

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO Nº: LAP 0554 00 2023

SOLICITANTE: ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE ANGRA DOS REIS.

OBJETO: Imóvel localizado na Rua Existente, s/nº -
Remanescente Gleba L - Loteamento Portogalo,
Condomínio Portogalo, Município de Angra dos Reis e
Estado do Rio de Janeiro

OBJETIVO: Determinar o Valor de Mercado de Venda

FINALIDADE: Atender ao disposto na Instrução CVM 472 Anexo 12

DATA DE VISTORIA: 10.08.2022

DATA BASE DESTE LAUDO: 31.05.2023

DATA BASE LAUDO ANTERIOR: 31.08.2022

I. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes às propriedades avaliadas.

Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e que não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizadas na formulação desta análise.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Também assumiu-se que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

O valor ou valores aqui apresentados, baseiam-se nos pressupostos mencionados e são válidos somente para os propósitos declarados.

Os dados de valor, aos quais se aplicam as conclusões e opiniões aqui expressas, estão descritos neste relatório. A opinião aqui declarada baseou-se na situação da economia nacional e no poder de compra da moeda local na data base do laudo.

O testemunho ou comparecimento a um tribunal ou qualquer outra audiência não são necessários em razão desta avaliação, a menos que sejam feitos arranjos prévios para isso, com razoável antecedência.

II. NOSSA QUALIFICAÇÃO

A Horbia Partners Consultoria – www.horbia.com.br - está registrada no CREA – SP - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº 0722510 e no CAU – SP - Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o nº 35750-2.

Esta avaliação está sob a responsabilidade técnica do Tecnólogo César Eduardo Caputo – CREA 5060169976 e a Horbia sob a responsabilidade técnica geral da Arquiteta e Urbanista Camila Cristhiana Batetucci - CAU nº A49557-3

Nossos partners possuem experiência de mais de 30 anos, no Brasil e no exterior.

III. CONDIÇÕES GERAIS DO SERVIÇO

Nosso trabalho foi realizado de acordo com as normas profissionais e nossa remuneração não esteve de forma alguma condicionada às nossas conclusões de valor. Assumimos, sem verificação independente, a precisão de todos os dados a nós fornecidos. Atuamos como contratado independente e nos reservamos o direito de sub-contratar.

Nosso relatório deverá ser utilizado somente para os propósitos específicos aqui estipulados e qualquer outro uso será inválido. Nenhuma afirmação poderá ser feita por terceiros sem o nosso prévio consentimento por escrito.

Os senhores poderão mostrar este relatório para aqueles que precisem rever as informações contidas nele, mas ninguém deverá considerá-lo um substituto para sua própria diligência.

Nenhuma referência poderá ser feita ao nosso nome ou nosso relatório, no todo ou em parte, em qualquer documento preparado e/ou distribuído para terceiros sem o nosso consentimento prévio por escrito.

Os senhores concordam em nos indenizar e proteger de toda e qualquer perda, reclamação, ação, dano, despesa ou encargo, incluindo os honorários advocatícios, aos quais possamos ficar sujeitos em decorrência deste serviço.

Você não será responsável por nossa negligência. Sua obrigação de indenização e reembolso se estenderá a qualquer pessoa de controle da Horbia, incluindo qualquer diretor, funcionário, sub-contratado, afiliado ou agente.

Nós nos reservamos o direito de incluir o nome da sua companhia em nossa lista de clientes, mas manteremos a confidencialidade de todas as conversações, documentos fornecidos e conteúdo de nossos relatórios, sujeitos a processo administrativo ou legal.

Estas condições só poderão ser modificadas por meio de documentos escritos, assinados por ambas partes.

IV. CERTIFICADO DE AVALIAÇÃO

Conforme nosso melhor entendimento, certificamos que:

As declarações contidas neste relatório são verdadeiras e corretas.

As análises, opiniões e conclusões relatadas estão limitadas somente pelos pressupostos e condições limitantes e representam análises profissionais imparciais, opiniões e conclusões da HORBIA.

A HORBIA não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

A remuneração da HORBIA não está condicionada a nenhuma ação e nem resulta das análises, opiniões, conclusões contidas neste relatório ou de seu uso.

As análises, opiniões e conclusões foram desenvolvidas e este relatório foi preparado em conformidade com as normas profissionais e o código de ética do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

V. DECLARAÇÃO

Este Relatório foi elaborado de acordo com as exigências do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472

Declaramos que não temos nenhuma participação e nem interesse nas cotas do Fundo em questão

VI. SOLICITANTE

Este laudo foi solicitado por:

ANGRA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - CNPJ nº 41.969.537/0001-41.

PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.900, 10ª andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 00.806.535/0001-54, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório da CVM nº 3585, expedido em 02 de outubro de 1995.

VII. COMPLIANCE ANEXO 12 INSTRUÇÃO CVM 472

I – ELEMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO

<p>1. Identificação da empresa avaliadora:</p> <p><i>(Item 1 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i></p>	Item II
<p>2. Identificação do imóvel objeto da avaliação:</p> <p><i>(Item 2 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i></p>	Item X e XI
<p>3. Identificação do FII e de seu administrador</p>	Item VII
<p>4. Datas de referência da presente e da última avaliação realizada do imóvel.</p>	Página Inicial

II - ELEMENTOS DE AVALIAÇÃO

<p>1. Descrição das características do imóvel abrangendo sua localização, estado de conservação, tipo de construção e finalidade a que se destina:</p>	Item X e XI
<p>2. Análise da localização geográfica do imóvel, compreendendo a existência de melhorias e outros aspectos que possam afetar-lhe o valor, descrição do mercado imobiliário da região e informações relativas a empreendimentos concorrentes:</p>	Item X
<p>3. Descrição das diligências efetuadas, de estudos e dados setoriais utilizados, bem como de outras informações relevantes para a determinação do valor do imóvel.</p>	Item X e XI
<p>4. Fundamentação da escolha do método de avaliação e descrição detalhada de sua aplicação, acompanhada das razões pelas quais tenham sido excluídos os demais métodos de avaliação possíveis.</p>	Item IX

<p>5. Caso tenha sido utilizado como base de avaliação o fluxo de caixa descontado, descrição da (i) taxa de desconto utilizada para avaliação dos fluxos projetados; (ii) incidência ou não de tributos no cálculo do fluxo; (iii) risco de vacância; (iv) valor individualizado de aquisição utilizado para cada imóvel em relação ao valor de mercado; e (v) análise de sensibilidade da valorização do fluxo de caixa, com explicitação das variáveis sensibilizadas.</p>	<p>Item XIII</p>
<p>6. O valor, à data da avaliação, dos rendimentos recebidos, se o imóvel estiver arrendado ou alugado, ou, caso contrário, a estimativa dos rendimentos que possa vir a gerar.</p>	<p>Item XIII</p>
<p>7. Se o imóvel estiver alugado, descrição das principais cláusulas dos contratos de aluguel utilizadas para fins da avaliação, explicitando prazos, atualizações, descontos, multas, hipóteses de rescisão e revisão dos valores.</p>	<p>Item XI</p>
<p>8. Estimativa dos encargos de conservação, manutenção e outros que sejam indispensáveis à exploração econômica do imóvel.</p>	<p>Item XIII</p>
<p>9. Justificativa utilizada para escolha das taxas de atualização, remuneração, capitalização, depreciação, bem como de outros parâmetros predeterminados pelo avaliador.</p>	<p>Item XIII</p>
<p><i>(Itens 5 a 9 com redação dada pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015)</i></p>	
<p>10. Indicação de eventuais transações ou propostas de aquisição em que se tenha baseado a avaliação, relativas a imóveis com idênticas características.</p>	<p>Item XII</p>
<p>11. Indicação do valor final proposto para o imóvel, de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos.</p>	<p>Item XIV</p>
<p><i>(Itens 10 e 11 incluídos pela Instrução CVM nº 571, de 25 de novembro de 2015.)</i></p>	

III - ELEMENTOS DE RESPONSABILIDADE

12. Indicação de eventuais ressalvas ao valor proposto para o imóvel, bem como da existência de circunstâncias especiais que não permitam a determinação adequada de seu valor;	Não se aplica
13. Sempre que informações ou elementos relevantes, que possam influenciar a determinação do valor do imóvel, não estejam disponíveis, ou não tenham sido apresentados, indicação das limitações decorrentes desse fato para a análise;	Não se aplica
14. Declaração do avaliador de que elaborou o laudo em consonância com as exigências desta Instrução;	Item V
15. Identificação das sociedades controladoras ou controladas pelo administrador, com as quais o avaliador mantenha relação de trabalho ou de subordinação;	Não se aplica.
16. Indicação das cotas que detenha no fundo ao qual se refere o imóvel objeto da avaliação	Não se aplica.

VIII. OBJETIVO E OBJETO DO RELATÓRIO

O objetivo do presente trabalho é determinar o valor de mercado livre para venda de um imóvel localizado na Rua Existente, s/nº - Remanescente Gleba L - Loteamento Portugal, Condomínio Portugal, Município de Angra dos Reis RJ, devidamente descrito neste laudo, com a finalidade exclusiva gerencial.

IX. METODOLOGIA

1. NORMAS TÉCNICAS

Para a presente avaliação utilizamos as diretrizes constantes da Parte 2 da NBR 14653 que detalha os procedimentos gerais da norma de avaliação de bens – NBR 14653-1:2001 – no que diz respeito à avaliação de imóveis urbanos, inclusive glebas urbanizáveis, unidades padronizadas e servidões urbanas, cancelando e substituindo as normas:

- ✓ NBR 5676: 1990 (antiga NB502) – Avaliação de Imóveis Urbanos
- ✓ NBR 8951: 1985 (antiga NB 899) - Avaliação de Glebas Urbanizáveis
- ✓ NBR 8976: 1985 (antiga NB 900) – Avaliação de Unidades Padronizadas
- ✓ NBR 13820: 1997 - Avaliações de Servidões (no que diz respeito a imóveis urbanos, para imóveis rurais deve ser consultada a NBR 14653-3).

2. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1, 2 e 4 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que superem racionalmente o convencimento do valor.

Para o Trabalho em questão adotamos o Método Comparativo de Venda, todavia, caso as informações de mercado não atendam com segurança este Método, adotaremos o Método da Renda, com base no Método Comparativo de Locação ou caso haja contratos de locação em vigor.

A. METODO COMPARATIVO

Este método determina o valor de uma propriedade através de sua comparação com outras propriedades que apresentem características similares no tocante à localização (tais como bairro, tipo de via e zoneamento), ao tempo (idade das construções e estado aparente), e às características físicas (grau de aproveitamento, padrão e utilização).

B. MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

Análise utilizada em empreendimentos de base imobiliária, com base nas rendas atuais ou potenciais.

Para a análise financeira e econômica do ativo, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado - FCD, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) com base em uma Taxa de Atratividade, lastreada pela NTN-B.

Nos fluxos de caixa elaborados foram lançados os investimentos (*custos relacionados à implantação*), as receitas e as despesas ao longo de um período determinado, através de informações do proprietário e / ou estimativas pela **HORBIA**.

C. DEFINIÇÃO DE TERMOS ESPECÍFICOS

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

D. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com a necessidade do solicitante, no presente laudo definimos o **Valores de Mercado de Compra e Venda** do imóvel cujas definições técnicas são as seguintes:

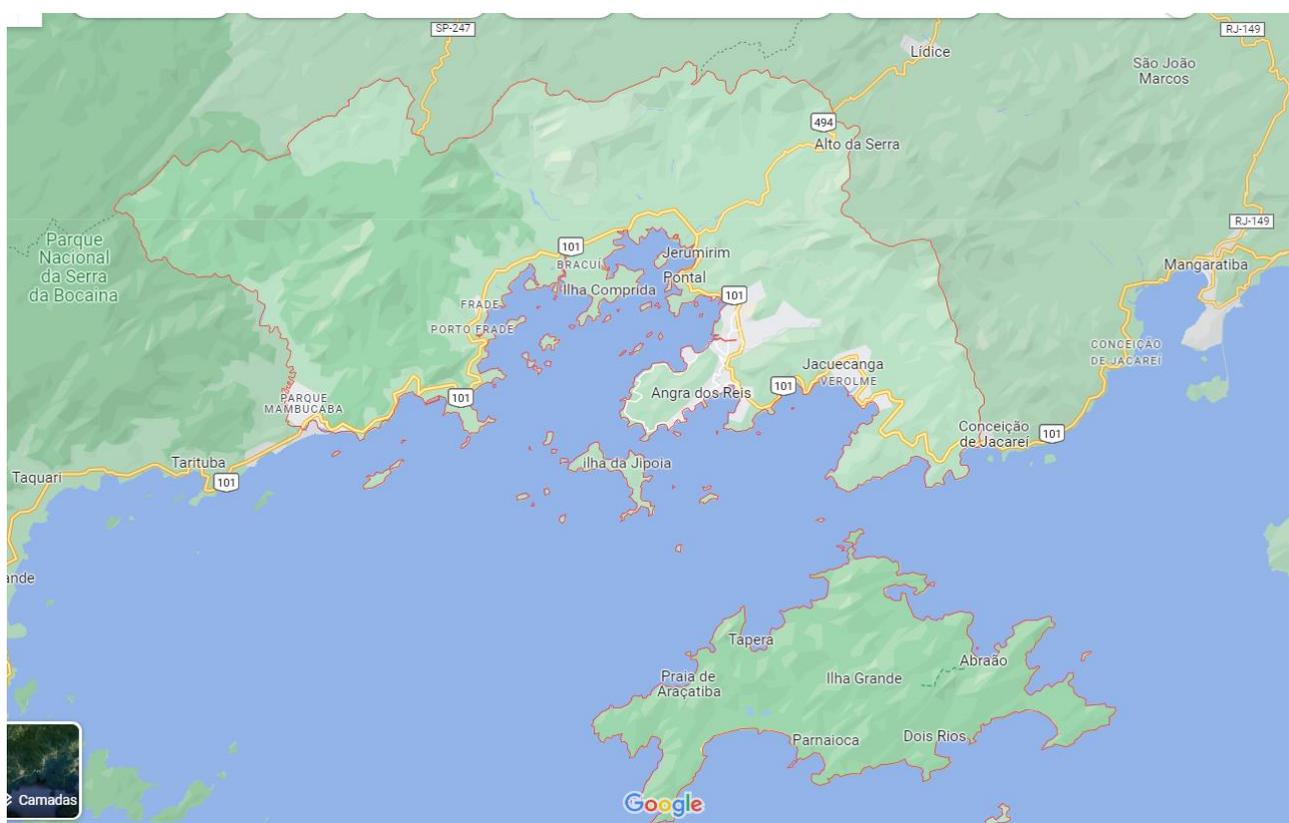
Valor de Mercado de compra e venda: é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.

X. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

1. LOCALIZAÇÃO

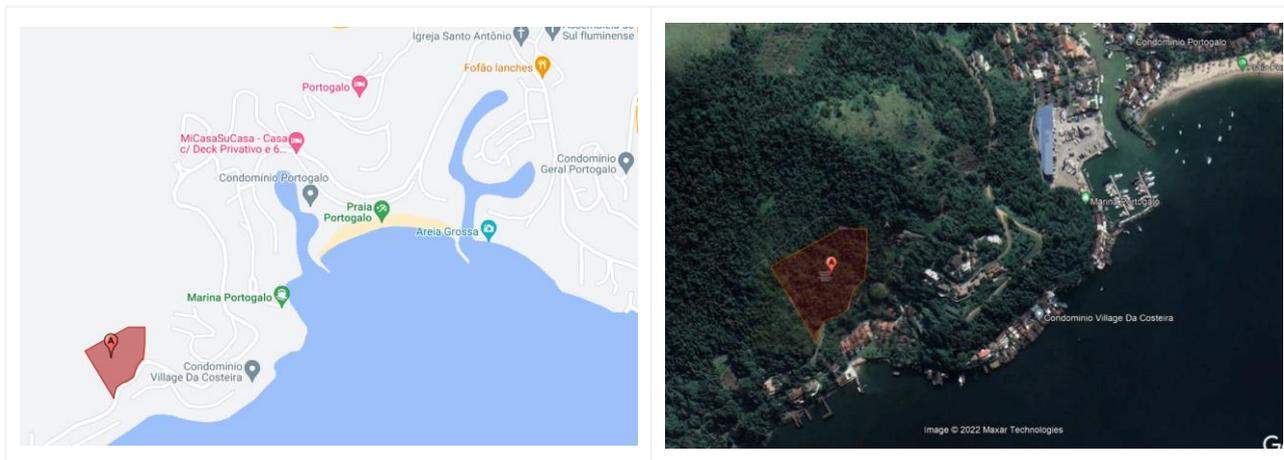
A. A Região

Angra dos Reis é um município brasileiro no estado do Rio de Janeiro, a sudoeste. É composto por 365 ilhas e um pequeno porto rodeado por uma linha costeira íngreme e arborizada. A região é conhecida pelas suas inúmeras praias e pela biodiversidade da Ilha Grande, a maior ilha. Vila do Abraão é a principal vila da ilha e conta com restaurantes, bares e a Igreja de São Sebastião, no centro. Um trilho conduz às ruínas do presídio Cândido Mendes.



B. A Localização do Imóvel

O imóvel está localizado na Rua Existente, s/nº - Remanescente Gleba L - Loteamento Portogalo, Município de Angra dos Reis RJ.



2. LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A) Estrada para Praia dos Maciéis

Tipo de via:	Local
Perfil (no trecho):	Em aclives e declives
Pistas:	2 faixas
Mãos de Direção:	Dupla
Pavimentação:	Asfalto
Tráfego:	Baixo
Nível Comercial:	Baixo
Iluminação Pública:	Não



3. REGIÃO CIRCUNVIZINHA

A) Melhoramentos Públicos Locais

X	Coleta de resíduos sólidos
X	Água potável
	Águas pluviais
X	Energia elétrica
X	Telefone
	Gás canalizado
X	Entrega Postal



B) Vizinhança

Ocupação Predominante:	Residencial					
Densidade de ocupação:	Alta	Média/Alta	Média	Média/Baixa	X	Baixa
Padrão Econômico:	X	Alto	Médio/Alto	Médio	Médio/Baixo	Baixo
Distribuição da Ocupação:	Horizontal					





Aspecto geral da vizinhança

XI. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1. DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA

Paras as análises em questão recebemos diversos documentos dos quais destacamos os seguintes:

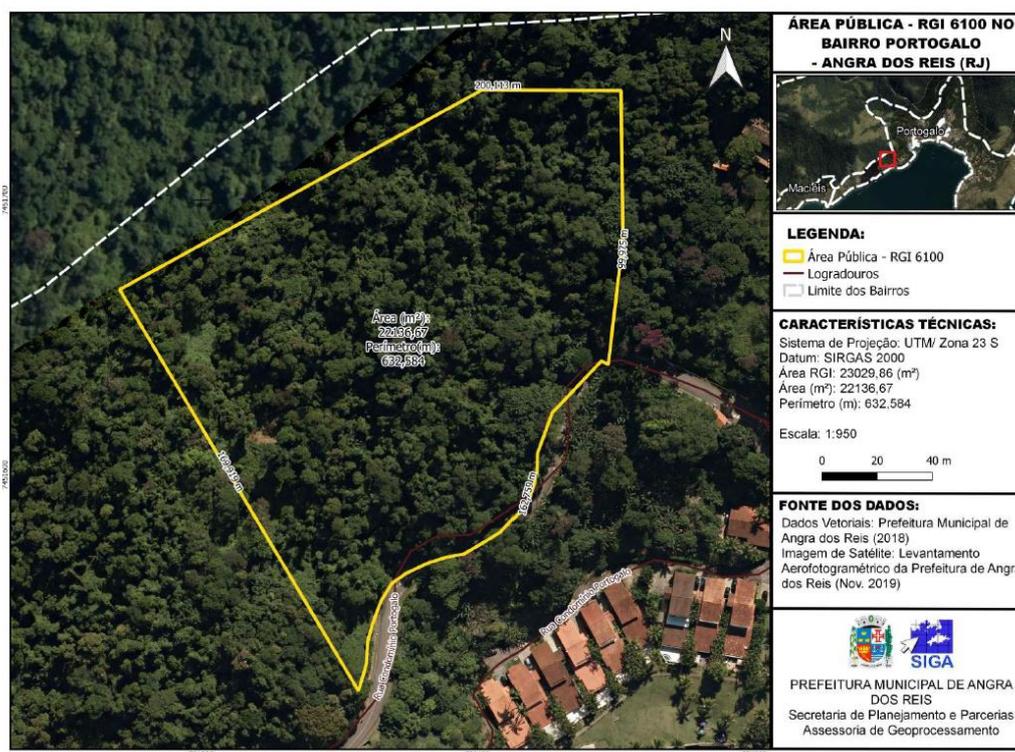
- Matrícula;
- IPTU;
- Planta

Cabe ressaltar que não foram efetuadas medições no imóvel, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente da documentação fornecida, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

Trata-se de um terreno com as seguintes características:

- Área do Terreno: 23.089,86 m² (Matrícula e IPTU), 22.136,67 m² (Planta)
- Formato: irregular
- Superfície: Seca
- Topografia: acive



3. DOCUMENTAÇÃO

A. Matrícula

Recebemos cópias das certidões de matrículas datadas de 14.11.19, onde constam as seguintes informações.

Matrícula										
Nº	Proprietário	Denominação	Cartório	Área de Terreno			Área Construída		Data da Certidão	Último Registro
									Data	Registro
6.100	Patrimônio do Município de Angra dos Reis	Remanescente da Gleba L do Loteamento Fazenda Itapinhocanga	1º Ofício do Registro de Imóveis de Angra dos Reis RJ	23.029,86	m²	-	m²	14.11.2019	13.11.2013	Av.1 - Abertura de Matrícula

B. IPTU – Imposto Predial Territorial Urbano

Conforme certidão de IPTU, destacamos as principais informações a seguir.

IPTU 2022							
Nº Contribuinte	Denominação	Área				Valor Venal	Valor Imposto
		Terreno			Construída		
03.03.003.3213.001	Rua Existente, s/nº - Remanescente Gleba L - Loteamento Portugal	23.029,86	m²	-	m²	R\$ 4.791.087,44	n/i

C. Planta

Conforme planta, destacamos as informações a seguir.

Planta			
Área de Terreno		Perímetro	
22.136,67	m²	632,58	m

5. FOTOS



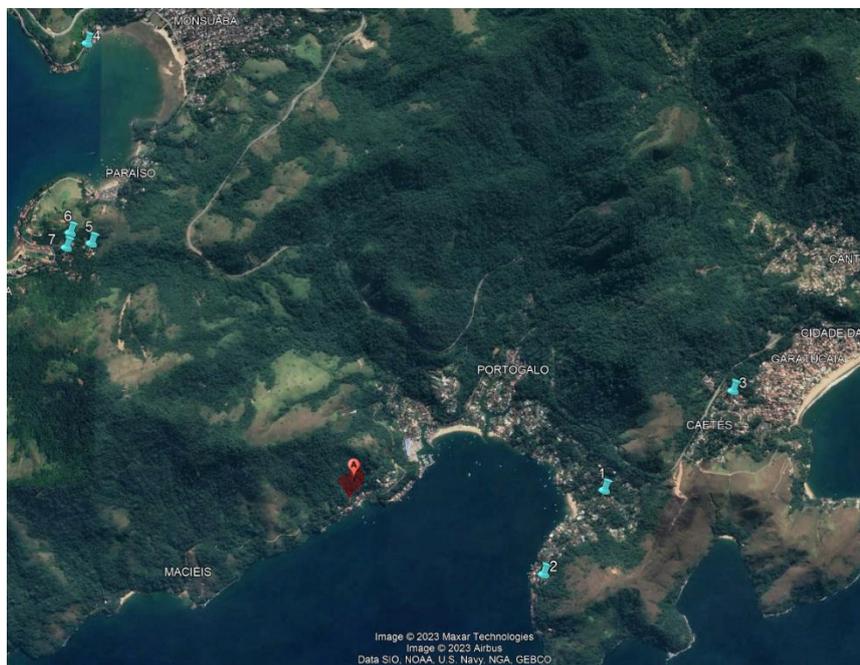
XII. ANÁLISE DE MERCADO IMOBILIÁRIO

1. PESQUISA CONCORRENTE

Realizamos uma breve pesquisa do mercado imobiliário a fim de entendermos os valores praticados de terrenos, conforme segue.

Item	Localização	CA	Área Terreno (m²)	Preço Praticado Terreno desc. Construções			Tipo	Tipo	Contato		
				Total	Total	p/m² de coef.			Imob	Contato	Tel.
1	Condomínio Portogalo - Gleba D - Estrada de acesso à Praia do Cazuza.	0,8	1.500	420.000	420.000	350	Oferta	mai-23	CB4i Negócios Imobiliários	VivaReal	(21) 3500-7965
2	Condomínio Portogalo - Ponta do Gambelo	0,8	1.522	390.000	390.000	320	Oferta	mai-23	Casa Portogalo Imóveis	VivaReal	(24) 99983-3006
3	Garacutaia - Rua Mãe D'Água	1,6	800	280.000	280.000	219	Oferta	mai-23	Sandra Xavier Imóveis	Zap Imóveis	(24) 3368-1716 / 97232-0823
4	Vila da Petrobrás - Avenida Antônio Bertholdo da Silva Jordão	1,3	1.400	550.000	550.000	302	Oferta	mai-23	Robert Marent	VivaReal	(31) 98588-0000 / 98458-8810
5	Condomínio Quinta da Mata - Avenida Antônio Bertholdo da Silva Jordão, 4927	1,3	1.140	300.000	300.000	202	Oferta	mai-23	Francine Nogueira	OLX	(24) 98838-7865 / 99996-9618
6	Condomínio Quinta da Mata - Avenida Antônio Bertholdo da Silva Jordão, 4927	1,3	620	205.000	205.000	254	Oferta	mai-23	Filipe	OLX	(28)99907-3910
7	Condomínio Quinta da Mata - Avenida Antônio Bertholdo da Silva Jordão, 4927	1,3	1.140	260.000	260.000	176	Oferta	mai-23	Imobiliária Zenatti	OLX	(24) 3365-3881
						Média			261		
						Mínimo			176		
						Máximo			350		

Nossa pesquisa indicou vários terrenos disponíveis na região, com áreas entre 620 e 1.522 m² e preços praticados entre R\$ 176 e R\$ 350 por m² de potencial construtivo.



XIII. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1. METÓDO COMPARATIVO

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 e que devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) 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.

Para a fundamentação da pesquisa foi utilizado o método de fatores, a seguir apresentamos as variáveis que demonstraram serem importantes para a formação dos valores:

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: Normalmente os elementos são corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do imóvel, sendo os de maior extensão com unitários menores. Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2ª. Edição, Editora Pini:

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{4}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for

inferior a 30%

$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}}\right)^{\frac{1}{8}} \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for

superior a 30%

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. Essas notas foram atribuídas de acordo com a sensibilidade do avaliador e opiniões dos corretores. Ainda nessa nota foi incorporado a condição do zoneamento urbano.

FATOR TOPOGRAFIA: Entre os fatores que mais diferenciam os comparativos de mercado está o fator topografia, que entre outros incluem: formato, nível, inclinação, superfície, a escala de valores varia entre 0 e 10.

Homogeneização

Item	Homogeneização				R\$ / m ²
	F. Oferta	F. Local	F. Tam.	F. Top	
1	0,80	1,00	0,71	1,00	199,01
2	0,80	1,33	0,71	0,88	212,87
3	0,80	1,33	0,66	1,00	153,31
4	0,80	0,89	0,70	1,00	151,43
5	0,80	1,33	0,69	1,00	148,30
6	0,80	1,33	0,64	1,00	172,67
7	0,80	1,33	0,69	1,00	128,57

Média Aritmética		166,59
Desv. Mínimo	-30,00%	116,62
Desv. Máximo	30,00%	216,57
Média Saneada		166,59
Interv. Confiab. Mínima	-11,21%	147,92
Interv. Confiab. Máxima	11,21%	185,27

Média Saneada		166,59	133,28	3.069.311,16
Interv. Confiab. Mínima	-11,21%	147,92	118,33	2.725.175,50
Interv. Confiab. Máxima	11,21%	185,27	148,22	3.413.446,82

Após todas nossas análises, chegamos à faixa de valor aplicável ao imóvel em questão, entre R\$ 133,28 e R\$ 185,27 por m² de área de coeficiente (entre R\$ 118,33 e R\$ 148,22 por m² de terreno) ou o valor total entre R\$ 2.725.175,50 e R\$ 3.413.446,82.

Fundamentação e Precisão

Nossos cálculos resultaram em uma classificação da **fundamentação II** com índice de até III. A precisão foi classificada como **nível III**.

Tabela 3 - Graus de Fundamentação no Caso de Utilização de Tratamento Por Fatores

Item	Descrição	Grau			Análise Realizada
		III	II	I	
		(3 pontos)	(2 pontos)	(1 pontos)	
1	Caracterização do Imóvel Avaliado	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizadas no tratamento	Adoção de Situação Paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas aos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
4	Intervalo admissível de ajuste de cada fator e para o conjunto de fatores	80 a 125%	50 a 200%	40 a 250%	2

10

Tabela 4 - Enquadramento dos Laudos Segundo Grau de Fundamentação

	III	II	I
Índices	10	6	4
Itens Obrigatórios no Grau correspondente	Itens 2 e 4 no Grau III com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II com os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I
Índices Mínimos	1	1	1
Índices Obrigatórios	-	1	1
Classificação:	Grau de Fundamentação		II

Tabela 6 - Graus de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento de fatores

Descrição	III	II		I
	(=)	a	b	(>)
Amplitude do Intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	30%	30%	50%	50%
Intervalo de Confiança:	22%	Grau de Precisão		III

Estatística

Média	166,59	
Número de Elementos (n)	7,00	
Desvio Padrão (σ)	30,04	
Intervalo de Confiança	18,68	
t student	1,415	
Intervalo Confiabilidade	22%	
Intervalo Mínimo	147,92	11,21%
Máximo	185,27	11,21%

XIV. CONCLUSÃO

De acordo com os estudos efetuados e com os elementos comparativos coletados, conclui-se que o valor de mercado do imóvel avaliado é razoavelmente representado – após arredondamento previsto em Norma - pela quantia abaixo para a data base de 31 de maio de 2023 em:

VALOR DO EMPREENDIMENTO

R\$ 3.069.000,00

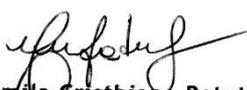
(Três milhões e sessenta e nove mil reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes no mercado e pelo método solicitado pelo cliente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

XV. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, composto de 27 (vinte e sete) páginas, sendo a última datada e assinada.

São Paulo, 31 de maio de 2023


Camilla Cristhiana Batetucci
Arquiteta e Urbanista
CAU N° A49557-3