

# Portfolio FII Angra

Lote 16 - Aleia dos Ipês, Área 23

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

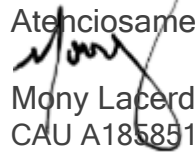
Ref.: Avaliação Imobiliária de Imóvel localizado na Aleia dos Ipês, s/nº - Área 23 - Enseada dos Girassóis - Angra dos Reis, RJ - Brasil

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").

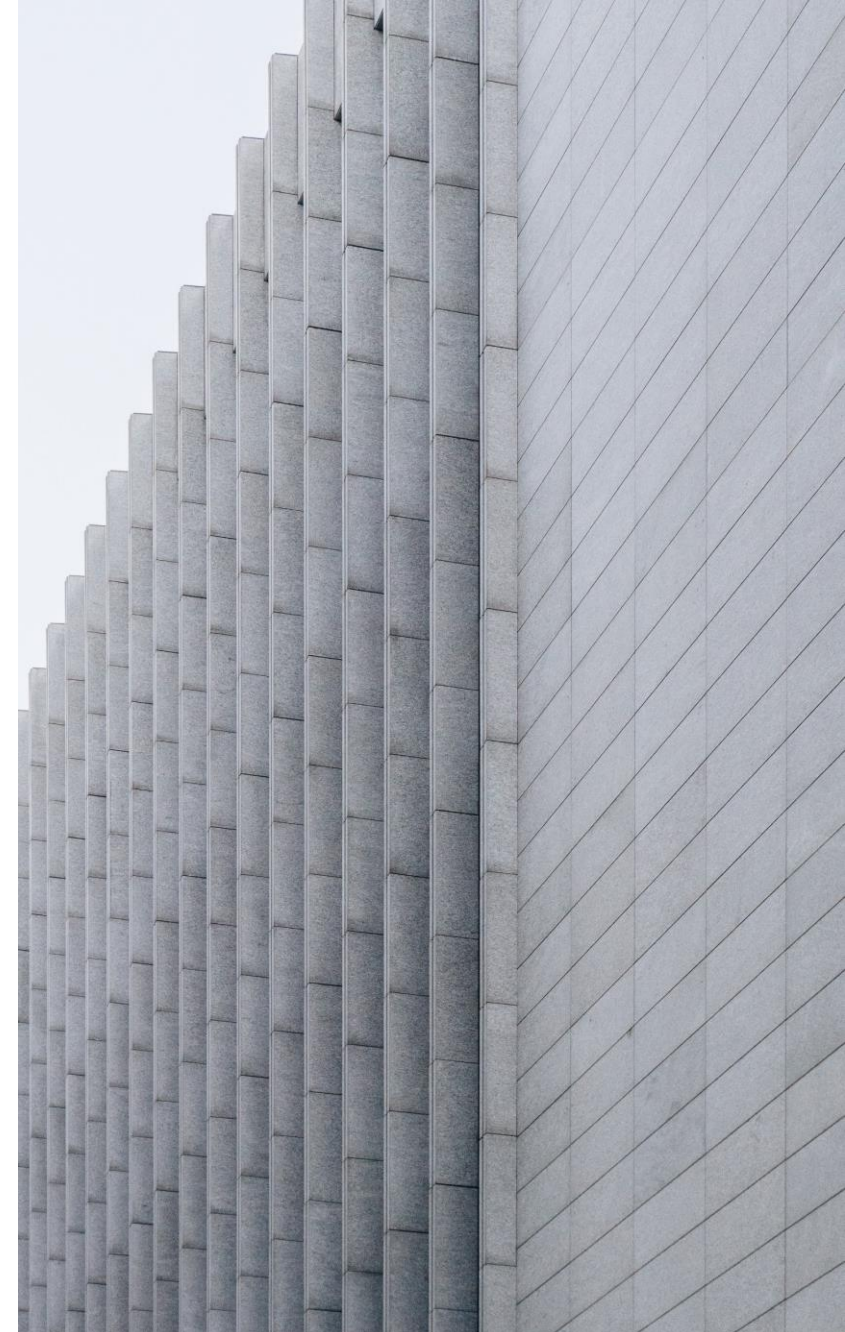
Este relatório, destinado única e exclusivamente ao uso interno da empresa contratante, não deve ser divulgado ou publicado sem prévia autorização por escrito da BRCC e, em caso de sua divulgação, deve ser realizada preservando a integralidade deste documento - ou seja, nunca em partes separadas, com 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               | ▪ Aleia dos Ipês, s/nº - Área 23                                                |
| Tipologia              | ▪ Lote em Área de Expansão Urbana                                               |
| 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   | ▪ <b>R\$ 400.000,00 (R\$ 151/m²)</b>                                                      |
| 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 60 metros de frente.                                         |
| Configuração do Imóvel | > Trapezoidal, plano, com massa arbórea.                                                       |
| Área Total do Terreno  | > 2.644,00 m² de acordo com as informações recebidas e disponíveis nos Anexos deste Relatório. |

## Uso Urbano (Zoneamento)

|                         |                                                  |
|-------------------------|--------------------------------------------------|
| Zona                    | > Zona de Interesse Ambiental de Proteção (ZIAP) |
| Coeficientes de Uso     |                                                  |
| Taxa de Ocupação Máxima | > 0,65 vezes a área do terreno                   |
| Aproveitamento Básico   | > 1,0 vez a área do terreno                      |
| Aproveitamento Máximo   | > 1,3 vezes a área do terreno                    |
| Gabarito Máximo         | > 2 pavimentos                                   |
| Usos permitidos         | > Habitação unifamiliar, comércio local.         |

Nota: O imóvel se encontra na APA Tamoios, na zona de amortecimento da Serra da Bocaina e não possui aforamento da União. Em tese está 100% em área de proteção, mas com a implantação de uma Unidade de Conservação da Natureza pode ter os critérios específicos de uso e ocupação através de plano de manejo com referência à uma ZR-1. Salvo esta hipótese, o valor comercial do lote é zero.

## 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

- 2.644 m²
- Plano
- Com cerca de 30% de sua área no perímetro da APA Tamoios

## Acesso

- Com via fechada, ainda apenas planejada, a 24 km do Centro de Angra dos Reis

Nota: este imóvel atualmente encontra-se inteiramente coberto com massa arbórea original. Possui em tese possibilidades de uso e ocupação, o que confere liquidez ao imóvel.

O imóvel também não possui acesso direto por automóvel, uma vez que a via de acesso é apenas projetada, ainda não existente, mas que esta poderá (e será) implementada.

Entende-se que o imóvel atualmente encontra-se livre e desimpedido para transação - e terá melhorias futuras de liquidez e eventual valorização como produto imobiliário.

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| zoneamento:AREAS      | AREA 17             |
| zoneamento:CATEGORIA  | ZR1                 |
| zoneamento:ESCALA     | ZONEAMENTO          |
| zoneamento:UNIDADE_TE | UT03                |
| zoneamento:PARCELAM   | M3                  |
| zoneamento:USOS       | RU, PS-1, PS-2, C-1 |
| zoneamento:TAXA_OCUPA | 65%                 |
| zoneamento:COEF_APROV | 1.30                |
| zoneamento:ALTURA_MAX | 8                   |
| zoneamento:MAX_PAVIM  | 2                   |
| zoneamento:AFAST_FRON | 3,0m                |



Situação aproximada do terreno - Fonte: Google Earth e 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 | <p><b>Valor de Mercado para Venda.</b> 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.</p> <p>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”.</p> | ▪ Premissas Hipotéticas      | <p>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.</p>                                                                    |
| ▪ Pesquisa        | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ▪ Premissas Extraordinárias: | <p>São fatos conhecidos que possam alterar a conclusão do avaliador.</p> <p>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.</p> |
| ▪ Moeda           | <p>Reais (R\$) sempre em termos reais, sem considerar o efeito da inflação.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ▪ Pressupostos Especiais     | <p>Este relatório não considera nenhum pressuposto especial ou qualquer cenário hipotético. O imóvel foi avaliado em sua situação atual.</p>                                                                                                                                        |
| ▪ Abordagem       | <p>Através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (CDDM), com uma pesquisa à esta data-base de imóveis similares para venda (ou vendidos).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

## 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 **CATORZE** 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                | 2.644,00 m²    |
| Área Homogeneizada (est.) | 793,20 m²      |
| Fator Local Estimado      | 138,94         |
| Valor Unitário Obtido     |                |
| Mínimo                    | R\$ 441,39 /m² |
| Médio                     | R\$ 499,45 /m² |
| Máximo                    | R\$ 569,74 /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\$ 499,45 /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: 2.644,00 m²
- Área Homogeneizada: 793,20 m²
- Valor Unitário: R\$ 499,45 /m²
- Cálculo do Valor: R\$ 499,45 /m² x 793,20 m²
- Resultado: R\$ 396.160,71
- Valor de Mercado : R\$ 400.000,00 arredondado

A homogeneização da área foi feita da seguinte maneira:

| Homogeneização da Área         |             | Pesos |
|--------------------------------|-------------|-------|
| Área Total                     | 2.644,00 m² |       |
| Área de Servidão               | 0,00 m²     | 50%   |
| Área Non-Aedificandi           | 0,00 m²     | 50%   |
| Área de Preservação Permanente | 1.850,80 m² | 50%   |
| Área Líquida                   | 793,20 m²   |       |
| Área. Homogeneizada            | 793,20 m²   |       |

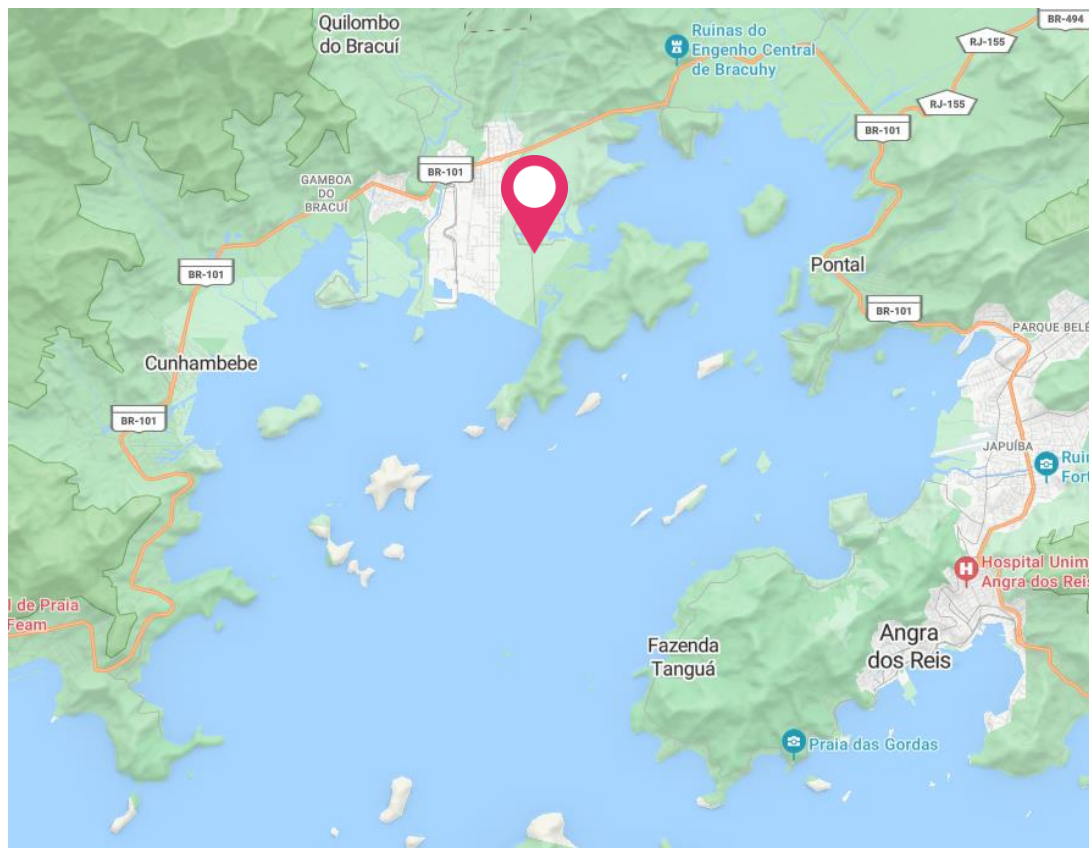
## Conclusão de Valor

Considerando as premissas adotadas e descritas nas páginas anteriores, o valor justo estimado é de **R\$ 400.000,00**, em números redondos.

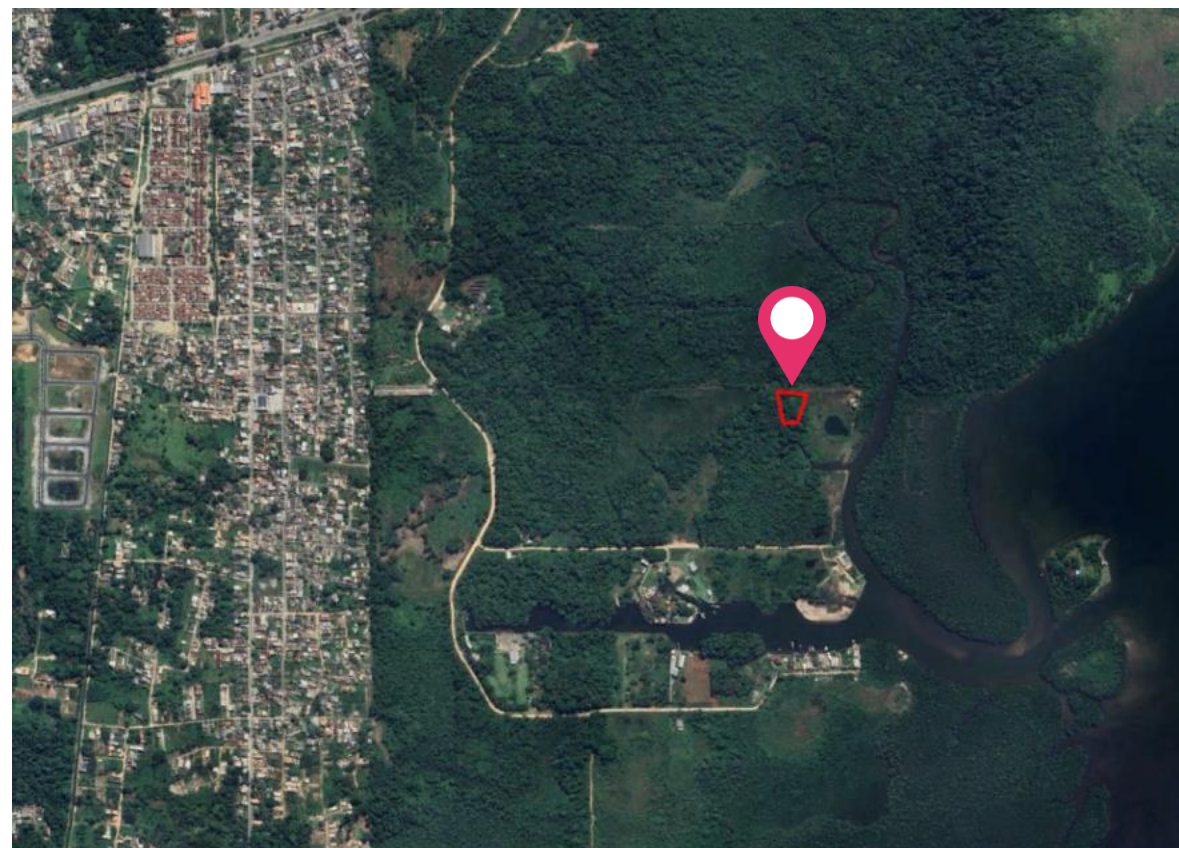
A estimativa do valor justo está condicionada as limitações e considerações apresentadas na seção específica

# MAPAS e FOTOGRAFIAS

data das fotos: 11/07/2024



Vista Regional - Fonte: Bing Maps



Vista Local - Fonte: Google Earth Pro



Vista do Imóvel - Fonte: BRCC



Vista do Imóvel - Fonte: BRCC



Vista do Imóvel - Fonte: BRCC

# 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           | 0,946      | 0,561       | 3,507 | 0,507                |
| 2  | Rodovia Procurador Haroldo Fernande   | 1.267,00 m² | 506,80 m²                 | Volta Redonda Imóveis - (24) 98111-5000 | R\$ 350.000    | R\$ 691      | Oferta | 0,85           | 0,946      | 0,807       | 3,753 | 0,753                |
| 3  | Rua Jorge Salomão                     | 498,00 m²   | 498,00 m²                 | Canaã Imóveis - (24) 99993-9995         | R\$ 450.000    | R\$ 904      | Oferta | 0,85           | 0,943      | 0,777       | 3,720 | 0,720                |
| 4  | Rodovia Procurador Haroldo Fernande   | 2.256,00 m² | 902,40 m²                 | Destac Angra - (24) 99929-6433          | R\$ 600.000    | R\$ 665      | Oferta | 0,85           | 1,033      | 0,748       | 3,781 | 0,781                |
| 5  | Avenida Almirante Júlio César de Noro | 1.000,00 m² | 700,00 m²                 | Robert Marent - (31) 99858-0000         | R\$ 850.000    | R\$ 1.214    | Oferta | 0,85           | 0,969      | 0,583       | 3,552 | 0,552                |

| 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\$ 491,06 /m²                   |

| Informações do Comparativo |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| ID:                        | 4                                           |
| Endereço:                  | Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte |
| Fonte:                     | Destac Angra - (24) 99929-6433              |
| Área Homog.:               | 902,40 m²                                   |
| Área Total:                | 2.256,00 m²                                 |
| Valor Total (BRL):         | R\$ 600.000                                 |
| Valor Unitário Final:      | R\$ 441,39 /m²                              |

| Informações do Comparativo |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| ID:                        | 2                                           |
| Endereço:                  | Rodovia Procurador Haroldo Fernandes Duarte |
| Fonte:                     | Volta Redonda Imóveis - (24) 98111-5000     |
| Área Homog.:               | 506,80 m²                                   |
| Área Total:                | 1.267,00 m²                                 |
| Valor Total (BRL):         | R\$ 350.000                                 |
| Valor Unitário Final:      | R\$ 442,02 /m²                              |

| Informações do Comparativo |                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| ID:                        | 5                                           |
| Endereço:                  | Avenida Almirante Júlio César de Noronha, 1 |
| Fonte:                     | Robert Marent - (31) 99858-0000             |
| Área Homog.:               | 700,00 m²                                   |
| Área Total:                | 1.000,00 m²                                 |
| Valor Total (BRL):         | R\$ 850.000                                 |
| Valor Unitário Final:      | R\$ 569,74 /m²                              |

| Informações do Comparativo |                                 |
|----------------------------|---------------------------------|
| ID:                        | 3                               |
| 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\$ 553,01 /m²                  |

Valores Observados x Estimados

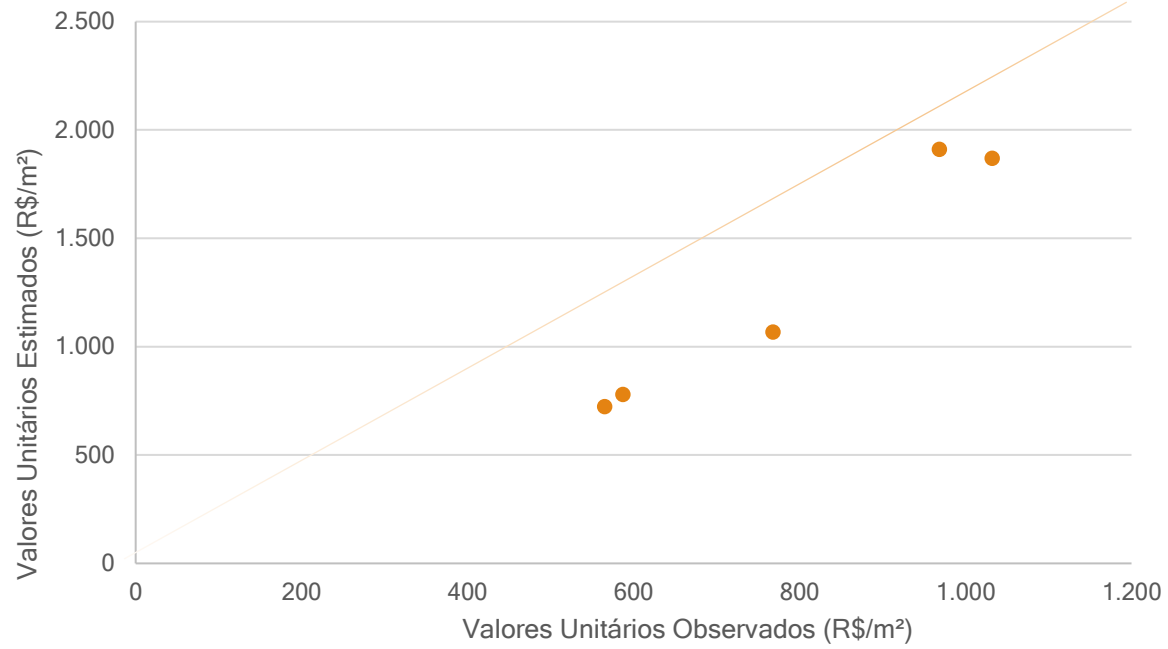
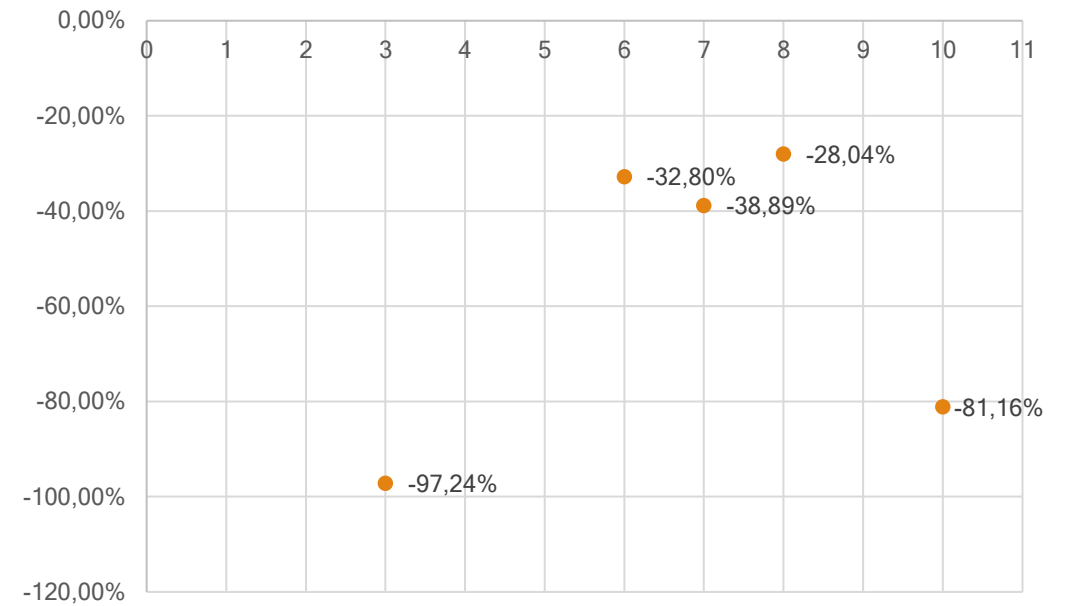


Gráfico de Resíduos



# 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:

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

Onde:

$F_{\text{transp}}$ : Fator Transposição

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

$IL_{\text{COMP}}$ : 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

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

(área do imóvel)

$Ca = (\text{área do comparativo})^{1/8}$ , 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\$ 2.497,23 /m²

Total de Comparativos: 5

Média (  $\bar{x}$  ) R\$ 499,45 /m²

### Intervalo de Saneamento

Limite Mínimo: R\$ 349,61 /m²

Limite Máximo: R\$ 649,28 /m²

### Média Saneada

Soma dos Valores: R\$ 2.497,23 /m²

Total de Comparativos: 5

Média (  $\bar{x}$  ) R\$ 499,45 /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:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

$t_c$  : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade

$\sigma$ : 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 ( $t_c$  de Student): 1,533

Desvio-padrão: R\$ 60,31 /m²

Limite Inferior: R\$ 458,10 /m²

Limite Superior: R\$ 540,79 /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\$ 441,39 /m² |
| Limite Superior:                             | R\$ 569,74 /m² |
| Campo de Arbítrio (de 15% em torno da média) |                |
| Limite Inferior:                             | R\$ 441,39 /m² |
| Limite Superior:                             | R\$ 569,74 /m² |

| Verificação do Grau de Precisão         |                             |
|-----------------------------------------|-----------------------------|
| Limite Mínimo do Intervalo de Confiança | R\$ 453,22 /m²              |
| Limite Máximo do Intervalo de Confiança | R\$ 545,67 /m²              |
| Amplitude:                              | R\$ 92,46 /m²               |
| Média:                                  | R\$ 499,45 /m²              |
| Correlação Amplitude/Média:             | 19%                         |
| 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 analisadosx                                                                           | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamentox                                  | Adoção de situação paradigmax                                                                                     |
| 2                                                                                                                                                                                                               | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | Pelo menos 12                                                                                                            | Pelo menos 5x                                                                          | 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 analisadosx | 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 2,00x                                                                           | 0,40 a 2,50 *a                                                                                                    |
| *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 |                                                               |                                                                                                                          |                                                                                        |                                                                                                                   |
| 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 Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ  
Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148  
e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

**IMÓVEL:** Designado por **ÁREA N° 23**, oriunda do Loteamento denominado **ALEIA DOS IPÊS, ENSEADA DOS GIRASSÓIS - BRACUÍ**, destinada ao Município de Angra dos Reis, situada 2º Distrito deste Município, cuja Área apresenta as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P0, de coordenadas N 7.463.214,092 m e E 564.077,869 m; deste, segue confrontando com Aleia dos Ipês por 4,50 m, com o seguinte azimute plano: 132° 05'20,98"; até o vértice P1, de coordenadas N 7.463.227,078 m e E 564.081,205 m; deste, segue com frente para o Lote 15 da Quadra G por 4,19 m com o seguinte azimute plano: 172° 08'31,35"; até o vértice P2, de coordenadas N 7.463.206,934 m e E 564.081,851 m; deste, segue com frente para os lotes 23 e 22 da Quadra G por 60,17 m, com o seguinte azimute plano: 208° 52'49,41"; até o vértice P3, de coordenadas N 7.463.154,24 m e E 564.052,790 m; deste, segue com frente para o Lote 22 da Quadra G por 5,68 m, com o seguinte azimute plano: 245° 22'30,77"; até o vértice P4, de coordenadas N 7.463.151,849 m e E 564.047,629 m; deste, segue com frente para o Lote 15 da Quadra H por 58,26 m, com o seguinte azimute plano: 330° 20'7,55"; até o vértice P5, de coordenadas N 7.463.205,272 m e E 564.012,064 m; deste, segue com frente para o Lote 14 da Quadra H por 5,68 m com o seguinte azimute plano: 12° 07'55,26"; até o vértice P6, de coordenadas N 7.463.210,217 m e E 564.013,12 m; deste, segue confrontando com Aleia dos Ipês por 6,80 m, com o seguinte azimute plano: 59° 34'49,51"; até o vértice P7, de coordenadas N 7.463.213,661 m e E 564.018,993 m; deste, segue confrontando com Aleia dos Ipês por 58,88 m, com o seguinte azimute plano: 89° 34'51,69"; até o vértice P8, de coordenadas N 7.463.214,092 m e E 564.077,869 m, encerrando esta descrição com área total de 2.644,00 m². Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir da estação RBMC de 93920 de coordenadas E 501.524,483 m e N 7.491.112,296 m, localizada em Cachoeira Paulista (SP), e encontram-se representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central -45, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Área (m²): 2.644,00; Perímetro (m): 210,90.- **Proprietário:** **MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 29.172.467/0001-09, com sede na Prefeitura Municipal, na Praça Nilo Peçanha, n° 186 - Centro - Angra dos Reis-RJ.- **Forma de Aquisição:** Nos termos do artigo 22 da Lei 6.766 de 19 de Dezembro de 1979, cujo Loteamento se encontra

Continua no verso...

## Registro de Imóveis

| MATRÍCULA | FICHA |
|-----------|-------|
| 24774     | 01    |

devidamente registrado sob o R.01 da mat. 5650, às folhas n° 215, do Livro 2-S em 19/04/1982.- Angra dos Reis, 26 de Janeiro de 2022. O Oficial

Jussia Alves Barbosa  
Substituto  
Matr.: 941140

**AV.01-24774: ABERTURA DE MATRÍCULA:** Procede-se a esta averbação, para constar que a presente matrícula foi aberta a requerimento do proprietário, nos termos dos Ofícios n°s 085/2021/PGM.DEADM, e 098/2021/PGM.DEADM, ambos expedidos pela Procuradoria-Geral Departamento Administrativo em 08.11.2021 e 06/12/2021 respectivamente, acompanhados de Plantas e Memorial Descritivo, que ora, ficam arquivados. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EEN 36175 HKX (protocolado sob o n° 61.368 em 16.11.2021).- Angra dos Reis, 26 de Janeiro de 2022. O Oficial

Jussia Alves Barbosa  
Substituto  
Matr.: 941140

**R.02-24774: TRANSFERÊNCIA DE PATRIMÔNIO:** Requerida ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS., inscrita no CNPJ/MF sob o n° 41.969.537/0001-41, neste ato representada por sua administradora PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Belvedere Para Lima, 3.900, 10º andar, Itaim Bibi, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 00.806.535/0001-54.- **Transmissor:** **MUNICÍPIO DE ANGRA DOS REIS**, acima qualificado.- **Forma de Titulo:** Nos termos da Escritura Particular de Transferência de Bens Imóveis com Força de Escritura Pública sob o n° 03/2023/PPAGPI, datada de 10/07/2023, acompanhada do Ofício n° 269/2023/PGM.AGPI datado de 27/07/2023.- Sendo dado ao imóvel para efeitos fiscais o **Valor: R\$550.000,00 (Quinhentos e Cinquenta Mil Reais).**- **Imposto de Transmissão - IPTU:** Foi apresentado Certidão de Isenção n° 1735/2023, conforme Guia n° 01022228/2023 emitida pela PMAR em 07/07/2023. Estando o imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Municipal sob o n° 02.11.024.0075.001. A consulta sobre indisponibilidade de bens (BIB) foi feita conforme determina o Aviso CDB n° 943/2012 em observância ao Provimento n° 39/2014/STJ a consulta ao CNIS foi realizada conforme código HASH n° ees7.698a.dfe.aes.8d9b.79c6.f012.14d0.a79f.0441, cujo resultado foi negativo. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EENU 15714 BYY. (protocolado sob o n° 65277 em 11/08/2023).- Angra dos Reis, 06 de Setembro de 2023. O Oficial.

Karina Moreira Rodrigues de Silva  
Escriturante  
Matr.: 941140

**AV.03-24774: RETIFICAÇÃO DE NOME POR ERRO DE GRAFIA:** Nos termos do ofício n° 091/2023/PGM.AGPI, expedido pela Procuradoria Geral do Município - Superintendência do Patrimônio Imobiliário datado de 11/09/2023, acompanhada de cópia do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ/MF, consta que o nome correto da empresa adquirente do imóvel objeto da presente matrícula, identificada no

Continua na próxima ficha...

## Registro Geral

Rua Arcebispo Santos, 190 - CEP 23900-160 - Centro - Angra dos Reis - RJ  
Tel.: (24) 3367-1466 / 3365-3148  
e-mail: cartoriocicarino@terra.com.br

**R.02 acima, é "ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO",** inscrita no CNPJ/MF sob o n° 41.969.537/0001-41 e não como foi ali declarado. Selo de Fiscalização Eletrônico n° EENU 16659 XIV. (protocolado sob o n° 65424 em 11/09/2023).- Angra dos Reis, 21 de setembro de 2023. O Oficial.

Karina Moreira Rodrigues de Silva  
Escriturante  
Matr.: 941140

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 38,40



# 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](mailto:mony@thebrcase.com)