual existência de ágio (ou elasticidade) das ofertas, os preços pedidos foram abatidos assim que foram considerados no modelo. Neste Relatório utilizamos o fator desconto de 15% sobre o preço pedido de cada oferta listada.

Fator de Localização - ou das Diferenças de Localização dos Comparáveis

Cada comparável selecionado não está exatamente no mesmo endereço do imóvel sob análise. Por isso, os detalhes como frente, localização, acesso, largura da via, existência de infraestrutura, densidade demográfica e itens socioeconômicos precisam ser consideradas de alguma forma racional e principalmente clara, correlacionada.

Para tanto, usamos o imóvel como análise como referência principal de local, ou o “ponto zero”. A partir deste ponto cada um dos comparáveis é analisado com índices determinados a partir de uma tabela de pontuação que leva em consideração fatores de infraestrutura e fatores socioeconômicos.

A tabela e fórmulas utilizadas estão disponíveis nos Anexos deste relatório.

Fator para Diferenças de Áreas e Tamanhos

Para transformar em números a correlação entre a diferença de áreas do imóvel sob análise e de cada um dos imóveis comparativos, foi utilizado o coeficiente de grandeza de acordo com o prescrito no “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, e demonstrado nos Anexos deste Relatório.

Esta correlação pretende comparar pela divisão direta da área do imóvel avaliado pela área de cada um dos comparativos, potencializada, desde que dentro de um intervalo de tamanho entre 0,5 e 2 vezes a área do avaliando. A fórmula e método estão no Anexo deste relatório.

Elencando a Situação Ideal para Comparação entre os Imóveis

Para fins de avaliação, foi adotada uma situação ideal para comparação (situação paradigma) descrita a seguir, com base em documentos enviados pelo cliente e a análise do imóvel perante sua microrregião:

Situação Paradigma	
Área Total	1.900,00 m²
Área Homogeneizada (est.)	1.045,00 m²
Fator Local Estimado	225,00
Valor Unitário Obtido	
Mínimo	R\$ 643,06 /m²
Médio	R\$ 756,54 /m²
Máximo	R\$ 870,02 /m²

Cada um dos itens listados acima são diretamente correlacionados a cada um dos comparativos coletados na formação do cenário amostral para os cálculos individuais e a formação do cenário final de comparativos - e a análise do Valor Unitário (por m²) avaliado.

Logo, o **Valor Unitário** - ou o Valor Avaliado por Metro Quadrado - após a análise de todos os fatores demonstrados acima, foi estimado em **R\$ 756,54 /m²**

Valor de Mercado para Venda do Imóvel

Uma vez que o Valor Unitário foi avaliado, aplicamos o Valor por Metro Quadrado multiplicando-o à área homogeneizada do imóvel, da seguinte maneira:

- Área Total: 1.900,00 m²
- Área Homogeneizada: 950,00 m²
- Valor Unitário: R\$ 756,54 /m²
- Cálculo do Valor: R\$ 756,54 /m² x 950,00 m²
- Resultado: R\$ 790.580,00
- Valor de Mercado : R\$ 800.000,00 arredondado

A homogeneização da área foi feita da seguinte maneira:

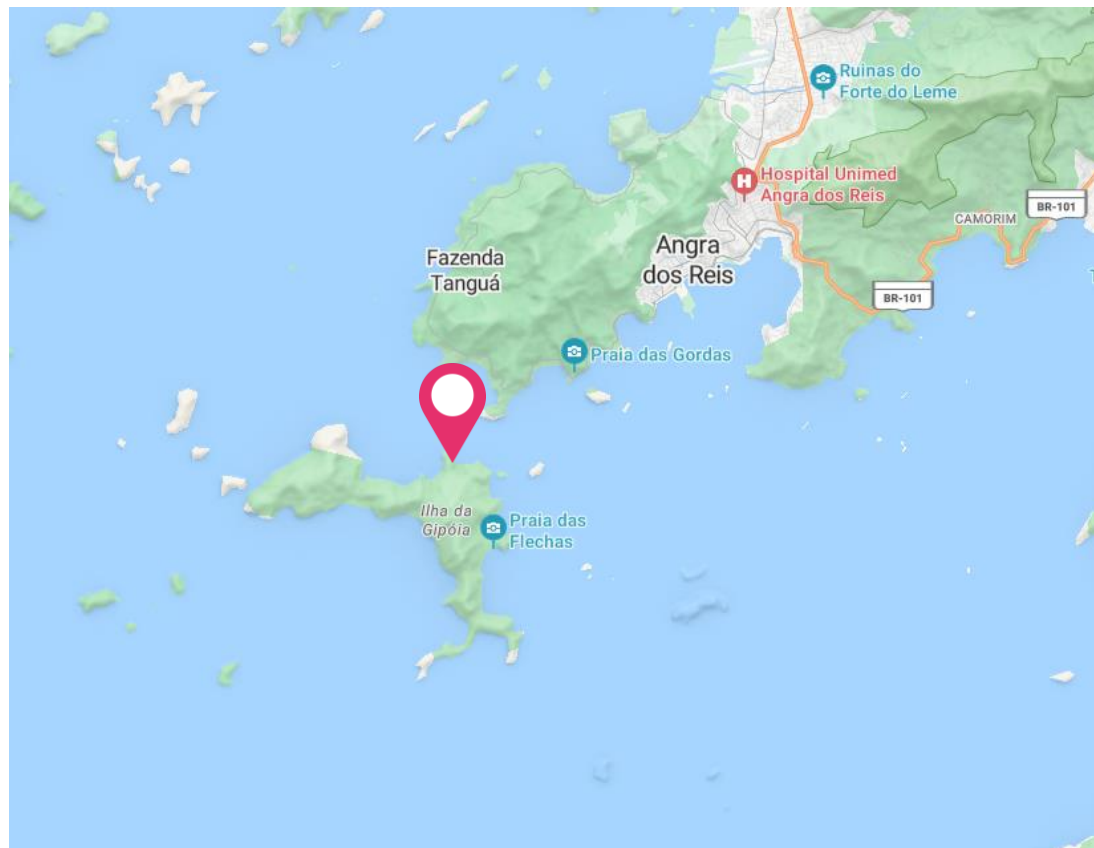
Homogeneização da Área	Pesos	
Área Total	1.900,00 m²	
Área de Servidão	0,00 m²	50%
Área Non-Aedificandi	0,00 m²	50%
Área de Preservação Permanente	950,00 m²	50%
Área Líquida	950,00 m²	
Área. Homogeneizada	1.045,00 m²	

Conclusão de Valor

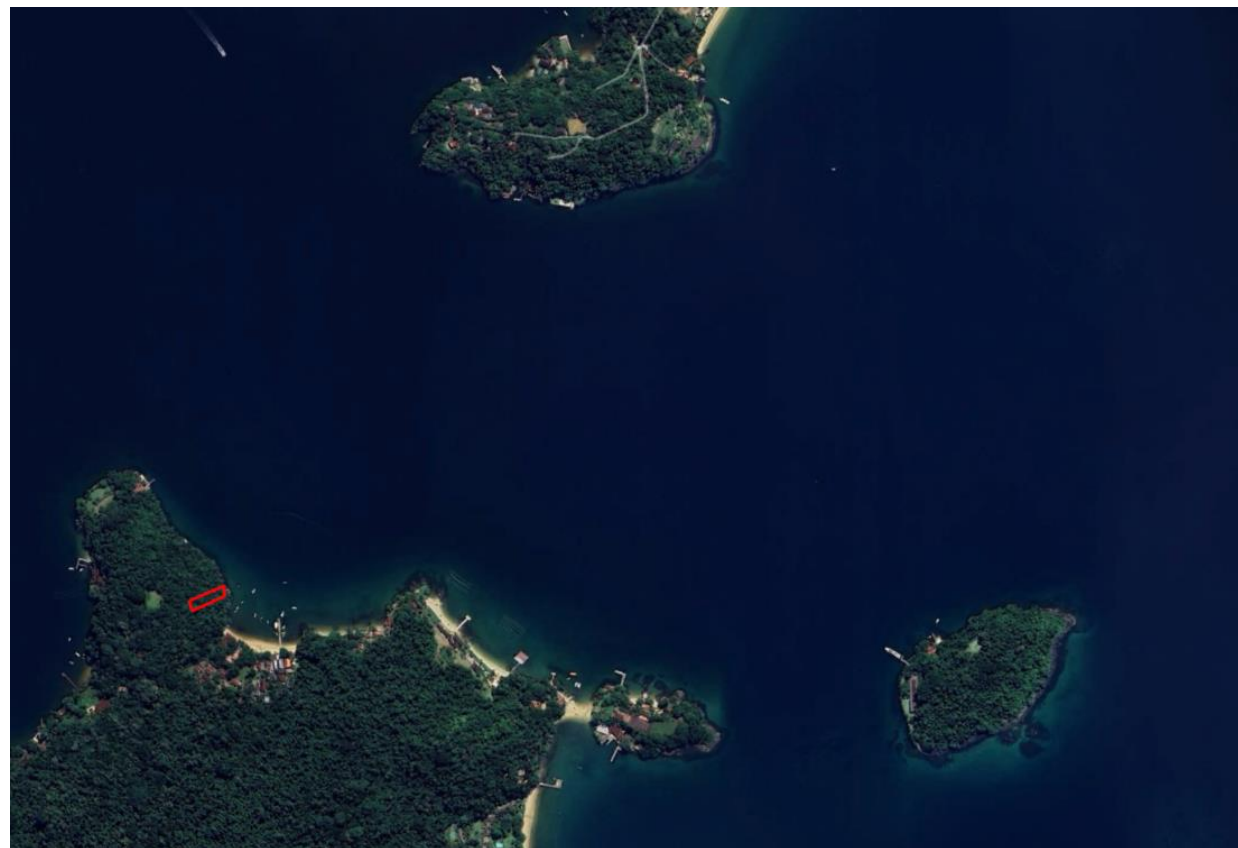
Considerando as premissas adotadas e descritas nas páginas anteriores, o valor justo estimado é de **R\$ 800.000,00**, em números redondos.

A estimativa do valor justo está condicionada as limitações e considerações apresentadas na seção específica

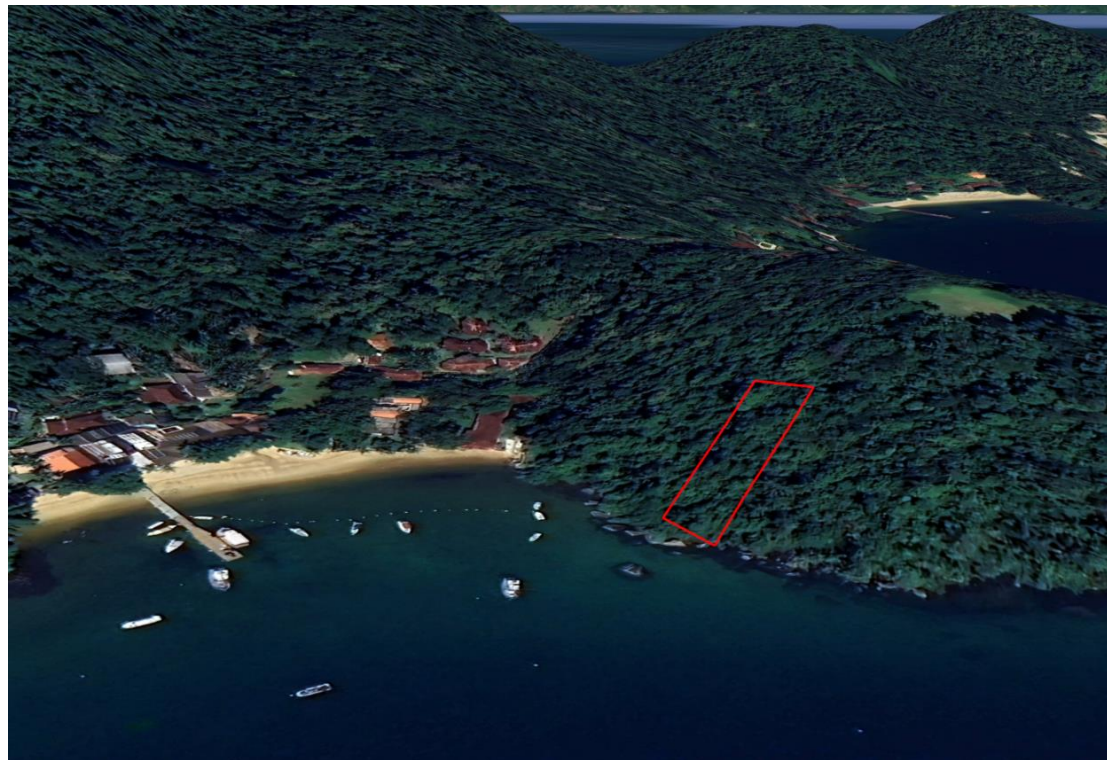
MAPAS e FOTOGRAFIAS



Vista Regional - Fonte: Bing Maps



Vista Local - Fonte: Google Earth Pro



Vista Local - Fonte: Google Earth Pro



Vista Local - Fonte: Google Earth Pro

IMÓVEIS COMPARATIVOS

Imóveis Comparativos Efetivamente Utilizados

Após o tratamento estatístico por fatores

ID	Endereço	Área Total	Área Homogeneizada (est.)	Fonte de Informação	Preço Original	Preço por m²	Classe	Fator de Fonte	Fatores		Σ	Fator Final (Σf-n+1)
									Fator Área	Fator Local		
1	Rua Ilha do Pingo D'Água, 03	509,00 m²	509,00 m²	Zenatti Imóveis - (24) 3365-3881	R\$ 580.000	R\$ 1.139	Oferta	0,85	0,914	0,909	3,823	0,823
2	Estrada Vereador Benedito Adelino	492,00 m²	201,72 m²	Toiler Administração - (21) 98255-8977	R\$ 295.000	R\$ 1.462	Oferta	0,85	0,814	0,858	3,672	0,672
3	Rodovia Procurador Haroldo Fernandes	1.267,00 m²	557,48 m²	Volta Redonda Imóveis - (24) 98111-5000	R\$ 350.000	R\$ 628	Oferta	0,85	0,924	1,307	4,231	1,231
4	Rua Jorge Salomão	498,00 m²	498,00 m²	Canaã Imóveis - (24) 99993-9995	R\$ 450.000	R\$ 904	Oferta	0,85	0,912	1,258	4,170	1,170
5	Rodovia Procurador Haroldo Fernandes	2.256,00 m²	1.037,76 m²	Destac Angra - (24) 99929-6433	R\$ 600.000	R\$ 578	Oferta	0,85	0,998	1,212	4,210	1,210

Informações do Comparativo	
ID:	1
Endereço:	Rua Ilha do Pingo D'Água, 03
Fonte:	Zenatti Imóveis - (24) 3365-3881
Área Homog.:	509,00 m²
Área Total:	509,00 m²
Valor Total (BRL):	R\$ 580.000
Valor Unitário Final:	R\$ 797,13 /m²

Informações do Comparativo	
ID:	4
Endereço:	Rua Jorge Salomão
Fonte:	Canaã Imóveis - (24) 99993-9995
Área Homog.:	498,00 m²
Área Total:	498,00 m²
Valor Total (BRL):	R\$ 450.000
Valor Unitário Final:	R\$ 898,64 /m²

Informações do Comparativo	
ID:	2
Endereço:	Estrada Vereador Benedito Adelino
Fonte:	Toiler Administração - (21) 98255-8977
Área Homog.:	201,72 m²
Área Total:	492,00 m²
Valor Total (BRL):	R\$ 295.000
Valor Unitário Final:	R\$ 835,34 /m²

Informações do Comparativo	
ID:	5
Endereço:	Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte
Fonte:	Destac Angra - (24) 99929-6433
Área Homog.:	1.037,76 m²
Área Total:	2.256,00 m²
Valor Total (BRL):	R\$ 600.000
Valor Unitário Final:	R\$ 594,65 /m²

Informações do Comparativo	
ID:	3
Endereço:	Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte
Fonte:	Volta Redonda Imóveis - (24) 98111-5000
Área Homog.:	557,48 m²
Área Total:	1.267,00 m²
Valor Total (BRL):	R\$ 350.000
Valor Unitário Final:	R\$ 656,92 /m²

Valores Observados x Estimados

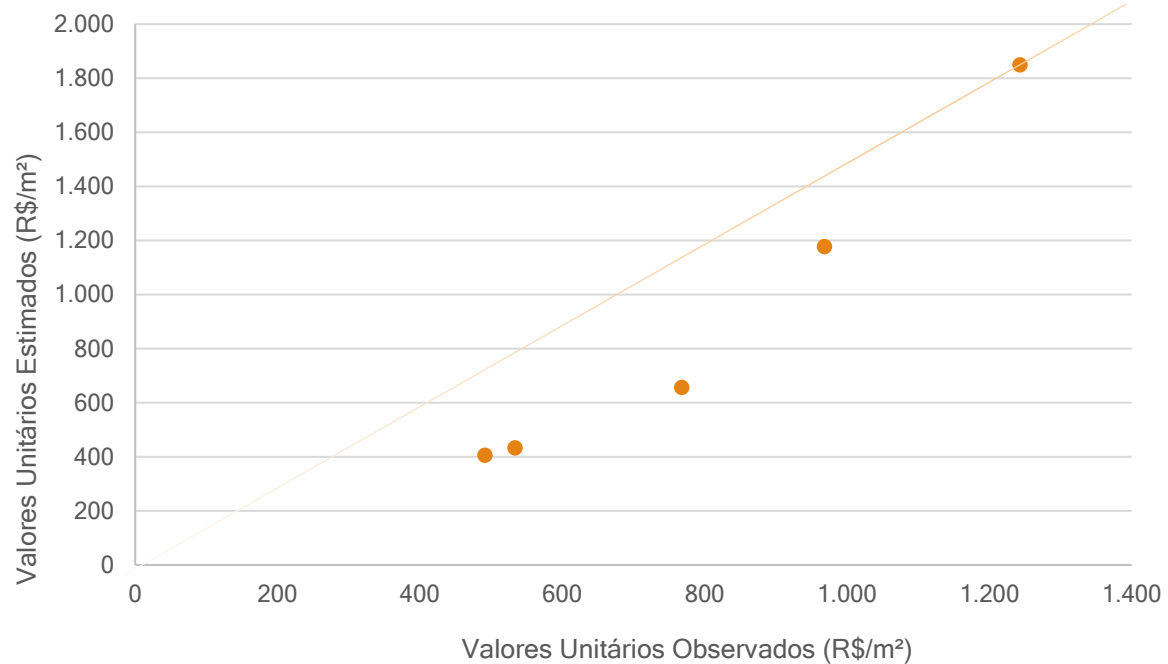
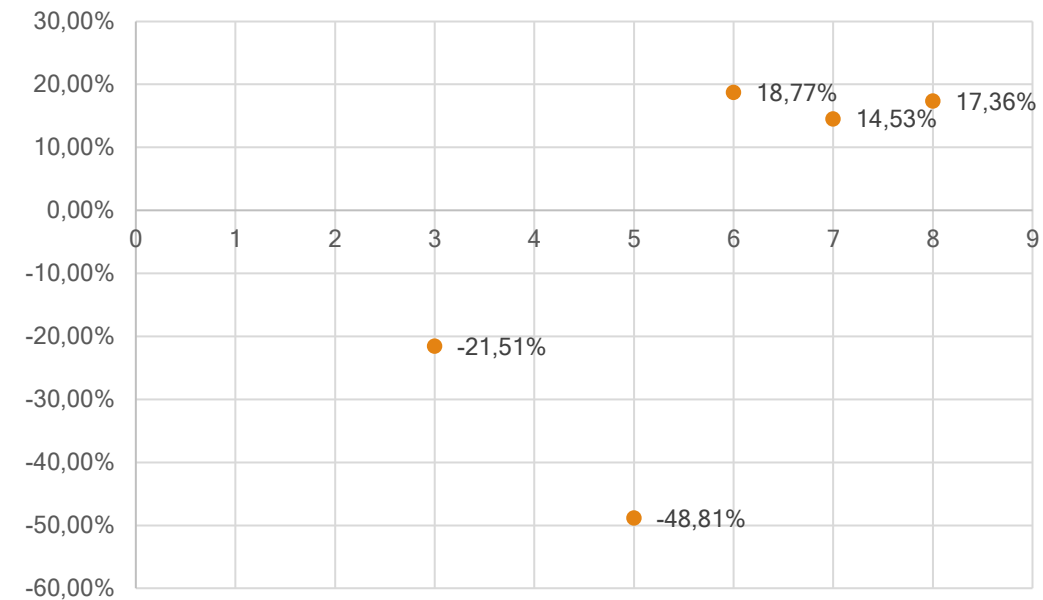


Gráfico de Resíduos



MEMÓRIAS DE CÁLCULO TRATAMENTO POR FATORES

Fórmulas dos Fatores de Cálculo Estatístico

1. Fator de Localização - ou das Diferenças de Localização dos Comparáveis

Cada comparável selecionado não está exatamente no mesmo endereço do imóvel sob análise.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

F_{transp} = 1 + ((IL_{AVA} - IL_{COMP}) / IL_{COMP})

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

IL_{AVA}: Índice de Local do Imóvel em Estudo

IL_{COMP}: Índice de Local de cada Comparativo

2. Diferenças de Áreas e Tamanhos

Para transformar em números a correlação entre a diferença de áreas entre o analisado e cada um dos imóveis comparativos, foi utilizado uma correlação direta de grandeza baseada na fórmula autoral de Sérgio Antônio Abunahman, cujo racional se traduz

Ca = (área do comparativo)^{1/4}, quando a diferença for menor de 30%
(área do imóvel)

Ca = (área do comparativo)^{1/8}, quando a diferença for maior a 30%
(área do imóvel)

3. Cálculo do Valor Unitário

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Definição do Valor Unitário	
Soma dos Valores:	R\$ 3.782,68 /m²
Total de Comparativos:	5
Média ($\bar{x}$)	R\$ 756,54 /m²
Intervalo de Saneamento	
Limite Mínimo:	R\$ 529,58 /m²
Limite Máximo:	R\$ 983,50 /m²
Média Saneada	
Soma dos Valores:	R\$ 3.782,68 /m²
Total de Comparativos:	5
Média ($\bar{x}$)	R\$ 756,54 /m²

4. O Intervalo Estatístico de Confiança (Distribuição “t” de Student)

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança. Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√n)

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Tratamento Estatístico	
Número de Comparativos Utilizados:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão:	R\$ 126,67 /m²
Limite Inferior:	R\$ 669,69 /m²
Limite Superior:	R\$ 843,38 /m²

5. O Campo de Arbítrio

Por definição, é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Campo de Arbítrio	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior:	R\$ 594,65 /m²
Limite Superior:	R\$ 898,64 /m²
Campo de Arbítrio (de 15% em torno da média)	
Limite Inferior:	R\$ 643,06 /m²
Limite Superior:	R\$ 870,02 /m²

Verificação do Grau de Precisão	
Limite Mínimo do Intervalo de Confiança	R\$ 659,44 /m²
Limite Máximo do Intervalo de Confiança	R\$ 853,63 /m²
Amplitude:	R\$ 194,19 /m²
Média:	R\$ 756,54 /m²
Correlação Amplitude/Média:	26%
Grau de Precisão Atingido	III
Grau III	Amplitude/Média ≤ 30%
Grau II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
Grau I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
Sem Classificação	Amplitude/Média > 50%

Checklist de Itens Gerais Normativos para Identificação de Valor				
Item	Descrição	Para atingir o Grau III	Para atingir o Grau II	Para atingir o Grau I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados x	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento x	Adoção de situação paradigma x
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	Pelo menos 12	Pelo menos 5 X	Pelo menos 3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados x	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00 X	0,40 a 2,50 *a
<i>*a 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</i>				
Pontuação obtida >>>		10 pontos		

Enquadramento do Laudo de Acordo com o Tratamento por Fatores			
Para cada Grau:	III	II	I
Pontuação Mínima:	10	6	4
Itens obrigatórios para cada Grau:	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I
Grau de Fundamentação Obtido >>>		3	

DOCUMENTOS RECEBIDOS

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2 M1 fls. 135

MATRÍCULA N.º 3627

DATA 15 de junho de 1981.

IMÓVEL: - Q lote nr.06 do desmembramento denominado "Sítios Recreio da Ilha", situado na Ilha da Gípoia, 1º distrito deste município, o qual apresenta os seguintes caracteres rústicos: - com a área total de 1.900,00m², sendo 825,00m² de terreno de marinha e 1.075,00m² de terreno alodial, confrontando pela frente, na extensão de 25,00m com a estrada projetada, pelo lado direito na extensão de 80,00m com o lote 7, pelo lado esquerdo, na extensão de 72,00m com o lote 5, e nos fundos, na extensão de 25,00m com o mar. Proprietários: - Pedro Paulo de Andrade, industrial e sua mulher Maria do Carmo Gonçalves de Andrade, do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes na Ilha da Gípoia - 1º distrito deste município, inscritos no CIC nr.086.924.017/53 portadores respectivamente dos Títulos Eleitorais mrs. 264.0018 - 116ª Zona, emitidos em 16.07.1958 e 30.06.1962.

Registro Anterior: - Matrícula nr.2064, fls.204 do Livro N.º 2 M1 do Registro Geral deste Ofício de Justiça. Angra dos Reis, 15 de junho de 1979. Bu. (mat.06/2562), datilografai e assinou, E eu, (mat.06/3063), responsável pelo expediente, subcrevo e assino.

R:01-3627: - PROMESSA DE COMPRA E VENDA. Adquirente: WALLACE ANDRADA D'ÁVILA, brasileiro, viúvo, jornalista, inscrito no CIC nr.215.267.272/72, portador da Identidade do IFF nr.1.140.735, emitida em 17.12.1976, residente em Rua Engenheiro de Moraes 1440 apto.903-RJ; e MARIA HELENA KROFF SOARES, brasileira, solteira, maior, logopedista, inscrita no CIC nr.061.723.697/68, portadora da Identidade do IFF nr.1.420.222, emitida em 25.08.1969, residente em Rua Estudante Moraes 1440 apto.903-RJ. Devedores: PEDRO PAULO DE ANDRADE e sua mulher MARIA DO CARMO GONÇALVES DE ANDRADE, acima qualificados. - Forma do Título: - Escritura pública lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro , digo lavrada nas notas do 1º Ofício de Justiça do Rio de Janeiro, livro 2746, fls.80, datada de 22.09.1979, reconfirmada por outra lavrada nas notas deste Ofício de Justiça, livro 2746, fls.118/119, data de 22.09.1980. - Valor: - CR\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil cruzeiros). - Condições: - CR\$ 50.000,00 como sinal e princípio de pagamento, e o restante de CR\$ 45.000,00 nela já incluídos juros, será pago por meio de prestações mensais e sucessivas, das quais as 10 primeiras serão no valor de CR\$4.500,00 cada uma, a 11ª será no valor de CR\$4.540,00 e a última, será no valor de CR\$4.150,00, vencendo-se a 1ª no dia 18.09.78, e as demais em igual dia dos meses seguintes, estando todas as prestações representadas por igual nr. de notas promissórias. O presente registro foi efetuado por ordem do MM.Juiz de Direito desta comarca Dr. Servio Tulio Santos Vieira, conforme sentença proferida nos autos de Dívida, em que é suscitante este Ofício de Justiça, nr.294-A, que fica arquivada. Foi apresentado o pagamento do ITR no valor de CR\$5.000,00 conforme guia nr.063402/78, recolhida no Banco do Brasil S/A - agência desta cidade em 14/03/1978, Angra dos Reis, 15 de junho de 1981. - Bu. (mat.06/2562) datilografai e assinou, E eu, (mat.06/3063) responsável pelo expediente, subcrevo e assino.

R:02-3627 - COMPRA E VENDA. - Adquirentes: - WALLACE ANDRADA D'ÁVILA e MARIA HELENA KROFF SOARES, já qualificados. - Transmitemtes: - PEDRO PAULO DE ANDRADE e sua mulher MARIA DO CARMO GONÇALVES DE ANDRADE, já qualificados. - Forma do Título: - Escritura pública lavrada nas notas do 1º Ofício do Rio de Janeiro, livro 3526, fls. 194 - ato 89, datada de 31.08.82, distribuída a este Ofício de Justiça sob o nr. 810, fls.28 do livro 2, em 17.12.82. - Valor: - CR\$ 95.000,00 integralmente pagos. Consta da escritura o pagamento do ITR no valor de CR\$ 5.000,00 conforme guia nr. 24.1402/78 e o Alvará de Licença do SPU nr. 1630/82. - Angra dos Reis, 20 de dezembro de 1982. O Oficial:

LIVRO N.º 2 M1 V 135

REGISTRO DE IMÓVEIS
REGISTRO GERAL

R:03-3627 - PROMESSA DE VENDA. -

Credor: - ERNAN MAFRA CALDEIRA DE ANDRADA, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão de bens com Lucia Maria Lima Caldeira de Andrada, inscrito no CPF nº 101.681.417/87 e Identidade nº 4390 de 06.04.71, residente e domiciliado em Niterói-RJ, na Estrada da Viração nº 4. -

Devedores: - WALLACE ANDRADA D'ÁVILA e MARIA HELENA KROFF SOARES., já qualificados. -

Forma do Título: - Escritura pública lavrada nas notas do 2º Ofício do Rio de Janeiro livro 3940, fls.49 - ato 23, datada de 18.05.90, distribuída sob o nº 524, fls.182 do livro 04. -

Valor: - R\$ 500.000,00 e ser pago dentro das condições constantes da escritura. - Angra dos Reis, 07 de março de 1991. O Oficial:

R:04-3627: COMPRA E VENDA. Adquirente: ERNAN MAFRA CALDEIRA DE ANDRADA, brasileiro, advogado, casado pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6516/77 com LUCIA MARIA LIMA CALDEIRA DE ANDRADA, portadora da carteira de identidade nº 4390, expedida pela OAB em 28.01.2003, inscrito no CPF sob o nº 101.681.417/87, residente e domiciliado em Niterói-RJ, na Praia de Icarai, nº 351, Bloco 1, apto. 601. - Transmitemtes: 1) WALLACE ANDRADA D'ÁVILA, e 2) MARIA HELENA KROFF SOARES, já qualificados. - Forma do Título: - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas Notas do 2º Ofício do Rio de Janeiro, no livro 5312, fls. 198, ato 97, datada de 31.12.2003. - Valor: - R\$500.000,00 (quinhentos mil cruzeiros), integralmente pagos. - ITR: - Pago através da Guia nº 1898/2, no valor de R\$ 1.500,00, recolhido à FPMR em 07.21.2003. - LANCEIO: - Pago conforme Certidão nº 3548/03, da Secretaria do Patrimônio da União, no valor de R\$ 1.500,00, em 22.12.2003, estando o imóvel cadastrado naquela delegacia sob o nº 00010901605-78 e na FPMR sob o nº 01.10.008.0727.001. (protocolo nº 31.486). - Angra dos Reis, 15 de janeiro de 2004. O Oficial.

R:05-3627: CARTA DE SENTENÇA. Adquirente: MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS, com sede na Prefeitura Municipal, Praça Nilo Pedanha, 100, Centro, Angra dos Reis/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 09.172.467/0001-09. Transmitemtes: ERNAN MAFRA CALDEIRA DE ANDRADA, e sua esposa LUCIA MARIA LIMA CALDEIRA DE ANDRADA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 6516/77, ele advogado, portador da carteira de identidade nº 4390, expedida pelo OAB/RJ em 28/01/2003, inscrito no CPF/MF sob o nº 101.681.417/87, ela psicóloga, portadora da carteira de identidade nº 0097 expedida pelo CRP/RJ, inscrita no CRMF sob o nº 144.547.167-49, residente e domiciliado à Estrada da Viração, 4º andar, Francisco, Niterói/RJ. - Forma do Título: Carta de Sentença datada de 07/12/2011, extraída dos autos da Ação Ordinária de Indenização do processo nº 0010762-96.2002-1.0003(2002.003.011019-5) pelo Cartório da 2ª Vara Cível desta comarca, assinado pelo Juiz Direito Dr. Ivan Pereira Mirancos Junior, contendo sentença de 26/05/2006, transitada em julgado proferida pelo Juiz de Direito Dr. Paulo Luciano de Souza Teixeira da decisão foi interposto Recurso de Apelação com efeito devolutivo. - Valor: - R\$81.510,00, integralmente pagos. Estando o imóvel inscrito na FPMR sob o nº 01.10.008.0727.001 e no SPU sob o RIF nº 5801.0001605-78. Foram apresentados ainda os comprovantes de Consulta e Informação de Indisponibilidade de Bens, expedido pelo B1B-Banco de Indisponibilidade de Bens administrados pela Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 0144112020936755 e 014411202093998, datados de 09/02/2012, em nome dos Transmitemtes. Custas: Isento. (protocolado sob o nº 43.945 em 19/12/2011). - Angra dos Reis, 14 de março de 2012. O Oficial:

AV:06-3627: CONSIGNAÇÃO EX-OFFÍCIO À MATRÍCULA: A presente matrícula foi atualizada sob o nº 25659, nos termos § primeiro do artigo 1.146, da Consolidação das Normas da Corregedoria Geral do Estado do Rio de Janeiro, ficando em consequência encerrada a presente matrícula. - Angra dos Reis, 05 de outubro de 2023. O Oficial:



INFORMAÇÃO DE ZONEAMENTO

Localização: Lote 6 do desmembramento "Sítios Recreio da Ilha" (RG 3627) – Ilha da Gipóia

DECRETO 44175/2013 – APA DE TAMOIOS



Legislação Municipal	Unidade Territorial 10 UT - 10, Área 14	
Zoneamento	ZSATOC - 6	Zona Especial de Interesse Ambiental e Turístico e de Ocupação Controlada - 6
Uso e Ocupação do Solo	Taxa de Ocupação	10%
	Coefficiente de Aproveitamento	0,2
	Altura máxima	8 metros
	Número máximo de pavimentos	Até 2 pavimentos
	Alargamento frontal	3 metros
Parcelamento do Solo	Módulo de Parcelamento	M² Lote Mínimo: 20.000 m², Testada Mínima: 100 metros

*Aplicado somente em caso de desmembramento e loteamento
Demais legislações aplicáveis (Estadual e Federal)

Unidade de Conservação	☒ Sim	☐ Não	Área de Tamoios
Zona de Amortecimento	☐ Sim	☒ Não	
Área da União	☒ Sim	☐ Não	Sem Alargamento
Faixa de Domínio da Rodovia	☐ Sim	☒ Não	
Faixa não edificável	☐ Sim	☒ Não	

Decreto Nº 44175 DE 25/04/2013 Área de Proteção Ambiental de Tamoios	ZIET	Zona de Interesse para Equipamentos Turísticos
	Taxa de ocupação	I - na ZIET-1 a taxa de intervenção não poderá ultrapassar a 10% (dez por cento) da área legalmente passível de ocupação do terreno; II - na ZIET-2 a taxa de intervenção não poderá ultrapassar a 20% (vinte por cento) da área legalmente passível de ocupação do terreno.
	Altura máxima	8 Metros
	Número máximo de pavimentos	2 Pavimentos
Decreto Nº 44175 DE 25/04/2013 Área de Proteção Ambiental de Tamoios	ZP	Zona de Preservação
	Taxa de ocupação	Art. 17º Fica estabelecido para as Zonas de Preservação (ZP): I - a garantia da preservação dos ecossistemas e restauração de seu estado original; II - a proibição do parcelamento do solo; III - a proibição de supressão de qualquer tipo de vegetação, salvo manejo destinado à sua recuperação; IV - a proibição de construção, exceto as obras de utilidade pública que, comprovadamente, não possam ser localizadas em outras áreas, bem como obras indispensáveis à pesquisa científica e à administração e fiscalização da APA; V - a permissão para atividades de pesquisa científica, ecoturismo, restauração e educação ambiental, desde que não necessitem obras de infraestrutura permanentes; VI - a proibição, para efeito de reflorestamento, do plantio de espécies exóticas.
	Altura máxima	
	Número máximo de pavimentos	

UB

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerações Gerais e Fatores Limitantes

- O trabalho realizado pela BRCC não contemplou exame, auditoria contábil, compilação ou atestado das demonstrações financeiras da administração do Empreendimento, ou revisão de seus controles internos, cuja transações, eventos ou informações foram objeto de escopo do nosso serviço.
- A BRCC não expressa opinião ou parecer legal sobre as matérias contidas neste relatório.
- Informamos também que não foi compreendida, no escopo dos nossos trabalhos, a análise quanto à autenticidade, confiabilidade ou integridade das informações e bases eletrônicas de dados que foram fornecidas.
- Este relatório é apenas para informação e utilização da Administração, não devendo tal documento ser utilizado por qualquer parte além destas partes especificadas. A BRCC assim, não assume nenhuma responsabilidade frente a qualquer usuário das demonstrações financeiras do CLIENTE ou do imóvel.
- Os resultados apresentados em nossa estimativa de valor justo não deve ser considerada como um conselho/recomendação de investimento, *fairness opinion* ou utilizado para financiamento/ captação de recursos, bem como qualquer outra finalidade, exceto a descrita anteriormente.
- As projeções foram baseadas no plano de negócios fornecido pela administração do Empreendimento e outros dados, bem como em nosso entendimento acerca das operações do imóvel. Assumimos que a administração analisou de forma consistente os fatores que possam impactar as projeções apresentadas, bem como não omitiu nenhuma informação relevante, a qual poderia alterar significativamente o resultado dos nossos trabalhos.
- Não foram realizados procedimentos de verificação de ônus e dívidas que possam recair sobre o Empreendimento, inclusive passivos ambientais. Desta forma, assumimos que o imóvel está livre e desimpedido como premissa de estimativa do valor justo.
- As áreas fornecidas são aquelas informadas pelo cliente. A equipe da BRCC não realizou procedimento de medição para confirmação.
- Este relatório não deve ser divulgado sem prévia consulta à BRCC.

BR Case Consulting

Mony Lacerda, MRICS
mony@thebrcase.com