BRL V
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Representado por seu administrador

BRL TRUST - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

REFERÊNCIA: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO
TRABALHO REALIZADO EM CONSONÂNCIA COM AS EXIGÊNCIAS DA INSTRUÇÃO NORMATIVA 472 DA CVM
DATA DA VISTORIA: NÃO REALIZADA

DADOS DO IMÓVEL:

- **ENDEREÇO:** Rua Rodrigo Romeiro, 50, esquina da Av. Nações Unidas, várias unidades.
- **EMPREENDIMENTO:** LUMINA Home, Office & Mall.
- **BAIRRO:** Higienópolis.
- **MUNICÍPIO:** Bauru - SP

CARACTERÍSTICAS:
Tipologia: coberturas e apartamentos.

TIPOLOGIA	Nº DE VAGAS	POSIÇÃO	Área Total (m²) (IPTU)	R$/m²	Fposição no pavto	Fárea	Fvaga	VALOR AVALIADO INICIAL
12B	2	1°	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
13B	2	1°	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
23A	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
23B	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
24B	1	2°	64,65	6.739,30	1,0400	1,0408	0,90	R$ 424.453,53
32B	2	3°	89,03	6.739,30	1,0600	1,0000	1,00	R$ 635.999,87
42B	2	4°	89,03	6.739,30	1,0800	1,0000	1,00	R$ 647.999,87
52B	2	5°	89,03	6.739,30	1,0900	1,0000	1,00	R$ 653.999,87
62B	2	6°	89,09	6.739,30	1,1000	0,9999	1,00	R$ 660.389,05
63A	2	6°	89,03	6.739,30	1,1000	1,0000	1,00	R$ 659.999,87
122	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
123	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
124	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
VALOR TOTAL								R$ 9.803.256,19

OBSERVAÇÕES: 1) Os valores praticados pela construtora estão divergente com o praticado com o mercado; 2) Os corretores me informaram que algumas unidades em oferta estão com valores mais baixo devido a situação financeira do cliente;

DOCUMENTAÇÃO FORNECIDA: Não se aplica.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados – Tratamento por Fatores

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO: Fundamentação II e Precisão III

FOTO:

UNIDADES	VALOR DE COMERCIALIZAÇÃO
TOTAL CONSIDERADO	R$ 9.803.000,00

Rio, 21 de Novembro de 2017

RELATÓRIO: 218.14892

INTRODUÇÃO:

O presente relatório se destina a apurar o valor venal de comercialização de 13 unidades do empreendimento LUMINA HOME - localizado no bairro do Higienópolis, em Bauru - SP.

Para a realização deste relatório, foi feita vistoria no local e no imóvel. A vistoria do imóvel objetivou a determinação de padrão construtivo e estado de conservação. Não foram feitas medições; as medidas apresentadas foram obtidas através de informações e documentos fornecidos pelo cliente. Da mesma forma não foram realizadas análises estruturais; assim, não entramos no mérito do conjunto predial apresentar problemas nas instalações elétricas e hidráulicas ou vícios construtivos ocultos.

As descrições, conclusões e comentários sobre o bem avaliado se baseiam nos dados colhidos "in loco" e através de documentos subsidiários cedidos para a elaboração do trabalho.

Este trabalho está restrito ao campo da engenharia de avaliações. Não realizamos análises de documentação nem pesquisas cartoriais que comprovem aspectos legais quanto à direito de propriedade, posse, hipotecas, execuções, etc.

Todas as informações obtidas do Cliente ou de terceiros e reproduzidas neste relatório foram consideradas como fidedignas.

O valor buscado será calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido em conformidade com as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2011 e NBR-14653-2/2011, buscando a apuração, de resultados com o Grau de Fundamentação 1.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acordância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 5 partes:

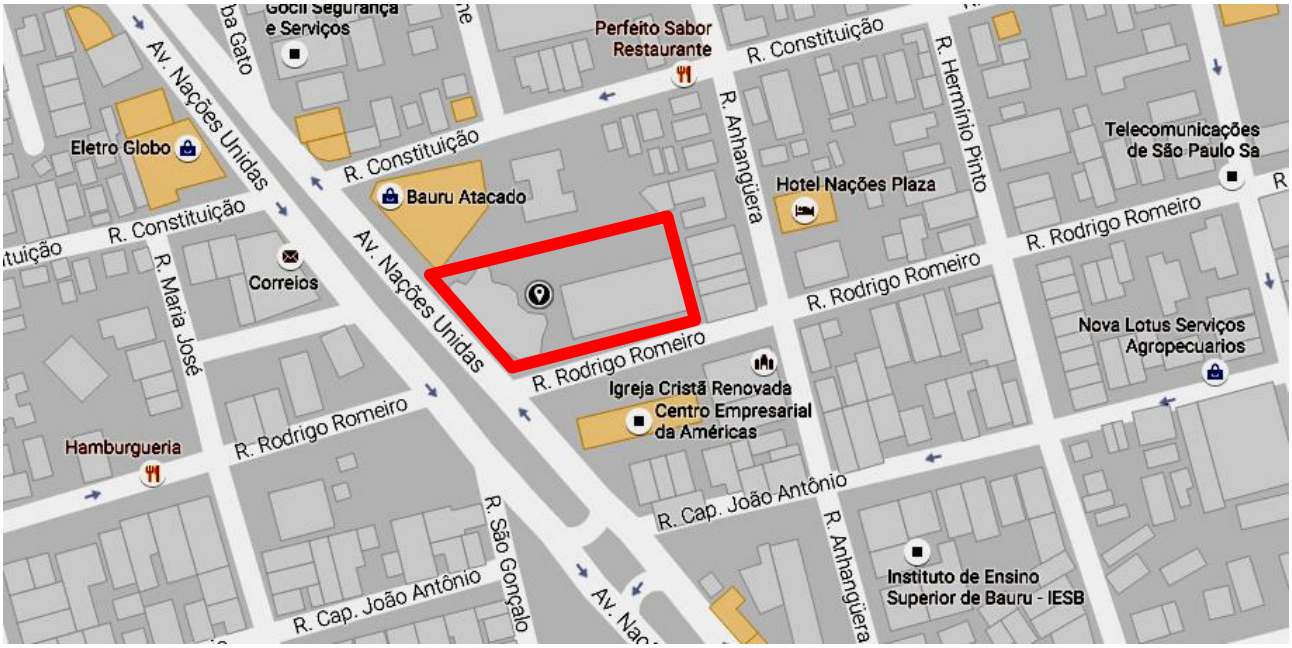
- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação, baseada em comentários, mapas e fotos.
- Parte B: trata da descrição do Objeto da Avaliação.
- Parte C: trata dos Critérios e Cálculos de Avaliação;
- Parte D: apresenta a conclusão da avaliação e a Chancela da EMBRAP/PRAXIS;
- Parte E - ANEXOS: apresenta fotos e documentos complementares, estes quando disponíveis; além de um Perfil resumido da Embrap/Praxis.

PARTE A – LOCAL DE SITUAÇÃO

A.1 - DADOS SITUACIONAIS DA PROPRIEDADE

- **ENDEREÇO:** Rua Rodrigo Romeiro, 50, esquina da Av. das Nações Unidas.
- **EMPREENDIMENTO:** LUMINA Home, Office & Mall.
- **BAIRRO:** Higienópolis.
- **MUNICÍPIO:** Bauru - SP

A.2. LOCALIZAÇÃO NOS MAPAS (em escalas progressivamente maiores):



A.3 - LOCALIZAÇÃO GERAL EM IMAGENS DE SATÉLITE (*GOOGLE EARTH*):

A.4 – BAURU – VISÃO RESUMIDA GERAL

Fundada em 1896, a uma altitude média de 526 m e máxima de 615 m, Bauru é centro de um território de 673,5 km², onde vivem 344.039 habitantes (IBGE, 2010). A cidade tem elevado Índice de Desenvolvimento Humano (IDH-M), classificado em 0,825 pontos, com destaque para o IDH-Educação (IDH-E), que atinge 0,906 pontos, um dos índices mais altos do Brasil.

A presença de forte setor de serviços, vários campi de universidades - como a Universidade de São Paulo (USP) e a Universidade Estadual Paulista (Unesp), e a localização da cidade no entroncamento de três ferrovias e três rodovias fazem de Bauru um dos principais polos urbanos do Estado de São Paulo.

Serviços e comércio são os principais ramos de atividade econômica em Bauru. O setor industrial é representado por indústrias de transformação, metal-mecânica e alimentícias.

Bauru conta com três shopping, o Bauru Shopping, o Buriti shopping e o Shopping Nações.

O potencial de consumo do bauruense tem crescido substancialmente nos últimos anos. Bauru, pelo movimento sincronizado para atender a demanda, subiu um degrau (do 47ª para o 46ª) no ranking do potencial de consumo no País e no Estado de São Paulo (14º lugar para o 13º lugar), conforme a IPC Marketing Editora, responsável pelos cálculos do estudo IPC Maps (sucessor do antigo IPC Target). O estudo avalia o potencial de consumo em 5.565 cidades do Brasil.

A cidade é totalmente urbanizada, com bairros bem definidos. O centro é movimentado, com comércio forte. Vários bairros circunvizinhos ao centro funcionam como uma expansão deste, com ocupação mista comercial-residencial e de serviços.

O imóvel avaliando está situado exatamente num desses bairros de extensão do centro - Higienópolis.

A.3 – O BAIRRO: HIGIENÓPOLIS

É uma área de expansão do Centro, de ocupação mista e de ótimo nível, cortada por grandes avenidas, onde também estão instalados inúmeros empreendimentos comerciais. O aspecto é cosmopolita e característico dos grandes centros urbanos.

O trecho analisado é urbanizado, com muitas vias de acesso, todas com pavimentação. O trecho apresenta infraestrutura urbana adequada e os melhoramentos públicos-padrão.

- Localização: dentro do perímetro da área central, ao sul e colado ao núcleo central de negócios, representado pelo bairro do Centro.
- Relevo no local: ondulado.
- Característica ocupacional: área urbana, com ocupação mista e onde se concentra comércio, serviços e residências de classe média/alta.
- Malha viária: ampla, ortogonal e compatível com a configuração do centro.
- Desenvolvimento regional: pleno.
- Perspectivas: positivas.
- Situação do mercado imobiliário local: regular

A.5 – OS LOGRADOUROS:

O empreendimento analisado foi implantado na esquina da Av. das Nações Unidas e Rua Rodrigo Romeiro.

Esta última é um logradouro de importância secundária no contexto viário local. Via estreita, em aclive, onde predomina ocupação mista residencial de classe média. Já a Av. das Nações Unidas é um dos mais importantes logradouro no contexto viário municipal. É uma via longa, que atravessa praticamente toda a área urbana central da cidade.

No trecho analisado apresenta 2 pistas de rodagem amplas, uma para cada sentido, com 3 faixas, separadas por canteiro central, asfaltadas.

A ocupação é comercial, com prédios recém lançados. O comércio é, de forma geral, de bom nível, com boutiques, escritórios e clínicas.

A via é totalmente urbanizada, apresentando todos os itens de equipamentos públicos disponíveis.

A foto a seguir mostra o trecho:

PARTE B – OBJETO DA AVALIAÇÃO

B.1. CARACTERIZAÇÃO GERAL DO IMÓVEL AVALIANDO:

Trata-se de todos os espaços comercializáveis do empreendimento LUMINA HOME OFFICE & MALL.

LUMINA
//HOME //OFFICE //MALL

O empreendimento é composto, basicamente de:

FICHA TÉCNICA GERAL

Terreno: 3.917,62 m²
Área Privativa: 14.163,27 m²
Pavimentos Residencial: 12
Pavimentos Comercial: 11
Subsolos: 3
Total de Apartamentos: 92
Total de Salas: 96
Total de Lojas: 5
Total de Unidades: 193
Elevadores Residencial: 3
Elevadores Comercial: 5
Total de Vagas: 302
Opções de Apartamentos – Residencial:
Pavimentos 1º ao 11º
Alas (A/B) - 4 unidades por andar
Pavimento - 4 unidades por andar
Opções de Salas – Comercial:
Pavimentos 3º, 6º e 9º – 9 salas
Pavimentos 1º, 2º, 4º, 5º, 7º e 8º – 11 salas
Pavimento 10º – 3 salas (duplex)

FICHA TÉCNICA HOME

92 apartamentos
3 elevadores

Apartamento Tipo:
11 pavimentos
Alas (A/B) - 4 unidades por andar
Apartamentos de 64 ,65 a 89,03 m²
1 vaga/apartamento Finais 1 e 4 Alas A/B
2 vagas/apartamento Finais 2 e 3 Alas A/B
18 depósitos

Opções de apartamentos:
Alas A/B
Final 1 e 4: 64,65 m² - 44 unidades
Final 2 e 3: 89,03 m² - 44 unidades

Cobertura:
1 pavimento Cobertura – 4 unidades por andar
Cobertura : 155,28 m² - 4 unidades
3 vagas

PRINCIPAIS DIFERENCIAIS

Sala de Ginástica
Piscina com Raia
Piscina Infantil
Salão de Jogos
Espaço Kids
Sauna
Sala de Descanso
Brinquedoteca
Playkids
Festas / Gourmet
Churrasqueira com forno de pizza

FICHA TÉCNICA - OFFICE

96 salas
5 elevadores

Salas Tipo

10 pavimentos Tipo – de 3 a 11 salas
Salas de 30,27 a 383 m²
1 vaga/sala Tipo

Opções de salas:

Tipo 1: 30,27 m² - 36 salas
Tipo 2: 31,58 m² - 18 salas
Tipo 3: 31,65 m² - 2 salas
Tipo 4: 32,05 m² - 15 salas
Tipo 5: 42,36 m² - 6 salas
Tipo 6: 44,85 m² - 1 sala
Tipo 7: 45,81 m² - 9 salas
Tipo 8: 47,72 m² - 6 salas

Salas Duplex

1 pavimento Duplex – 3 salas duplex
Salas de 118,56 a 194,40m²
Final 1 e 3: 3 vagas
Final 2: 2 vagas

Opções de salas Duplex:

Duplex 1: 249,46 m²
Duplex 2: 119,98 m²
Duplex 3: 216,75 m²

TECNOLOGIA e INOVAÇÃO

Estacionamento com área de espera
Hall com pé direito duplo
Central de atendimento para motoboy separado
Plantas modulares
Gerador(para iluminação de emergência)
Infra-estrutura para forro acústico, piso elevado e ar condicionado split
Opções de Salas Duplex

SUSTENTABILIDADE e ACESSIBILIDADE

Acessibilidade
Dispositivos economizadores de água
Sensor de presença nas áreas comuns

Uso de esquadrias de alumínio, menos poluentes
Reutilização de água da chuva nos jardins
Previsão de forro acústico mineral

FICHA TÉCNICA - MALL

5 lojas de 276 a 1.371m²

Opções de lojas:

Térreo: 315,51 m² - 1 unidade
1º Subsolo Final 1: 286,35 m² - 1 unidade
1º Subsolo Final 2: 276,64 m² - 1 unidade
2º/3º Subsolo Final 1: 789,12 m² - 1 unidade
2º/3º Subsolo Final 2: 582,48 m² - 1 unidade

As fotos abaixo são visualizações artísticas, que mostram o empreendimento:

Perspectiva Artística da Fachada Residencial

Perspectiva Artística da Fachada Comercial

B.2 - DESCRIÇÃO DO TERRENO:

- Caracterização: lote urbano
- Numeração: nº 50 da Rua Rodrigo Romero com Av. Nações Unidas.
- Características especiais: Lote de esquina.
- Acessos: direto, pelos logradouros.
- Topografia: área em aclive, acima da cota pela Av. Nações Unidas.
- Dimensões: Conforma matricula reproduzida a parte na página 10, com área total 3.917,62 m².

Av.1/106.138, em 12 de setembro de 2012.
Por requerimento datado de 8/8/2012, subscrito por João Parreira de Miranda, representante legal da João Parreira Negócios Imobiliários Ltda e por Flavia dos Santos Abreu, representante legal da SPE Nações Unidas Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda, acompanhado por documentos comprobatórios, com base no artigo 213, inciso II, da Lei. 6.015/1973, alterado pela Lei 10.931/2004, regulamentada pelo Provimento CGJ 2/2005 (processo 32/2012), procede-se a presente para inserir a correta descrição do imóvel nesta descrito, a qual passa ser a seguinte: "terreno, sem acessões e benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: começa no ponto 1, localizado no alinhamento da Rua Rodrigo Romeiro, esquina com a Avenida Nações Unidas, deste ponto segue em curva à direita com raio de 12,14 metros e distância de 13,03 metros, confrontando com a Avenida Nações Unidas, até o ponto 2; daí, segue no azimute 315°50'38" na distância de 41,60 metros pela mesma confrontação, até o ponto 3; daí, deflete à direita e segue no azimute 73°13'45" na distância de 29,87 metros, confrontando com imóvel de propriedade de Elias Gonçalves Cardoso e sua mulher, Ruth Sona Cardoso, e Pedro Gonçalves Cardoso e sua mulher, Maria Antoninha Loge Cardoso (matrícula 14.087) até o ponto 4; daí, segue no azimute 73°19'36" na distância de 12,70 metros, confrontando com o Edifício Carina (matrícula 24.946) e com o imóvel de propriedade de Elias Gonçalves Cardoso e sua mulher, Ruth Sona Cardoso, e Pedro Gonçalves Cardoso e sua mulher, Maria Antoninha Loge Cardoso (matrícula 14.087) até o ponto 6; daí, segue no azimute 73°16'32" na distância de 58,00 metros até o ponto 8, confrontando com o Edifício Carina (matrícula 24.946) e com o prédio nº 7-48 da rua Maria Antonia, de propriedade de Keller Sola e sua mulher, Lucinéia Antonia da Silva Sola (matrícula 35.203); daí, deflete à direita e segue no azimute 163°29'17" na distância de 44,82 metros confrontando com o prédio nº 7-48 da rua Maria Antonia, de propriedade de Keller Sola e sua mulher, Lucinéia Antonia da Silva Sola (matrícula 35.203), com o prédio nº 7-62 da Rua Anhanguera, de propriedade de Lilian Therezinha Nunes Celeghim, Rose Mary Nunes Diogo e Denise Aparecida Haurani Nunes (matrícula 42.868), com o terreno de propriedade de Manoel Nascimento Sampaio e sua mulher, Neusa Benati Sampaio (matrícula 76.041) e com o prédio nº 7-82 da Rua Anhanguera, de propriedade de Luis Francisco Thomazini Neves, Luis Fernando Thomazini Neves, Luis Artur Thomazini Neves, Ana Claudia Thomazini Neves e Ana Carolina Thomazini Neves (matrícula 84.179) até o ponto 7; daí, deflete à direita e segue no azimute 254°21'43" na distância de 58,00 metros confrontando com a Rua Rodrigo Romeiro até o ponto 5; daí, segue no azimute 254°21'48" na distância de 12,70 metros pela mesma confrontação até o ponto 1, início da descrição, encerrando uma área de 3.917,62 metros quadrados". Os documentos mencionados nesta averbação ficarão microfilmados nesta serventia, sob nº 264529. Valor Venal (2012): R$374.335,12.
O Escrevente Autorizado.
Emols.R$347,83;Est.R$98,86;Apos.R$73,23;RC.R$18,31;TJ.R$18,31.
Protocolo/microfilme 264529 de 28/8/2012 – ALS/TPBP.

B.3 - AS EDIFICAÇÕES/DESCRIÇÃO

LAY-OUT DE IMPLANTAÇÃO:

B.3.2 - SETOR HOME:

A Parte Residencial designada Lumina Home é composta por 1 torre com 16 pavtos. (3 subsolos, térreo, 12 superiores e Ático) para 163 unidades autônomas servidas por 3 elevadores (92 aptos. de 2 e 3 dormitórios, 18 depósitos em ss e 53 vagas autônomas em ss). As vagas estão distribuídas em 1, 2 ou 3 por apto. As vagas em um total de 197, sendo 144 coletivas e 53 vinculadas. O lazer e a infraestrutura de lazer da parte residencial é boa com: jardim, espelho d'água, salão de festa/gourmet, jardim, vestiários, ducha, descanso, sauna, ginástica/fitness, piscinas, playground, churrasqueira, bar, piscina com raia e deck.Divisão das unidades: finais 2A, 3A, 2B e 3B (1º AO 11º): Sala, terraço com churrasqueira, lavabo, circulação, 3 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha e serviço; finais 1A, 4A, 1B e 4B (1º AO 11º): Sala, terraço com churrasqueira, circulação, 2 dormitórios, sendo 1 suíte, banheiro social, cozinha e serviço; finais 1, 2, 3 e 4 (12º): Sala, terraço com churrasqueira, lavabo, circulação, 3 dormitórios suítes, sendo 1 com varanda, banheiro social, cozinha e serviço.

- Aspectos Construtivos:
  - Infra-estrutura: fundações profundas.
  - Superestrutura: concreto armado.
  - Lajes: convencionais em concreto armado.
  - Cobertura: lajes impermeabilizadas em concreto armado.
  - Painéis perimetrais: alvenaria de tijolos.
  - Painéis divisórios internos: alvenaria de tijolos e drywall.

  Equipamentos e Instalações:
  - Instalações elétricas: convencionais, com eletrodutos embutidos e pontos de tomadas e luz nos compartimentos.
  - Instalações hidráulicas: convencionais, com tubulações embutidas na alvenaria, em colunas, de acordo com o projeto.
  - Sistema anti-incêndio: mangueiras e extintores individuais.
  - Elevadores em número de três
  - Padrão de edificação: Normal, segundo NBR-12721/92 da ABNT.
- Materiais empregados no acabamento/revestimento da edificação:
  - Fachadas: argamassa e tinta para exteriores; esquadrias em alumínio.
- Idade aparente: 2 anos; idade remanescente: 58 anos.

- Estado de conservação: novo.

B.3.2.1 - PLANTAS:

SALA/2 QUARTOS - 64 M2

SALA/3 QUARTOS - 89 M2

COBERTURAS - 155 M2

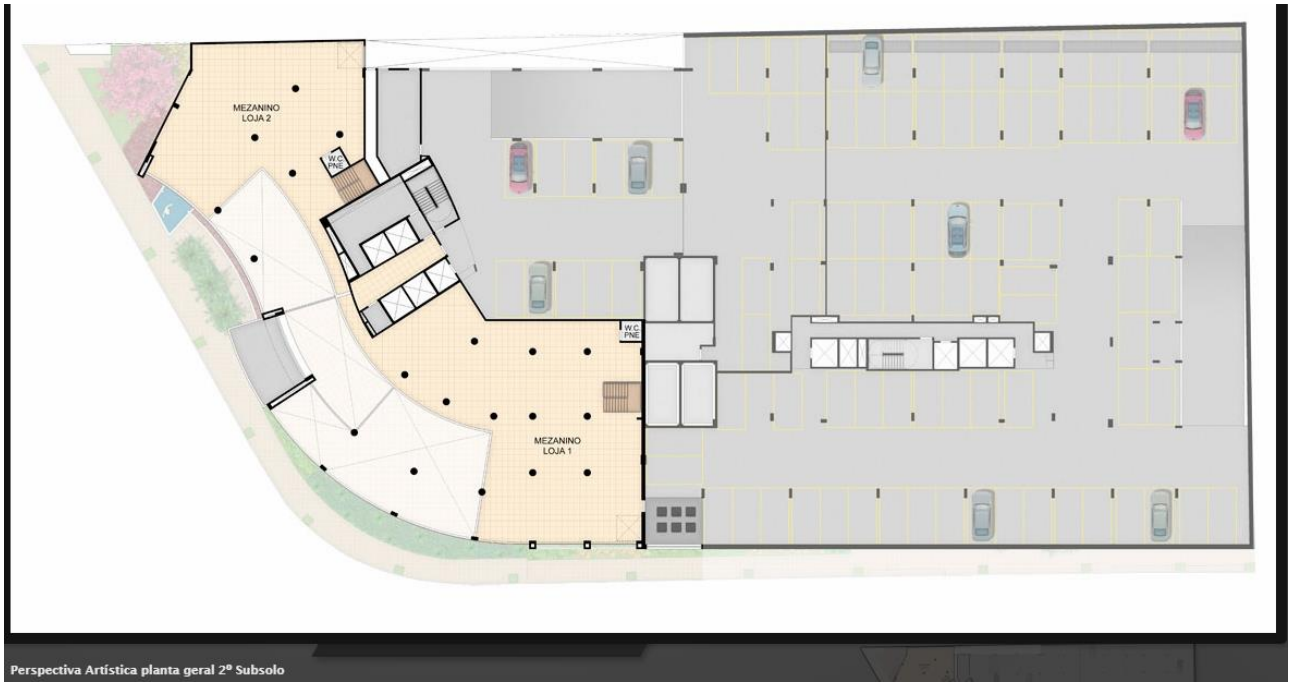
B.3.2.2 – QUADRO DE ÁREAS DAS UNIDADES AVALIANDAS:

LUMINA - BAURU - GMR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES							
Item	Andar	Unidade	Área Util	Área Comun	Área Calcul	Fração Ideal	n.° Vagas
1	1°	12B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
2	1º	13B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
3	2°	23A	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
4	2°	23B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
5	2°	24B	64,65	52,11	**64,65**	0,4362	1
6	3°	32B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
7	4º	42B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
8	5º	52B	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
9	6º	62B	89,09	86,46	**89,09**	0,652	2
10	6°	63A	89,03	86,46	**89,03**	0,652	2
11	12°	122	155,28	128,47	**155,28**	0,9631	3
12	12°	123	155,28	128,47	**155,28**	0,9631	3
13	12°	124	155,28	128,47	**155,28**	0,9631	3
TOTAL							

B.3.2.3 - PLANTAS:

Perspectiva Artística planta geral térreo

Perspectiva Artística planta geral 1º Subsolo



Perspectiva Artística planta geral 2º Subsolo

Perspectiva Artística planta geral 3º Subsolo

B.3.5 - RESUMO GERAL - UNIDADES E ÁREAS

Os apartamentos tipo final 2A/2B e 3A/3B localizados do 1° ao 11° pavimento, serão compostos internamente de: Circulação, cozinha, área de serviço, lavabo, varanda, 02(dois) quartos, banheiro e 1 suíte com banheiro com direito a duas vagas de garagem.

Os apartamentos tipo final 1A/1B e 4A/4B localizados do 1° ao 11° pavimento, serão compostos internamente de: cozinha, área de serviço, sala, varanda, 01(um) quarto, banheiro e 1 suíte com banheiro com direito a uma vagas de garagem.

Os apartamentos tipo final 01, 02, 03 e 04 localizados no 12° pavimento, serão compostos internamente de: lavabo, cozinha, área de serviço, sala, varanda, 02(duas) suítes, com direito a três vagas de garagem.

Os acabamentos dos apartamentos acima inclui: Piso em cerâmico nas áreas molhadas, carpete de madeira nas áreas secas; Paredes em azulejo nas áreas molhadas e massa e pintura nas áreas secas; tetos rebaixados em gesso acartonado.

B.3.6 - MEDIÇÃO:

ITEM	DESCRIÇÃO	% EXECUTADO
1	DESPESAS INICIAIS	100,00%
2	INSTALAÇÃO CANTEIRO DE OBRAS	100,00%
3	SERVIÇOS GERAIS ADMINSTRAÇÃO	94,72%
4	MOVIMENTO DE TERRA	100,00%
5	FUNDAÇÕES - INFRA ESTRUTURA	100,00%
6	ESTRUTURA	100,00%
7	PAREDES	100,00%
8	COBERTURA E IMPERMEABILIZAÇÃO	99,26%
9	REVESTIMENTO INTERNO	98,02%
10	REVESTIMENTO EXTERNO	99,76%
11	AZULEJOS	97,98%
12		
13		
14	ESQUADRIAS METÁLICAS	94,22%
15	PEITORIS, SOLEIRAS E RODAPÉS	84,91%
16	PORTAS E FERRAGENS	48,61%
17		
18	LADRILHOS	94,48%
19	PISOS ESPECIAIS	43,95%
20	INST. ELÉTRIC (TUBULAÇÕES E CAIXAS)	99,25%
21	ENFIAÇÃO E APARELHOS	66,47%
22	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	96,61%
23	APARELHOS SANITÁRIOS	18,04%
24	PINTURA	31,38%
25	VIDROS	96,50%
26		
27	LIMPEZA	12,00%
28	SERVIÇOS COMPLEMENTARES E URBANIZAÇÃO	37,50%
29	ELEVADORES	100,00%
30	OUTROS EQUIPAMENTOS	93,40%
31	DIVERSOS	92,60%
	TOTAL	**94,72%**

PARTE C – AVALIAÇÃO

C.1. PREMISSAS/METODOLOGIA

No presente caso, adotamos o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** – **Tratamento por Fatores** para a determinação do valor das propriedades.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos de elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve apresentar características mais semelhantes possíveis às do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

Os dados disponíveis são analisados e comparados aos do imóvel a avaliar. Esta comparação impõe o cômputo de diversos fatores, alguns de ordem conceitual e subjetiva. Os fatores de ajuste adotados para homogeneizar as amostras colhidas em pesquisa servem para corrigir distorções quanto à confiabilidade das amostras, quanto à sua localização, tamanho de testada ou área, profundidade do lote, padrão construtivo, estado de conservação, ponto comercial, existência de equipamento urbano, etc.

A aplicação de um ou mais desses fatores irá variar de acordo com o que indicar a análise de cada caso e objetivará, sempre, equiparar as amostras à realidade da propriedade avalianda.

FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Fator de Fonte - Oferta.

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Local (Transposição)

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local.

Localização (Ft): expressa as diferentes localidades do ponto de vista comercial.

Fator Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

Fa = (área de elemento pesquisado/área do avaliando)^{n}, onde

- n = 1/4, para diferenças de áreas inferiores a 30% e
- n = 1/8, para diferenças de áreas superiores a 30%.

Fator Padrão

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpc = (PdAVA / PdCOMP) onde:

- Fpc: Fator Padrão Construtivo
- PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando
- PdCOMP: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

Os valores para PdAVA e PDCOMP são definido conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS

IBAPE / SP

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES Mínimo	entre	Médio	entre	Máximo
RESIDENCIAL	GRUPO 1.1 BARRADO	1.1.1- Padrão Rústico	0,060	0,075	0,090	0,105	0,120
		1.1.2- Padrão Simples	0,132	0,144	0,156	0,168	0,180
	GRUPO 1.2 CASA	1.2.1- Padrão Rústico	0,360	0,390	0,420	0,450	0,480
		1.2.2- Padrão Proletário	0,492	0,534	0,576	0,618	0,660
		1.2.3- Padrão Econômico	0,672	0,729	0,786	0,843	0,900
		1.2.4- Padrão Simples	0,912	0,984	1,056	1,128	1,200
		1.2.5- Padrão Médio	1,212	1,299	1,386	1,473	1,560
		1.2.6 -Padrão Superior	1,572	1,674	1,776	1,878	1,980
		1.2.7- Padrão Fino	1,992	2,214	2,436	2,658	2,880
		1.2.8 -Padrão Luxo			Acima de **2,89**		
	GRUPO 1.3 APARTAMENTO	1.3.1-Padrão Econômico	0,600	0,705	**0,810**	0,915	1,020
		1.3.2-Padrão Simples Sem elevador	1,032	1,149	**1,266**	1,383	1,500
		Com elevador	1,260	1,365	**1,470**	1,575	1,680
		1.3.3-Padrão Médio Sem elevador	1,512	1,629	**1,746**	1,863	1,980
		Com elevador	1,692	1,809	**1,926**	2,043	2,160
		1.3.4-Padrão Superio Sem elevador	1,992	2,109	**2,226**	2,343	2,460
		Com elevador	2,172	2,289	**2,406**	2,523	2,640
		1.3.5-Padrão Fino	2,652	2,859	**3,066**	2,853	2,640
		1.3.6-PadrãO Luxo			Acima de 3,49		
COMERCIAL SERVIÇO INDUSTRIAL	GRUPO 2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1-Padrão Econômico	0,600	0,690	**0,780**	0,870	0,960
		2.1.2-Padrão Simples Sem elevador	0,972	1,089	**1,206**	1,323	1,440
		Com elevador	1,200	1,305	**1,410**	1,515	1,620
		2.1.3-Padrão Médio Sem elevador	1,452	1,554	**1,656**	1,758	1,860
		Com elevador	1,632	1,734	**1,836**	1,938	2,040
		2.1.4-Padrão Superio Sem elevador	1,872	1,959	**2,046**	2,133	2,220
		Com elevador	2,052	2,169	**2,286**	2,403	2,520
		2.1.5-Padrão Fino	2,532	2,799	**3,066**	3,333	3,600
		2.1.6-Padrão Luxo			Acima de 3,61		
	GRUPO 2.2 GALPÃO	2.2.1- Padrão Econômico	0,240	0,300	0,360	0,420	0,480
		2.2.2- Padrão Simples	0,492	0,609	0,726	0,843	0,960
		2.2.3- Padrão Médio	0,972	1,149	1,326	1,503	1,680
		2.2.4- Padrão Superior			Acima de 1,69		
ESPECIAL	GRUPO 3.1 COBERTURA	3.1.1- Padrão Simples	0,060	0,090	0,120	0,150	0,180
		3.1.2- Padrão Médio	0,192	0,219	0,246	0,273	0,300
		3.1.3- Padrão Superior	0,312	0,384	0,456	0,528	0,600

Fator Depreciação

Para consideração da depreciação do imóvel foi utilizado o critério de Ross/Heideck que leva em conta o estado de conservação em que apresenta a edificação, a sua vida útil e a sua idade.

Neste método, o fator de depreciação física K é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, na primeira coluna a idade em percentual de vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel. Obtido o fator K resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física (Fd) a ser aplicado resulta da equação abaixo:

Fd = (100-K)/100

Levando-se em conta que o estado de conservação somente irá influir na parcela - construção, este valor será ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

Fdep = (FdepAVA / FdepCOMP) onde:

- Fdep: Fator Depreciação

- FdepAVA: Fator Depreciação correspondente ao Imóvel Avaliando
- FdepCOMP: Fator Depreciação correspondente ao Elemento Comparativo

TABELA - VIDA REFERENCIAL X VALOR RESIDUAL

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL (ANOS)	VALOR RESIDUAL (%)
RESIDENCIAL	APARTAMENTO	ECONOMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONOMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20

TABELA DE ROSS-HEIDECKE - Depreciação Física - Fator "k"

Sendo:

1	a	novo
1,5	b	entre novo e regular
2	c	regular
2,5	d	entre regular e reparos simples
3	e	reparos simples
3,5	f	entre reparos simples e importantes
4	g	reparos implortantes
4,5	h	entre reparos importantes e sem valor
5	i	sem valor

Fator Posicionamento Vertical

Como o fator posicionamento vertical refere-se à variação do preço dos imóveis em função do andar onde se localiza, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

Fpv = (PvAVA / PvCOMP) onde:

- Fpv: Fator Posicionamento Vertical
- PvAVA: Padrão Posicionamento Vertical ao Imóvel Avaliando
- PvCOMP: Padrão Posicionamento Vertical ao Elemento Comparativo

Os valores para PvAVA e PvCOMP são definido conforme critério do avaliador utilizando os dados da literatura disponibilizados pelo IBAPE após estudos na área, conforme relacionados na imagem abaixo:

POSICIONAMENTO VERTICAL VERTICAL	
ANDAR	COEFICIENTE
TÉRREO	98,00
1º	100,00
2º	104,00
3º	106,00
4º	108,00
5º	109,00
6º	110,00
7º	111,00
8º	112,00
9º	112,50
10º	113,00
11º	113,50
12º	114,00
13º	114,50
14º	115,00
15º	115,50
16º	116,00
17º	116,50
18º	117,00
19º	117,50
20º	118,00
21º	118,50
22º	119,00
23º	119,50
24º	120,00
COBERTURA	100,00

Fator Vagas

Este fator refere-se a quantidade de vagas, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconte de 5% por quantidade de diferença de vaga entre o avaliando e as pesquisas.

Fator Vista

Este fator refere-se a vista que a unidade possui, sendo atribuído um percentual de acréscimo ou desconte de 5% por qualidade entre o avaliando e as pesquisas.

Fator Outros

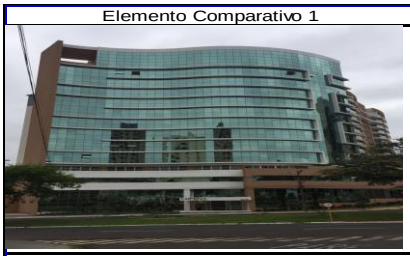
Quando observadas outros características próprias dos elementos utilizados na avaliação que interferem diretamente na formação do valor final, é utilizado um fator extra, no caso o "fator outros", para alinhar tais características.

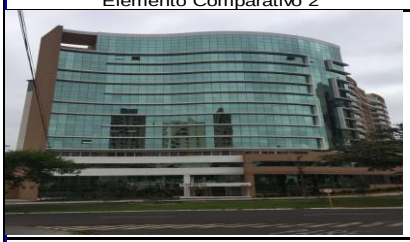
C.2. NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas **NBR-14653- Parte 1 (Procedimentos gerais) /Parte 2 (Imóveis urbanos)** da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "**Fundamentação II" e "Precisão III**".

C.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR:

C.3.1 - PESQUISA DE MERCADO/RELAÇÃO DE ELEMENTOS DA AMOSTRA

Elemento Comparativo 1	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Lumina Home								
	Endereço:	Rua Rodrigo Romero, 50								
	Bairro:	Higianópolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Marcelo (14) 99126-6923						Idade:		2
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		2,406		Estado de conservação			b
	Área construída (m²):	64,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	64,00		
	Posic. Vertical	2º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	2	Nºsuíte	1	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 420.000,00	R$/m² construído		R$ 6.562,50		Status	A VENDA		
	Obs.:									

Elemento Comparativo 2	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Lumina Home								
	Endereço:	Rua Rodrigo Romero, 50								
	Bairro:	Higianópolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Emilene (14) 3224-1400						Idade:		2
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		2,406		Estado de conservação			b
	Área construída (m²):	64,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	64,00		
	Posic. Vertical	4º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	2	Nºsuíte	1	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 430.000,00	R$/m² construído		R$ 6.718,75		Status	A VENDA		
	Obs.:	Empreendimento na planta;								

Elemento Comparativo 3	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Lumina Home								
	Endereço:	Rua Rodrigo Romero, 50								
	Bairro:	Higianópolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Kleber (14) 3224-1400						Idade:		2
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		2,406		Estado de conservação			c
	Área construída (m²):	89,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	89,00		
	Posic. Vertical	8º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	3	Nºsuíte	2	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 600.000,00	R$/m² construído		R$ 6.741,57		Status	A VENDA		
	Obs.:									

Elemento Comparativo 4	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Terrazzo Vivere								
	Endereço:	Rua São Gonçalo-9 55								
	Bairro:	Higianópolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Adla (14) 3227-0689 ou (14) 99861-7552						Idade:		2
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		1,692		Estado de conservação			b
	Área construída (m²):	63,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	63,00		
	Posic. Vertical	3º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	2	Nºsuíte	1	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 340.000,00	R$/m² construído		R$ 5.396,83		Status	A VENDA		
	Obs.:									

Elemento Comparativo 5	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Uatumam								
	Endereço:	Praça Luiz Zuiani, 2-28								
	Bairro:	Higianópolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Francini (14) 3206-0619						Idade:		2
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		1,470		Estado de conservação			b
	Área construída (m²):	67,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	67,00		
	Posic. Vertical	6º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	2	Nºsuíte	1	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 360.000,00	R$/m² construído		R$ 5.373,13		Status	A VENDA		
	Obs.:									

Elemento Comparativo 6	URL:								Data:	dez/17
	Empreendimento:	Uatumam								
	Endereço:	Praça Luiz Zuiani, 2-28								
	Bairro:	Higianopolis				Cidade:	Bauru		UF:	SP
	Fonte/ telefone:	Francini (14) 3206-0619						Idade:		5
	Tipo:	Médio	Padrão de construção:		1,470		Estado de conservação			c
	Área construída (m²):	67,00		Apoio/Edícula:	0,000		Total:	67,00		
	Posic. Vertical	2º		Vr:	1,000		Esquina:	NÃO		
	Nº dorm.	2	Nºsuíte	1	N.º vagas	1	Dist. Praia:		Dist. Favela:	
	Preço de venda	R$ 370.000,00	R$/m² construído		R$ 5.522,39		Status	A VENDA		
	Obs.:	constituído de 02 dormitórios, sendo 01 suíte, sala de estar/jantar, cozinha e lavanderia. Uma ou duas vagas de garagem por apartamento.								

LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS DA AMOSTRA:

C.3.2 - CÁLCULO DOS VALORES:

Nº	Endereço	Área Construída (m²)		Área Equivalente (m²)	Dep.	Setor Urbano	Vagas	Dorm	Suítes	Preço Pedido (R$)	Unitário (R$/m²)*(F1)
		Corpo Principal	Edícula ou Apoio								
Aval.	*Av. Nações Unidas*	*89,03*	*-*	*89,03*	*0,985*	*1*	*2*	*2*	*1*	*-*	*-*
1	Rua Rodrigo Romero, 50	64,00	0,00	64,00	0,98	1,00	1	2	1	R$ 420.000,00	R$ 5.906,25
2	Rua Rodrigo Romero, 50	64,00	0,00	64,00	0,98	1,00	1	2	1	R$ 430.000,00	R$ 6.046,88
3	Rua Rodrigo Romero, 50	89,00	0,00	89,00	0,96	1,00	1	3	2	R$ 600.000,00	R$ 6.067,42
4	Rua São Gonçalo-9 55	63,00	0,00	63,00	0,98	1,00	1	2	1	R$ 340.000,00	R$ 4.857,14
5	Praça Luiz Zuiani, 2-28	67,00	0,00	67,00	0,98	1,00	1	2	1	R$ 360.000,00	R$ 4.835,82
6	Praça Luiz Zuiani, 2-28	67,00	0,00	67,00	0,93	1,00	1	2	1	R$ 370.000,00	R$ 4.970,15
	Pesos	**100,00%**	**100,00%**							**Unitário médio**	**R$ 5.447,28**

Fatores de Ajustes										Unit.Homg (R$/m²)	Unit.Saneado (R$/m²)
Oferta (F1)	Local (F2)	Área (F3)	Deprec.(F5)	Padrão (F6)	Vagas (F7)	Vista (F8)	Pos. Vertical (F9)	Outros (F10)	Fator Acumulado (F11)		
1,0	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*1,0*	*-*	*-*
0,900	1,000	0,921	1,000	1,000	1,100	1,000	0,962	1,000	0,983	R$ 5.803,68	R$ 5.803,68
0,900	1,000	0,921	1,000	1,000	1,100	1,000	0,926	1,000	0,947	R$ 5.726,52	R$ 5.726,52
0,900	1,000	1,000	1,026	1,000	1,100	1,000	0,893	1,000	1,019	R$ 6.180,36	R$ 6.180,36
0,900	1,000	0,917	1,000	1,422	1,100	1,000	0,943	1,000	1,383	R$ 6.716,75	R$ 6.716,75
0,900	1,000	0,931	1,000	1,637	1,100	1,000	0,909	1,000	1,578	R$ 7.628,64	R$ 7.628,64
0,900	1,000	0,931	1,056	1,637	1,100	1,000	0,962	1,000	1,685	R$ 8.375,73	R$ 8.375,73
Coeficiente de variação:	**11,33%**	**13,16%**	**11,18%**	**14,55%**	**11,33%**	**11,33%**	**10,96%**	**11,33%**		**R$ 6.738,61**	**R$ 6.738,61**

Critérios de Avaliação	Tipo de Edificação	Vida Útil	Idade	Estado de Conservação	*Padrão Construtivo*	*Posicionamento Vertical*
Av. Nações Unidas	Médio	60	*2*	*a*	*2,406*	*1º*

Validação dos Fatores por análise do coeficiente de variação				
Coeficientes	**Condição**	**Isolado**	**Ausente**	**Resultado**
Local	Obrigatório	**11,33%**	**10,84%**	**Usar**
Área	Obrigatório	**11,33%**	**10,84%**	**Usar**
Depreciação	Obrigatório	**11,18%**	**10,96%**	**Usar**
Padrão	Obrigatório	**11,33%**	**10,84%**	**Usar**
Vagas	Obrigatório	**11,33%**	**10,85%**	**Usar**
Vista	Complementar	**11,33%**	**10,84%**	**Usar**
Posição vertical	Obrigatório	**10,96%**	**11,18%**	**Usar**
Outros	Complementar	**11,33%**	**10,84%**	**Usar**

DADOS INICIAIS	
Número de elementos	6
Unitário Médio (R$/m²)	5.447,28
Desvio Padrão	617,18
Coeficiente de Variação	11,33%

HOMOGENEIZAÇÃO	
Número de elementos	6
Unitário Médio Homogeneizado (R$/m²)	6.738,61
Limite Superior (R$/m²) (+30%)	8.760,20
Limite Inferior (R$/m²) (-30%)	4.717,03

SANEAMENTO		
Número de elementos saneados	6	
Unitário Médio Saneado (R$/m²)	6.738,61	
Desvio Padrão	1066,10	
Coeficiente de Variação	**15,82%**	
t de Student	1,48	
Limite Superior (R$/m²)	7.382,76	9,56%
Limite Inferior (R$/m²)	6.094,47	-9,56%
Intervalo de Confiabilidade	19,12%	

FORMAÇÃO DE VALOR			
Edificações	**ÁreaConst.(m²)**	**Unitário (R$/m²)**	**Valor de Venda**
Corpo Principal	89,03	6.738,61	R$ 599.938,65
		Fator de Comercialização	1,00
		Valor de Venda	R$ 599.938,65

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R$)	**600.000,00**
Valor do imóvel por m² construído (R$/m²):	6.739,30

LIMITE DA VALORES		
Valor Venal Mínimo de Mercado	**R$**	**540.000,00**
Valor do imóvel por m² construído (R$/m²):		6.065,37
Valor Venal Máximo de Mercado	**R$**	**660.000,00**
Valor do imóvel por m² construído (R$/m²):		7.413,23

VALOR ADOTADO COMO BASE PARA O CÁLCULO FINAL EM R$/M²: R$ 6.739,30

RESUMO DOS VALORES

LUMINA - BAURU - GMR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES							
Item	Andar	Unidade	Área Util	Área Comun	Área Calcul	Fração Ideal	n.° Vagas
1	1°	12B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
2	1º	13B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
3	2°	23A	89,03	86,46	89,03	0,652	2
4	2°	23B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
5	2°	24B	64,65	52,11	64,65	0,4362	1
6	3°	32B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
7	4º	42B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
8	5º	52B	89,03	86,46	89,03	0,652	2
9	6º	62B	89,09	86,46	89,09	0,652	2
10	6°	63A	89,03	86,46	89,03	0,652	2
11	12°	122	155,28	128,47	155,28	0,9631	3
12	12°	123	155,28	128,47	155,28	0,9631	3
13	12°	124	155,28	128,47	155,28	0,9631	3
TOTAL							

TIPOLOGIA	Nº DE VAGAS	POSIÇÃO	Área Total (m²) (IPTU)	R$/m²	Fposição no pavto	Fárea	Fvaga	VALOR AVALIADO INICIAL
12B	2	1°	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
13B	2	1º	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
23A	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
23B	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
24B	1	2°	64,65	6.739,30	1,0400	1,0408	0,90	R$ 424.453,53
32B	2	3°	89,03	6.739,30	1,0600	1,0000	1,00	R$ 635.999,87
42B	2	4º	89,03	6.739,30	1,0800	1,0000	1,00	R$ 647.999,87
52B	2	5º	89,03	6.739,30	1,0900	1,0000	1,00	R$ 653.999,87
62B	2	6º	89,09	6.739,30	1,1000	0,9999	1,00	R$ 660.389,05
63A	2	6°	89,03	6.739,30	1,1000	1,0000	1,00	R$ 659.999,87
122	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
123	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
124	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
VALOR TOTAL								R$ 9.803.256,19

R$/M² (AP 12B) =	6.739,30

C.4. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

Foi atingido o grau de **Fundamentação II e Precisão III**, conforme quadro abaixo:

TABELA 3 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÂO					
Item	Descrição	Pontuação	Grau		
			III	II	I
1	Caracterização do imóvel Avaliando	2	Completa quanto a todas os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	2	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	2	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Foi apresentado informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para cada fator e para o conjunto de fatores	2	0,80 a 1,25	0,5 a 2,00	0,40 a 2,50
Total pontuação atingida		08	Itens obrigatórios atingidos: **2 e 4, no mínimo no grau II**		

Enquadramento:

TABELA 4 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II			
Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
Itens Obrigatórios no grau correspondente	2 e 4, com os demais no mínimo no grau III	2 e 4, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Amplitude do Intervalo de Confiança	**4,27 %**

TABELA 5 DO ITEM 9 DA ABNT 14.653 – GRAU DE PRECISÃO III			
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	<= 30%	<= 40%	<= 50%

PARTE D: CONCLUSÃO

Definimos nas cifras abaixo os valores de comercialização aplicáveis às unidades comercializáveis do empreendimento LUMINA HOME OFFICE MALL, situado à Rua Rodrigo Romeiro, 50, esquina da Av. das Nações Unidas, Higienópolis, Bauru -SP**.**

TIPOLOGIA	Nº DE VAGAS	POSIÇÃO	Área Total (m²) (IPTU)	R$/m²	Fposição no pavto	Fárea	Fvaga	VALOR AVALIADO INICIAL
12B	2	1°	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
13B	2	1º	89,03	6.739,30	1,0000	1,0000	1,00	R$ 599.999,88
23A	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
23B	2	2°	89,03	6.739,30	1,0400	1,0000	1,00	R$ 623.999,87
24B	1	2°	64,65	6.739,30	1,0400	1,0408	0,90	R$ 424.453,53
32B	2	3°	89,03	6.739,30	1,0600	1,0000	1,00	R$ 635.999,87
42B	2	4º	89,03	6.739,30	1,0800	1,0000	1,00	R$ 647.999,87
52B	2	5º	89,03	6.739,30	1,0900	1,0000	1,00	R$ 653.999,87
62B	2	6º	89,09	6.739,30	1,1000	0,9999	1,00	R$ 660.389,05
63A	2	6°	89,03	6.739,30	1,1000	1,0000	1,00	R$ 659.999,87
122	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
123	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
124	3	12°	155,28	6.739,30	1,1400	0,9328	1,10	R$ 1.224.138,21
VALOR TOTAL								R$ 9.803.256,19

R$/M² (AP 12B) =	6.739,30

Para a obtenção destes valores foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais indicados da Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ

PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ

BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CAU A 3598-0

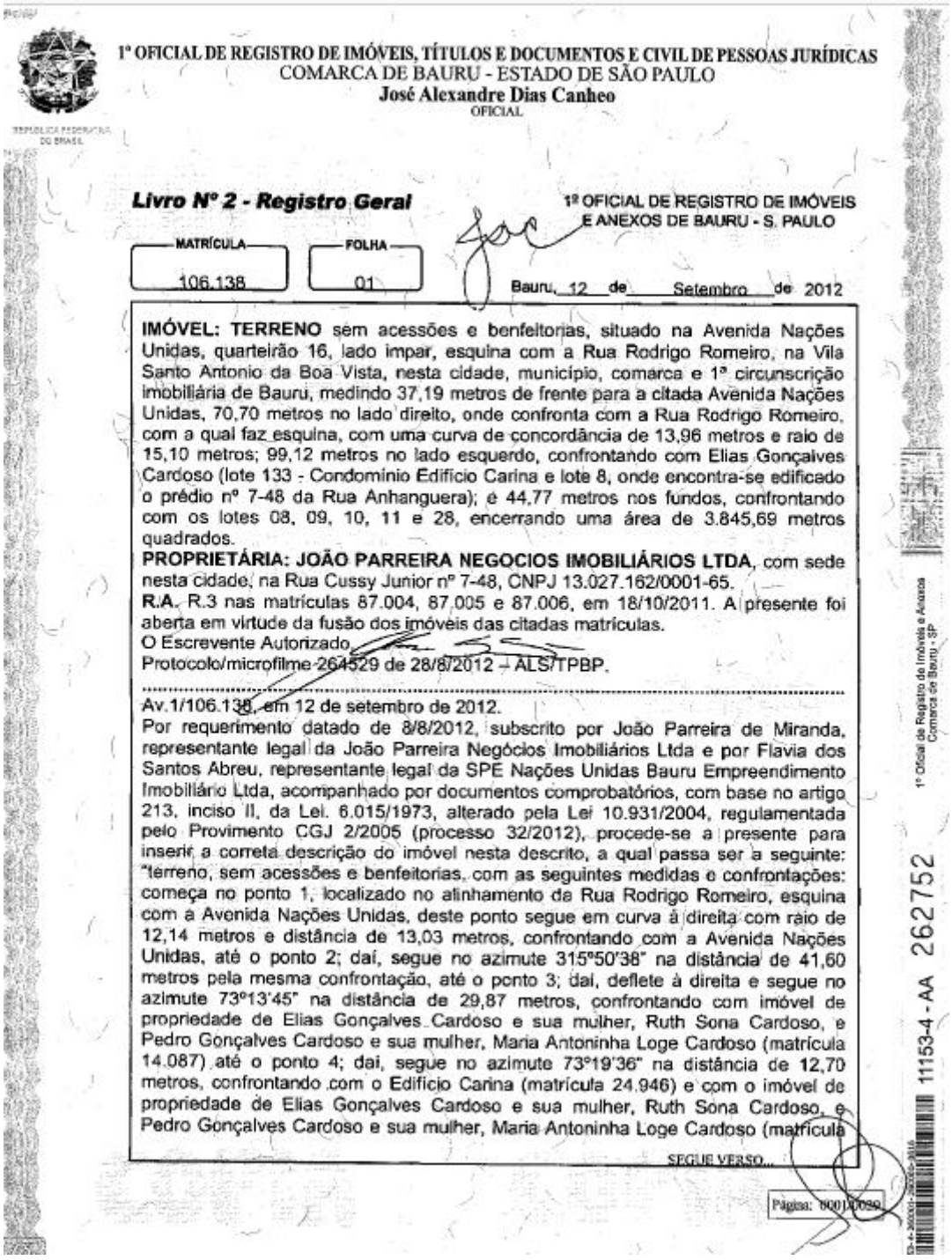
Rio de Janeiro, 21 de Novembro de 2017.

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
E-mail: embrap@infolink.com.br

PARTE E – ANEXOS:

I-FOTOS:

II-DOCUMENTOS SUBSIDIÁRIOS



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS
COMARCA DE BAURU - ESTADO DE SÃO PAULO
José Alexandre Dias Canheo
OFICIAL

Livro Nº 2 - Registro Geral

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BAURU - S. PAULO

MATRÍCULA 106.138 | FOLHA 01

Bauru, 12 de Setembro de 2012

IMÓVEL: TERRENO sem acessões e benfeitorias, situado na Avenida Nações Unidas, quarteirão 16, lado impar, esquina com a Rua Rodrigo Romeiro, na Vila Santo Antonio da Boa Vista, nesta cidade, município, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de Bauru, medindo 37,19 metros de frente para a citada Avenida Nações Unidas, 70,70 metros no lado direito, onde confronta com a Rua Rodrigo Romeiro, com a qual faz esquina, com uma curva de concordância de 13,96 metros e raio de 15,10 metros; 99,12 metros no lado esquerdo, confrontando com Elias Gonçalves Cardoso (lote 133 - Condomínio Edifício Carina e lote 8, onde encontra-se edificado o prédio nº 7-48 da Rua Anhanguera); e 44,77 metros nos fundos, confrontando com os lotes 08, 09, 10, 11 e 28, encerrando uma área de 3.845,69 metros quadrados.
PROPRIETÁRIA: JOÃO PARREIRA NEGOCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Cussy Junior nº 7-48, CNPJ 13.027.162/0001-65.
R.A. R.3 nas matrículas 87.004, 87.005 e 87.006, em 18/10/2011. A presente foi aberta em virtude da fusão dos imóveis das citadas matrículas.
O Escrevente Autorizado
Protocolo/microfilme 264529 de 28/8/2012 – ALS/TPBP.

.....

Av.1/106.138, em 12 de setembro de 2012.
Por requerimento datado de 8/8/2012, subscrito por João Parreira de Miranda, representante legal da João Parreira Negócios Imobiliários Ltda e por Flavia dos Santos Abreu, representante legal da SPE Nações Unidas Bauru Empreendimento Imobiliário Ltda, acompanhado por documentos comprobatórios, com base no artigo 213, inciso II, da Lei. 6.015/1973, alterado pela Lei 10.931/2004, regulamentada pelo Provimento CGJ 2/2005 (processo 32/2012), procede-se a presente para inserir a correta descrição do imóvel nesta descrito, a qual passa ser a seguinte: "terreno, sem acessões e benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: começa no ponto 1, localizado no alinhamento da Rua Rodrigo Romeiro, esquina com a Avenida Nações Unidas, deste ponto segue em curva à direita com raio de 12,14 metros e distância de 13,03 metros, confrontando com a Avenida Nações Unidas, até o ponto 2; daí, segue no azimute 315°50'38" na distância de 41,60 metros pela mesma confrontação, até o ponto 3; daí, deflete à direita e segue no azimute 73°13'45" na distância de 29,87 metros, confrontando com imóvel de propriedade de Elias Gonçalves Cardoso e sua mulher, Ruth Sona Cardoso, e Pedro Gonçalves Cardoso e sua mulher, Maria Antoninha Loge Cardoso (matrícula 14.087) até o ponto 4; daí, segue no azimute 73°19'36" na distância de 12,70 metros, confrontando com o Edifício Carina (matrícula 24.946) e com o imóvel de propriedade de Elias Gonçalves Cardoso e sua mulher, Ruth Sona Cardoso, e Pedro Gonçalves Cardoso e sua mulher, Maria Antoninha Loge Cardoso (matrícula

SEGUE VERSO...

Página: 000100089

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Bauru - SP

11153-4 - AA 262752

III-PERFIL RESUMIDO

1. Histórico / Objetivos:

A EMBRAP/PRAXIS Avaliação Patrimonial atua no segmento de avaliação desde 1978, quando foi fundada a EMBRAP – Empresa Brasileira de Avaliação Patrimonial.

No interesse de atender de forma rápida e eficiente, exclusivamente aos bancos, instituições financeiras e Seguradoras em suas necessidades na área de avaliação de garantias reais, foi criada em 1998 a PRAXIS Avaliação Patrimonial e ao final de 1999 ambos os braços se uniram sob a designação que temos atualmente.

Hoje, a EMBRAP PRAXIS dispõe de equipes preparadas para atendimento em todo Brasil tendo sempre como meta a independência de nossos relatórios e cumprir com a responsabilidade de atribuirmos o valor justo (*fair value*) ao patrimônio analisado.Para isso são seguidos uma série de fatores técnicos somados à seriedade e *expertise* de nossos profissionais.

A avaliação dos ativos é executada por profissionais qualificados, com longa vivência na área de avaliação através de diferentes métodos comprobatórios, após pesquisas de mercado globalizadas com a emissão de laudos dentro das normas especificas da ABNT e do IBAPE, que poderão ter finalidades especificas como: adequação ao IFRS, atendendo a Lei 11.638, seguros, fusões / cisões / incorporações, lançamento de ações (OPA), financiamentos, compra e venda, teste de *impairment*, vida útil, valor econômico, marcas, patentes, entre outras.

Nossos serviços de consultoria contemplam Auditoria e Medição de Obras, avaliação de imóveis urbanos e rurais, máquinas, equipamentos e instalações industriais e navais, ativos biológicos e minerais e toda a imensa gama de itens que compõem os Ativos das empresas, sejam bens tangíveis ou intangíveis com o objetivo de oferecer assessoria aos Departamentos de Controle Financeiro e Patrimonial.

Embrap Praxis, *trinta e oito anos dando valor ao que é seu.*

Diretoria
Bruno Sérgio Maciel Figueiredo, arquiteto.
Paulo Tabah de Almeida, engenheiro.
Carlos Egon Maciel Figueiredo, empresário e sócio fundador.
Fabio Giovani Carvalho da Silva, empresário.

2. Âmbito de Atuação

- Avaliações de imóveis residenciais, comerciais e industriais;
- Determinação do valor de máquinas, instalações industriais, navais, móveis e utensílios;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de obras;
- Elaboração de estudos de viabilidade de projetos que envolvam a construção civil;
- Determinação do valor locativo;
- Gestão Patrimonial Georreferênciada;
- Determinação de valores de terrenos pelo método involutivo, com a elaboração, pela Área de Arquitetura, de projeto hipotético com o cálculo de retorno;
- Cálculo de valor de glebas rurais, com ou sem culturas ou benfeitorias;
- Gerenciamento, acompanhamento e supervisão de projetos de geração de energia elétrica;
- Determinação do valor de propriedades especiais, sem a existência de campo amostral comparativo; através de montagem de suas partes componentes pelo método evolutivo;
- Inventário, emplaquetamento e Conciliação contábil;
- Ativos Biológicos e Minerais;
- Ativos Intangíveis (*goodwill*, fundo de comércio, marcas, patentes, etc.);
- Avaliação de Ativos em Fundos de Investimento em Participação e Imobiliário;
- Determinação da Vida Útil (CPC27);
- Avaliação de Valor Residual.

3. Trabalhos Executados

Há 38 anos temos realizado trabalhos que envolvem o patrimônio imobiliário e industrial de muitas das maiores empresas implantadas no País.

Neste período, nossos Clientes nos confiaram mais de 20.000 trabalhos dos mais diversos tipos, desde pequenas unidades residenciais ao ativo integral de megaempreendimentos de âmbito estatal.

Nossos técnicos coletaram, compararam e analisaram milhares de informações objetivando fornecer, sempre com consistente convicção, o valor exato para os bens dos ativos estudados.

4. Relação Dos Principais Clientes

Em 38 anos de atividades tivemos a satisfação de poder trabalhar para as maiores empresas do país. A seguir apresentamos uma relação dos clientes para os quais realizamos importantes trabalhos:

CAIXA
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
BANCO DO BRASIL
CUSHMAN & WAKEFIELD
Global Real Estate Solutions
JONES LANG LASALLE
FioPrev
CVM
Comissão de Valores Mobiliários
ipea
PETROBRAS
FORZA
raízen
Ipiranga
ALE
HOTEIS OTHON
HOST
HOTELS & RESORTS
WINDSOR HOTEIS
BHG
Brazil Hospitality Group
Porto Bay
HOTELS & RESORTS
RIO'S PRESIDENTE HOTEL
LEMGRUBER
GRUPO AGUIA BRANCA
COMPANHIA INDUSTRIAL CATAGUASES
BAUMINAS
HOSPITAL ESPANHOL
METROPOLITANO
HOSPITAL
JOÃO FORTES
ENGENHARIA
CEU
ENGENHARIA
RJZ CYRELA
www.cyrela.com.br
Gafisa
ROSSI
GRUPO
SKS
GRUPO
Riwa
GLOBAL EQUITY
ADMINISTRADORA DE RECURSOS
Banco RENAULT
FIAT
CHEVROLET
Usina
Canabrava
ENERGIO
AGRO 100
ampla
Light
CINEMAS SEVERIANO RIBEIRO
CAMORIM
SERVIÇOS MARÍTIMOS
Keppel
FELS Brasil
SRD
ESTALEIRO
SRD OFFSHORE S.A.
IVESA
Indústria Verolme S.A.
MARINA
VEROLME
Mac Laren
OIL

DOCAS S.A. INVESTIMENTOS	DOCAS DO RIO AUTORIDADE PORTUÁRIA	falmec	UFRJ	Estácio	UNIVERSIDADE UNIGRANRIO
GB ARMAZÉNS GERAIS	GRUPO MIL	HORTIFRUTI	LA MOLE	BFFC	CENTRAL
Makro	SUPERPESA	NHJ DO BRASIL	EMPRESAS BRASIF	MITRA ARQUIEPISCOPAL RIO DE JANEIRO - RJ - BRASIL	ASSISTÊNCIA FUNERAL RIO PAX
BR Offshore Investimentos e Participações S.A.	PADO	redley	ECLECTIC	Leader SUA VIDA MAIS BONITA	Cantão