Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Avaliação de Imóveis

Relatório de Avaliação

Edifício Joaquim de Mello Magalhães – 6º e 7º andares

Rua Primeiro de Março, 23, Centro – Rio de Janeiro/RJ

Newmark Job Nº: 006-2024-114

Preparado para:
Instituto Infraero de Seguridade Social - InfraPrev
22 de outubro de 2024

VIA DIGITAL

NEWMARK

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

São Paulo, 22 de outubro de 2024

INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL - INFRAPREV
Renato de Miranda Borborema
Tel.: +55 21 2156-8150
e-mail: renato.borborema@infraprev.org.br

Ref.: Avaliação do imóvel localizado na Rua Primeiro de Março, 23, Centro – Rio de Janeiro/RJ
NMRK Job Nº: 006-2024-114

Prezado,

A Newmark Brasil – Valuation & Advisory preparou a avaliação de valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada da referida propriedade conforme apresentado neste Relatório.

Os objetos desta avaliação são os 6º e 7º andares do Edifício Joaquim de Mello Magalhães, atualmente desocupados, com área construída de 406,00 m² e área privativa de 307,62 m² por unidade, localizados na Rua Primeiro de Março, 23, Centro – Rio de Janeiro/RJ.

Com base nas análises contidas neste relatório, premissas e condições limitantes expressas no relatório, a opinião de valor para o objeto estudado é de:

Conclusão de Valor - 6º andar				
Premissas de Avaliação	**Objetivo**	**Data da Avaliação**	**Valor Unitário (R$/m²)**	**Conclusão de Valor (R$)**
Valor de Mercado *"as is"*	Compra/Venda	22/10/2024	3.570,64	1.098.400,00
Valor de Mercado para Liquidação Forçada	Liquidação Forçada	22/10/2024	1.249,72	768.880,00

Conclusão de Valor - 7º andar				
Premissas de Avaliação	**Objetivo**	**Data da Avaliação**	**Valor Unitário (R$/m²)**	**Conclusão de Valor (R$)**
Valor de Mercado *"as is"*	Compra/Venda	22/10/2024	3.570,64	1.098.400,00
Valor de Mercado para Liquidação Forçada	Liquidação Forçada	22/10/2024	1.249,72	768.880,00

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Premissas Extraordinárias e Condições Hipotéticas

A conclusão de valor está sujeita as seguintes premissas extraordinárias, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma premissa extraordinária é uma informação incerta, que para efeito de análise do valor, é considerada como fato. Se a premissa for em algum momento revelada como falsa, a Newmark se reserva no direto de revisar a conclusão de valor:

1. Nenhuma condição extraordinária foi considerada

A conclusão de valor foi baseada nas seguintes condições hipotéticas, que podem impactar nos resultados apresentados neste relatório. Uma condição hipotética é um cenário ao fato observado no momento da avaliação, mas que, para efeito de análise, foi considerada como real:

2. Nenhuma condição hipotética foi considerada

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Considerações Iniciais e Premissas

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais, verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

1. Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

2. O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;

3. Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;

4. Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;

5. Para efeito de cálculo de valor, consideramos na análise a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e que não existe quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir e comprometer o valor de mercado da área.

6. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

7. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;

8. As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente, não tendo sido aferidas in loco;

9. Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;

10. Não foram avaliadas benfeitorias, máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

11. O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

13. Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Newmark;

14. Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;

15. Esse relatório não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e

16. A Newmark não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

DocuSigned by:
Caroline Hara
E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara
Consultora de Avaliações de Imóveis
t. 5511-2737-3130
caroline.hara@nmrkbrasil.com.br

DocuSigned by:
Amália Guimarães
4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães
Head de Avaliações Imóveis
t. 5511-2737-3130
amalia.guimaraes@nmrkbrasil.com.br

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Sumário Executivo

PARTE I				
Nome da Propriedade	Edifício Joaquim de Mello Magalhães - 6º e 7º andares			
Endereço	Rua Primeiro de Março, 23, Centro			
Cidade / UF	Rio de Janeiro / RJ			
Tipo de Propriedade	Escritório			
Área Privativa (m²) - 6º andar	307,62	m²		
Área Privativa (m²) - 7º andar	307,62	m²		
Área Privativa Total (m²)	615,24	m²		
Área para Cálculos	615,24	m²		
Uso do Imóvel	Escritório			
Data da Avaliação	22/10/2024			
Data do Relatório	22/10/2024			
Objetivo da Avaliação	Compra e venda / Liquidação Forçada			
Indicadores de Valor de Mercado para Compra/Venda				
Comparativo Direto de Compra e Venda - 6º andar	1.098.400,00	R$	3.570,64	(R$/m²)
Comparativo Direto de Compra e Venda - 7º andar	1.098.400,00	R$	3.570,64	(R$/m²)
Conclusão de Valor de Mercado Para Compra e Venda (R$)	**2.196.800,00**	**R$**	**3.570,64**	**(R$/m²)**

PARTE II		
Metodologia		
Venda		
Comparativo Direto de Venda		
Escritório	Tipologia	
9	Número de Elementos	
274,89	Área Média dos Comparativos (m²)	
4.365,08	Valor Unitário Máximo (R$/m²)	
3.000,00	Valor Unitário Minimo (R$/m²)	
3.279,77	Valor Unitário Seco (R$/m²)	
3.570,48	Valor Unitário Homogeneizado (R$/m²)	

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

ÍNDICE

Considerações Iniciais e Premissas 4
Sumário Executivo 6
Propriedade Avaliada 7
Introdução 10
Avaliação 11
Cenário Político-Econômico 12
Mercado de Escritórios de Alto Padrão 15
Descrição da Propriedade 21
Descrição da Construção 24
Documentação 26
Metodologias de Avaliação 27
Avaliação 30
Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda 31
Especificação da Avaliação 41
Liquidação Forçada 42
Conclusão de Valor 43
Premissas e Disclaimers 44

VIA DIGITAL

NEWMARK

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Anexo A 46

Documentação da Propriedade 46

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Propriedade Avaliada

Vista Aérea

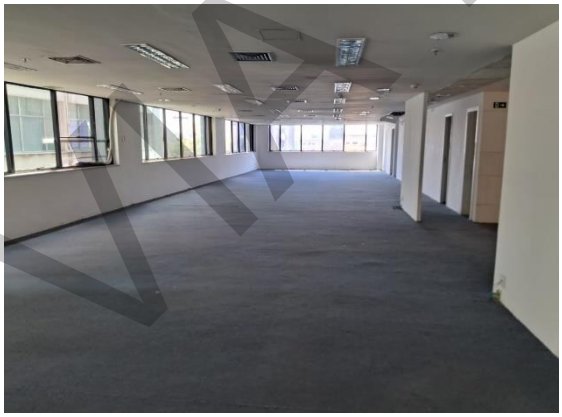
Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Via de Acesso

Fachada

Hall de Elevadores

6º andar



6º andar

6º andar

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

6º andar

6º andar

7º andar

7º andar

7º andar

7º andar

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Introdução

Objeto da Avaliação

Os objetos desta avaliação são os 6º e 7º andares do Edifício Joaquim de Mello Magalhães, atualmente desocupados, com área construída de 812,00 m² e área privativa de 615,24 m² localizado na Rua Primeiro de Março, 23, Centro – Rio de Janeiro/RJ.

Objetivo da Avaliação

O objetivo desta avaliação é determinar o valor de mercado para compra/venda e liquidação forçada da propriedade em estudo, na data desta avaliação, 22 de outubro de 2024. A data do relatório é 22 de outubro de 2024.

Finalidade da Avaliação

A presente avaliação tem a finalidade de determinar o valor de mercado para:

- Transação.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Avaliação

Esta avaliação é apresentada em formato de relatório, que tem como objetivo principal atender os requerimentos exigidos pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, as metodologias a serem adotas para este trabalho atendem o preceitua a ABNT na NBR 14653-1 – Procedimentos Gerais e 14653-2 – Imóveis Urbanos, 14653-4 – Empreendimentos. Incorpora explanação prática dos dados, premissas e análises utilizadas para o desenvolvimento da formação de valor.

Definição de Valor de Mercado

A avaliação define a aproximação do valor livre de mercado do objeto em estudo, na data da análise, e suas perspectivas futuras, a fim de reunir subsídios disponíveis para tomada de decisão.

O valor livre de mercado pode ser definido como a quantia pelo qual se negocia voluntaria e conscientemente um bem, à vista, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, considerando-se:

- um proprietário disposto a efetuar a transação;
- que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações significativas entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- não existir a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador ou locatário com “especial” interesse na propriedade em questão.

Conceito de Venda: transferir a propriedade de algo para outra pessoa mediante o pagamento de um preço estipulado.

Conceito de Locação: consiste num contrato celebrado entre duas partes, o Locador (empresa de Leasing) e o Locatário (cliente), em que aquele cede a este último, por um prazo determinado, a disponibilização temporária de um bem, móvel ou imóvel, mediante o pagamento de um montante periódico (renda).

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Cenário Político-Econômico

O ambiente externo mantém-se adverso e segue exigindo cautela por parte dos países emergentes. Permanecem elevadas as incertezas sobre a flexibilização da política monetária nos EUA e a velocidade com que se observará a queda da inflação em diversos países. Os bancos centrais das principais economias seguem buscando a convergência da inflação para suas metas, em um ambiente de pressões nos mercados de trabalho.

A economia brasileira apresentou expansão acima da esperada no 1º trimestre de 2024 –0,8% em relação ao 4º trimestre de 2023 e de 2,5% frente ao 1º trimestre de 2023 – resultando em uma revisão da projeção do crescimento do PIB de 1,9% para 2,3% em 2024. Pela ótica da oferta, houve crescimento forte no setor agropecuário (11,3%), e de 1,4% no de serviços. A indústria recuou 0,1%. Do lado da demanda, o dinamismo ficou por conta do aumento no consumo das famílias. A taxa de desocupação recuou e atingiu 7,2% no final de abril e houve pequeno crescimento no nível de investimentos.

A inflação acumulada em 12 meses, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), recuou de 4,5% em fevereiro para 3,9% em maio. Contudo, o recuo foi menor do que o projetado, devido à alta mais intensa dos alimentos. O centro da meta oficial para a inflação em 2024, 2025 e 2026 é de 3,00%, podendo variar em 1,5 ponto percentual para mais ou menos. O desempenho da atividade deverá ser impactado no 2º trimestre uma vez que deve refletir os desdobramentos da tragédia provocada pelas fortes chuvas no Rio Grande do Sul. Soma-se a isso, o aumento de incertezas relacionadas ao cumprimento da política monetária e fiscal.

A taxa de juros, que está em 10,50% a.a., não deverá sofrer mais queda devido ao pessimismo com as ações do governo, que pioraram a percepção com a agenda de compromisso fiscal e o corte de gastos. A perspectiva para o dólar este ano, que ultrapassou R$ 5,70 resultante da instabilidade provocada pelas declarações do presidente no início de julho, é de que feche 2024 em R$ 5,20. Para 2025 a moeda passou a ser calculada em R$ 5,19 (vs. R$ 5,15 na semana anterior).

Varejo

De acordo com a última Pesquisa Mensal do Comércio do IBGE divulgada no início de julho o volume de vendas do comércio varejista em maio cresceu 1,2%, na comparação com abril, na série com ajuste sazonal, chegando ao 5º mês seguido de variações positivas. No mês anterior, a variação havia sido de 0,9%. A média móvel trimestral variou 0,8% no trimestre encerrado em maio. O setor registrou taxas positivas em todos os meses deste ano e, com esse resultado, o maior nível da série histórica, que se encontrava em abril de 2024, foi deslocado para maio.

No comércio varejista ampliado, que inclui veículos, motos, partes e peças, material de construção e atacado de produtos alimentícios, bebidas e fumo, o volume de vendas cresceu 0,8% na série com ajuste sazonal. A média móvel trimestral variou 0,1%.

Em relação a maio de 2023, cinco dos oito setores investigados avançaram: Outros artigos de uso pessoal e doméstico (14,5%), Artigos farmacêuticos, médicos, ortopédicos e de perfumaria (13,6%), Hiper, supermercados, produtos alimentícios, bebidas e fumo (10,5%), Móveis e eletrodomésticos (2,1%) e tecidos, vestuário e calçados (2,0%).

Os demais ficaram no campo negativo na mesma comparação: Livros, jornais, revistas e papelaria (-8,9%), Combustíveis e lubrificantes (-3,2%) e Equipamentos e material para escritório informática e comunicação (-0,2%).

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

No comércio varejista ampliado, o setor de Veículos e motos, partes e peças cresceu 10,6%, o de Material de Construção caiu 1,5% e o Atacado de produtos alimentícios, bebida e fumo recuou 8,2%.

O resultado positivo foi bem disseminado, com apenas três atividades com queda. As de maior peso, como hiper e supermercados, artigos farmacêuticos e outros artigos de uso pessoal e doméstico cresceram. Além disso, houve questões conjunturais, como o aumento das vendas do setor de vestuário mais focadas em calçados. Além disso, há fatores macroeconômicos que levaram a esse resultado global maior do que o registrado em 2023 como o aumento da concessão de crédito da pessoa física e o crescimento da massa de rendimento e do número de pessoas ocupadas.

Com relação ao resultado dos shoppings, de acordo com o censo da Abrasce (Associação Brasileira de Shopping Centers) houve um crescimento de 1,5% no faturamento em 2023, atingindo R$194,7 bilhões e superando o período pré-pandemia, que foi de R$ 192,8 bilhões, em 2019.

Adicionalmente, houve recuperação no fluxo de visitantes, que aumentou em 4,3% e totalizou 462 milhões de visitas por mês aos empreendimentos, além de um crescimento de 2,1% na geração de empregos, ou 1.062.813 pessoas empregadas. Há 639 empreendimentos e 17.837.297 m² de ABL, 1,9% acima em relação a 2022.

Para 2024, a estimativa é de que as vendas aumentem ao longo do ano; o crescimento esperado é de 3,9% no faturamento, que devendo ultrapassar os R$ 200 bilhões. Além disso, estão previstas 15 inaugurações de greenfields, que promoverão o avanço do emprego em diversas regiões do país, além de levarem mais opções de locais de compras e lazer para milhões de brasileiros.

Com relação ao e-commerce no Brasil, conforme dados do último relatório da Ebit | Nielsen (49º Webshoppers), após o volume record de faturamento de R$ 258,5 bilhões em 2021, em 2022 houve retração de -2,2% e o faturamento em 2023 foi de R$ 254,4 bilhões, crescimento tímido de 0,7%.

Mesmo assim o e-commerce brasileiro segue em constante evolução e, mesmo após a pandemia, mantém altos patamares de vendas. O volume faturado no segmento é o 2º maior em dentre os demais do varejo, ficando atrás somente da categoria de Abastecimento e Reposição:

O setor de alimentos e bebidas foi o grande impulsionador das vendas neste ano, o que leva a concluir que o consumidor brasileiro recorre cada vez mais ao e-commerce para atender às suas necessidades cotidianas.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Indústria

De acordo com a Confederação Nacional da Indústria (CNI) em maio a indústria da transformação registrou queda generalizada: queda do faturamento, do número de horas trabalhadas na produção, do nível de utilização da capacidade instalada, da massa salarial e do rendimento médio do trabalhador na indústria de transformação. Somente o emprego permaneceu estável na passagem de abril para maio.

Na comparação anual, os indicadores mostram avanço. Essa retração é influenciada pelo recuo do setor automotivo no mês, que além de sentir os efeitos causados pelas enchentes no Rio Grande do Sul, também contou com greves dos trabalhadores, que interromperam a produção em outras regiões do país.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Mercado de Escritórios de Alto Padrão

SÃO PAULO

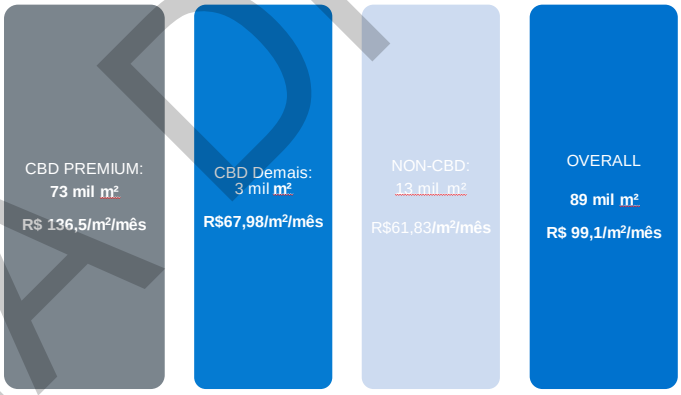
Situação Geral

A atividade do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo manteve-se intensa no 2º trimestre.

Absorção Líquida

Seguindo a trajetória positiva do mercado de escritórios de alto padrão de São Paulo, o 2º trimestre do ano trouxe indicadores promissores. A atividade de locação se manteve aquecida, com absorção bruta de 121 mil m² no trimestre. O volume acumulado no ano é de 256,5 mil m², 19% superior em relação ao registrado no 1º semestre de 2023. O volume de devoluções neste trimestre caiu, resultando em uma absorção líquida de 89 mil m², quase 2 vezes maior do que no trimestre passado. Na comparação anual, o resultado foi ainda melhor: 103% acima do registrado no mesmo período de 2023. A absorção líquida acumulada está em 136 mil m² e praticamente se equipara ao volume absorvido em todo 2023 (142 mil m²).

Seguem abaixo as posições de absorção líquida acumulada no ano e preços pedidos de locação no 2º trimestre.



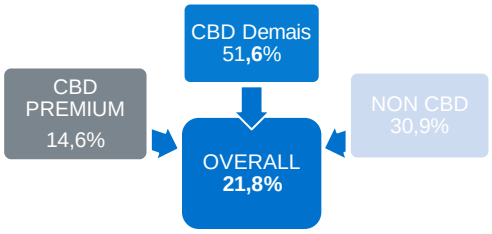
A maioria das regiões registrou aumento no volume de espaços ocupados, com exceção da Vila Olímpia e Faria Lima, que apresentaram um volume de devoluções ligeiramente acima da atividade de locação, resultando em uma absorção líquida negativa de -1,4 mil m², -1 mil m² respectivamente. As regiões da Chucri Zaidan, Berrini, Paulista e Pinheiros registraram os maiores aumentos no volume de espaço ocupado no trimestre.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Taxa de Vacância

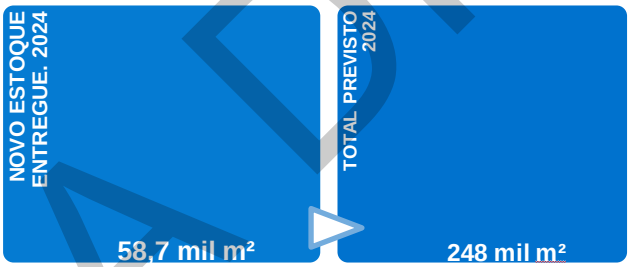
A taxa de vacância caiu neste trimestre para 21,8%, mesmo com a entrada de novos edifícios, alguns deles, locados antes do habite-se (entrega oficial) o que não se via há algum tempo e corrobora o aquecimento da demanda.



Novo Estoque e Estoque Futuro

O novo estoque entregue no 2º trimestre foi o dobro do anterior, registrando 40 mil m² de novos empreendimentos. O volume acumulado é de 58,7 mil m².

2024 deve ser um ano de alta no indicador de novo estoque entregue, já que em 2023 houve uma queda significativa e apenas 85 mil m² de novos empreendimentos entraram no mercado – bem abaixo da média histórica anual de 232 mil m² (2007 a 2023). Se for concretizado em sua totalidade, espera-se mais 189 mil m² de novos empreendimentos.

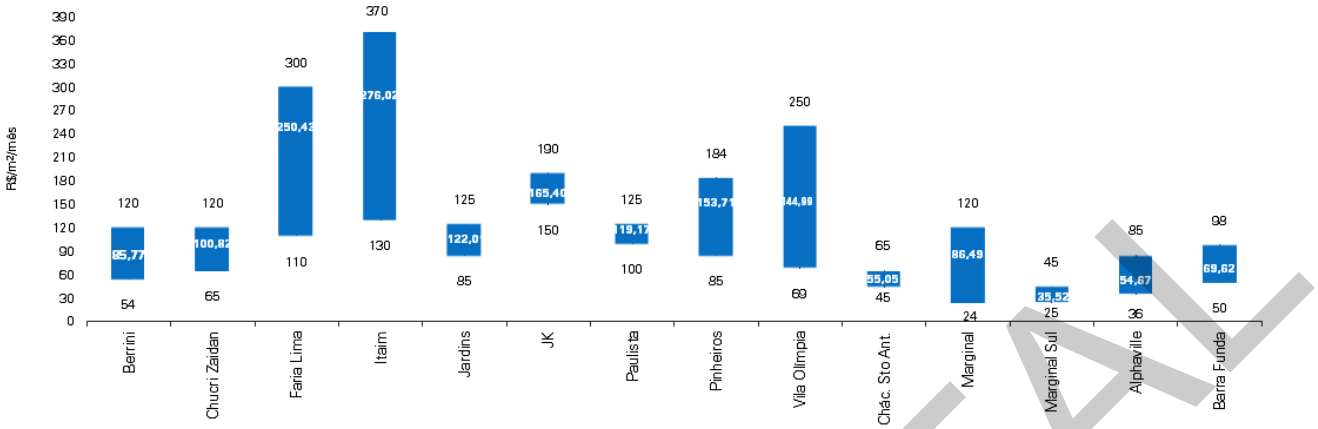


Valores de Locação

Tendo em vista o dinamismo da demanda por escritórios de alto padrão da cidade, o preço pedido médio de locação em todas as regiões pesquisadas seguiu crescente e fechou o 2º trimestre em R$99,08/m²/mês, 2,8% acima do 1º trimestre. Na comparação anual, a valorização foi ainda maior, 8% acima do praticado no 2º trimestre de 2023. Os preços pedidos mais elevados estão em regiões de mais baixos percentuais de vacância como é o caso do Itaim, R$ 276/m²/mês, Faria Lima, R$ 250,4/m²/mês e JK, com R$165,4/m²/mês.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4



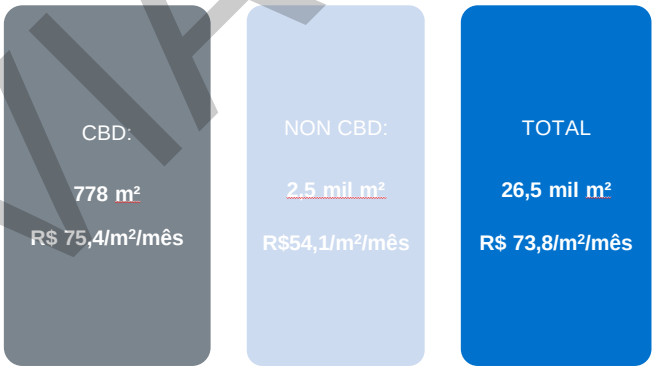
RIO DE JANEIRO

Situação Geral

Houve queda de atividade nos edifícios de alto padrão do Rio de Janeiro, levando o mercado de volta à estagnação.

Absorção Líquida

A atividade de locação perdeu força neste trimestre e a absorção bruta fechou em 16,5 mil m², 47% inferior ao trimestre anterior. As devoluções no mercado de escritórios de alto padrão do Rio de Janeiro voltaram a acontecer neste trimestre, e a combinação com a perda no dinamismo da demanda, resultou em um irrelevante crescimento no volume dos espaços ocupados: 3 mil m².

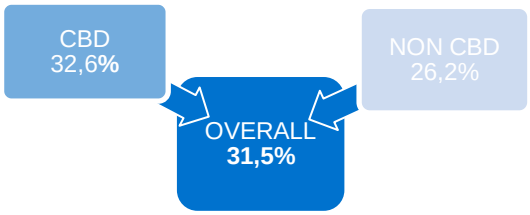


VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

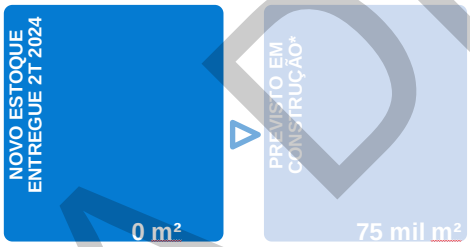
Taxa de Vacância

Ainda que tímido, o volume de espaço vago segue em trajetória de queda. A taxa de vacância fechou em 31,5%, é o mais baixo percentual desde o final de 2016.



Novo Estoque e Estoque Futuro

O maior volume de edifícios em construção e projeto fica na região do Porto Maravilha e estimava-se pelo menos 50% do volume em construção seria ocupado pelo Banco Central em seu novo Edifício-Sede. Entretanto, os edifícios que tiveram suas obras iniciadas porém não concluídas, com previsão de entrega incerta. Com relação aos empreendimentos em fase de projeto, o volume previsto aumenta significativamente para cerca de 400 mil m², mas não há data para início de obras até o momento.



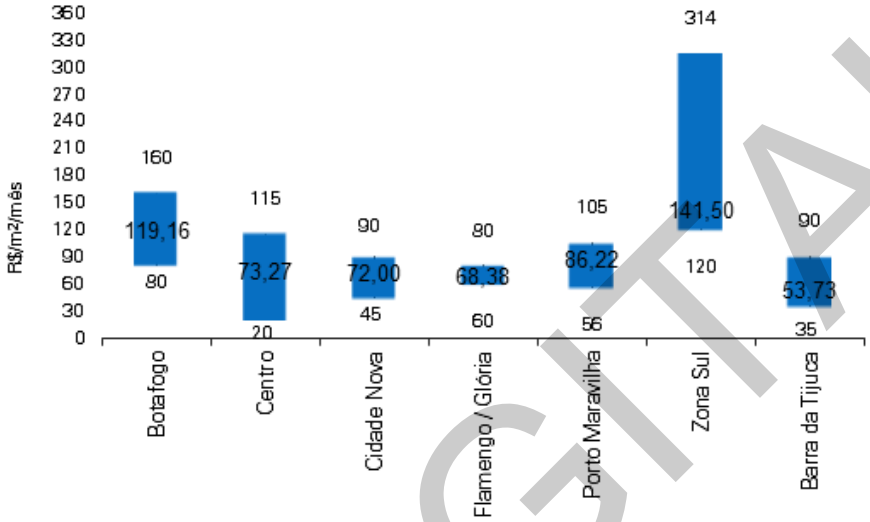
*obras foram iniciadas, sem data prevista para entrega.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Valores de Locação

O ciclo de queda de preço pedido de locação foi interrompido no trimestre passado e a média no 2º trimestre ficou praticamente estável: R$73,81/m²/mês (vs.R$73,62 /m²/mês no 1T).



Segmento de Salas Comerciais

Para o segmento de salas comerciais – imóveis comerciais voltados à pequeno/médio inquilinos (ocupação de até 200 m²) – conforme o monitoramento do Índice FipeZAP+ os preços de venda registraram discreta queda de -0,05% em junho de 2024, 0 77 em junho, desacelerando em relação à alta de 1,11% no mês anterior. Comparativamente, o IPCA/IBGE exibiu uma inflação mensal ao consumidor de 0,21% ao passo que o IGPM/FGV apurou uma elevação de 0,81% nos preços.

Analisando-se individualmente as 10 localidades onde o segmento comercial é monitorado pelo Índice FipeZAP, foram apuradas as seguintes variações mensais nos preços de venda de salas e conjuntos comerciais: Salvador (+1,01%); Curitiba (+0,66%); Porto Alegre (+0,42%); Florianópolis (+0,40%); Campinas (+0,13%); São Paulo (+0,10%); Belo Horizonte (-0,15%); Rio de Janeiro (-0,55%); Brasília (-0,69%); e Niterói (-0,85%).

Quanto aos preços de locação do segmento, os últimos resultados mensais apurados por localidade foram os seguintes Curitiba (+2,29%), Campinas (+1,61%) Niterói (+1,11%), Rio de Janeiro (+0,87%), Belo Horizonte (+0,79%), São Paulo (+0,75%), Porto Alegre (+0,25%) Florianópolis (0,19%) Salvador (-0,13%) e Brasília (-1,72%).

Na comparação dos últimos 12 meses, os preços de venda de imóveis comerciais acumulam uma queda de 0,19%, contrastando com a valorização acumulada de 8,41% do aluguel do segmento nesse mesmo recorte temporal.

Para fins comparativos, os índices de preço de referência da economia apresentaram as seguintes variações acumuladas no período: +4,23% (IPCA/IBGE) e +2,45% (IGP-M/FGV).

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

A valorização anual dos imóveis comerciais à venda abrangeu as seguintes localidades: Campinas (+3,14%); Salvador (+3%); e São Paulo (+0,62%); contrapondo-se, os recuos nos preços de venda do segmento foram: Niterói (-0,38%), Curitiba (-0,81%), Belo Horizonte (-2,42%) Porto Alegre (-2,81%) e Brasília (-10,87%). Quanto ao aluguel, as variações acumuladas ao longo dos últimos 12 meses foram as seguintes: Niterói (+12,09%); Campinas (+11,55%); Rio de Janeiro (+11,44%); Salvador (+11,25%); Florianópolis (+10,68%); Curitiba (+10,36%); São Paulo (+6,94%); Belo Horizonte (+6,39%); Porto Alegre (+4,91%); Brasília (+0,75%).

De acordo com o Índice FipeZAP Comercial de junho de 2024, o valor médio de salas e conjuntos comerciais de até 200 m² foi avaliado em R$ 8.415/m², no caso de imóveis para venda, e de R$ 44,38/m² entre unidades para locação. Considerando as 10 cidades monitoradas pelo índice, São Paulo (SP) apresentou os maiores valores médio tanto para venda (R$ 10.070/m²) quanto para locação (R$ 52,77/m²).

Outras localidades de destaque no período incluíram: Rio de Janeiro, com R$ 8.796/m² (venda) e R$ 44,32/m² (locação); Florianópolis (R$ 8.255/m² e R$ 46,01/m²), Curitiba (R$ 7.794/m² e R$ 35,22/m²), Niterói (R$ 7.556/m² e R$ 38,25/m²); Porto Alegre (R$ 6.441 /m² e R$ 34,01 /m²) Brasília (R$ 6.385 /m² e R$ 34,84 /m²), Campinas (R$ 6.376 /m² e R$ 40,39 /m²) Belo Horizonte (R$ 6.287 /m² e R$ 32,07 /m²) e Salvador (R$ 5.187 /m² e R$ 40,52 /m²).

Com base nos valores médios de venda e locação monitorados pelo Índice Fipe Zap, é possível calcular a rentabilidade média para o investidor em imóveis com a finalidade de obter renda. Esse indicador tem como objetivo analisar a atratividade de salas e conjuntos comerciais em relação às variadas alternativas de investimento.

Em junho de 2024, o retorno médio do aluguel de imóveis comerciais foi calculado em 6,54% ao ano, superando a rentabilidade projetada para a locação de imóveis residenciais (5,94% ao ano), ambas abaixo do retorno médio projetado de aplicações financeiras de referência nos próximos 12 meses, que voltou a crescer ao longo dos meses mais recentes Considerando as 10 localidades em que os preços de imóveis comerciais são acompanhados pelo Índice FipeZAP, as taxas apuradas foram as seguintes Salvador (9,42% a a.) Campinas (7,61% a a) Brasília (6,71% a a.), São Paulo (6,58% a a.), Florianópolis (6,35% a a.) Porto Alegre (6,33% a a.) Niterói (6,12% a a.), Rio de Janeiro (6,11% a a.), Belo Horizonte (6,03% a a.) e Curitiba (5,64% a a.).

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Descrição da Propriedade

Fachada do Avaliando

PRELIMINAR

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Quadro de Áreas

Seguindo a documentação fornecida, descrevemos a seguir as áreas da propriedade em estudo:

Quadro de Áreas Comparativo				
Endereço:	Rua Primeiro de Março, 23, Sala 601, Freguesia da Candelaria - Rio de Janeiro/RJ			
	Fonte	**Matrícula**	**IPTU**	**Planta**
Área Privativa (m²)		N/I	N/I	307,62
Área Construída (m²)		N/I	406,00	N/I
Testada (m)		13,20	N/I	N/I

Quadro de Áreas Comparativo				
Endereço:	Rua Primeiro de Março, 23, Sala 701, Freguesia da Candelaria - Rio de Janeiro/RJ			
	Fonte	**Matrícula**	**IPTU**	**Planta**
Área Privativa (m²)		N/I	N/I	307,62
Área Construída (m²)		N/I	406,00	N/I
Testada (m)		13,20	N/I	N/I

Informações adotadas para fins de cálculo			
	Área Adotada	**Fonte**	**Observação**
Área Privativa (m²)	615,24	Planta	
Testada (m)	13,20	Matrícula	
Observações	A Newmark se coloca à disposição para revisar os cálculos, caso alguma inconsistência seja verificada e o cenário, modificado.		

ANÁLISE DO TERRENO

Formato e Dimensões

O terreno possui formato regular, com testada de 13,20 m para a Rua Primeiro de Março, conforme informada na matrícula.

Topografia

A topografia do terreno é em geral plana.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Drenagem

Nenhum problema de drenagem foi observado ou comunicado durante a vistoria do imóvel. Esta avaliação assume que a drenagem de águas pluviais, tanto na propriedade, quanto nas vias adjacentes, é adequada.

Risco de Inundação

Não foram identificadas áreas com risco de inundação, no momento da vistoria.

Riscos Ambientais

Não nos foi fornecido relatório de avaliação ambiental para análise, e durante a vistoria, não foi observado nenhum sinal aparente de contaminação na propriedade ou entorno. De qualquer forma, questões ambientais estão além do escopo de trabalho e de nossa expertise. Assumimos, para efeito de análise, que a propriedade não foi afetada por questões ambientais limitantes.

Instabilidade do Solo

Não nos foi fornecido relatório de estudo geológico para análise. Com base na vistoria realizada no imóvel e observação sobre o desenvolvimento do entorno imediato, não identificamos problemas com instabilidade do solo. Entretanto, não somos especialistas nesta disciplina. Para efeito de análise, assumimos que o solo onde está a propriedade em estudo possui capacidade suficiente para sustentar as construções existentes.

Vias, Acessos e Largura

O quadro abaixo indica as condições da via de acesso a propriedade:

Vias, acessos e largura	
Nome da Via	Rua Primeiro de Março, 23, Centro
Largura	+/- 15
Pavimentação	Asfalto
Guia	Concreto
Calçada	Concreto
Faixas de rolamento	mão única, 3 ou mais faixas de rolamento
Conservação	Boa
Intensidade de tráfego	Média

Melhoramentos públicos

Os melhoramentos públicos disponíveis são os descritos abaixo:

Melhoramentos Públicos	
Serviço	
Rede de Distribuição da Água	Sim
Capitação de Águas Pluviais	Sim
Eletricidade	Sim
Telefonia	Sim
Coleta de Lixo	Sim
Correio	Sim

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Descrição da Construção

Descrição da Construção	
Nome da Propriedade	Edifício Joaquim de Mello Magalhães - 6º e 7º andares
Tipo da Propriedade	Escritório
Ocupação	Multi-usuário
Classificação	C
Número de Edificações	1
Andares (incluindo subsolos)	24
Número de Vagas de Garagem	0
Área Construída Total (m²)	812,00
Área Privativa Total (m²)	615,24
Estado de Conservação	c - regular
Idade Estimada (anos)	35
Vida Útil (anos)	60
Idade Econômica Remanescente (anos)	25

Características da Construtivas	
Estrutura	Convencional (pilares e vigas de concreto)
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias	Metálica
Cobertura	Laje Impermeabilizada

Acabamentos	
Paredes Internas	Pintura
Piso	Forração e cerâmica.
Teto	Forro de Gesso

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

ANÁLISE DAS CONSTRUÇÕES

Qualidade e Conservação

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Funcionalidade

As construções aparentemente encontram-se adequadas para o uso atual. Durante a vistoria não foi verificado nenhuma característica significante de obsolescência funcional.

Manutenções necessárias

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, não identificamos nenhum elemento que influencie negativamente a análise de valores.

Conclusão sobre a Construções

No geral, a qualidade, condições e funcionalidade estão adequados para sua idade aparente e localização.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Documentação

Matrícula | Registro

Matrícula		
Endereço	Rua Primeiro de Março, 23, Sala 601, Freguesia da Candelaria - Rio de Janeiro/RJ	Rua Primeiro de Março, 23, Sala 701, Freguesia da Candelaria - Rio de Janeiro/RJ
Nº da Unidade	601	701
Testada (m)	13,20	13,20
Número	12732-2-z	17630-2-AH
Cartório	Registro de Imóveis 7 º Ofício	Registro de Imóveis 7 º Ofício
Comarca	Poder Judiciário - Comarca da Capital	Poder Judiciário - Comarca da Capital
Data da Certidão	05/08/2019	26/10/2020
Proprietário	Instituto Infraero de Seguridade Social-Infraprev	Instituto Infraero de Seguridade Social-Infraprev

IPTU I Tributo

IPTU		
Endereço	Rua Primeiro de Março, 23, Pav 6, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua Primeiro de Março, 23, Pav 7, Centro - Rio de Janeiro/RJ
Área Construída (m²)	406,00	406,00
Inscrição do Imóvel	1.556.269-7	1.556.270-5
Exercício	2024	2024
Órgão Emissor	Prefeitura do Rio de Janeiro	Prefeitura do Rio de Janeiro
Proprietário	Instituto Infraero de Seguridade Social	Instituto Infraero de Seguridade Social
Valor Venal (R$)	1.205.027,00	1.205.027,00
Valor Unitário (R$/m²)	2.968,05	2.968,05
Valor do Imposto (R$)	31.315,00	31.315,00
Valor Unitário (R$/m²)	77,13	77,13

Outros

Planta		
Endereço	Rua Primeiro de Março, 23, 6º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ	Rua Primeiro de Março, 23, 7º andar, Centro - Rio de Janeiro/RJ
Área Privativa (m²)	307,62	307,62
Projeto	Levantamento Cadastral	Levantamento Cadastral
Tipo	Planta baixa	Planta baixa
Data	out-19	out-19
Data de Alvará		

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Metodologias de Avaliação

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

Método Involutivo

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

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

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

Método Evolutivo

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

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

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

Método da Capitalização da Renda

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

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

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

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

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

Métodos para identificar o custo de um bem

Método Comparativo Direto de Custo

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

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

Método da Quantificação de Custo

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

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

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

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

Pesquisa

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

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

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

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

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

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Especificação das avaliações

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

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

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

Ocorrendo o estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado, este, tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Metodologia utilizada nesta avaliação

Com base nas características do avaliando, condições do mercado que atualmente está inserido e finalidade da avaliação foram aplicadas as metodologias elencadas na tabela a seguir.

Metodologia Utilizada		
Método	Aplicabilidade	Utilização no Relatório
Evolutivo	Não aplicável	Não utilizado
Comparativo	Aplicável	Utilizado
Capitalização	Não aplicável	Não utilizado
Involutivo	Não aplicável	Não utilizado

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas da proposta de projeto do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

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

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

- Equivalência de situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-socioeconômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.
- No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:
- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Considerações sobre a Avaliação

Considerando a natureza do imóvel, a oferta de informações disponíveis no mercado para as análises das variáveis relevantes ao processo e dentro de padrões aceitáveis de precisão e fundamentação previstos em norma, para esta avaliação a formação de valor se deu pelo “**Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**”.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Venda

Conforme definido no artigo 8.2.1. da ABNT NBR 14653-1:2001, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

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

Fator de Oferta: Fator presumindo o desconto provindo da negociação do valor inicialmente ofertado.

Fator de Localização: Fator usado para adequar as características físicas, como localização, nível econômico, fator comercial, acessibilidade, etc.

Fator Padrão: Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função do padrão construtivo de cada elemento comparativo em função do avaliando.

Fator Depreciação: Para levar em consideração a obsolescência dos imóveis comparativos em função da propriedade avaliada foi aplicado um fator de depreciação seguindo os critérios de Ross-Heidecke. A explicação detalhada do critério de depreciação será apresentada a seguir.

Critério de Depreciação: Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa. Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor.

Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais.

Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke

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

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

Estado de Conservação Conforme Critérios de Ross-Heidecke			
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Apresentamos a seguir os elementos comparativos encontrados assim como a demonstração dos cálculos e formação de valores:

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - VENDA

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
LOGRADOURO	**Rua Primeiro de Março, 23 Centro - Rio de Janeiro/RJ**	**Rua do Ouvidor, 121 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Rua da Assembléia, 10 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Rua da Quitanda, 52 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Nilo Peçanha, 50 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**
	Joaquim Mello	**Segurasil - RJ**	**Centro Candido Mendes**	**Século Frontin**	**EMCO**	**Rodolpho de Paoli**
TIPO DE IMÓVEL	Escritório	Escritório	Escritório	Escritório	Escritório	Escritório
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	307,62	311,00	200,00	350,00	219,00	252,00
Nº DE VAGAS	0	0	0	0	0	0
CLASSIFICAÇÃO	C	C	C	C	C	C
IDADE ESTIMADA	35	40	35	35	40	40
ESTADO CONSERVAÇÃO	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
	C	C	C	C	C	C
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA VENDA	-	1.100.000,00	700.000,00	1.100.000,00	800.000,00	1.100.000,00
V. UNITÁRIO DE VENDA (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	-	3.536,98	3.500,00	3.142,86	3.652,97	4.365,08
DATA DA INFORMAÇÃO		out-24	out-24	out-24	out-24	out-24
INFORMANTE		Viva Real	Viva Real	Viva Real	Viva Real	Viva Real
CONTATO		Martindale Ceg	Wagner Lopes	Delta Imobiliária	Julio Bogoricin Imóveis	Delta Imobiliária
TELEFONE		(21) 99874-1057	(21) 99985-5394	(21) 98604-6029	21) 99658-9958	(21) 98604-6029

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO - VENDA

	AVALIANDO	COMP 6	COMP 7	COMP 8	COMP 9
LOGRADOURO	**Rua Primeiro de Março, 23 Centro - Rio de Janeiro/RJ**	**Rua Uruguaiana, 39 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 99 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 173 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Praça Floriano, 55 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**
	Joaquim Mello	**Centro Empresarial Rio**	**Swissair**	**Regis de Oliveira**	**Empresarial Amadeus Mozart**
TIPO DE IMÓVEL	Escritório	Escritório	Escritório	Escritório	Escritório
ÁREA TOTAL PRIVATIVA (M²)	307,62	276,00	230,00	286,00	350,00
Nº DE VAGAS	0	1	0	0	0
CLASSIFICAÇÃO	C	C	C	C	C
IDADE ESTIMADA	35	40	40	40	35
ESTADO CONSERVAÇÃO	Regular	Regular	Regular	Regular	Regular
	C	C	C	C	C
TIPO DE NEGOCIAÇÃO	Avaliando	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
PREÇO PEDIDO PARA VENDA	-	1.060.000,00	900.000,00	1.100.000,00	1.050.000,00
V. UNITÁRIO DE VENDA (R$/M² DE ÁREA PRIVATIVA)	-	3.840,58	3.913,04	3.846,15	3.000,00
DATA DA INFORMAÇÃO		out-24	out-24	out-24	out-24
INFORMANTE		Viva Real	Viva Real	Viva Real	Viva Real
CONTATO		Privilégio Imóveis	ADAK Imóveis	Gustavo Denys Fernandes Júlio	Global Incorporação e Administração de
TELEFONE		(21) 3507-2001	(21) 97088-3789	(21) 99934-8700	(21) 3970-6867

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	AVALIANDO	COMP 1	COMP 2	COMP 3	COMP 4	COMP 5
LOGRADOURO	**Rua Primeiro de Março, 23 Centro - Rio de Janeiro/RJ**	**Rua do Ouvidor, 121 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Rua da Assembléia, 10 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Rua da Quitanda, 52 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Nilo Peçanha, 50 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
DEPRECIAÇÃO	1,00	1,21 Inferior	1,00 Similar	1,00 Similar	1,21 Inferior	1,21 Inferior
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
PADRÃO	1,00	0,90 Superior	0,90 Superior	0,90 Superior	0,90 Superior	0,90 Superior
VALOR HOMOGENEIZADO (R$/M²)	**3.413,76**	**3.541,31**	**2.835,00**	**2.545,71**	**3.657,44**	**4.370,42**
VALOR SANEADO (R$/M²)	**3.570,48**	**3.541,31**	**2.835,00**	**2.545,71**	**3.657,44**	**4.370,42**

		EXTRAPOLAÇÃO				
Média seca	3.279,77	1,00	0,81	0,81	1,00	1,00
Média Hom.	3.413,76					
Média Saneada	3.570,48	Inferior	Superior	Superior	Inferior	Inferior

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

	AVALIANDO	COMP 6	COMP 7	COMP 8	COMP 9
LOGRADOURO	**Rua Primeiro de Março, 23 Centro - Rio de Janeiro/RJ**	**Rua Uruguaiana, 39 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 99 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Avenida Rio Branco, 173 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**	**Praça Floriano, 55 - Centro, Rio de Janeiro - RJ**
OFERTA	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90
DEPRECIAÇÃO	1,00	1,21 Inferior	1,21 Inferior	1,21 Inferior	1,00 Similar
LOCALIZAÇÃO	1,00	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar	1,00 Similar
PADRÃO	1,00	0,90 Superior	0,90 Superior	0,90 Superior	0,90 Superior
VALOR HOMOGENEIZADO (R$/M²)	**3.413,76**	**3.845,28**	**3.917,83**	**3.850,86**	**2.160,00**
VALOR SANEADO (R$/M²)	**3.570,48**	**3.845,28**	**3.917,83**	**3.850,86**	

Média seca	3.279,77	1,00	1,00	1,00	0,72
Média Hom.	3.413,76				
Média Saneada	3.570,48	Inferior	Inferior	Inferior	Superior

TRATAMENTO DE AMOSTRA	
Unitário Médio das Amostras (R$/m²)	3.279,77
HOMOGENEIZAÇÃO	
Limite Superior (+30%)	4.437,89
Limite Inferior (-30%)	2.389,63
Intervalo Proposto	30%
Número de Elementos	9
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	3.413,76
SANEAMENTO	
Limite Superior	3.929,17
Limite Inferior	3.211,79
Amplitude do Intervalo de Confiança	20%
Desvio Padrão	670,71
Distri. "t" Student	1,41
Número de Elementos Após Saneamento	8
Coeficiente (Desvio/Mas)	0,19
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	**3.570,48**

VIA DIGITAL

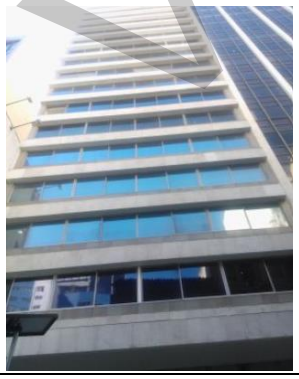
Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Comparativos de Venda

Informações Gerais	1
Endereço	Rua do Ouvidor, 121 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	311,00
Vagas	-
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.100.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.536,98
Informante	Viva Real
Contato	Martindale Ceg
Telefone	(21) 99874-1057
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-311m2-venda-RS1100000-id-2587789796/

Informações Gerais	2
Endereço	Rua da Assembléia, 10 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	200,00
Vagas	-
Idade	35,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	700.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.500,00
Informante	Viva Real
Contato	Wagner Lopes
Telefone	(21) 99985-5394
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-200m2-venda-RS700000-id-2514044276/

Informações Gerais	3
Endereço	Avenida Rio Branco, 181 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	350,00
Vagas	-
Idade	35,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.100.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.142,86
Informante	Viva Real
Contato	Delta Imobiliária
Telefone	(21) 98604-6029
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-350m2-venda-RS1100000-id-2603913572/



Informações Gerais	4
Endereço	Rua da Quitanda, 52 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	219,00
Vagas	-
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	800.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.652,97
Informante	Viva Real
Contato	Julio Bogoricin Imóveis
Telefone	21) 99658-9958
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-219m2-venda-RS800000-id-2559310037/

VA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Informações Gerais	5
Endereço	Avenida Nilo Peçanha, 50 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	252,00
Vagas	-
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.100.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	4.365,08
Informante	Viva Real
Contato	Delta Imobiliária
Telefone	(21) 98604-6029
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-252m2-venda-RS1100000-id-2726332503/

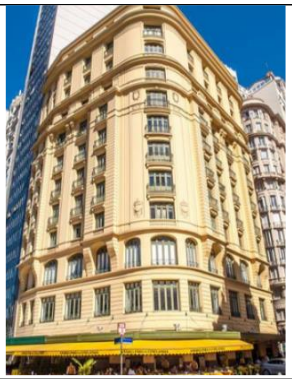
Informações Gerais	6
Endereço	Rua Uruguaiana, 39 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	276,00
Vagas	1,00
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.060.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.840,58
Informante	Viva Real
Contato	Privilégio Imóveis
Telefone	(21) 3507-2001
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-com-garagem-276m2-venda-RS1060000-id-2690981698/

Informações Gerais	7
Endereço	Avenida Rio Branco, 99 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	230,00
Vagas	-
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	900.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.913,04
Informante	Viva Real
Contato	ADAK Imóveis
Telefone	(21) 97088-3789
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-230m2-venda-RS900000-id-2736213363/

Informações Gerais	8
Endereço	Avenida Rio Branco, 173 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	286,00
Vagas	-
Idade	40,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.100.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.846,15
Informante	Viva Real
Contato	Gustavo Denys Fernandes Júlio
Telefone	(21) 99934-8700
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-286m2-venda-RS1100000-id-2588398390/

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4



Informações Gerais	9
Endereço	Praça Floriano, 55 - Centro, Rio de Janeiro - RJ
Área Privativa (m²)	350,00
Vagas	-
Idade	35,00
Estado de Conservação	Regular
Preço Pedido (R$)	1.050.000,00
Valor Unitário (R$/m²)	3.000,00
Informante	Viva Real
Contato	Global Incorporação e Administração de Imóveis
Telefone	(21) 3970-6867
Link	https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-zona-central-rio-de-janeiro-350m2-venda-RS1050000-id-2675656799/

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Mapa de Localização dos Comparativos

VIA D

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T., o presente trabalho é classificado como:

Comparativo Direto de Dados de Mercado – Escritórios

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 3, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3
2	Quantidade minima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e	3
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMATÓRIA			**10**

* 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 desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 4, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
GRAUS	III	II	I
Pontos Minimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU II**

GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES (TABELA 5, ABNT NBR 14653-2, 03/2011)			
DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendênica central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança			15%
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			**GRAU III**

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Liquidação Forçada

O valor de liquidação forçada representa o valor de venda imediata do ativo, ou seja, é aplicado ao valor de mercado um deságio que representa um desconto no valor do imóvel a fim de aumentar sua atratividade elevando sua velocidade de venda.
A taxa de desconto adotada é de 30% de acordo com o praticado no mercado de leilões.

Liquidação Forçada	6º andar	7º andar
Valor de Mercado de Compra e Venda (R$):	1.098.400,00	1.098.400,00
Desconto (%)	30,00%	30,00%
Valor de Liquidação Forçada (R$):	768.880,00	768.880,00
Unitário Liquidação Forçada (R$/m²):	1.249,72	1.249,72

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Conclusão de Valor

De acordo com os estudos efetuados, nas tendências do Mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel avaliando, na data base de 22 de outubro de 2024.

Conclusão de Valor - 6º andar

Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R$/m²)	Conclusão de Valor (R$)
Valor de Mercado *"as is"*	Compra/Venda	22/10/2024	3.570,64	1.098.400,00
Valor de Mercado para Liquidação Forçada	Liquidação Forçada	22/10/2024	1.249,72	768.880,00

Conclusão de Valor - 7º andar

Premissas de Avaliação	Objetivo	Data da Avaliação	Valor Unitário (R$/m²)	Conclusão de Valor (R$)
Valor de Mercado *"as is"*	Compra/Venda	22/10/2024	3.570,64	1.098.400,00
Valor de Mercado para Liquidação Forçada	Liquidação Forçada	22/10/2024	1.249,72	768.880,00

VIA DIGITAL

Relatório Final

DocuSigned by:
Caroline Hara
E1C73A2B47074FE...

Caroline Hara
Consultora de Avaliações de Imóveis
t. 5511-2737-3130
caroline.hara@nmrkbrasil.com.br

DocuSigned by:
Amália Guimarães
4C41E51978CE4B0...

Amália Guimarães
Head de Avaliações de Imóveis
t. 5511-2737-3130
amalia.guimaraes@nmrkbrasil.com.br

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Premissas e Disclaimers

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

“Propriedade” diz respeito ao objeto deste laudo.

“NMRK” diz respeito a Newmark Brasil empresa emissora deste laudo completo de avaliação imobiliária.

“Avaliador(es)” diz respeito aos colaboradores da NMRK que prepararam e assinaram este laudo.

“Contratante” diz respeito ao destinatário solicitante deste laudo.

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

1. As informações contidas no Laudo ou sobre a qual o mesmo se baseia foram obtidas a partir de pesquisas junto a terceiros, as quais o avaliador assume ser confiáveis e precisas. O Contratante e/ou administração do empreendimento podem ter fornecido algumas destas informações. Tanto o avaliador como a NMRK não podem ser responsabilizados pela exatidão ou completude dessas informações, incluindo a exatidão das estimativas, opiniões, dimensões, esboços, exposições e assuntos fatuais. Qualquer usuário autorizado do Laudo é obrigado a levar ao conhecimento da NMRK eventuais imprecisões ou erros que ele acredita existir no Laudo;
2. As áreas de terreno e/ou relativas à construção foram baseadas nas informações fornecidas pelo Contratante e/ou pela administração do empreendimento, conforme mencionado neste Laudo, não tendo sido aferidas “in loco” pelo Avaliador;
3. Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, portanto, não assumimos responsabilidade por nenhuma descrição legal ou por quaisquer questões que são de natureza legal ou exijam experiência jurídica ou conhecimento especializado além de um avaliador imobiliário;
4. Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
5. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes na Propriedade, pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
6. As condições físicas dos melhoramentos considerados pelo Laudo são baseadas na inspeção visual realizada pelo Avaliador. A NMRK não assume qualquer responsabilidade pela solidez de componentes estruturais ou pela condição de funcionamento de equipamentos mecânicos, encanamentos ou componentes elétricos;
7. Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que a Propriedade não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
8. A determinação de valor é fundamentada apenas para a data indicada no ou do Laudo. A partir desta data alterações em fatores externos e de mercado ou na própria Propriedade podem afetar significativamente as conclusões do laudo;
9. Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente a Propriedade, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
10. Este Laudo apenas pode ser utilizado em sua integralidade, não é permitida sua utilização parcial, em nenhuma hipótese. Nenhuma parte deste Laudo pode ser utilizada em conjunto com outra análise. A publicação ou divulgação deste Laudo ou parte do mesmo não será permitida sem autorização formal por escrito da empresa emissora, NMRK. A menos que indicado no acordo firmado entre Contratante e NMRK, este Laudo se destina única e exclusivamente ao uso interno da empresa Contratante e aos propósitos para os quais foi elaborado. Em havendo permissão de divulgação, esta deverá obedecer a obrigatoriedade de divulgação do laudo em sua integralidade, também nas reproduções de qualquer informação a fonte deverá sempre ser citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação dos direitos autorais;
11. A menos que acordado o Avaliador não deve ser chamado para depor em qualquer tribunal ou processo administrativo relativo à propriedade ou a avaliação;

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

12. O Laudo assume (a) a posse responsável e gestão competente do Imóvel, (b) não existem condições ocultas ou não aparentes da Propriedade, subsolo ou estruturas que tornam a propriedade mais ou menos valiosa (não assume qualquer responsabilidade por tais condições ou para organizar estudos de engenharia que possam ser necessários para descobri-las), (c) a plena conformidade com todas as leis federais, estaduais, locais e de zoneamento aplicáveis, a menos que o descumprimento tenha sido apontado, definido e considerado no Laudo, e (d) todas as licenças necessárias, certificados de ocupação e outras autorizações governamentais foram ou podem ser obtidas e renovadas para qualquer uso em que se baseia o valor contido neste Laudo;
13. O lucro bruto potencial previsto no Laudo, se houver, pode ter sido baseado em resumos de locação fornecidos pelo proprietário ou terceiros. O Laudo não assume nenhuma responsabilidade pela autenticidade ou completude das informações de locação fornecidas por terceiros. A NMRK recomenda um aconselhamento legal a respeito da interpretação das normas de locação e direitos contratuais das partes;
14. As provisões de receitas e despesas futuras, quando houver, não são previsões do futuro. Ao contrário, são as melhores opiniões do Avaliador com base em seu conhecimento do pensamento atual de mercado sobre as receitas e despesas futuras. O Avaliador e a NMRK não oferecem nenhuma garantia ou representação de que essas previsões se concretizem. O mercado imobiliário está em constante flutuação e mudança. Não é tarefa do Avaliador prever ou de qualquer forma garantir as condições de um futuro mercado imobiliário, o avaliador pode apenas refletir o que a comunidade de investimento, a partir da data do relatório, prevê para o futuro em termos de taxas de aluguel, despesas e oferta e demanda;
15. Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
16. Salvo disposição contrária no Laudo, a existência de materiais potencialmente perigosos ou tóxicos que possam ter sido utilizados na construção ou manutenção das melhorias ou podem ser localizados em ou sobre a Propriedade não foi considerada nos cálculos de valor. Estes materiais podem afetar adversamente o valor da Propriedade. Os Avaliadores não são qualificados para detectar tais substâncias. A NMRK recomenda que um especialista ambiental seja consultado para determinar o impacto destas questões no valor;
17. Salvo disposição em contrário, não recebemos um relatório de análise do solo. No entanto, assumimos que a capacidade de suporte de carga do solo é suficiente para suportar a estrutura existente (s) e / ou propostas. Não se observou qualquer evidência em contrário durante a nossa inspeção do imóvel. A drenagem parece ser adequada;
18. Salvo disposição em contrário, não recebemos qualquer relatório e não sabemos de quaisquer servidões, invasões, ou restrições que possam afetar negativamente o uso da Propriedade. No entanto, recomendamos uma pesquisa de título para determinar se alguma condição adversa existe;
19. Salvo disposição em contrário, não foi fornecido um levantamento das zonas de brejo, pântano ou manancial. Se os dados de engenharia futuramente revelarem a presença destas zonas regulamentadas, isso poderia afetar o valor da propriedade. Recomendamos uma pesquisa por um engenheiro profissional com experiência neste campo;
20. Salvo disposição em contrário, não inspecionamos o telhado nem fizemos uma inspeção detalhada dos sistemas mecânicos. Os avaliadores não estão qualificados para emitir um parecer sobre a adequação ou condição destes componentes. Aconselhamos a contratação de um perito neste campo, se a informação detalhada for necessária;
21. Se, com a aprovação prévia da NMRK, o Laudo for submetido a um credor ou investidor, a referida parte deve considerar este Laudo apenas como um fator, na sua decisão de investimento global, juntamente com suas considerações independentes de investimento e os critérios de subscrição. A NMRK ressalta que este credor ou investidor deve compreender todas as condições extraordinárias e hipotéticas e pressupostos e condições limitantes incorporados neste Laudo;
22. Ao utilizar este Laudo as partes que o fizerem concordam vincular ao uso todas as Premissas e Disclaimers bem como Condições Hipotéticas e Extraordinárias nele contidas.

VIA DIGITAL

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

Anexo A

Documentação da Propriedade

VIA DIGITAL

NEWMARK

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7.º OFÍCIO

IMÓVEL - Sala 601 do Edifício em construção na Rua Primeiro de Março nº 23, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 58/10.000 do respectivo terreno que mede 13,20m de frente pela Rua Primeira de Março, 2,03m em canto chanfrado nas esquinas das Ruas Primeiro da Março e Ouvidor, 15,95m de fundos, 28,20 metros à direita e 26,04m à esquerda pela Rua do Ouvidor, confrontando à direita com o prédio 21 da Rua Primeiro de Março e nos fundos com o prédio 61 da Rua do Ouvidor. PROPRIETÁRIO:CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.530.098/0001-48. Adquirido conforme R.07 da matrícula 9668 do livro 2-U; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de outubro de 1979. Assinados: Esc.Jurdº.Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////

R.01-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do 5º Ofício desta cidade no livro 2559 a fls. 1, a proprietário PROMETEU VENDER à ARMANDO NOGUEIRA, jornalista e sua mulher BRUNEHILDE PIEDADE MAGALHÃES NOGUEIRA, do lar, CPF 004.007.267-34 e JORGE ADIB, comerciante e sua mulher HAYDEE DA MATTA COSTA ADIB, do lar, CPF 006.396.808-87, todos brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, a fração de terreno bem como as benfeitorias, pelo preço de Cr$1.486.100,00 sendo Cr$989.100,00 pela fração e Cr$497.000,00, pelas benfeitorias, a ser pago da seguinte forma: Cr$100.100,00 neste ato, e o saldo em partes reajustáveis, com vencimento a partir de 30.07.79. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável. A transmissão foi paga pela guia nº 2466105 em 27 de setembro de 1979; do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de outubro de 1979. Assinados: Escrevente Juramentado Paulo Coelho e Of.Walter de Mello Cruxên.//

R.02-HIPOTECA-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 01 de junho de 1981, re-ratificado em 22.06.81, neste Cartório arquivado, a proprietária tornou-se devedora do Bradesco Rio S/A - Crédito Imobiliário, com sede nesta cidade, CGC nº 33.265.372/0001-07, da quantia de Cr$87.786.000,00 equivalente na data do título à 100.000,00000 UPCs, aos juros de 10% ao ano,a ser pago em 10.09.82. Em garantia foi dado o imóvel objeto da matrícula, incluindo outros imóveis, em primeira e especial hipoteca; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados:Téc.Jud. Jurdº.Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////////

AV.03-UNIFICAÇÃO-Certifico que as salas 601,602,603,604,605,606, 607 e respectivas frações de terreno foram unificadas, passando a sala objeto da matrícula a ser designada por SALÃO 601 do Edifício e a fração de 444/10.000 do terreno; tendo sido o "HABITE-SE" concedido em 25.01.82. A averbação foi feita a requerimento datado de 02.02.82, instruído com a Certidão do Departamento Geral de Edificações, neste Cartório arquivados; do que dou fé.Rio de Janeiro, 10 de março de 1982. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Bea

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/08/2019 14:21:13

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195 VERSO

triz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

AV.04-ADITAMENTO-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada no 5º Ofício de Notas desta cidade no livro 2538 a fls.76v,as partes contratantes ADITARAM a escritura objeto do R.01, para constar a unificação de salas, já feitas na AV.03 desta matrícula; do que dou fé. Rio de Janeiro, 18 de março de 1982.Assinados Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//////////

R.05-LOCAÇÃO-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 15 de julho de 1982, Jorge Adib e Armando Nogueira deram em LOCAÇÃO à PETROBRÁS COMÉRCIO INTERNACIONAL S/A - INTERBRÁS, sociedade brasileira de economia mista, com sede nesta cidade,CGC 42.515.890/0001-14, o imóvel descrito na matrícula, pelo prazo de 4 anos, a começar em 15.07.82, para terminar em 14.07.86, sendo o aluguel mensal de Cr$650.000,00, sendo que a partir do 7º mês, será reajustado semestralmente, sempre com base na variação do valor das ORTNs ocorrido entre o mês de início do semestre e do mês subsequente ao término de cada semestre e, em caso de outra prorrogação, entre o mês do último reajustamento e do mês seguinte ao término de cada semestre de prorrogação. Caso a locação seja prorrogada por força da Lei o reajustamento aqui previsto continuará a ser aplicado, semestralmente. O 1º reajuste ocorrerá em 15.02.83 Em caso de venda do imóvel, ficam os locadores obrigados a dar ciência a locatária, com uma antecedência mínima de 30 dias, a quem será dado o direito de preferência para aquisição do imóvel Fica determinado que os locadores obrigam-se, em caso de venda , fazer constar da escritura a existência deste contrato; do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de agosto de 1982. Assinados:Téc.Jud. Jurdº. Paulo Coelho e Oficial Substituto Paulo Jorge Lencastre./

AV.06-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.02, cancelamento esse feito, em virtude de autorização dada pelo credor, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 01 de março de 1985. Assinados:Téc.Jud.Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e Oficial Substituto Didimo Bragança./

R.07-VENDA-Certifico que pela escritura de 30.12.88, lavrada nas notas do tabelião do 12º Ofício desta cidade, no livro 2435 a fls.127, Construtora Santa Isabel Ltda., com sede nesta cidade,-CGC 33.530.098/0001-48, vendeu o imóvel objeto da matrícula a 1) ARMANDO NOGUEIRA, jornalista, e sua mulher BRUNEHILDE PIEDADE MAGALHÃES NOGUEIRA, do lar, CPF 004.007.267-34, residentes e domiciliados nesta cidade; e 2) JORGE ABID, comerciante, e sua mulher HAYDEE DA MATTA COSTA ADIB, do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, pelo preço de Cz$11.560,70. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2466105 a 2466111 em 25.09.79. O -

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/08/2019 14:21:13

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195-A

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7.º OFÍCIO

O imóvel está inscrito no FRE sob nº 1.556.269-7 C.L.06218-2; do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de março de 1989.

R.08-LOCAÇÃO-Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 23.12.86, cuja cópia fica neste Cartório arquivada, Jorge Adib,- brasileiro, casado, CPF 006.396.808-87; e Armando Nogueira, brasileiro, casado, CPF 004.007.267-34, locaram o imóvel descrito - na matrícula à PETROBRÁS COMÉRCIO INTERNACIONAL S/A - INTERBRÁS, sociedade de economia mista, CGC nº 42.515.890/0001-14, pelo prazo de 4 (quatro) anos, a começar em 15 de julho de 1986 para - terminar em 14 de julho de 1990, sendo o valor do aluguel mensal de Cz$55.000,00, que será reajustado semestralmente de acordo - com a variação dos índices da OTN ocorrida no período, de modo que seja mantida a paridade ao valor cruzado/OTN's. Além do aluguel a locatária pagará todos os impostos, taxas, contribuições e despesas de condomínio que oneram o imóvel ora locado. Em caso de venda do imóvel objeto deste contrato, ficam os locadores obrigados a dar ciência à locatária com uma antecedência mínima de - 30 dias, a quem será dado o direito de preferência para a aquisição do imóvel locado, nas condições propostas pelos locadores. - Em qualquer caso, fica determinado que os locadores obrigam-se em caso de venda do imóvel ora locado, no decurso da presente locação a fazer constar da escritura de alienação a existência deste contrato; do que dou fé. Rio de Janeiro, 30 de novembro de 1989.

R.09-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 02.02.90, lavrada nas notas do tabelião do 18º Ofício desta cidade, no livro 5175 a fls.59/61, Armando Nogueira, jornalista, e sua mulher Brunehilde Piedade Magalhães Nogueira, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 004.007.267-34, residentes e domiciliados nesta cidade; e Jorge Adib, comerciante, e sua mulher Haydee da Matta Costa Adib, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 006.396.808-87, residentes e domiciliados nesta cidade, prometeram vender o imóvel descrito na matrícula ao INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSAPREV,- com sede nesta cidade, CGC nº 27.644.368/0001-49, pelo preço de NCz$11.917.068,00, integralmente pago. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável. O referido imóvel se acha locado conforme R.8 e que a locatária não quis exercer o direito - de preferência. Inscrito no FRE sob nº 1336269-7 CL 06218-2; do que dou fé. Rio de Janeiro, 19 de fevereiro de 1990.

R.10-VENDA-Certifico que pela escritura de 15.09.92, lavrada nas notas do tabelião do 18º Ofício desta cidade, no livro 5606 a fls.140, Armando Nogueira e sua mulher Brunehilde Piedade Magalhães Nogueira; e Jorge Adib e sua mulher Haydee da Matta Costa Adib, já qualificados, venderam o imóvel objeto da matrícula ao INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSAPREV, já qualificado,

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/08/2019 14:21:13

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
12732 - 2-Z	22195-A VERSO

pelo preço de Cr$11.917.068,00, integralmente pago. O imposto de transmissão deixou de ser recolhido, face o Alvará de Autorização expedido em 10.09.92 pelo Juízo de Direito da 8ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado pela M.Mª Juíza Drª Leila - Mariano, nos termos do Mandado de Segurança nº 18; do que dou - fé. Rio de Janeiro, 29 de setembro de 1992.

AV.11-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o Instituto Arsa de Seguridade Social-ARSAPREV, teve sua denominação social alterada para "INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL-INFRAPREV". Averbação - feita a requerimento datado de 01 de julho de 1998,instruído com documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de julho de 1998.

VIA DIGITAL
PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:05/08/2019 14:21:13

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
17630 - 2-AH	22202

IMÓVEL Sala 701 do Edifício na Rua Primeiro de Março nº 23, e a fração de 58/10.000 do respectivo terreno, na freguesia da Candelária. O terreno mede 13,20m de frente pela Rua Primeiro de Março; 2,03m em canto quebrado na esquina das Ruas Primeiro de Março e Ouvidor; 15,95m nos fundos; 28,20m à direita e 26,04m à esquerda, pela Rua do Ouvidor. PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA SANTA ISABEL S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33.530.098/0001-48. Adquirido conforme matrícula nº 9668 do livro 2-U; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////////////

R.01-HIPOTECA-Certifico que pelo Contrato Particular datado de 01 de junho de 1981, re-ratificado em 22.06.81, neste Cartório arquivado, a proprietária tornou-se devedora do BRADESCO RIO S/A CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta cidade, CGC 33.265.372/0001-07, da quantia de Cr$87.786.000,00, equivalente, na data do título, a 100.000,00000 UPCs, aos juros de 10% ao ano, a ser pago em 10 de setembro de 1982. Em garantia, foi dado o imóvel objeto da matrícula, incluindo outros imóveis, em primeira e especial hipoteca; - do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de agosto de 1981. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.02-UNIFICAÇÃO-Certifico que as salas 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707 e respectivas frações de terreno foram UNIFICADAS, passando, a sala objeto da matrícula, a ser designada por SALÃO 701 do Edifício e a fração de 444/10.000 do terreno; tendo sido o HABITE-SE concedido em 25.01.82. A averbação foi feita a requerimento datado de 02.02.82, instruído com a Certidão do Departamento Geral de Edificações, neste Cartório arquivados; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de março de 1982. Assinados: Téc. Jud. Jurdª. Beatriz Cruxên Marques e Oficial Walter de Mello Cruxên.////////

AV.03-CANCELAMENTO DE HIPOTECA-Certifico que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.01; cancelamento esse feito em virtude de autorização dada pelo credor, neste Cartório arquivada; do que dou fé. Rio de Janeiro, 01 de março de 1985. Assinados: Téc.Jud.Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e Of. Paulo Jorge Lencastre.///////////

R.04-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.148, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETEU VENDER à JOÃO BAPTISTA MALAN DE PAIVA CHAVES, militar (M.Ex. 1G-408905 de 06.04.76) e sua mulher MARIA LIA GOES DE PAIVA CHAVES, do lar (M.Ex.1G-809743 de 30.01.58), inscritos no CPF sob nº 034.900.177-49; PAULO CESAR FERREIRA, radialista (IFP 1606491 de 10.02.72) e sua mulher MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, do lar (IFP 01307533 de 10.10.78), inscrito no CPF sob nº 042.444.787-87; e, CARLOS ALBERTO DE ANDRADE PINTO, economista (IFP 1847851 de 17 de

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
17630 - 2-AH	22202 VERSO

maio de 1973) e sua mulher REGINA AREAS DE ANDRADE PINTO, do lar (IFP 1307535 de 05.09.73), inscritos no CPF sob nº 030 732 547-49 todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, a fração de 58/10.000 do lote 1 do PA.35758 resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e ee e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 701 (hoje salão 701 resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.486.100,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc. Jud.Jurdª.Beatriz Cruxên Marques e Of.Substº.João de Deus Coelho
//

R.05-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.155, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 50/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 702 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.293.100,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc.Jud.Jurdª Beatriz Cruxên Marques e Of.Substº.João de Deus Coelho./////////

R.06-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.162, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes qualificados no R.04, a fração de 49/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 703 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.264.150,00; do que dou fé.. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988. Assinados: Téc.Jud.Jurdª Beatriz Cruxên Marques e Oficial Substº.João de Deus Coelho.////

R.07-PROMESSA DE VENDA-Certificó que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.169, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 48/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 704 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.244.850,00; do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezemro de 1988.

R.08-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro

VIA DIGITAL

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

2558 a fls.176, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 48/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 705 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.225.550,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.09 PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.183, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 47/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 706 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$1.206.250,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.10-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.06.79, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2558 a fls.190, a proprietária, qualificada na matrícula, PROMETE VENDER aos adquirentes, qualificados no R.04, a fração de 144/10.000 do lote 1 do PA.35758, resultante do remembramento dos antigos prédios 23 da Rua Primeiro de Março e 55 e 57 da Rua do Ouvidor, bem como PROMETERAM VENDER as benfeitorias que constituiriam a sala 707 (hoje salão 701 - resultante do remembramento das salas 701 a 707), pelo preço de Cr$3.840.700,00, do que dou fé. Rio de Janeiro, 05 de dezembro de 1988.

R.11-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.54, Carlos Alberto de Andrade Pinto, economista e sua mulher Regina Areas de Andrade Pinto, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 030.732.547-49, residentes nesta cidade, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.04, à JOÃO ALFREDO RANGEL DE ARAÚJO, do comércio e sua mulher MARIA LUCIA DA SILVA ARAÚJO, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 007.555.167-53, residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.12-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.57, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
17630 - 2-AH	22202-A VERSO

qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.05, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.13-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.060, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.06, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$60.000,00, na corma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.14-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.063, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.07, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.15-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.066, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.08, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.16-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.069, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.09, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$60.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.17-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 12.03.80, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 2602 a fls.072, Carlos Alberto de Andrade Pinto e sua mulher, já qualificados, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel objeto do R.10, aos promitentes cessionários qualificados no R.11, pelo preço de Cr$280.000,00, na forma estipulada no título. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido os promitentes cessionários imitidos na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.18-PROMESSA DE CESSÃO-Certifico que pela escritura de 01.03.85, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade no livro 4791 a fls.149, João Baptista Malan de Paiva Chaves e sua mulher Maria Lia Góes de Paiva Chaves, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele militar, ela do lar, CPF 034 900 177-49, residentes e domiciliados nesta cidade, PROMETERAM CEDER e transferir todos os seus direitos (1/3) do imóvel (Salão 701) à PAULO CESAR FERREIRA, brasileiro, radialista, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, CPF 042 444 787-87 residentes e domiciliados nesta cidade, pelo preço de Cr$------- 120.000.000, integralmente pago. A presente foi feita em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido o promitente cessionário imitido na posse do imóvel, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.19-CESSÃO-Certifico que pela escritura de 29.11.88, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 3201 a fls. 191, Carlos Alberto de Andrade Pinto, economista e sua mulher Regina Areas de Andrade Pinto, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, C.P.F. número 030.732.547-49, CEDERAM e transferiram todos os seus direitos a compra de 1/3 do imóvel objeto da matrícula à JOÃO ALFREDO RANGEL DE ARAÚJO, brasileiro, do comércio, casado sob o regime da comunhão de bens com MARIA LUCIA DA SILVA ARAÚJO, residentes nesta cidade, CPF nº 007.555.167-53, pelo preço de Cz$4.492,93. O imposto de transmissão foi paga pelas guias números 2443298, 2443300, 2443909, 2443910, 2443299, 2443911 e 2443297, em 10.06.89, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.20-CESSÃO-Certifico que pela mesma escritura do R.19, João Baptista Malan de Paiva Chaves, militar e sua mulher Maria Lia Góes de Paiva Chaves, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes nesta cidade, CPF 034.900.177-49, CEDERAM e transferiram todos os seus direitos a compra de 1/3 do imóvel objeto da matrícula à PAULO CESAR FERREIRA, brasileiro, radia

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
17630 - 2-AH	22202-B VERSO

lista, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA ISABEL AREAS FERREIRA, residentes nesta cidade, CPF 042.444.787-87, pelo preço de Cz$120.000,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 464/047.238-9, em 10.04.85, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.21-VENDA-Certifico que pela mesma escritura do R.19, a Construtora Santa Isabel S/A., com sede nesta cidade, CGC nº 33 530 098/0001-48, VENDEU o imóvel objeto da matrícula aos cessionários qualificados nos R.19/20, na proporção de 2/3 para Paulo Cesar Ferreira e 1/3 para João Alfredo Rangel de Araújo, já qualificados, pelo preço de Cz$11.560,70. O imposto de transmissão foi pago pelas guias números 2463136, 2463137, 2463138, 2463139, 2463140, 2463141 e 2463142, em 20.09.88, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.22-LOCAÇÃO-Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 23.12.86, os proprietários, qualificados nos R.19/20, fizeram LOCAÇÃO do imóvel objeto da matrícula à PETROBRÁS COMÉRCIO INTERNACIONAL S/A - INTERBRÁS, com sede nesta cidade, CGC nº 42 515 890/0001-14, pelo prazo de 4 anos, a começar em 15.07.86 para terminar em 14.07.90. O aluguel mensal a ser pago pela locação é de Cz$55.000,00 e será reajustado a cada 6 meses, a contar do início da locação de acordo com a variação dos índices da OTN ocorrida no período, de modo que seja mantida a paridade ao valor cruzados/OTNs e mais todos os impostos e taxas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado. Em caso de venda do imóvel objeto desta locação, pelos locadores, ficam estes obrigados a dar ciência à locatária, com uma antecedência mínima de 30 dias, a quem será dado o direito de preferência para a aquisição do imóvel locado nas condições propostas pelos locadores, se em qualquer caso, a locatária não exercer o seu direitos de preferência fica determinado que os locadores obrigam-se em caso de venda do imóvel ora locado, no decurso da presente locação a fazer constar da escritura de alienação, a existência deste contrato, a fim de que o mesmo seja integralmente respeitado pelo adquirente, do que dou fé. Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 1988.

R.23-PROMESSA DE VENDA-Certifico que pela escritura de 29.12.88, lavrada nas notas do tabelião do 5º Ofício desta cidade no livro 3216 a fls.097, 1) Paulo Cesar Ferreira, radialista e sua mulher Maria Isabel Areas Ferreira, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF nº 042.444.787-87, residentes e domiciliados nesta cidade; e 2) João Alfredo Rangel de Araújo, do comércio e sua mulher Maria Lucia da Silva Araújo, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, CPF 007.555.167-53, residentes e domiciliados nesta cidade, na proporção de 2/3 para os primeiros e 1/3 para os segundos, PROMETERAM VENDER o imóvel objeto da matrícula ao INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSA

VIA DIGITAL

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
17630 - 2-AH	22202-C

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO - COMARCA DA CAPITAL
REGISTRO DE IMÓVEIS - 7º OFÍCIO

PREV, com sede nesta cidade, CGC nº 27.644.368/0001-49, pelo preço de Cz$294.104.860,00, integralmente pago. O presente foi feito em caráter irrevogável e irretratável, tendo sido o promitente comprador imitido na posse do imóvel. Do que dou fé. Rio de Janeiro, 16 de maio de 1989.

R.24-VENDA- Certifico que pela escritura de 10.06.97, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 6877 a fls 057, 1) Paulo Cesar Ferreira, e sua mulher Maria Isabel Arêas Ferreira; e 2) João Alfredo Rangel de Araújo, e sua mulher Maria Lucia da Silva Araújo, todos já qualificados, efetivaram a venda - prometida no R.23, em favor do INSTITUTO ARSA DE SEGURIDADE SOCIAL - ARSAPREV, com sede nesta cidade, CGC nº 27.644.368/0001-49, pelo preço de R$0,01 (antigo Cr$295.104.860,00, valor de 1988). O imposto de transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0297/97, expedido pela Secretaria Municipal de fazenda, datado de 21.05.97. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de julho de 1997. *

AV.25-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o Instituto Arsa de Seguridade Social-ARSAPREV, teve sua denominação social alterada para "INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL-INFRAPREV". Averbação - feita a requerimento datado de 01 de julho de 1998, instruído com documentos comprobatórios, neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 23 de julho de 1998. - *

VIA DIGITAL
PARA SIMPLES CONSULTA - SEM VALOR DE CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:26/10/2020 17:41:47

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2024

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição	Nº da Guia
1.556.269-7	00

Contribuinte: INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL

Endereço: RUA PRIMEIRO DE MARCO, 00023, PAV 6
CENTRO

Cod.Lograd	Trecho	Cod.Bairro	Reg.Fiscal	Posição
062182	001	005	C	FRENTE

Idade	Tipologia	Utilização
1982	SALA	ESCRITORIO

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidentação	F Drenagem
********	**********	*******	*******	*******	**********	*********	*********	*********	*********

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = **VALOR VENAL** (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
406	3.710,06	1,0000000	0,80	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = **VALOR VENAL** (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal		Alíquota		IPTU Calculado (R$)		Desconto (R$)		IPTU a Pagar (R$)	TCL a Pagar (R$)	Total do Exercício (R$)
1.205.027,00	X	0,0250	=	30.126,00	-	0,00	=	30.126,00	1.189,00	31.315,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = **TOTAL DO EXERCÍCIO**

Informações Complementares

**PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL**

VIA DIGITAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.556.269-7
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R$: 29.122,95

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
1.556.269-7	07/02/2024	29.122,95

81610000291.3 22953659202.0 40207310240.0 00015562691.4

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.556.269-7
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R$: 3.131,50

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
1.556.269-7	07/02/2024	3.131,50

81660000031.8 31503659202.2 40207310240.0 10015562691.2

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: **3107155626971**

Impressão realizada pelo Carioca Digital em: 25/01/2024 15:52:04

Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4

PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO

IPTU 2024

CADASTRO DO IMÓVEL

Inscrição	Nº da Guia
1.556.270-5	00

Contribuinte: INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL

Endereço: RUA PRIMEIRO DE MARCO, 00023, PAV 7
CENTRO

Cod.Lograd	Trecho	Cod.Bairro	Reg.Fiscal	Posição
062182	001	005	C	FRENTE

Idade	Tipologia	Utilização
1982	SALA	ESCRITORIO

DADOS DO LANÇAMENTO 2024

Dados Territoriais

Área do Terreno (m²)	Situação	Fr.Ideal	T.Real	T.Fictícia	Valor por metro (R$)	Fator Situação	Fator RL	F Acidentação	F Drenagem
********	**********	*******	*******	*******	**********	*********	*********	*********	*********

TESTADA FICTÍCIA X Valor por metro (R$) X FATORES (Situação x Restrição legal x Acidentação x Drenagem) = **VALOR VENAL** (TERRITORIAL)

Dados Prediais

Área (m²)	Valor por m² (R$)	Fração Fiscal	Fator Idade	Fator Posição	Fator Tipologia
406	3.710,06	1,0000000	0,80	1,00	1,00

ÁREA X Valor por m² (R$) X FRAÇÃO FISCAL X FATORES (Idade x Posição x Tipologia) = **VALOR VENAL** (PREDIAL)

Cálculos e Cobrança

Valor Venal		Alíquota		IPTU Calculado (R$)		Desconto (R$)		IPTU a Pagar (R$)	TCL a Pagar (R$)	Total do Exercício (R$)
1.205.027,00	X	0,0250	=	30.126,00	-	0,00	=	30.126,00	1.189,00	31.315,00

VALOR VENAL X ALÍQUOTA = IPTU CALCULADO; IPTU CALCULADO - DESCONTO = IPTU A PAGAR
IPTU A PAGAR + TCL A PAGAR = **TOTAL DO EXERCÍCIO**

Informações Complementares

**PARA VERIFICAR SE HA DEBITOS PARA SEU IMOVEL,
ACESSE O PORTAL CARIOCA DIGITAL (CARIOCA.RIO)
E EMITA A CERTIDAO DE SITUACAO FISCAL**

VIA DIGITAL

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.556.270-5
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR C/ DESCONTO R$: 29.122,95

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

COTA ÚNICA

COTA ÚNICA
GANHE 7% DE DESCONTO

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
1.556.270-5	07/02/2024	29.122,95

81680000291.6 22953659202.0 40207310240.0 00015562701.1

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CASO OPTE PELO PAGAMENTO EM 10 VEZES, PAGUE A COTA ABAIXO E RETIRE AS DEMAIS NO CARIOCA.RIO

COTA 01

COTA 01 - IPTU 2024

INSCRIÇÃO: 1.556.270-5
VENCIMENTO: 07/02/2024
VALOR DA COTA EM R$: 3.131,50

NÃO RECEBER ESTA COTA APÓS O VENCIMENTO
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGAMENTOS EM PARCELAS - COTA 01

COTA 01

INSCRIÇÃO	VENCIMENTO	VALOR A PAGAR EM R$
1.556.270-5	07/02/2024	3.131,50

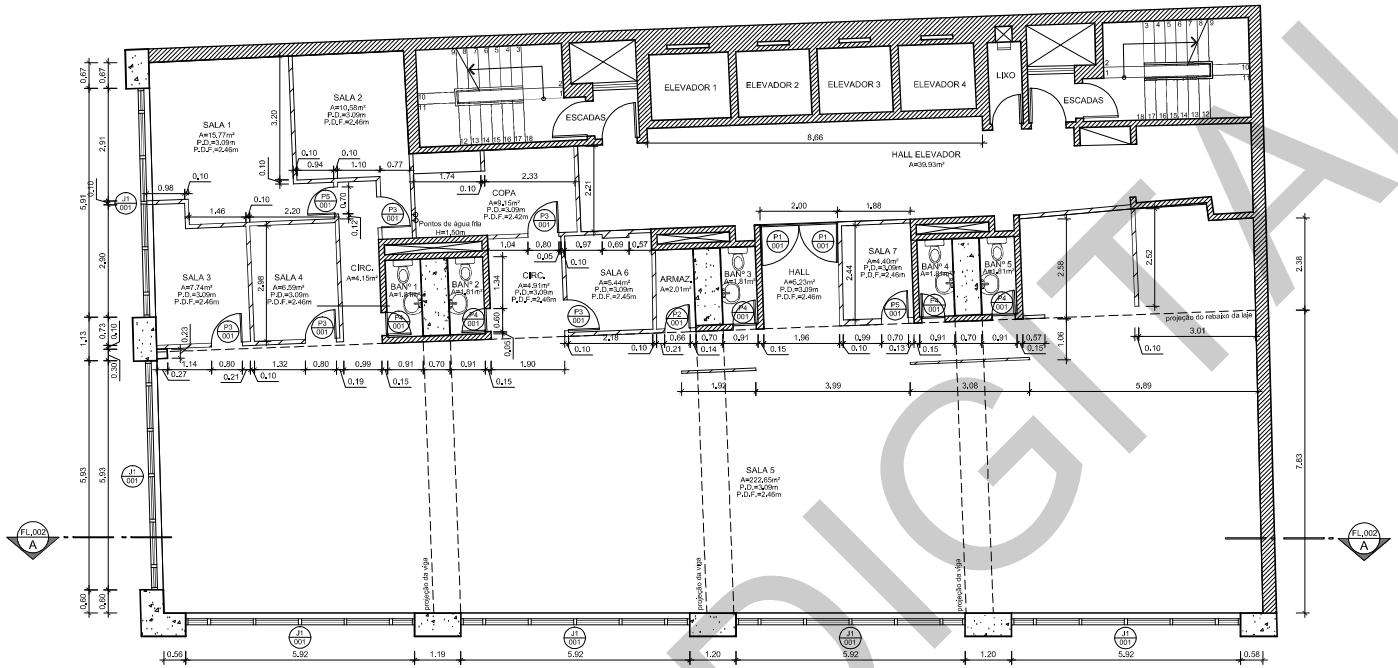
81630000031.1 31503659202.2 40207310240.0 10015562701.9

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

CÓDIGO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO PARA PAGAMENTO EM PARCELAS: **3107155627052**

Impressão realizada pelo Carioca Digital em: 25/01/2024 15:52:23

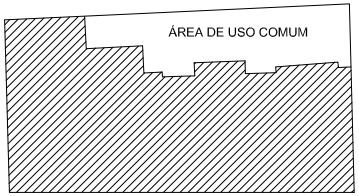
Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4



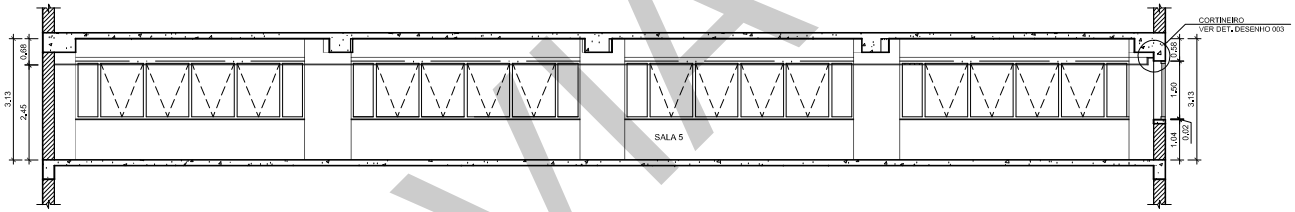
01 PLANTA SEXTO ANDAR - ARQUITETURA
ESC. 1:75

SÍMBOLO	DIMENSÕES (m)	MATERIAL
J1 001	1.00x2.10	VIDRO
J2 001	0.66x2.10	VIDRO
P1 001	0.80x2.10	MADEIRA
P2 001	0.60x2.10	MADEIRA
P3 001	0.70x2.10	MADEIRA
P4 001	5.92x1.50x1.03	VIDRO/ALUMÍNIO

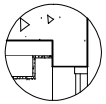
- ALVENARIA
- CONCRETO
- DRYWALL
- DIVISÓRIA DE PVC
- GESSO



ÁREA TOTAL: 322,36m²
ÁREA ÚTIL: 307,67m²



02 CORTE AA - ARQUITETURA
ESC. 1:75



03 DETALHE DO CORTINEIRO
ESC. 1:25

VIA DIGITAL

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	VISTO
03	11/11/2019	Revisão da Área Total	Aloisio
02	07/11/2019	Inserção da totalização de Áreas	Aloisio
01	25/10/2019	Inserção de Mosca, descrições de ambientes e Carimbo	José Roberto
00	23/10/2019	Emissão Inicial	Aloisio

INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL
Av. Rep. Chile, 230/18ª andar, Centro - Rio de Janeiro - RJ

ASSUNTO: Levantamento cadastral [medição físico-métrica]

ENDEREÇO: Rua 1o de Março, 23, 6o andar, Centro, Rio de Janeiro -RJ
DATA: OUT/2019
FOLHA: 01/01

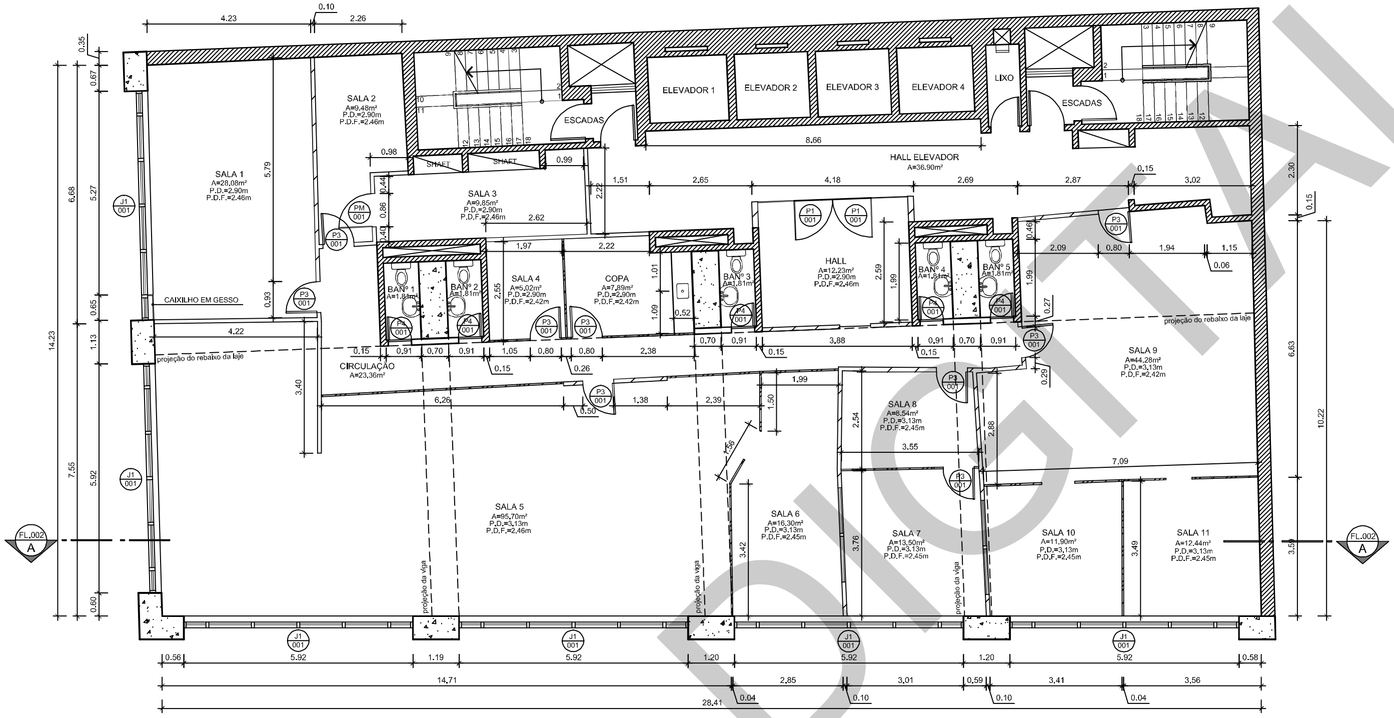
TÍTULO: PLANTA BAIXA E CORTE LONGITUDINTAL
ESCALA: 1/75

DESENHO: POLLYANNA

ARQUIVO: LEV_INFRAPREV_PAV.dwg

lapa projetos
CAU PJ43423-1
CNPJ: 32.849.765/0001-97
www.lapaprojetos.com.br
lapaprojetos@gmail.com
21.99661.9060/ 21.99433.9590 / 21.98871.4537

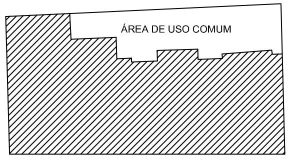
Docusign Envelope ID: 698B058A-244F-4686-83C5-4A24F815CAF4



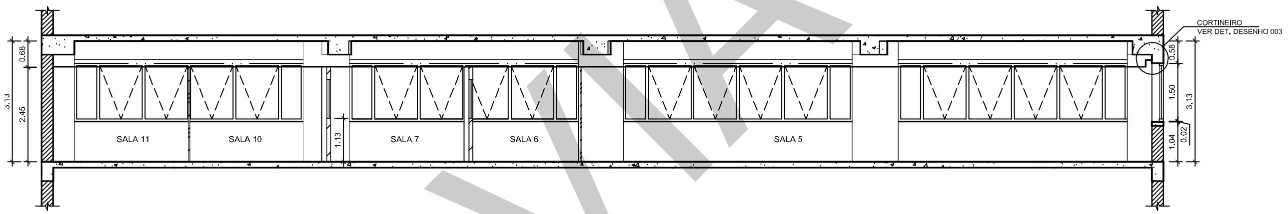
01 PLANTA SÉTIMO ANDAR - ARQUITETURA
ESC. 1:75

SÍMBOLO	DIMENSÕES (m)	MATERIAL
P1 001	1.00x2.10	VIDRO
P2 001	0.86x2.10	VIDRO
P3 001	0.80x2.10	MADEIRA
P4 001	0.60x2.10	MADEIRA
J1 001	5.92x1.50x1.03	VIDRO/ALUMÍNIO

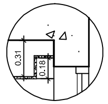
- ALVENARIA
- CONCRETO
- DRYWALL
- DIVISÓRIA DE PVC
- GESSO



ÁREA TOTAL: 322,36m²
ÁREA ÚTIL: 307,62m²



02 CORTE AA - ARQUITETURA
ESC. 1:75



03 DETALHE DO CORTINEIRO
ESC. 1:25

VIA DIGITAL

REVISÃO	DATA	DESCRIÇÃO	VISTO
03	11/11/2019	Revisão da Área Total	Aloisio
02	07/11/2019	Inserção da totalização de Áreas	Aloisio
01	25/10/2019	Inserção de Mosca, descrições de ambientes e Carimbo	José Roberto
00	23/10/2019	Emissão Inicial	Aloisio

INSTITUTO INFRAERO DE SEGURIDADE SOCIAL
infraPrev
Av. Almirante Barroso, 54/ 5º e 6º andar, Centro - Rio de Janeiro - RJ

ASSUNTO: Levantamento cadastral [medição físico-métrica]

ENDEREÇO: Rua 1o de Março, 23, 7o andar, Centro, Rio de Janeiro -RJ
DATA: OUT/2019
TÍTULO: PLANTA BAIXA E CORTE LONGITUDINTAL
ESCALA: 1/75
DESENHO: POLLYANNA
FOLHA: 01/01

lapa projetos
CAU PJ43423-1
CNPJ: 32.849.765/0001-97
www.lapaprojetos.com.br
lapaprojetos@gmail.com
21,99661,9060/ 21,99433,9590 / 21,98871,4537