As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito. O presente Prospecto Preliminar está sujeito à complementação e correção. O Prospecto Definitivo estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador; da instituição intermediária responsável pela Oferta e, se for o caso, das instituições intermediárias integrantes do consórcio de distribuição; das entidades administradoras de mercado organizado de valores mobiliários onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação e da CVM.

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CNPJ nº 34.081.631/0001-02

no montante de, inicialmente,

R$ 350.000.000,00

(trezentos e cinquenta milhões de reais)

Autorregulação ANBIMA

Registro [CVM/SRE/RFI/2019/[•]], em [•] de [•] de 2019
Código ISIN das Cotas: BRHOSICTF009
Código de Negociação das Cotas na B3: HOSI11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI ("Fundo"), representado por seu administrador VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, cj. 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) e, no máximo, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Oferta" e "Primeira Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a até 700.000 (setecentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Coordenador Líder ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, tudo em conformidade com as disposições estabelecidas no Contrato de Distribuição, no Regulamento, neste Prospecto Preliminar (conforme definidos abaixo) e na legislação vigente.

As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 57), cada Investidor (conforme definido abaixo) deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.000,00 (mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os detentores de Cotas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do VX XVIII – Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 14 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.028.998, em 17 de junho de 2019. Ademais, em 06 de setembro de 2019 foi celebrado o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do VX XVIII – Fundo de Investimento Imobiliário", o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.037.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação social do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Housi e os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta. O Administrador celebrou, então, o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", em 23 de outubro de 2019, para aprovar alterações ao regulamento do Fundo. Por fim, o Administrador celebrou, em 21 de novembro de 2019, o "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", para aprovar a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79 ("Coordenador Líder"), e contará com o BANCO BTG PACTUAL S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45, instituição participante do sistema de distribuição de valores mobiliários, contratada pelo Coordenador Líder ("Coordenador Contratado"), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto Preliminar), credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Coordenador Contratado, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder e do Coordenador Contratado, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. O Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta.As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no sistema de distribuição administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3.

A gestão da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pelo Administrador, tendo sido contratada a Easynvest Gestão de Recursos Ltda. como consultora imobiliária do Fundo ("Consultor Imobiliário").

O investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (conforme definido neste Prospecto Preliminar) representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto Preliminar). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 133 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI REQUERIDO JUNTO À CVM EM 09 DE SETEMBRO DE 2019, ESTANDO A OFERTA SUJEITA À PRÉVIA APROVAÇÃO E REGISTRO DA CVM. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO SOB ANÁLISE DA CVM. O PRESENTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÁ SUJEITO A COMPLEMENTAÇÃO E CORREÇÃO.

O FUNDO SERÁ REGISTRADO NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE A PARTIR DE 23 DE MAIO DE 2019 ("CÓDIGO ANBIMA").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DE COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 133 A 153.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE GESTÃO DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER

easynvest

COORDENADOR CONTRATADO

BTG Pactual

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

easynvest | Asset

ADMINISTRADOR

VÓRTX

ASSESSORES LEGAIS DA OFERTA

i2a Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

FREITASLEITE

EMPRESA ESPECIALIZADA (ADMINISTRADORA DE LOCAÇÕES)

HOUSI

A data deste Prospecto Preliminar é 25 de novembro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 5
1. SUMÁRIO DA OFERTA 25

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA 51

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 57
Características da Oferta 59
A Oferta 59
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas 59
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta 59
Lote Adicional 60
Distribuição Parcial 60
Regime de distribuição das Cotas 61
Preço de Subscrição 61
Forma de subscrição e integralização 62
Procurações de Conflito de Interesses 62
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo 63
Características, vantagens e restrições das Cotas 64
Público Alvo da Oferta 65
Destinação dos recursos 66
Pedidos de Reserva 92
Período de Distribuição 93
Procedimento de Alocação 93
Registro da Oferta 93
Plano de Distribuição 94
Oferta Não Institucional 96
Critério de colocação da Oferta Não Institucional 99
Oferta Institucional 99
Critério de colocação da Oferta Institucional 101
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 101
Alocação e liquidação da Oferta 102
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 103

Negociação e custódia das Cotas na B3 105
Inadequação de investimento 105
Contrato de Distribuição 106
Data de Liquidação 107
Instituições Participantes da Oferta 108
Cronograma indicativo da Oferta 109
Demonstrativo dos custos da Oferta 111
Outras informações 113
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 115
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 115

4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI 117
Base Legal 119
Duração 119
Público Alvo 119
Objetivo 119
Política de investimentos 120
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 122
Comitê de Investimento 128
Política de distribuição de resultados 130
Contratos de Compra e Venda 130
Principais Fatores de Risco do Fundo 131

5. FATORES DE RISCO 134
I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos 136
II. Riscos relativos à Oferta. 150
III. Demais riscos. 154

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 156
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 158
II. *Tributação aplicável ao Fundo* 161
7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO E DO COORDENADOR LÍDER 164
Breve Histórico do Coordenador Líder 167
Breve Histórico do Coordenador Contratado 168
Breve Histórico do Consultor Imobiliário 171

8. SOBRE A HOUSI, PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO A SER FIRMADO COM A HOUSI 172

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 180

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder 182

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado 182

Relacionamento do Administrador com a Empresa Especializada 182

Relacionamento do Coordenador Líder com a Empresa Especializada 183

Relacionamento do Coordenador Contratado com a Empresa Especializada 183

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Escriturador 183

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Consultor Imobiliário 183

Relacionamento do Administrador com o Escriturador 183

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador 184

Relacionamento do Empresa Especializada com o Escriturador 184

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder 184

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 184

Relacionamento do Auditor Independente com a Empresa Especializada 184

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Coordenador Líder 185

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Administrador 185

Relacionamento do Consultor Imobiliário com a Empresa Especializada 185

Relacionamento da Empresa Especializada com a Vitacon 185

ANEXOS 187

Anexo I - Instrumento Particular de Constituição do Fundo 189
Anexo II - Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta 249
Anexo III - Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento, que alterou o Regulamento do Fundo 255
Anexo IV – Instrumento Particular de Terceira Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente 259
Anexo V - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 319
Anexo VI - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 323
Anexo VII - Estudo de Viabilidade 327
Anexo VIII - Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão 347
Anexo IX - Laudo de Avaliação VN Bela Cintra 383
Anexo X - Laudo de Avaliação unidades do VN Faria Lima 445
Anexo XI - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada 533
Anexo XII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Bom Retiro 579
Anexo XIII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada 1217 631
Anexo XIV - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Topázio 677
Anexo XV - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cardoso de Melo 727
Anexo XVI - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Nova Higienópolis 771
Anexo XVII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Turiassu 815
Anexo XVIII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Casa do Ator 863
Anexo XIX - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho 909
Anexo XX - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Quatá 955
Anexo XXI - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cix Perdizes 1001
Anexo XXII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá 1047
Anexo XXIII - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues 1093
Anexo XXIV - Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Affinity for Live 1141

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Preliminar que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

"Administrador"	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016.
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
"Anúncio de Encerramento"	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Anúncio de Início"	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
"Aplicação Mínima Inicial"	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior

	ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar.
"Assembleia Geral de Cotistas"	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Extraordinária"	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
"Assembleia Geral Ordinária"	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador.
"Ativos"	Significam os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos do Fundo.
"Ativos Alvo da Primeira Emissão"	Significam os Ativos Imobiliários a serem inicialmente adquiridos pelo Fundo com os recursos da Oferta, quais sejam: (i) o VN Bela Cintra; (ii) frações imobiliárias do VN Faria Lima; (iii) unidades autônomas do VN Alvorada; (iv) unidades autônomas do VN Bom Retiro; (v) unidades autônomas do VN Alvorada 1217; (vi) unidades autônomas do VN Topázio; (vii) unidades autônomas do VN Cardoso de Melo; (viii) unidades autônomas do VN Nova Higienópolis; (ix) unidades autônomas do VN Turiassu; (x) unidades autônomas do VN Casa do Ator; (xi) unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho; (xii) unidades autônomas do VN Quatá; (xiii) unidades autônomas do VN Cix Perdizes; (xiv) unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá; (xv) unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues; e (xvi) unidades autônomas do VN Affinity for Live, cuja locação será administrada pela Housi, **conforme detalhado na seção "Destinação dos Recursos", na página 66 deste Prospecto Preliminar**.

"Ativos Imobiliários"	Aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador mediante recomendação do Comitê de Investimentos, porém independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, de natureza residencial ou não residencial, cujas obras estejam finalizadas ou em fase final de construção, para posterior locação ou arrendamento a ser administrada pela Housi, com possibilidade de alienação ("Imóveis-Alvo"), e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em: (i) empreendimentos imobiliários, destinados à locação, e/ou direitos reais sobre bens imóveis, e/ou (ii) empreendimentos imobiliários ainda em fase de desenvolvimento por referida sociedade incorporadora; (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em empreendimentos imobiliários, sejam estes de natureza residencial ou não residencial, destinados à locação e/ou direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, a critério do Gestor, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em empreendimentos imobiliários de natureza residencial ou não residencial, a serem destinados à locação, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, caso a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
"Atualização do Valor de Pagamento":	Os valores previstos no Contrato de Administração de Locações serão atualizados pela variação percentual acumulada mensal do IGP-M, aplicada, *pro rata temporis*, no período de atualização. Na hipótese de referido índice vir a ser extinto, será eleito, de comum acordo, outro índice com boa reputação no mercado e que reflita adequadamente a perda do poder aquisitivo da moeda nacional;

"Auditor Independente"	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, 8º andar, Conj. 81, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ sob o nº 61.366.936/0001-25.
"Aviso ao Mercado"	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 07 de novembro de 2019 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
"Boletim de Subscrição"	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
"Capital Autorizado"	O capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais), não considerando o valor da Primeira Emissão.
"Carta Convite"	É a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

"Código ANBIMA"	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 23 de maio de 2019.
"Comissão de Organização de Compras Compartilhadas"	A remuneração de até 10% (dez por cento) sobre o valor de negociação dos contratos de aquisição dos insumos necessários, em decorrência da Organização de Compras Compartilhadas, devida à Housi diretamente pelo Fundo nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Administração de Locações;
"Comitê de Investimento"	É o comitê de investimento previsto no Capítulo X do Regulamento do Fundo.
"Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta"	Comunicado ao mercado de modificação e de abertura de prazo para desistência da Oferta divulgado, em 25 de novembro de 2019, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas neste Prospecto Preliminar para informar que foram realizadas alterações nas condições da Oferta e, consequentemente, neste Prospecto Preliminar de modo a refletir a alteração do "Cronograma Indicativo da Oferta" para prever as novas datas (a) da obtenção do registro perante a CVM; (b) de encerramento do Período de Reserva, (c) do Procedimento de Alocação, (d) de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; (e) da liquidação da Oferta; e (f) da divulgação do Anúncio de Encerramento, bem como correção da Taxa de Administração, sendo que os percentuais foram reduzidos em benefício dos futuros cotistas, conforme os percentuais previstos neste anúncio. **Em razão das alterações descritas acima, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, será aberto o Período de Desistência para os Investidores que já tiverem aderido à Oferta.**
"Condições Suspensivas"	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição.

"Consultor Imobiliário" ou "Easynvest"	**EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n° 1.608, 13º andar, cj. 132B, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 33.824.050/0001-42, contratada pelo Fundo, por Intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação dos serviços de consultoria dos Ativos do Fundo.
"Contrato de Administração de Locação"	"*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Locações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Housi, por meio do qual a Housi se tornará prestadora de serviços do Fundo.
"Contrato de Distribuição"	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", celebrado entre o Fundo, o Administrador, a Vitacon, a Housi e os Coordenadores, em 23 de outubro de 2019, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
"Coordenador Contratado"	**BANCO BTG PACTUAL S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.
"Coordenador Líder"	**EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n° 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79.
"Coordenadores"	Em conjunto, o Coordenador Contratado e o Coordenador Líder;

"Cotas"	As cotas emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio.
"Cotas do Lote Adicional"	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
"Cotas VN Bela Cintra":	Significam 100% (cem por cento) das cotas da Sociedade VN Bela Cintra que serão adquiridas pelo Fundo.
"Cotistas"	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas Conflitados"	(i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem nos ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.
"Critérios de Restituição de Valores"	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto Preliminar serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
"Custodiante"	O Administrador, conforme acima qualificado.

"CVM"	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
"Data de Emissão"	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
"Data de Liquidação"	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 109 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
"Decreto nº 6.306/07"	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
"Dias Úteis"	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no Estado ou na Cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
"Distribuição Parcial"	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. O Investidor poderá, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.
"Escriturador"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Estudo de Viabilidade"	É o estudo de viabilidade elaborado pela Tera Partners para fins do item 3.7.1 do Anexo III da Instrução CVM 400, conforme constante no Anexo VI deste Prospecto Preliminar.
"FII" ou "Fundo de Investimento Imobiliário"	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.

"Fundo"	**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.631/0001-02.
"Fundos Investidos"	Significam as cotas de fundos de investimento referenciados em DI.
"Gestor"	O Administrador, conforme acima qualificado.
"Governo"	Governo da República Federativa do Brasil.
"Housi" ou "Empresa Especializada"	**HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44, empresa especializada no ramo de administração de locações de imóveis, a ser contratada pelo Administrador para administrar as locações a serem firmadas nos Imóveis-Alvo, nos termos do Contrato de Administração de Locações.
"IGP-M"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas.
"Imóveis-Alvo" ou "Empreendimentos"	Significam os imóveis localizados em território nacional, de natureza residencial ou não residencial, cujas obras estejam finalizadas ou em fase final de construção, a ser administrada pela Housi, especificamente para a presente Primeira Emissão os Ativos Alvo da Primeira Emissão.
"Instituições Participantes da Oferta"	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e os Participantes Especiais.
"Instrução CVM 400"	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM 472"	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

"Instrução CVM 494"	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 505"	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
"Instrução CVM 539"	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
"Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento"	Ato particular do Administrador realizado em 06 de setembro de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram deliberadas e aprovadas, dentre outros, os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta e a contratação do Consultor Imobiliário.
"Instrumento de Segunda Alteração ao Regulamento"	Ato particular do Administrador realizado em 23 de outubro de 2019, por meio do qual foi deliberada e aprovada, dentre outra matéria, alterações do Regulamento.
"Instrumento de Terceira Alteração ao Regulamento"	Ato particular do Administrador realizado em 21 de novembro de 2019, por meio do qual foi deliberada e aprovada a versão vigente do Regulamento.
"Investidores"	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta.
"Investidores Institucionais"	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
"Investidores Não Institucionais"	Investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.

"IOF/Câmbio"	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
"IOF/Títulos"	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
"IR"	Imposto de Renda.
"Lei n° 6.385/76"	Lei n° 6.385, de 7 de dezembro de 1976;
"Lei nº 6.404/76"	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
"Lei nº 8.245/91"	Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.
"Lei nº 8.668/93"	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.
"Lei nº 9.779/99"	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
"Lote Adicional"	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), correspondente a 700.000 (setecentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e dos Coordenadores, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
"Montante Inicial da Oferta"	Montante inicial de até R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

"Montante Mínimo da Oferta"	O volume mínimo da Oferta será de R$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
"Oferta"	Oferta pública de distribuição de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
"Oferta Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
"Oferta Não Institucional"	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
"Organização de Compras Compartilhadas":	É o sistema centralizado de compras desenvolvido pela Housi, cujo objetivo é otimizar a economia gerada em função do volume de compras efetuadas para diversos empreendimentos e Ativos Alvo administrados pela Housi, disponibilizando, ainda, ferramentas de e-commerce, informativos de compras, dentre outras facilidades e benefícios;
"Outros Ativos"	a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez diária; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária, ativos estes que serão adquiridos conforme instrução do Gestor e após recomendação do Comitê de Investimento;
"Participantes Especiais da Oferta"	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta diretamente e/ou por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou, ainda, celebrar o Termo de Adesão diretamente.

"Patrimônio Líquido"	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
"Pedido de Reserva"	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
"Período de Desistência"	Período que se inicia em 25 de novembro de 2019 (inclusive) e se encerra em 29 de novembro de 2019 (inclusive), no qual os Investidores que já aderiram à Oferta poderão desistir do seu Pedido de Reserva.
"Período de Distribuição"	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Reserva"	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 14 de novembro de 2019 e 16 de dezembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 109 deste Prospecto Preliminar.
"Pessoas Vinculadas"	Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que

	desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**
"Plano de Distribuição"	O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 94 deste Prospecto Preliminar.
"Primeira Emissão"	A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
"Preço de Subscrição"	O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R$ 100,00 (cem reais).
"Procedimento de Alocação"	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

"Procurações de Conflito de Interesse"	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou ainda, no mesmo ato da ordem de investimento via sistema eletrônico, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada. A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço admfundos@vortx.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.
"Prospecto Definitivo"	O Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi.

"Prospecto Preliminar"	Este Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Housi.
"Prospecto"	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
"Público Alvo da Oferta"	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
"Regulamento"	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento de Terceira Alteração ao Regulamento, celebrado em 21 de novembro de 2019.
"Remuneração da Administração":	Remuneração devida à Housi pelos serviços de administração de locações prestado nos termos do Contrato de Administração de Locações, livres de tributos, conforme definido na Cláusula Sexta de referido instrumento;
"Remuneração de Acompanhamento e Interface":	Remuneração devida à Housi pelos serviços de acompanhamento, cobrança e gestão dos contratos de locação celebrados em nome do Fundo, bem como pelo serviço de interface com os condomínios onde estão situados os Imóveis Alvo, conforme Cláusula Sétima do Contrato de Administração de Locações.
"Sociedade VN Bela Cintra":	**VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 15.657.624/0001-53, sociedade proprietária do VN Bela Cintra.

"Taxa de Administração"	Tem o significado atribuído na página 121 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa de Gestão"	Tem o significado atribuído na página 121 deste Prospecto Preliminar.
"Taxa DI"	100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br);
"Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição"	Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, diretamente ou representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.
"Vendedoras"	Significa a cada empresa controlada pela Vitacon que são proprietárias dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.
"Vendedoras Sociedade VN Bela Cintra"	A Vitacon e a Vitacon Investimentos, únicas sócias da Sociedade VN Bela Cintra, quando mencionadas em conjunto.
"Vitacon"	**VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 11.144.772/0001-13, sociedade controladora de todas as Vendedoras, exceto pela vendedora do VN Bom Retiro.
"Vitacon Investimentos"	**VITACON INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 14.266.773/0001-29.

"VN Affinity for Live"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Affinity for Live, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Affinity for Live", na página 87 deste Prospecto Preliminar.
"VN Álvaro Rodrigues"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Álvaro Rodrigues, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Álvaro Rodrigues", na página 88 deste Prospecto Preliminar.
"VN Alvorada"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Alvorada, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Alvorada", na página 79 deste Prospecto Preliminar.
"VN Alvorada 1217"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Alvorada 1217, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Alvorada 1217", na página 73 deste Prospecto Preliminar.
"VN Bela Cintra"	A totalidade das unidades autônomas do empreendimento denominado VN Bela Cintra, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Bela Cintra", na página 70 deste Prospecto Preliminar.
"VN Bom Retiro"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Bom Retiro, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Bom Retiro", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

"VN Cardoso de Melo"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Cardoso de Melo, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Cardoso de Melo", na página 77 deste Prospecto Preliminar.
"VN Casa do Ator"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Casa do Ator, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Casa do Ator", na página 82 deste Prospecto Preliminar.
"VN Cix Perdizes"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Cix Perdizes, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Cix Perdizes", na página 86 deste Prospecto Preliminar.
"VN Faria Lima"	Determinadas frações imobiliárias das unidades autônomas do empreendimento denominado VN Faria Lima, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Faria Lima", na página 71 deste Prospecto Preliminar.
"VN Gomes de Carvalho"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Gomes de Carvalho, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Gomes de Carvalho", na página 84 deste Prospecto Preliminar.
"VN Jorge Tibiriçá"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Jorge Tibiriçá, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Jorge Tibiriçá", na página 89 deste Prospecto Preliminar.

"VN Nova Higienópolis"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Nova Higienópolis, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Nova Higienópolis", na página 80 deste Prospecto Preliminar.
"VN Quatá"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Quatá, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Quatá", na página 83 deste Prospecto Preliminar.
"VN Topázio"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Topázio, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Topázio", na página 81 deste Prospecto Preliminar.
"VN Turiassu"	Determinadas unidades autônomas do empreendimento denominado VN Turiassu, devidamente descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição do VN Turiassu", na página 85 deste Prospecto Preliminar.

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 133 a 153 deste Prospecto Preliminar. Recomenda - se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Housi
Administrador	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Coordenador Líder	**EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA**
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, bem como o Regulamento, foram aprovados por meio do Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento e do Instrumento de Terceira Alteração ao Regulamento, respectivamente.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade total de Cotas da Oferta	3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores

	informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo VIII do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos Ativos Alvo da Primeira Emissão: (i) Quotas sociais detidas pelas Vendedoras Sociedade VN Bela Cintra; (ii) frações imobiliárias das unidades autônomas do VN Faria Lima; (iii) unidades autônomas do VN Alvorada 1217; (iv) unidades autônomas do VN Bom Retiro; (v) unidades autônomas do VN Cardoso de Melo; (vi) unidades autônomas do VN Alvorada; (vii) unidades autônomas do VN Nova Higienópolis; (viii) unidades autônomas do VN Topázio; (ix) unidades autônomas do VN Casa do Ator; (x) unidades autônomas do VN Quatá; (xi) unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho; (xii) unidades autônomas do VN Turiassu; (xiii) unidades autônomas do VN Cix Perdizes; (xiv) unidades autônomas do VN Affinity for Live; (xv) unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues; e (xvi) unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá, cuja locação será administrada pela Housi, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 66 deste Prospecto Preliminar**.
Procuração de Conflito de Interesses	Significam as procurações que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da assinatura, de forma física ou eletrônica, do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme o caso, ou ainda, no mesmo ato da ordem de

investimento via sistema eletrônico, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço admfundos@vortx.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo XIV, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará

	a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.
Preço de Subscrição	R$ 100,00 (cem reais) por Cota.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Cotas. Não será fomentada a liquidez das Cotas, mediante a contratação de formador de mercado.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial. No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados

serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 149 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição da B3. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 57 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de

Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, um aumento de até 700.000 (setecentas mil) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Período de Distribuição

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores. **Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção "3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 94 deste Prospecto Preliminar.**
Reservas	Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever.
Pedido de Reserva	Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 14 de novembro de 2019 e 16 de dezembro de 2019 (inclusive), conforme indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 109 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas, inclusive aqueles considerados investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, residentes ou domiciliados no Brasil.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. No mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas. Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 96 e seguintes deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores ou administradores do

Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços aos Coordenadores, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com os Coordenadores, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o

	percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional (conforme descrito abaixo), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais (inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas) não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 99 deste Prospecto Preliminar.
Investidores Institucionais	Fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados ou investidores profissionais, nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão

destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Preliminar. Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 99 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 101 deste Prospecto Preliminar.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e/ou de saída dos Investidores, observado que em novas emissões de Cotas do Fundo poderá ser cobrada taxa de distribuição primária, nos termos do Regulamento.

Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Registro da Oferta	A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 09 de setembro de 2019.
Negociação e Custódia das Cotas na B3	As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário de distribuição; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas. Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, este verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 102 deste Prospecto Preliminar.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, de comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, de comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições

Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o

Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na

falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e (b) os Investidores que já apresentaram seu Pedido de Reserva poderão desistir do seu Pedido de Reserva durante o Período de Desistência, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 18 horas do dia 29 de novembro de 2019, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Aplicação Mínima Inicial por Investidor	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar.
Inadequação de investimento	O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 133 a 153 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM**

	DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de risco	**LEIA O PROSPECTO PRELIMINAR E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 133 A 153 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.**
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 113 deste Prospecto Preliminar.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA

Administrador, Gestor, Escriturador e Custodiante	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01.452-000 - São Paulo - SP At.: Marcos Wanderley Pereira Telefone: (11)3030-7177 E-mail: mw@vortx.com.br / juridicofundo@vortx.com.br / admfundos@vortx.com.br Website: www.vortx.com.br
Coordenador Líder	**EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA** Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia CEP 04.548-005 - São Paulo - SP At.: Ricardo Silva Vasconcellos Telefone: (11) 3841-4508 E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br Website: www.easynvest.com.br
Coordenador Contratado	**BANCO BTG PACTUAL S.A.** Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico Telefone: (11) 3383-2000 E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com *Website*: www.btgpactual.com

Consultor Imobiliário	**EASYNVEST GESTORA DE RECURSOS LTDA.** Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia CEP 04.548-005 - São Paulo - SP At.: Roger Ono Telefone: (11) 3841-4116 E-mail: roger.ono@easynvest.com.br Website: www.easynvest.com.br
Empresa Especializada	**HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.** Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar CEP 04.547-004 – São Paulo – SP At.: Michel Gutnik e Iris Tseng Telefone: (11) 3588-4700 E-mail: michel.gutnik@housi.com.br/ iris@housi.com.br Website: http://morar.housi.com.br/
Assessores Legais	**I2A ADVOGADOS** Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar CEP 05407-003 – São Paulo – SP At.: Leandro Issaka Telefone: (11) 5102-5430 E-mail: leis@i2a.legal *Website*: www.i2alegal.com/ **FREITAS LEITE ADVOGADOS** Rua Elvira Ferraz, 250 - 11º andar CEP 04552 040 – São Paulo – SP At.: Cristiano Leite e Fernanda Amaral Telefone: (11) 3728-8100 E-mail: cristiano@freitasleite.com.br / famaral@freitasleite.com.br *Website*: http://www.freitasleite.com.br

Auditor Independente do Fundo	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S** Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Torre Norte - 7° Andar Vila Nova Conceição - CEP: 04543-011, São Paulo, SP, Brasil At.: Daniel Santos Telefone: (11) 2573-4264 *Website*: www.ey.com/

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Suspensivas estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", celebrado pelo Administrador em 14 de junho de 2019, o qual foi registrado junto ao 3º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Cidade São Paulo, Estado São Paulo, sob o nº 9.028.998, em 17 de junho de 2019.

O Administrador celebrou o "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do VX XVIII - Fundo de Investimento Imobiliário", em 06 de setembro de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 3º Oficial de Registro de Título e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 9.035.167, em 09 de setembro de 2019, por meio do qual foram aprovados, dentre outros, a alteração da denominação social do fundo para Fundo de Investimento Imobiliário Housi e os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta. O Administrador celebrou, então, o "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", em 23 de outubro de 2019, para aprovar alterações ao Regulamento do Fundo. Por fim, o Administrador celebrou, em 21 de novembro de 2019, o "Instrumento Particular de Terceira Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Housi", para aprovar a nova versão do regulamento do Fundo ("Regulamento").

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores e os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R$ 100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, 70.000 (setecentas mil) Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder, pelas Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial das Cotas e nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor, conforme o caso, deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor, conforme o caso, em

receber a totalidade das Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial.

No caso de não colocação do Montante Inicial da Oferta e existência de subscrição condicionada, nos termos dos parágrafos acima, e desde que já tenha ocorrido a integralização de Cotas por parte dos Investidores, os valores já depositados serão devolvidos aos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Cotas condicionadas. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta", na página 150 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R$ 100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento de Primeira Alteração ao Regulamento, datado de 09 de setembro de 2019, e será

fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos de distribuição da B3. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de propriedade indireta de Fundo de Investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro ", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Procurações de Conflito de Interesses

As Procurações de Conflito de Interesses poderão ser outorgadas pelos Cotistas, de forma física ou eletrônica no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou do Boletim de Subscrição, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Administrador, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro, tendo em vista que nos termos da Instrução CVM 472 tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Cotista **concorde ou não** com a aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento

administrado pelo Administrador. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço admfundos@vortx.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e os Coordenadores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar, e na

Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

O Cotista pessoa física somente gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme previsto no Capítulo XIV, do Regulamento (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de

deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 133 a 153 deste Prospecto Preliminar, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas: (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, conforme descritos abaixo; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; e (iii) à captação dos recursos decorrentes da presente Oferta; e **(iv) no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, à aprovação de tal aquisição em Assembleia Geral de Cotistas, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 (conforme descrito abaixo)**.

Observado o disposto acima, os recursos da presente Oferta serão destinados à aquisição pelo Fundo dos seguintes Ativos Alvo da Primeira Emissão:

(i) em primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a totalidade das Cotas VN Bela Cintra (conforme descrito no item "A" abaixo);

(ii) em segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes frações ideais das unidades do VN Faria Lima: 208-D, 208-E, 208-F, 209-D, 209-F, 210-A, 210-B, 210-C, 210-D, 210-E, 210-F, 211-D, 212-A, 212-B, 212-C, 212-D, 212-E, 212-F, 213-A, 213-B, 213-C, 213-D, 213-E, 213-F, 215-A, 215-B, 215-C, 215-D, 215-E, 215-F, 216-A, 216-B, 216-C, 216-D, 216-E, 216-F, 301-A, 301-B, 301-C, 301-D, 301-E, 301-F, 302-B, 302-C, 302-D, 302-E, 302-F, 304-A, 304-B, 304-C, 304-D, 304-E, 304-F, 306-B, 306-C, 306-D, 306-E, 306-F, 307-A, 307-B, 307-C, 307-D, 307-E, 307-F, 311-F, 313-A, 313-B, 313-C, 313-D, 313-E, 313-F, 315-A, 315-B, 315-C, 315-D, 315-E, 315-F, 403-A, 403-B, 403-C, 403-D, 403-E, 403-F, 404-A, 404-B, 404-C, 404-D, 404-E, 404-F, 405-A, 405-B, 405-C, 405-D, 405-E, 405-F, 407-A, 407-B, 407-C, 407-D, 407-E, 407-F, 409-A, 409-D, 409-E, 409-F, 413-A, 413-B, 413-C, 413-D, 413-E, 413-F, 416-E, 416-F, 501-A, 501-B, 501-C, 501-D, 501-E, 501-F, 509-A, 509-B, 509-C, 509-D, 509-E, 509-F, 512-A, 512-B, 512-C, 512-D, 512-E, 512-F, 514-A, 514-B, 514-C, 514-D, 514-E, 514-F, 604-A, 604-B, 604-C, 604-D, 604-E, 604-F, 607-A, 607-B, 607-C, 607-D, 607-E, 607-F, 609-A, 609-B, 609-C, 609-D, 609-E, 609-F, 610-A, 610-B, 610-C, 610-D, 610-E, 610-F, 611-A, 611-B, 611-C, 611-D, 611-E, 611-F, 614-D, 614-E, 614-F, 616-A, 616-B, 616-C, 616-D, 616-E, 616-F, 703-C,

703-D, 704-A, 704-B, 704-C, 704-D, 704-E, 704-F, 705-A, 705-B, 705-C, 705-D, 705-E, 705-F, 706-A, 706-B, 706-C, 706-D, 706-E, 706-F, 708-A, 708-B, 708-C, 708-D, 708-E, 708-F, 710-A, 710-B, 710-C, 710-D, 710-E, 710-F, 714-A, 714-B, 714-C, 714-D, 714-E, 714-F, 715-A, 715-B, 715-C, 715-D, 715-E, 715-F, 716-A, 716-B, 716-C, 716-D, 716-E, 716-F, 801-E, 802-A, 802-B, 802-C, 802-D, 802-E, 802-F, 804-A, 804-B, 804-C, 804-D, 804-E, 804-F, 806-A, 806-B, 806-C, 806-D, 806-E, 806-F, 807-A, 807-B, 807-C, 807-D, 807-E, 807-F, 808-A, 808-B, 808-C, 808-D, 808-E, 808-F, 811-A, 811-B, 811-C, 811-D, 811-E, 811-F, 812-D, 812-E, 812-F, 814-D, 814-E, 814-F, 815-A, 815-B, 815-C, 815-D, 815-E, 815-F, 902-A, 902-B, 902-C, 902-D, 902-E, 902-F, 903-A, 903-B, 903-C, 903-D, 903-E, 903-F, 904-A, 904-B, 904-C, 904-D, 904-E, 904-F, 908-A, 908-B, 908-C, 908-D, 908-E, 908-F, 909-B, 909-C, 909-D, 909-E, 909-F, 910-A, 910-B, 910-C, 910-D, 910-E, 910-F, 911-A, 911-B, 911-C, 911-D, 911-E, 911-F, 913-A, 913-B, 913-C, 913-D, 913-E, 913-F, 916-A, 916-B, 916-C, 916-D, 916-E e 916-F (conforme descrito no item "B" abaixo);

(iii) em terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada 1217: U021, U061, U071, U073, U083, U091, U101 e U102 (conforme descrito no item "C" abaixo);

(iv) em quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Bom Retiro: U0317, U0318, U0414, U1108, U1204, U1206, U1208, U1209, U1303 e U1402 (conforme descrito no item "D" abaixo);

(v) em quinto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Cardoso de Melo: U032, U033, U044, U071, U072, U074, U101, U102 e U132 (conforme descrito no item "E" abaixo);

(vi) em sexto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Alvorada: U026, U142, U153, U162, U182, U183 e U192 (conforme descrito no item "F" abaixo);

(vii) em sétimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Nova Higienópolis: U403, U502, U702, U703, U801, U802 e U803 (conforme descrito no item "G" abaixo);

(viii) em oitavo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Topázio: U0601, U0604, U0605, U0609, U0610, U0702, U0705, U0707 e U0708 (conforme descrito no item "H" abaixo);

(ix) em nono lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Casa do Ator: U0408, U0807, U1103, U1201 e U1202 (conforme descrito no item "I" abaixo);

(x) em décimo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Quatá: U0705 e U1301 (conforme descrito no item "J" abaixo);

(xi) em décimo primeiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho: U1211, U1809 e U1812 (conforme descrito no item "K" abaixo);

(xii) em décimo segundo lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Turiassu: U0201, U0218, U0513, U0718, U1001 e U1413 (conforme descrito no item "L" abaixo);

(xiii) em décimo terceiro lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do CIX Perdizes: U083 e U104 (conforme descrito no item "M" abaixo);

(xiv) em décimo quarto lugar, e se houver recursos para tanto, serão adquiridas as seguintes unidades autônomas do VN Affinity for Live: U255 (conforme descrito no item "N" abaixo);

(xv) em décimo quinto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do VN Álvaro Rodrigues: U0207 (conforme descrito no item "O" abaixo);

(xvi) em décimo sexto lugar, e se houver recursos para tanto, será adquirida a seguinte unidade autônoma do Jorge Tibiriçá unidades U52 e U58 (conforme descrito no item "P" abaixo);

As aquisições serão realizadas pelo Fundo em linha com a ordem de prioridade estabelecida nos itens "i" a "xvi" acima, dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, observado que poderão ser adquiridas frações ideais dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, as quais dependerão de futuras negociações com os vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

A tabela abaixo apresenta três cenários:

1) Cenário 1: Captação Máxima – R$ 420.000.000,00 (quatrocentos e vinte milhões de reais)
2) Cenário 2: Captação Esperada – R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais)
3) Cenário 3: Captação Mínima – R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais)

Para cada um dos cenários, são apresentados os valores relativos à destinação da capação da Primeira Emissão (em ordem decrescente de prioridade), aos quais serão destinados os recursos da Oferta, bem como o percentual em relação ao Montante Inicial da Oferta:

	Descrição	Captação Mínima (A)	% (A)	Captação Esperada (B)	% (B)	Captação Máxima (C)	% (C)
	Captação Total	**R$ 150.000.000,00**	**100%**	**R$350.000.000,00**	**100%**	**R$420.000.000,00**	**100%**
1	Custos da Oferta	R$ 12.518.602,50	8,35%	R$ 27.401.371,25	7,83%	R$ 32.881.645,50	7,83%
2	Bela Cintra	R$ 107.981.000,00	71,99%	R$ 107.981.000,00	30,85%	R$ 107.981.000,00	25,71%
3	Faria Lima (certas unidades) (1)	R$ 28.064.000,00	18,71%	R$ 59.039.000,00	16,87%	R$ 59.039.000,00	14,06%
4	Variados - itens (iii) a (xvi) acima (2)	N/A	0,0%	R$ 64.779.000,00	18,51%	R$ 64.779.000,00	15,42%
5	Novas Aquisições	N/A	0,0%	R$ 87.299.629,75	24,94%	R$ 151.819.354,50	36,15%
6	Reserva para contingências	R$ 1.436.397,50	0,96%	R$ 3.500.000,00	1,00%	R$ 3.500.000,00	0,83%

(1) Aquisição das unidades do VN Faria Lima especificadas no item (ii) acima.
(2) Conforme detalhado nos itens (iii) a (xviii) acima.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS (I) AO (XVI) ACIMA.

Para maiores informações sobre os riscos de Distribuição Parcial, vide o fator de risco "Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 149 deste Prospecto.

De tal forma, o Fundo irá apurar o montante líquido disponível para concretizar as aquisições dos Ativos Alvo da Primeira Emissão após o encerramento da Oferta.

Uma vez apurado o montante líquido, o Fundo procederá com a aquisição de cada Ativo Alvo da Primeira Emissão da seguinte forma:

A) Aquisição do VN Bela Cintra:

VN Bela Cintra	
	

Descrição do Ativo

O VN Bela Cintra está localizado na Rua Bela Cintra, 1425, Consolação, CEP 01415-005 – São Paulo, SP, próximo à Av. Paulista, possuindo localização privilegiada e fácil acesso às principais opções de transporte da cidade e pontos de referência do centro de São Paulo.

O empreendimento conta com 16 (dezesseis) andares, dispondo de 6.506 (seis mil quinhentos e seis) metros quadrados de área construída, sendo 4.318,9 (quatro mil, trezentos e dezoito) metros de área privativa em 92 unidades residenciais e uma loja.

As unidades residenciais são divididas em 5 (cinco) unidades estilo Garden variando de 33 m² a 121 m², 59 (cinquenta e nove) Studios de 24m² a 33 m², 23 (vinte e três) Lofts e 5 (cinco) unidades estilo Duplex, variando de 46m² a 101 m². Estas unidades já são operadas pela Housi. O projeto de arquitetura foi elaborado por Davis Brody Bond, com decoração de Débora Aguiar e Paisagismo de Alex Hanazaki.

O térreo possui uma Loja, atualmente alugada pelo restaurante Cha Cha, que conta com um cardápio contemporâneo. O restaurante dispõe de uma área externa na varanda e parte interna que integra com o empreendimento de longa estadia. Ainda na área comum, o empreendimento conta com Academia aberta 24 horas e áreas de co-working.

Termos e condições da Aquisição do VN Bela Cintra

O Fundo buscará negociar a aquisição da totalidade das Cotas VN Bela Cintra de propriedade das Vendedoras da Sociedade VN Bela Cintra pelo **valor total de R$ 107.981.000,00 (cento e sete milhões, novecentos e oitenta e um mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados às Vendedoras Sociedade VN Bela Cintra, aos imóveis de propriedade da VN Bela Cintra e outros a serem fornecidos pelas Vendedoras Sociedade VN Bela Cintra no âmbito da due diligence (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda de cotas da VN Bela Cintra, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa de eventual gravame de alienação fiduciária das Cotas VN Bela Cintra e/ou das matrículas das unidades do VN Bela Cintra.

B) Aquisição de frações VN Faria Lima:

VN Faria Lima	
	

Descrição do Ativo

O VN Faria Lima está localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4540, Itaim Bibi, CEP 04538-132 – São Paulo, SP, próximo ao principal centro financeiro da cidade com rápido acesso aos corredores Av Juscelino Kubitschek, Av Bandeirantes e Marginal Pinheiros A localização permite fácil acesso às

principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

O desenvolvimento da região tomou força a partir da extensão da Av. Brigadeiro Faria Lima na década de 1995 – resultado da primeira Operação Urbana de São Paulo, simultaneamente aprovada junto à da Água Branca.

Em 2004, houve uma renovação e expansão da Operação Urbana da Faria Lima, permitindo o desenvolvimento imobiliário dentro de regras pré-definidas de uso do solo e de limite de construção, além contrapartidas dos desenvolvedores para atender aos interesses da população da cidade em quadro regiões contempladas e designadas por Pinheiros, Faria Lima, Hélio Pelegrini e Olimpíadas.

O desenvolvimento da região está centrado na oferta de empreendimentos residenciais e comerciais, com adensamento de construções verticais, bem como a instalação de dois shopping centers o Vila Olímpia e o Iguatemi Juscelino Kubitschek.

O Edifício segue as normas da Lei de Incorporação 4.591/64 e contará com 122 unidades residenciais, totalizando 732 frações ideais (6 frações por unidade) – das quais 328 frações correspondem ao quanto o Fundo pretende adquirir (equivalente a 2.227,9 m² de área privativa). O empreendimento está voltado para o público que procura facilidades em sua moradia, com serviços diários nas áreas comuns e privativas, bem como opções sobre demanda.

O VN Faria Lima terá as seguintes áreas/serviços academia, lobby, megalounge, coworking, lavanderia coletiva, bicicletário área exclusiva para guarda de entregas, área com compartilhamento de ferramentas e utensílios, área de embarque e desembarque de veículos, depósitos compartilhados, copa de funcionários, vestiário de funcionários, área pet friendly.

Os serviços diários, além da conservação, manutenção e segurança das áreas comuns, são arrumação, serviço de concierge e mão de obra de reparos de manutenção leve dentro do apartamento.

Termos e condições da Aquisição do VN Faria Lima

O Fundo buscará negociar a aquisição das frações imobiliárias das unidades de propriedade da Vendedora VN Faria Lima pelo **valor total de R$ 59.039.000,00 (cinquenta e nove milhões, trinta e nove mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura do compromisso de compra e venda das frações imobiliárias do VN Faria Lima, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa de eventuais gravames de alienação fiduciária ou hipoteca das matrículas das unidades.

Vale ressaltar que, apesar de na presente data o VN Faria Lima ser objeto de oferta pública de CIC, todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, excetuadas as Cotas VN Bela Cintra, serão diretamente através da aquisição dos ativos imobiliários físicos, ou seja, mediante aquisição de direito real sobre bens imóveis, nos termos do inciso I, do artigo 45 da Instrução CVM 472.

Sendo assim, o Fundo não irá adquirir nenhum Ativo Imobiliário, o que inclui as frações ideais das unidades do VN Faria Lima, que condicione sua aquisição à adesão a qualquer sociedade em conta de participação. Assim, o Fundo somente poderá adquirir as frações do VN Faria Lima caso duas condições sejam possíveis e incluídas nas negociações com a respectiva vendedora, quais sejam: (a) o Fundo possa adquirir as frações imobiliárias diretamente, sem a obrigação de adesão ao pool lá existente ou qualquer outro tipo de arranjo de investimento coletivo na venda das unidades; e (b) o Fundo não integrará em momento nenhum à SCP relacionada a tal empreendimento.

C) Aquisição de unidades do VN Alvorada 1217:

VN Alvorada 1217	
	

Descrição do Ativo

O VN Alvorada está localizado na Rua Alvorada, 1217, Vila Olímpia, CEP 04550-004 – São Paulo, SP, no bairro da Vila Olimpia. A região abriga alguns dos mais sofisticados centros comerciais da cidade e um dos principais centros empresariais de São Paulo, com vasta opção de serviços e vida social, o acesso pela Marginal Pinheiros, Av. Santo Amaro e Av. Juscelino Kubitschek.

Esta facilidade de acesso a comércio e serviços proporciona a muitas pessoas a realização do desejo de estarem próximas aos seus locais de trabalho e às experiências que gostam de vivenciar.

As 08 unidades do empreendimento que poderão integrar a Oferta, possuem a área útil total de 659,7 m² de área privativa.

Termos e condições da Aquisição do VN Alvorada 1217

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Alvorada 1217 pelo **valor total de R$ 12.044.000,00 (doze milhões, quarenta e quatro mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Alvorada 1217, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U021, U061, U071, U073, U083, U091, U101 e U102.

D) Aquisição de unidades do VN Bom Retiro:

VN Bom Retiro	
	

Potencial conflito de interesses na aquisição das unidades do VN Bom Retiro

Tendo em vista que determinadas unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro são de propriedade indireta de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Portanto, como forma de viabilizar a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, será realizada uma Assembleia Geral de Cotistas após o encerramento dessa Oferta, na qual os Cotistas deverão deliberar sobre a aprovação da aquisição de tal ativo pelo Fundo. Para tanto, o Administrador e os Coordenadores disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo Investidor no mesmo ato da ordem de investimento ou da assinatura do Pedido de Reserva, de forma física ou eletrônica, em conjunto com a assinatura do Boletim de Subscrição, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que deliberar sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador do Fundo ou parte a ele vinculada.

A Procuração de Conflito de Interesse poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista que deliberar pela aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a respectiva Procuração de Conflito de Interesse mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador do Fundo, de forma física, em sua sede (Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, São Paulo – SP), ou de forma eletrônica (via *e-mail*) para o seguinte endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (*e-mail*) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a Procuração de Conflito de

Interesse, com cópia para o Administrador, no endereço admfundos@vortx.com.br; ou ainda, (iii) comparecimento pelo Cotista na referida Assembleia Geral de Cotista para exercício do seu voto.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e os Coordenadores destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo adquirirá os demais Ativos Alvo da Primeira Emissão, observada a ordem de prioridade estabelecida acima, ou ainda, outros Ativos Imobiliários selecionados pelo Administrador e/ou Outros Ativos, no âmbito da gestão ativa do Fundo, observada a política de investimento do Fundo e a recomendação do Comitê de Investimento.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE", NA PÁGINA 150 DESTE PROSPECTO.

Descrição do Ativo

O VN Bom Retiro está localizado na Rua Anhaia, 871, Bom Retiro, CEP 01127-010 – São Paulo, SP, próximo ao metrô Tiradentes e a 4 km do centro da cidade.

O Bom Retiro é plural e multicultural, um dos bairros mais cosmopolitas da cidade, acolhe gente de todas as partes do mundo e apresenta acesso a: mobilidade, cultura, comércio e serviços, academias, restaurantes, estando próximo ao centro e a ícones da cidade, como a Pinacoteca e a estação Júlio Prestes.

A aquisição pretendida pelo Fundo poderá ser de 10 unidades no empreendimento que conta com: acessos de serviço e social, carro compartilhado, guarda entregas, espaço gourmet, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, academia funcional, lavanderia coletiva, sala game, jardim contemporâneo e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Bom Retiro

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Bom Retiro pelo **valor total de R$ 2.828.000,00 (dois milhões, oitocentos e vinte e oito mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Bom Retiro, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U1204, U1206, U1208 e U1402.

E) Aquisição de unidades VN Cardoso de Melo:

VN Cardoso de Melo	
	

Descrição do Ativo

O VN Cardoso de Melo está localizado na Av. Dr. Cardoso de Melo, 572, Itaim Bibi, CEP 04548-002– São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso à Av. Juscelino Kubitschek, Av. dos Bandeirantes, Av. Santo Amaro e Marginal Pinheiros, facilitando o deslocamento para outras áreas da cidade.

O Bairro é composto por diversificados estabelecimentos que atendem quem trabalha ou mora na região. Livrarias, clínicas médicas, bancos, lojas e supermercados são amostras da variedade de comércios que dão ao local o status de completo, bem estruturado e ideal para viver bem.

No quesito comercial e ligado aos negócios, não se pode deixar de citar os shoppings JK Iguatemi, Iguatemi e Vila Olímpia, que garantem não apenas acesso a mais serviços, restaurantes e estabelecimentos aos seus visitantes, como também alta qualidade de lazer e diversão, com as salas de cinema, praças de alimentação e espaço para eventos.

A aquisição pretendida pelo Fundo poderá ser de 9 unidades no empreendimento que conta com: espaço leitura, sala de reunião, mega lounge, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, piscina com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Cardoso de Melo

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Cardoso Melo pelo **valor total de R$ 11.645.000,00 (onze milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Cardoso Melo, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U032, U033, U044, U071, U072, U074, U101, U102 e U132.

F) Aquisição de unidades VN Alvorada:

VN Alvorada	
	

Descrição do Ativo

O VN Alvorada está localizado na Rua Alvorada, 676, Vila Olimpia, CEP 04550-003 – São Paulo, SP, no bairro da Vila Olimpia, próximo ao Hospital Santa Paula, à Av. dos Bandeirantes e à Av. Santo Amaro.

A região abriga alguns dos mais sofisticados centros comerciais da cidade e um dos principais centros empresariais de São Paulo, com vasta opção de serviços e vida social, o acesso pela Marginal Pinheiros, Av. Santo Amaro e Av. Juscelino Kubitschek.

Termos e condições da Aquisição do VN Alvorada

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Alvorada pelo **valor total de R$ 6.655.000,00 (seis milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Alvorada, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de hipoteca das matrículas das seguintes unidades: U026, U142, U153, U162, U182, U183 e U192.

G) Aquisição de unidades VN Nova Higienópolis:

VN Nova Higienópolis	
	

Descrição do Ativo

O VN Nova Higienópolis está localizado na Rua das Palmeiras, 410, Higienópolis, CEP 01226-010– São Paulo, SP, próximo aos metrôs Santa Cecília e Marechal Deodoro.

Em área vizinha ao centro da capital, da avenida Paulista e de bairros como Pompeia e Perdizes, a região de Higienópolis se mantém como uma das mais cobiçadas por jovens que buscam um local interessante para morar em São Paulo e que atenda ao estilo de vida moderno e agitado. A localização possibilita ainda fácil acesso ao shopping Pátio Higienópolis, a Praça Villaboim e ao Parque Buenos Aires.

O empreendimento possui uma proposta original, contendo 72 unidades de 10 m², voltadas ao público que quer viver a experiência de morar próximo às faculdades e vida noturna da região.

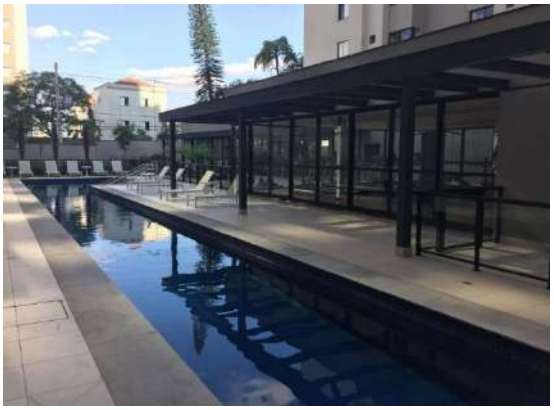
A aquisição pretendida pelo Fundo será de 7 unidades de 33 m² do empreendimento, que conta com apartamentos compactos dotados de alta infraestrutura tecnológica. As áreas sociais possuem: mega lounge, coworking, academia, lavanderia coletiva, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Nova Higienópolis

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Nova Higienópolis pelo **valor total de R$ 3.296.000,00 (três milhões, duzentos e noventa e seis mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i)

resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria) e (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Nova Higienópolis, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

H) Aquisição de unidades VN Topázio:

VN Topázio	
	

Descrição do Ativo

O VN Topázio está localizado na Rua Topázio, 701, Aclimação, CEP 04105-063– São Paulo, SP, próximo ao Metrô Paraíso e ao Parque da Aclimação. A localização permite rápido acesso à Avenida Paulista, corredores de ônibus interligando as principais vias do centro e à linha azul do metrô.

A proposta do empreendimento é estar perto da vida urbana e agitada da Paulista, sem abrir mão das caminhadas pelo Parque da Aclimação ou dos ensolarados domingos no Ibirapuera, acompanhar as tendências e aproveitar as diversas opções de metrô para transitar facilmente pelos bairros vizinhos em poucos minutos.

A aquisição pelo Fundo poderá ser de 09 unidades no empreendimento que conta com: espaço leitura, sala de reunião, mega lounge, terraço panorâmico, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, game lounge, piscina com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Topázio

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Topázio pelo **valor total de R$ 9.266.000,00 (nove milhões, duzentos e sessenta e seis mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Topázio, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U0604, U0605, U0609, U0610, U0702, U0705, U0707 e U0708.

I) Aquisição de unidades VN Casa do Ator:

VN Casa do Ator	
	

Descrição do Ativo

O VN Casa do Ator está localizado na Rua Casa do Ator, 833, Vila Olímpia, CEP 04547-070 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 05 unidades no empreendimento que conta com: guarda entregas, espaço gourmet, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia com parceria Life Fitness, lavanderia coletiva, sauna, piscina coberta com raia de 25m, jardim zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Casa do Ator

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Casa do Ator pelo **valor total de R$ 4.173.000,00 (quatro milhões, cento e setenta e três mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Casa do Ator, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U0408, U0807 e U1103.

J) Aquisição de unidades VN Quatá:

VN Quatá	
	

Descrição do Ativo

O VN Quatá está localizado na Rua Quatá, 76, Vila Olímpia, CEP 04546-040 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 02 unidades no empreendimento que conta com: recepção e concierge, espaço de festas, lounge bar, coworking, academia com parceria Life Fitness, lavanderia coletiva, piscina coberta com raia de 25m, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Quatá

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Quatá pelo **valor total de R$ 1.438.000,00 (um milhão, quatrocentos e trinta e oito mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Quatá, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária da matrícula da unidade U1301.

K) Aquisição de unidades VN Gomes de Carvalho:

VN Gomes de Carvalho	
	

Descrição do Ativo

O VN Gomes de Carvalho está localizado na Rua Gomes de Carvalho, 1146, Vila Olímpia, CEP 04547-004 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de Trem e do Metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 3 unidades no empreendimento que conta com: sauna, mega lounge, espaço de festas, coworking, academia, lavanderia coletiva, sauna, piscina, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Gomes de Carvalho

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Gomes de Carvalho pelo **valor total de R$ 2.651.000,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta e um mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Gomes de Carvalho, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de hipoteca das matrículas das seguintes unidades: U1211, U1809 e U1812.

L) Aquisição de unidades VN Turiassu:

VN Turiassu	
	

Descrição do Ativo

O VN Turiassu está localizado na Rua Turiassu ,1473, Perdizes, CEP 05005-001 – São Paulo, SP, na Zona Oeste da capital Paulista, próximo ao Allianz Parque e ao Parque da Água Branca.

A região de Perdizes, após a consolidação da Arena como centro de shows e eventos esportivos nos últimos anos, tornou-se importante ponto de locação short-stay em função dessas atrações.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 06 unidades do empreendimento que conta com concierge 24 horas, mega lounge, coworking, academia, lavanderia coletiva, pet care, central de beleza e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Turiassu

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Turiassu pelo **valor total de R$ 6.047.000,00 (seis milhões, quarenta e sete mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Turiassu, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U0201, U0218, U0513, U0718, U1001 e U1413.

M) Aquisição de unidades CIX Perdizes:

CIX Perdizes	
	

Descrição do Ativo

O Vitacon CIX Perdizes está localizado na Rua Apinajés, 109, Perdizes, CEP 03178-200 – São Paulo, SP, na Zona Oeste da capital Paulista, próximo ao Allianz Parque e ao Parque da Água Branca.

A região de Perdizes, após a consolidação da Arena como centro de shows e eventos esportivos nos últimos anos e da revitalização da área do Parque da Água Branca, tornou-se importante ponto de locação short-stay em função dessas atrações.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 02 unidades do empreendimento que conta com mega lounge, academia, lavanderia coletiva, espaço zen e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN CIX Perdizes

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN CIX Perdizes pelo **valor total de R$ 1.548.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta e oito mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa ("Condições Precedentes Vendedora VN CIX Perdizes"), incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN CIX Perdizes, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária das matrículas das seguintes unidades: U083 e U104.

N) Aquisição de unidades VN Affinity for Live:

VN Affinity for Live	
	

Descrição do Ativo

O Affinity for Live está localizado na Rua Cardoso de Melo, 630, Vila Olímpia, CEP 04548-001 – São Paulo, SP, próximo à Avenida Brigadeiro Faria Lima, principal centro financeiro da cidade, com rápido acesso aos corredores Av. Juscelino Kubitschek, Av. Bandeirantes e Marginal Pinheiros.

A localização permite fácil acesso às principais regiões de São Paulo. O entorno oferece transporte público pelos corredores de ônibus nas principais vias do bairro e a estação Vila Olímpia da CPTM é opção para intersecção com as principais linhas de trem e do Metrô.

Termos e condições da Aquisição do VN Affinity for Live

O Fundo buscará negociar a aquisição da unidade de propriedade da Vendedora VN *Affinity for Live* pelo **valor total de R$ 1.180.000,00 (um milhão, cento e oitenta mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN *Affinity for Live*, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de alienação fiduciária da matrícula da unidade U255.

O) Aquisição de unidades VN Álvaro Rodrigues:

VN Álvaro Rodrigues	
	

Descrição do Ativo

O VN Álvaro Rodrigues está localizado na Rua Álvaro Rodrigues, 295, Brooklin, CEP 04582-000 – São Paulo, SP, na Zona Sul de São Paulo, próximo à Av. Dr Roberto Marinho e Ponte do Morumbi. O empreendimento fica a 5 km do Aeroporto de Congonhas, 6 km do Estádio do Morumbi e 5 km da casa de shows Tom Brasil.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 01 unidade no empreendimento que conta com: recepção e concierge, coworking, espaço de festas, mega lounge, espaço gourmet, academia VN, lavanderia coletiva, espaço de jogos, VN utensílios compartilhados, VN Café e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Álvaro Rodrigues

O Fundo buscará negociar a aquisição da unidade de propriedade da Vendedora VN Álvaro Rodrigues pelo **valor total de R$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); e (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Álvaro Rodrigues, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes.

P) Aquisição de unidades VN Jorge Tibiriça:

VN Jorge Tibiriça	
	

Descrição do Ativo

O VN Jorge Tibiriça está localizado na Rua Jorge Tibiriça, 77, Vila Mariana, CEP 01544-010 – São Paulo, SP, próximo ao Metrô Santa Cruz, à Av. Domingos de Morais e à Av. Ricardo Jafet.

A localização permite fácil acesso a região central de São Paulo, seja por vias urbanas utilizando os corredores de ônibus, por bicicleta utilizando a ampla rede de ciclofaixas da região ou pela linha azul do metrô.

A aquisição pretendida pelo Fundo será de 2 unidades no empreendimento que conta com: recepção e concierge, espaço de festas, mega lounge, área gourmet, academia VN, lavanderia coletiva, piscina e bicicletário.

Termos e condições da Aquisição do VN Jorge Tibiriça

O Fundo buscará negociar a aquisição das unidades de propriedade da Vendedora VN Jorge Tibiriça pelo **valor total de R$ 1.443.000,00 (um milhão, quatrocentos e quarenta e três mil reais)**, sendo que o pagamento do preço estará sujeito ao cumprimento de certas condições precedentes, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de maneira cumulativa, incluindo: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados aos imóveis a serem fornecidos pela proprietária no âmbito da *due diligence* (auditoria); (ii) assinatura de compromisso de compra e venda das unidades do VN Jorge Tibiriça, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa do gravame de hipoteca da matrícula da unidade U058.

EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O FUNDO PODERÁ NÃO DISPOR DE RECURSOS SUFICIENTES PARA A AQUISIÇÃO DE TODOS OS ATIVOS ALVO DA PRIMEIRA EMISSÃO LISTADOS NOS ITENS "A" A "P" ACIMA.

Em caso de captação do Montante Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo *Destinação dos Recursos*, e (b) a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita neste Prospecto Preliminar.

Em caso de captação inferior ao Montante Inicial da Oferta e superior ao Montante Mínimo da Oferta, o Fundo adquirirá os Ativos Alvo da Primeira Emissão para os quais (a) possua recursos, observada a ordem de prioridade definida neste capítulo *Destinação dos Recursos*, e (b) a respectiva auditoria

tenha sido concluída de forma satisfatória, observado que no caso da aquisição de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, tendo em vista o potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas na forma descrita neste Prospecto Preliminar.

Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

As aquisições pretendidas pelo Fundo estão condicionadas conforme descrito acima e caso essas condições não se realizem o Fundo poderá aplicar os recursos desta Oferta de acordo com a política de investimento do Fundo para adquirir outros ativos.

Não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar. O Administrador, com base na recomendação do Comitê de Investimento, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo.

Para maiores informações sobre os riscos de Distribuição Parcial, vide o fator de risco "Riscos da Não Colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 149 deste Prospecto Preliminar.

Para maiores informações sobre os Ativos Alvo da Primeira Emissão vide Anexo VII Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Os laudos de avaliação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão constam como Anexos VIII ao XXIII do Prospecto Preliminar, respectivamente.

Após a aquisição de todos os Ativos Alvo da Primeira Emissão listados nos itens "A" a "P" acima para os quais o Fundo possua recursos para concretizar tal aquisição, o Fundo irá aplicar o saldo remanescente em Outros Ativos ou na aquisição de outros Ativos Imobiliários que venham a ser selecionados pelo Administrador, conforme o caso, observada a política de investimento do Fundo, a recomendação do Comitê de Investimentos e o disposto no Regulamento.

O Fundo terá gestão ativa, e o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão poderá ser alterado por decisão do Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimento, a qualquer tempo, observada a política de investimento do Fundo.

No mais, de acordo com o Regulamento o Administrador poderá alienar os Ativos Alvo da Primeira Emissão a qualquer tempo e adquirir, novos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos que se enquadrem na política de investimento do Fundo, mediante recomendação do Comitê de Investimento.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, de propriedade indireta de Fundo de Investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 66 deste Prospecto Preliminar.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelos Coordenadores, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei n° 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 09 de setembro de 2019.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores realizarão a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

(i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado este Prospecto Preliminar;

(iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM para aprovação antes de sua utilização, nos termos da Instrução CVM 400 ou em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos da Deliberação CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;

(iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial;

(v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 96 deste Prospecto Preliminar;

(vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar;

(vii) no mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;

(viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, os Coordenadores receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ix) concluído o Procedimento de Alocação, os Coordenadores consolidarão as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;

(x) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(xi) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução da CVM 539, conforme o caso; e

(xii) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas da Primeira Emissão.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.050.000 (um milhão e cinquenta mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional, ou seja, 30% (trinta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

(i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas

Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**;

(ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar;

(iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do(s) Pedido(s) de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar;

(iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

(v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação; e

(vi) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto Preliminar e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 99 deste Prospecto Preliminar. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto Preliminar.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 133 A 153 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 30% (trinta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, decidam não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional (conforme descrito abaixo), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais (inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas) não sendo consideradas frações de Cotas. Os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por

Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR;**

(iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 60 deste Prospecto Preliminar;

(iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento;

(v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à data da divulgação do Anúncio de Início, os Coordenadores informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e

(vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 103 deste Prospecto Preliminar.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de Fundos de Investimento Imobiliário.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 151 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR**.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 aos Coordenadores, estes verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação, de acordo com os procedimentos operacionais da B3, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará aos Coordenadores o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação.

Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder, em comum acordo com o Coordenador Contratado, poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Em razão das alterações descritas no Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, com a modificação dos termos da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03, (a) os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela respectiva Instituição Participante da Oferta a respeito da modificação efetuada nos termos do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta; e (b) os Investidores que já apresentaram seu Pedido de Reserva poderão desistir do seu Pedido de Reserva durante o Período de Desistência, sem quaisquer ônus, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta que tenha recebido seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta) até as 18 horas do dia 29 de novembro de 2019, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do sistema de distribuição da B3; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 133 a 153 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na Seção "Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 113 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta o Coordenador Líder, o Coordenador Contratado e as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, o qual será dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: o Fundo pagará, a título de comissão de coordenação e estruturação, o valor correspondente a 1% (um por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Coordenação"), em valor mínimo equivalente a R$ 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil reais) ("Valor de Comissionamento Mínimo") sendo este valor destinado 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Contratado; e

(ii) Comissão de Remuneração dos Canais de Distribuição: o Fundo pagará aos Coordenadores, a título de comissão de remuneração dos canais de distribuição, o valor correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas subscritas, incluídas as Cotas do Lote Adicional, se emitidas ("Comissão de Distribuição"), sendo este valor destinado 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Líder e 50% (cinquenta por cento) ao Coordenador Contratado.

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos aos Coordenadores a título de Comissão de Distribuição, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada, no todo ou em parte, aos Participantes Especiais que aderirem à Oferta e ao Coordenador Contratado. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente os Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta Comissão de Distribuição paga ao Coordenador Líder.

Para mais informações sobre o comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 111 deste Prospecto Preliminar.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 20 de dezembro de 2019 ("Data de Liquidação").

Coordenador Contratado

O Coordenador Líder contratou diretamente o Coordenador Contratado para participar da distribuição das Cotas da presente Oferta, por meio da assinatura do Contrato de Distribuição

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, podendo também o Participante Especial aderir à Oferta diretamente, mediante celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição com o Coordenador Líder da Oferta.

A quantidade de Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui

prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	09/09/2019
2.	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na B3	11/09/2019
3.	Cumprimento de Exigências da CVM e 2º (segundo) protocolo na CVM	23/10/2019
4.	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	07/11/2019
5.	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/11/2019
6.	Início do Período de Reserva(2)	14/11/2019
7.	Protocolo de atendimento de vícios sanáveis na CVM	22/11/2019
8.	Disponibilização do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta(3) Disponibilização do Prospecto Preliminar atualizado	25/11/2019
9.	Início do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	25/11/2019
10.	Encerramento do prazo para manifestação dos investidores quanto à aceitação das modificações da Oferta	29/11/2019
11.	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	06/12/2019
12.	Encerramento do Período de Reserva(4)	16/12/2019
13.	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	17/12/2019
14.	Procedimento de Alocação	18/12/2019
15.	Data de Liquidação das Cotas	20/12/2019
16.	Divulgação do Anúncio de Encerramento	23/12/2019

(1) Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, nos termos dos artigos 25 e 27 da Instrução CVM 400.

(2) Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual destinado à Oferta Não Institucional, a alocação das Cotas junto aos Investidores Não Institucionais será realizada por rateio, conforme o disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional" e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de colocação da Oferta Não Institucional" na página 99 deste Prospecto Preliminar.

(3) Cronograma alterado conforme o Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, a ser divulgado, em 25 de novembro de 2019, na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado, da CVM e da B3 indicadas neste Prospecto Preliminar para prever as novas datas (a) da obtenção do registro perante a CVM; (b) de encerramento do Período de Reserva, (c) do Procedimento de Alocação, (d) de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo; (e) da liquidação da Oferta; e (f) da divulgação do Anúncio de Encerramento.

(4) Data estimada para o encerramento do Período de Reserva. O Período de Reserva poderá ser encerrado a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes da referida data, caso ocorra a subscrição do Montante Mínimo da Oferta (desconsiderados os Pedidos de Reserva condicionados na forma do artigo 31 da Instrução CVM 400 e os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas).

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 103 deste Prospecto Preliminar.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 07 de novembro de 2019 e o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

(i) Administrador: www.vortx.com.br (neste website, acessar "Fundos de Investimento", em seguida pesquisar por "FII Housi" e então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos);

(ii) Coordenador Líder: https://www.easynvest.com.br/ neste website, na página principal, clicar em "Investimentos", depois no item "Ofertas Públicas" clicar em "Saiba mais", na aba "Ofertas em Andamento" procurar por "Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e selecionar a seta ao lado direito, em seguida em "Links Oficiais" selecionar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada;

(iii) **Coordenador Contratado**: https://www.btgpactual.com/home/investment-bank (neste website, clicar em "Mercado de Capitais - Download" depois em "2019" e a procurar "Distribuição Pública de Cotas da 1ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Housi" e, a seguir, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" e eventuais outros avisos).

(iv) CVM: http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em Análise", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", procurar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI", e, então, localizar, e, então, localizar o "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

(v) B3: http://www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar Fundo de Investimento Imobiliário Housi – 1ª Emissão e, então, localizar a opção desejada).

(v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Custos para o Fundo	Montante (R$)	% sobre o total da Oferta[(2)]
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (confirmar valor imóveis)	9.572.958,86	2,74%
Registro Cartório RI	957.295,89	0,27%
Comissão de Coordenação e Estruturação (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	3.837.750,00	1,00%
Tributos sobre Comissão de Coordenação e Estruturação	337.750,00	0,10%
Comissão de Distribuição (Volume Base - Com Gross Up) (1) (3)	11.513.250,00	3,00%
Tributos sobre Comissão de Distribuição	1.013.250,00	0,29%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,09%
Publicação, Marketing, Prospecto e outras despesas	500.000,00	0,14%
Taxa de Distribuição B3 (fixa)	35.107,98	0,01%

Taxa de Distribuição B3 (variável)	122.500,00	0,04%
Taxa de Análise B3	11.702,66	0,00%
Taxa de Registro Anbima	26.491,50	0,01%
Laudo de Avaliação	85.000,00	0,02%
Estudo de Viabilidade	120.000,00	0,04%
Assessores Legais	217.000,00	0,06%
Outras despesas	85.000,00	0,02%
Total dos custos	27.401.371,25	**7,83%**

Preço por Cota (R$)	**Custo por Cota (R$)**	**% em relação ao valor unitário da Cota**
100	7,83	7,83%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o montante total de Cotas distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões dos Coordenadores e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamento dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página 106 deste Prospecto Preliminar.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores, do Consultor Imobiliário, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano
CEP 01.452-000 - São Paulo - SP
At.: Marcos Wanderley Pereira
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: mw@vortx.com.br/ juridicofundo@vortx.com.br / admfundos@vortx.com.br
Website: www.vortx.com.br

Coordenador Líder:

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia
CEP 04.548-005 - São Paulo - SP
At.: Sr. Ricardo Vasconcellos
Telefone: (11) 3841-4508
E-mail: mercado.capitais@easynvest.com.br

Coordenador Contratado:

BANCO BTG PACTUAL S.A.
Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo
CEP 22250-040 - Rio de Janeiro - RJ
At.: Daniel Vaz / Departamento Jurídico
Telefone: (11) 3383-2000
E-mail: daniel.vaz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com
Website: www.btgpactual.com

Consultor Imobiliário:

EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4, 9, 12 e 14ª andares, Vila Olímpia
CEP 04.548-005 - São Paulo - SP
At.: Roger Ono
Telefone: (11) 3841-4116
E-mail: roger.ono@easynvest.com.br
Website: www.easynvest.com.br

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3554-8686

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Website: www.cvm.gov.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas em Análise", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", procurar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar Fundo de Investimento Imobiliário Housi – 1ª Emissão).

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos IV e V.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador poderá alterar os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Consultor Imobiliário, o Custodiante e o Escriturador, mediante eventual deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, observadas as disposições do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

A maioria das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo III" (página 253). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sem prejuízo da possibilidade de o Fundo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Regulamento.

Público Alvo

O Fundo destina-se ao público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo VIII do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos imobiliários, diretos ou indiretos, consistentes na aquisição dos Ativos Imobiliários, conforme recomendação do Comitê de Investimento.

Política de investimentos

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, a serem destinados à locação e/ou arrendamento, que serão administradas pela Housi, podendo, inclusive, os Ativos Imobiliários serem locados para ela, mediante aprovação da Assembleia Geral. O Fundo poderá, também, destinar até 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido à aquisição de Ativos Imobiliários referentes a empreendimentos imobiliários ainda em desenvolvimento, ou em sociedades cujo propósito é o desenvolvimento de referidos empreendimentos imobiliários, em ambos os casos com renda atrelada. Por fim, os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no seu Regulamento.

O Administrador poderá realizar a alienação, cessão, transferência, a aquisição, a qualquer título, dos Ativos Imobiliários e/ou de Outros Ativos, selecionando os investimentos do Fundo conforme recomendação do Comitê de Investimento, sem compromisso formal de concentração em nenhum fator de risco específico, observado o disposto na política de investimento do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas ou de qualquer comitê e/ou dos representantes de Cotistas.

As aquisições dos Ativos Imobiliários pelo Fundo deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas no Regulamento:

I. Os Imóveis-Alvo devem ser localizados no território nacional.

II. Os Imóveis-Alvo deverão ter sido objeto de auditoria legal e ambiental, apenas para imóveis ainda em desenvolvimento, para sua aquisição.

III. O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais.

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador e/ou do Gestor, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador e/ou do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e/ou do Gestor.

É vedado ao Gestor ou ao Administrador realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, celebrado em 23 de outubro de 2019, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ("Contrato de Consultoria Imobiliária"), o objeto da prestação de serviços, por parte do Consultor Imobiliário em favor do Fundo, será o de consultoria profissional na área imobiliária. O Consultor Imobiliário será responsável pelas seguintes atividades: (i) identificação de oportunidades de negócio referentes

a projetos a serem fomentados por meio dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, e orientação ao Administrador e, se for o caso, o Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, que tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimento; (ii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, para fins de investimento a ser realizado; (iii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (iv) identificar, avaliar e recomendar ao Comitê de Investimento, conjuntamente com o Administrador e, se for o caso, o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário e/ou Outro Ativo dependerá da prévia aprovação do Comitê de Investimento; (v) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento; e (vi) orientação do Administrador e, se for o caso, o Gestor no exercício de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária, celebrado em 23 de outubro de 2019, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário ("Contrato de Consultoria Imobiliária"), o objeto da prestação de serviços, por parte do Consultor Imobiliário em favor do Fundo, será o de consultoria profissional na área imobiliária. O Consultor Imobiliário será responsável pelas seguintes atividades: (i) identificação de oportunidades de negócio referentes a projetos a serem fomentados por meio dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, e orientação ao Administrador e, se for o caso, o Gestor na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, que tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimento; (ii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, para fins de investimento a ser realizado; (iii) manter à disposição do Administrador e do Gestor, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (iv) identificar, avaliar e recomendar ao Comitê de Investimento, conjuntamente com o Administrador e, se for o caso, o Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário e/ou Outro Ativo dependerá da prévia aprovação do Comitê de Investimento; (v) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas no Regulamento; e (vi) orientação do Administrador e, se for o caso, o Gestor no exercício de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

Neste sentido, o Consultor Imobiliário não realizará nenhuma das atividades relacionadas à gestão de carteira do Fundo, conforme descritas no Capítulo V do Regulamento, as quais caberão ao Administrador, na qualidade de gestor, enquanto o Administrador não contratar uma instituição devidamente habilitada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração e Taxa de Gestão

Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) valor variável de 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); e (iii) um valor variável sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica", quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante e a Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração"), conforme os seguintes percentuais:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	**Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)**
0,30% ao ano	De R$ 0 a R$ 200.000.000,00
0,25% ao ano	De R$ 200.000.000,01 a R$ 500.000.000,00
0,20% ao ano	De R$ 500.000.000,01 a R$ 1.000.000.000,00
0,15% ao ano	De R$ 1.000.000.000,01 a R$ 5.000.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 5.000.000.000,00

(i) Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo; e

(ii) Será devido ao Gestor, quando for contratado, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor mensal equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Taxa de Gestão").

Os valores acima serão ainda acrescidos de valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais).

Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado ainda os mesmos percentuais da tabela acima, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos do artigo 8º do

Regulamento, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos descritos acima será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" e "ii" acima.

Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma descrita no parágrafo acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

A Taxa de Administração calculada nos termos descritos acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Cabe ao Administrador repassar os valores da Taxa de Administração devidos a cada prestador de serviços por este contratado.

A remuneração do Consultor Imobiliário será deduzida da Taxa de Gestão, a ser calculado conforme Contrato de Consultoria Imobiliária.

A Taxa de Administração pode ser sintetizada na seguinte tabela:

<table>
<tr><th>Participante</th><th>Remuneração</th><th colspan="2">Cálculo/Racional</th><th>Valor Máximo da Remuneração (ao ano)</th></tr>
<tr><td rowspan="9">Administrador</td><td rowspan="7">Taxa de Administração Específica*</td><td>Percentual sobre o PL do Fundo ou valor de mercado</td><td>Faixa de Valor do PL do Fundo ou valor de mercado</td><td rowspan="9">R$ 24.000,00+0,36% sobre o PL do Fundo</td></tr>
<tr><td>0,30% a.a.</td><td>De R$ 0,00 a R$ 200.000.000,00</td></tr>
<tr><td>0,25% a.a.</td><td>De R$ 200.000.000,01 a R$ 500.000.000,00</td></tr>
<tr><td>0,20% a.a.</td><td>De R$ 500.000.000,01 a R$ 1.000.000.000,00</td></tr>
<tr><td>0,15% a.a.</td><td>De R$ 1.000.000.000,00 a R$ 5.000.000.000,00</td></tr>
<tr><td>0,10% a.a.</td><td>Acima de R$ 5.000.000.000,00</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mínimo mensal de R$ 15.000,00</td></tr>
<tr><td>Taxa de Escrituração**</td><td colspan="2">0,06% a.a. sobre o PL do Fundo, com mínimo mensal de R$ 4.000,00</td></tr>
<tr><td>Taxa Banco Liquidante</td><td colspan="2">R$ 1.200,00 a.m. ou R$ 24.000,00 a.a.</td></tr>
<tr><td colspan="4">*A Taxa máxima de Administração leva em consideração o Pl do Fundo com base na presente oferta, no valor total R$ 350.000.000,00

**Taxa de Escrituração será acrescida do custo unitário de R$ 5,00 por envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (somente nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa)</td></tr>
</table>

A remuneração dos demais prestadores de serviço pode ser sintetizada na seguinte tabela:

Participante	Remuneração	Cálculo/Racional
Gestor*	Taxa de Gestão	R$ 20.000,00 a.m.
Consultor Imobiliário	Remuneração Consultor Imobiliário	Até R$ 20.000,00 a.m., a ser descontado da Taxa de Gestão conforme forem prestados serviços ao Fundo
Administradora de Locações	Remuneração da Administração de locações	R$ 60.000,00 + 10% do valor de locação das unidades autônomas administradas
	Comissão de Organização de Compras Compartilhadas	10% do valor negociado no Contrato de Compra de mercadoria
	Remuneração dos Serviços Acessórios	Remuneração não paga pelo Fundo, a ser estipulada diretamente entre a Housi e o Locatário

*A Taxa de Gestão será devida inicialmente ao Administrador, que exercerá as atividades de gestão enquanto não contratar empresa terceira. Caso o Consultor Imobiliário realize algum dos serviços elencados no Contrato de Consultoria Imobiliária, o Administrador repassará ao Consultor Imobiliário a título de remuneração, até R$ 20.000,00 (vinte mil reais) por mês, que a ser debitada da parcela correspondente à Taxa de Gestão, calculado mediante apuração das horas trabalhadas pelo Consultor Imobiliário.

Outras Taxas

Além da Taxa de Administração, o Fundo remunerará semestralmente o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização das Cotas que exceder a Taxa DI, acrescida de 2,0% a.a. (dois por cento ao ano). Não será devida Taxa de Performance, no entanto, quando: (i) o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais Cotas; ou (ii) quando a valorização for decorrente de captação de recursos de terceiros para emissão de novas Cotas.

A Taxa de Performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de cotas por cada Cotista (método do passivo).

A Taxa de Performance será aferida com base no valor da Cota do último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a "Data-Base".

Para efeito de cálculo da Taxa de Performance será considerado como início do período o primeiro Dia Útil posterior à última Data-Base utilizada para aferição da Taxa de Performance. Caso esta Data-Base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das Cotas. Como término do

período será utilizada a respectiva Data-Base ou a data de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas, nos termos do Regulamento. O Administrador deverá, então, repassar referidos valores à Housi, descontados os tributos devidos pelo Administrador quando do recebimento da Taxa de Performance.

O valor da Cota para fins de determinação da Taxa de Performance será calculado pela divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas em circulação.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída, observada a possibilidade de cobrança de taxa de distribuição primária, na forma prevista no Regulamento.

Política de Votos em Assembleias Gerais de Cotistas

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou do Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (g) o Gestor.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (g) acima; ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso venham a adquirir Cotas do Fundo, (a) os incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou terceiros locatários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, todo e qualquer assunto referente à Housi, permuta dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses; e (b) os Cotistas Conflitados.

Conflitos de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Consultor Imobiliário são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Alvo da primeira Emissão de propriedade dos incorporadores dos Imóveis-Alvo, desde que este não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário; (ii) a aquisição de Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos de investimento emitidos e/ou administrados, conforme aplicável, pelo Administrador e/ou pelo Consultor Imobiliário, respeitando-se os limites da legislação em vigor; e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico do Administrador, do Consultor Imobiliário e/ou dos incorporadores dos Imóveis-Alvo para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que: (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão; ou (iv) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo.

Para fins do disposto no Regulamento e no presente Prospecto Preliminar, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, são consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas no Regulamento do Fundo; e/ou

b) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação do Contrato de Locação e/ou dos Contratos de Sublocação, bem como a aquisição dos Ativos Imobiliários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador do Fundo, e/ou da Housi da posição de empresa especializada na administração das locações dos Ativos Imobiliários.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no Regulamento, uma autorização para que o Administrador transmita à Housi todas as informações listadas nos incisos "a" a "d" acima.

A comunicação a que se refere o item acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto no Regulamento.

O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos abaixo.

Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no Regulamento para a análise pela Housi, bem como o envio de quaisquer outras informações que a Housi considere necessárias, o Administrador, mediante anuência expressa da Housi, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos no Capítulo XX do Regulamento.

Comitê de Investimento

O Fundo terá um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 do Regulamento (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. A primeira eleição dos membros do Comitê de Investimentos deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias contados do encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, sendo que obrigatoriamente deverá ser nomeado um membro para o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.

Poderão ser eleitos membros do Comitê de Investimento pessoas físicas ou jurídicas, não remuneradas para o exercício da função, por prazo indeterminado, podendo o membro mediante notificação ao Administrador ou à Housi, conforme o caso, renunciar ao cargo, situação em que estes deverão eleger um novo membro para substituí-lo.

O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para:

i. aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor;

ii. aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e
iii. acompanhar o desempenho do Fundo.

Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição e/ou alienação de ativos do Fundo deverá ser tomada por maioria absoluta de seus membros. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate. Caso, porventura, o presidente esteja impedido de votar na assembleia do Comitê de Investimento, devido a motivos relacionados a conflito de interesse, a matéria objeto da deliberação será considerada não aprovada pelo comitê.

Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelo membro indicado pela Easynvest. Nestes casos, os membros indicados pela Housi não poderão votar.

Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que não sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelos membros indicados pela Housi. Nestes casos, o membro indicado pela Easynvest não poderá votar.

Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer tipo de remuneração do Fundo pelo desempenho de seus serviços.

As decisões do Comitê de Investimentos são meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não. Referidas decisões não eximem o Administrador, nem as pessoas por esta contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

Política de distribuição de resultados

O Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de Cotistas.

Farão jus aos rendimentos acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

O Administrador poderá ainda formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, conforme previsto no Regulamento e nas demais normas aplicáveis.

Compromissos e/ou Contratos de Compra e Venda

O Fundo buscará nas negociações dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, estabelecer como condição para a celebração dos Compromissos e/ou Contratos de Compra e Venda de Imóveis, que a Vitacon, empresa controladora das Vendedoras, se comprometa a pagar ao Fundo, em benefício dos investidores, certo prêmio de locação, nas hipóteses previstas em cada contrato. Todo o regramento, forma e condições de pagamento deste prêmio de locação serão disciplinados nos Contratos de Compra e Venda.

Ainda que o Fundo, eventualmente, conte com o pagamento do prêmio de locação pela Vitacon durante o período máximo de 1 (um) ano, as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos -

FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do Prêmio de Locação, nos termos previstos pelo Contrato de Locação.

Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização

desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos e ao Comitê de Investimentos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos ou, ainda, na indicação dos ativos pelo Comitê de Investimentos. Ademais, o Fundo conta com um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 do Regulamento do Fundo (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para: (a) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (b) aprovar a

recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e (c) acompanhar o desempenho do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

O mecanismo de prêmio de locação, caso venha a existir, durante o período máximo de 1 (um) ano não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos a serem negociados nos Compromissos e/ou nos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Preliminar e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

I. Riscos relativos ao Fundo e aos Ativos

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no

mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas**.**

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos e ao Comitê de Investimentos

O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos ou, ainda, na indicação dos ativos pelo Comitê de Investimentos. Ademais, o Fundo conta com um Comitê de Investimento composto por até 03 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 do Regulamento do Fundo (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. O Comitê de Investimentos tem competência exclusiva para: (a) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor; (b) aprovar a recomendação de aquisição, alienação dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e (c) acompanhar o desempenho do Fundo.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

O mecanismo de prêmio de locação, caso venha a existir, durante o período máximo de 1 (um) ano não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos a serem negociados nos Compromissos e/ou nos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

Riscos de crédito

Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas

Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis locados e/ou arrendados por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento e conforme recomendação do Comitê de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários, observado que, nos termos do Regulamento do Fundo, o Cotista que seja considerado um Cotista Conflitado não terá direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

Na hipótese supramencionada, há a possibilidade de alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

Ainda, caso as disposições referentes a Cotistas Conflitados previstas no Regulamento sejam revogadas ou por qualquer motivo deixem de ser aplicadas, há possibilidade de: (i) que deliberações na Assembleia Geral de Cotistas sejam tomadas pelo Cotista Majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários;

Risco de diluição da participação do Cotista

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários

Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação

Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo

A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais

Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de

penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de desapropriação

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas

O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Riscos relativos à aquisição do VN Affinity for Live

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN *Affinity for Live*, foi identificado que a matrícula nº 184.388 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U255, está gravada com alienação fiduciária de imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN *Affinitiy for Live*, será necessário o cancelamento de tal ônus. Caso o referido gravame não seja baixado e o Fundo adquira tal unidade mesmo assim, poderá o credor fiduciário, em caso de inadimplemento do fiduciante, executar a garantia de alienação fiduciária, o que pode prejudicar os rendimentos do Fundo.

Riscos relativos à aquisição do VN Alvorada 1217

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Alvorada 1217, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 197.252, 197.264, 197.267, 197.269, 197.272, 197.273, 197.276 e 197.277, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Alvorada 1217, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Bom Retiro

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Bom Retiro, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 267.491, 267.493, 267.495 e 267.525, todas do 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do

Estado de São Paulo, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Alvorada 1217, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Casa do Ator

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Bom Retiro, foram identificados que as seguintes matrículas, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com os seguintes ônus: (i) as matrículas nº 192.125, 192.156 e 192.176 estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis; e (ii) a matrícula nº 192.182 está gravada com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Casa do Ator, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN CIX Perdizes

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN CIX Perdizes, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 128.211 e 128.220, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN CIX Perdizes, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Faria Lima

Na presente data, o VN Faria Lima esta sendo comercializado mediante oferta pública de Contratos de Investimento Coletivo (CICs), cuja distribuição precisa ser encerrada para que o Fundo possa adquirir as respectivas frações imobiliárias deste Ativo Imobiliário. Dessa forma, caso não seja possível finalizar a oferta de CIC até a finalização da presente Oferta, este Ativo Imobiliário não será adquirido.

Riscos relativos à aquisição do VN Gomes de Carvalho

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Gomes de Carvalho, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 192.922, 192.978 e 192.979, todas do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, estão

gravadas com Hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Gomes Carvalho, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Jorge Tibiriça

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN Jorge Tibiriça, foi identificado que na matrícula nº 223.096 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U058, está gravada com hipoteca. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Jorge Tibiriça, será necessário o cancelamento de tal ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Quatá

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizado pelo Administrador no VN Quatá, foi identificado que na matrícula nº 192.792 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, que tem por objeto a unidade U1301, está gravada com alienação fiduciária de imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tal ônus não foi devidamente baixado no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Quatá, será necessário o cancelamento de tal ônus.

Riscos relativos à aquisição do VN Topázio

Conforme apuração de procedimento de *due diligence* (auditoria) que está sendo realizada pelo Administrador no VN Topázio, foi identificado que as unidades objetos das matrículas nº 123.301, 123.302, 123.306, 123.307, 123.309, 123.312, 123.314 e 123.315, todas do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital, estão gravadas com Alienação Fiduciária de Imóveis. Até o presente momento da auditoria jurídica tais ônus não foram devidamente baixados no respectivo cartório de registro de imóveis, assim, quando da aquisição de tal unidade do VN Topázio, será necessário o cancelamento de tais ônus.

Risco decorrente da não finalização da auditoria jurídica dos Ativos Alvo da Primeira Emissão

Até a presente data, ainda não foi finalizada a auditoria jurídica que está sendo realizada nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, de modo que ainda não houve a devida análise da totalidade das matrículas atualizadas das unidades autônomas dos Ativos Alvo da Primeira Emissão. Dessa forma,

é possível que existam ônus ou gravames constituídos nos Ativos Alvo da Primeira Emissão que não foram analisados na auditoria jurídica até a presente data, o que pode gerar depreciação nos ativos a serem adquiridos pelo Fundo bem como a necessidade de baixa de referidos ônus previamente ao ingresso destes Ativos Alvo da Primeira Emissão ao patrimônio do Fundo.

Riscos de não efetivação das negociações de compra e venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão

Não há garantias de que as negociações de compra e venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão sejam efetivadas com êxito pelo Fundo. É possível que o preço de compra pretendido pelo Fundo para cada um dos Ativos Alvo da Primeira Emissão não seja alcançado, resultando na aquisição de um número menor de Ativos Alvo da Primeira Emissão ou mesmo na não realização destes investimentos, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota. Ainda, é possível que as condições precedentes a que cada compra e venda estará sujeita: (i) resultado satisfatório da análise dos documentos relacionados às vendedoras, aos Ativos Alvo da Primeira Emissão e outros a serem fornecidos no âmbito da due diligence (auditoria); (ii) assinatura de cada compromisso de compra e venda, cuja minuta deverá ser previamente definida entre as partes; e (iii) quitação e baixa de eventual gravame de alienação fiduciária e/ou hipoteca, não sejam superadas, impossibilitando a venda de um ou mais dos Ativos Alvo da Primeira Emissão para o Fundo.

Risco Relacionado às Estimativas feitas no Estudo de Viabilidade

No Estudo de Viabilidade, que integra o presente Prospecto Preliminar como Anexo VI, contém informações acerca dos Ativos Alvo da Primeira Emissão, inclusive referentes ao valor de aluguel esperado por metro quadrado de referidos ativos. Estas informações são estimativas feitas para a elaboração do Estudo de Viabilidade, e estão passíveis de alterações quando da aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão e a efetiva locação das unidades a terceiros. A expectativa de rentabilidade estimada no Estudo de Viabilidade poderá não se realizar. Neste sentido, uma vez que se tratam de estimativas que podem não ocorrer, a rentabilidade auferida poderá ser inferior aos percentuais apresentados no Estudo de Viabilidade.

Risco de Derivativos

Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses

mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Não Exclusividade da Housi

A Housi é uma empresa especializada em administrar locações residenciais e não residenciais, atendendo demandas de todo o país, e não somente demandas decorrentes dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, a Housi não poderá, de forma alguma, apresentar tratamento diferenciado aos Ativos Imobiliários do Fundo, na eventualidade de administrar unidades que não sejam de propriedade do Fundo em empreendimentos onde estão localizados os Ativos Imobiliários.

Risco de Descontinuidade

A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

II. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. Em caso de Distribuição Parcial, não há garantia de que o investimento nos Ativos Alvo da Primeira Emissão, caso efetivados, serão realizados na forma descrita neste Prospecto Preliminar, e o Administrador, com base na recomendação do Gestor, terá discricionariedade para negociar novos termos para a aquisição dos Ativos Alvo da Primeira Emissão ou, ainda, selecionar outros Ativos que não os Ativos Alvo da Primeira Emissão para aquisição pelo Fundo, observada a política de investimento do Fundo. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da Distribuição Parcial das Cotas.

Risco da não colocação do Montante Mínimo da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, sendo todos os Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Cotistas, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Risco de conflito de interesse.

O Regulamento e a Instrução CVM 472 preveem que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, ou entre o Fundo e a Empresa Especializada que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo (i) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, e (ii) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que determinadas unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro é de propriedade de fundo de investimento administrado pelo Administrador, a aquisição do referido ativo pelo Fundo é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM 472, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta no ato de assinatura do Pedido de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso, e do Boletim de Subscrição, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses, de forma física ou eletrônica, para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de unidades autônomas do empreendimento VN Bom Retiro, cuja propriedade indireta é de fundo de investimento administrado pelo Administrador, nos termos descritos neste Prospecto Preliminar, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 62 deste Prospecto Preliminar e Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Aquisição de unidades autônomas do VN Bom Retiro", na página 74 deste Prospecto Preliminar.

Risco de potencial conflito de interesse entre membros do Comitê de Investimento e o Fundo

Tendo em vista que os membros do Comitê de Investimento serão indicados pela Housi e pela Easynvest, eventual interesse na aquisição de ativos não pertencentes ao grupo de empresas ligadas à Housi ou não poderá ser desprezado pelo Comitê de Investimento. Assim, apesar das decisões do Comitê de Investimento serem meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não, poderá existir um potencial conflito de interesses entre membros do Comitê de Investimento e o Fundo.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Conforme previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas na B3" na página 105 deste Prospecto Preliminar, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas no Prospecto

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos Alvo da Primeira Emissão que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto Preliminar. O fundo não conta com garantia do Administrador, dos Coordenadores ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva, ordens de investimento e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas. Nesta hipótese, o Investidor que tiver seu investimento cancelado poderá ter sua expectativa de rentabilidade prejudicada.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar.

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

Ainda que o Fundo eventualmente conte com mecanismo de prêmio de locação durante o período máximo de 1 (um) ano, o mesmo não pode ser considerado como uma rentabilidade garantida e as aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não é possível assegurar que a Vitacon terá recursos necessários para o pagamento do prêmio de locação, nos termos previstos pelos Contratos de Compra e Venda dos Ativos Alvo da Primeira Emissão.

III. Demais riscos.

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. *Tributação aplicável ao Fundo*

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes ativos imobiliários: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IR, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. BREVE HISTÓRICO DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO, DO COORDENADOR LÍDER E DO COORDENADOR CONTRATADO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Breve Histórico do Administrador

A Vórtx foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30/08/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.



No início de 2016 a Vórtx começou a operar como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, a Vórtx era e líder em serviços de agente fiduciário para CRIs e CRAs (http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf), e virou aquele ano com 10 fundos e R$915.295.785,96 sob administração. Nesta data, a Vórtx possui sob administração 96 (noventa e seis) fundos de investimento, que somam o patrimônio líquido de R$ 8.490.259.197,40.

Na data deste Prospecto, as pessoas responsáveis pela administração do Administrador são os Srs. Marcos Wanderley e Edilberto Pereira, cujas experiências profissionais consistem no seguinte:

Marcos Wanderley: Formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC, é certificado pela ANBIMA CPA-20 e possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como gerente de produtos no Banco Itaú e diretor executivo no Banco BTG Pactual.

Edilberto Pereira: Formado em engenharia agrônoma pela Universidade Federal do Paraná, é certificado pela Certificação de Gestores ANBIMA, e possui 25 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como diretor de produtos do Banco Petra.

Breve Histórico do Coordenador Líder

O Coordenador Líder nasceu em 1968. Na época a corretora tinha um outro nome: Título Corretora de Valores SA. De lá pra cá, o trabalho foi construído para inovar e facilitar o acesso ao mercado financeiro.

Durante boa parte de sua existência, a Título Corretora de Valores atuou intermediando investimentos de forma tradicional, com foco em negociações de ações na Bolsa de Valores.

No ano de 1995 foi comprada pelos principais sócios que estão até hoje na empresa, o que iniciou uma série de grandes mudanças.

Em 1999, quando o acesso à internet era restrito no Brasil, o Coordenador Líder foi uma das primeiras corretoras a lançar um home broker nacional. O nome escolhido para esse produto foi "*Easynvest*".

O nome Título Corretora de Valores SA passou a ser "*Easynvest*" oficialmente em 2012.

O ano de 2014 foi marcado pela consolidação do ambiente on-line, com a criação de ferramentas que ofereceram uma experiência mais ágil, útil, segura, inovadora e intuitiva por meio do lançamento de um novo portal de investimentos.

Na plataforma 100% digital, os investidores individuais podem conhecer e analisar mais de 300 opções de produtos financeiros, incluindo títulos públicos, privados e fundos de investimento, além de comprar e vender ações, opções e futuros.

O Coordenador Líder foi uma das primeiras corretoras a lançar um aplicativo para investir em renda fixa no Brasil em 2016 e, no mesmo ano, atingiu a liderança do ranking do Tesouro Direto.

Em 2017 foi anunciada a chegada de uma nova sócia, a Advent International, uma empresa global como foco em private equity. Nesse ritmo de mudanças, o Coordenador Líder lançou um novo aplicativo, pensando em investidores iniciantes e em todas as pessoas que desejam alcançar seus objetivos financeiros.

Com uma vertente forte de educação financeira, o objetivo do Coordenador Líder é despertar o investidor em todos os brasileiros e brasileiras através de conteúdos disponibilizados em diversos canais digitais. Para isso, o Coordenador Líder conta com um estúdio próprio para a produção de vídeos de tira-dúvidas, entrevistas e lives. O canal do YouTube é atualizado toda semana e já conta com mais de 300 mil inscritos.

O Coordenador Líder é certificada pelas principais empresas do setor: Banco Central do Brasil, B3 - Brasil, Bolsa, Balcão, Tesouro Direto, BSM Supervisão de Mercados, CVM - Comissão de Valores Mobiliários, SCR - Sistema de Informações de Crédito, ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, além de ter os principais selos de qualificação da B3: Execution Broker e Retail Broker.

Em 2019 o Coordenador Líder recebeu o selo RA1000, criado para destacar as empresas que têm excelência de atendimento no pós-venda, graças à uma equipe dedicada que cuida das respostas e interações no site ReclameAQUI.

Atualmente, o Coordenador Líder é a maior corretora independente do Brasil e está à frente do desenvolvimento de tecnologia e inovações em serviços financeiros, com mais de R$ 120 milhões em receita, R$ 19 bilhões de ativos sob custódia e mais de 1.000.000 de contas abertas.

Breve Histórico do Coordenador Contratado

O BTG Pactual é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com escritório na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andares, CEP 04538-133, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.306.294/0002-26.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G, instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US$1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

Em julho de 2014, destacamos também a aquisição do banco suíço BSI, pertencente ao grupo italiano Assicurazioni Generali S.p.A, a aquisição acrescenta ao BTG Pactual, aproximadamente, US$100,0 bilhões em ativos sob gestão. A combinação do BTG Pactual e do BSI cria uma plataforma internacional de wealth e asset management com mais de US$200,0 bilhões em ativos sob gestão e presente em todos os principais centros financeiros internacionais. Com a transação, o BTG Pactual passa a oferecer aos seus clientes uma abrangência global e serviços diferenciados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo.

Em 2012, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações locais de DCM, com mais de R$15,0bilhões em captações no mercado, refletindo em uma participação de mercado (market share) de aproximadamente 20% (vinte por cento), destacam-se nesse período as ofertas da SABESP (R$770,0 milhões), BR Malls (R$405,0 milhões), CCR Viaoeste (R$750,0 milhões) e TPI (R$472,0 milhões) em que atuou como coordenador líder e as ofertas de CEMIG (R$1,4 bilhão), BNDES (R$2,0 bilhões), Ecorodovias (R$800,0 milhões) e BR Properties (R$600,0 milhões) em que atuou como coordenador. Em 2013, o BTG Pactual participou como coordenador líder das ofertas da Triângulo do Sol (R$691,0 milhões), Colinas (R$950,0 milhões), Tegma (R$200,0 milhões), Valid (R$250,0 milhões), AES Sul (R$290,0 milhões), JSL (R$400,0 milhões), Norte Brasil Transmissora de Energia (R$200,0 milhões), Intervias (R$600,0 milhões) e CCR (R$200,0 milhões). Destaca-se neste período também a operação de Rodovias do Tietê em que atuou como coordenador líder e assessor de Project Finance, no volume de R$1,065 bilhão. Como coordenador, o BTG Pactual participou da 4ª

(quarta) emissão de Iguatemi (R$450,0 milhões), Ecovias (R$881,0 milhões), Comgás (R$540,0 milhões), Brasil Pharma (R$287,690 milhões), da Companhia de Saneamento do Paraná – Sanepar (R$300,0 milhões) e da Andrade Gutierrez Participações S.A. (R$180,0 milhões).

Em 2014, o BTG Pactual participou de 33 (trinta e três) operações, totalizando um volume de R$5,69 bilhões distribuídos no mercado local. Destacamos a participação como coordenador líder das ofertas de debêntures de infraestrutura da Santo Antonio Energia (R$700,0 milhões), Ferreira Gomes (R$210,0 milhões), Santa Vitória do Palmar (R$90,0 milhões), e como coordenador nas ofertas da Centrovias (R$400,0 milhões), Intervias (R$275,0 milhões, da ViaNorte (R$150,0 milhões), Localiza (R$500,0 milhões) e Estácio (R$300,0 milhões).

No ranking ANBIMA de distribuição de renda fixa, de janeiro a junho de 2015, o BTG Pactual classificou-se na 2ª posição em volume tanto no ranking consolidado como de renda fixa de longo prazo, com um total de R$2,8 bilhões distribuídos, representando 18,5% de participação de mercado. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$600,0 milhões) e DASA (R$400,0 milhões).

Em 2015, o BTG Pactual participou de 36 (trinta e seis) operações, totalizando um volume de R$3,9 bilhões distribuídos no mercado local, ocupando a 3ª posição no ranking de distribuição consolidado da ANBIMA e 2º lugar no ranking de distribuição de longo prazo com 12,8% e 16,5% do market share, respectivamente. Neste ano, destacamos as operações de Cielo (R$ 4,6 bilhões), Ecorodovias Infraestrutura (R$ 600 milhões), DASA (R$400 milhões), EDP (R$ 892 milhões), AES Tietê (R$ 594 milhões) e o CRI da 108ª Emissão da RB Capital lastreado em créditos imobiliários devidos por e garantidos por empresas do grupo Iguatemi.

Em 2016, o BTG Pactual distribuiu o volume de R$1,9 bilhões em 28 (vinte e oito) operações. Destacam-se nesse período a emissão de debêntures de infraestrutura da TCP-Terminal de Contêiners de Paranaguá, no volume de R$590 milhões, da EDP, no volume de R$250 milhões, e da CTEEP, no volume de R$148 milhões, as Notas Promissórias de Eletrosul e Energia dos Ventos, no montante de R$250 milhões e R$100 milhões, respectivamente, e o CRI lastreado em créditos imobiliários da Iguatemi, no volume de R$275 milhões.

Em 2017, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume no ranking de renda fixa de longo prazo, com R$1,8 bilhões distribuídos em 14 operações. Destacamos a participação como coordenador único na Oferta de FIDC da Eletrosul no volume de R$690 milhões, das Debêntures de

Triangulo do Sol e MRV, no volume de R$110 milhões e R$750 milhões, respectivamente, e das Debêntures de Infraestrutura de Energia dos Ventos e Transmissora Sul Litorânea no volume de R$100 milhões e R$150 milhões, respectivamente.

Em 2018, o BTG Pactual classificou-se na 3ª posição em volume de renda fixa de longo prazo, com R$ 7,2 bilhões distribuídos em 30 operações. Destacam-se, nesse período, a emissão de debêntures de infraestrutura da Pirapora Solar Holding no volume de R$ 220 milhões, a emissão de duas debêntures da Lojas Americanas, como coordenador líder, no volume de R$ 1 bilhão cada, a Oferta de FIDC da Lojas Quero-Quero, também como coordenador único, no volume de R$ 300 milhões, a emissão de Debêntures da Intervias, no volume de R$ 800 milhões, a emissão de Debêntures da Iguatemi, como coordenador único, no volume de R$ 395 milhões, a emissão de Debêntures da Celeo Redes Transmissão, como coordenador líder, no volume de R$ 565 milhões e a emissão de Debêntures da Movida, como coordenador único, no volume de R$ 600 milhões.

Breve Histórico do Consultor Imobiliário

O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, e mediante sua expressa aceitação em documento próprio, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos termos e condições a serem acordados entre as Partes, com exceção à remuneração que deverá ser igual a da contração do Gestor pelo Fundo.

8. SOBRE A HOUSI, PRINCIPAIS TERMOS E CONDIÇÕES DO CONTRATO A SER FIRMADO COM A HOUSI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Visão Geral da Housi

A Housi é uma plataforma de moradia que oferece estadias curtas, médias e longas, com foco na operação digital. Trata-se de uma plataforma de moradia por assinatura (*"living-as-a-service*") com experiência no mercado imobiliário, onde os clientes alugam apartamentos já mobiliados e equipados, prontos para viver, para maior comodidade (serviço *"plug and play"*) – simplificando e expandindo o conceito de moradia, oferecendo experiências e conectando pessoas.

A Housi oferece serviços de hospitalidade com conveniência para o cliente final, através de uma plataforma aberta, seguindo o princípio de economia compartilhada (áreas comuns oferecendo compartilhamento de automóvel, bicicletas, espaços para reuniões, etc.).

O modelo de exploração de renda é baseado em:

1) Operadores de tecnologia: gerenciamento das locações com abordagem digital;
2) Foco em localizações com alta demanda: oferecimento de opções para públicos em busca de mobilidade e conveniência;
3) Algoritmo para otimizar precificação: busca da melhor relação entre valores cobrados para curto, médio e longo prazo, através do algoritmo proprietário da Housi de precificação da estadia.

O algoritmo proprietário da Housi de precificação da estadia pondera a variação da demanda e estadias curtas, médias e longas, buscando a precificação mais adequada para os apartamentos.

As vendas são no modelo *"omni-channel"*, através tanto de plataforma própria (site, aplicativo no celular e vendas diretas aos clientes) quanto plataformas de terceiros.

O modelo de negócios é voltado tanto para o cliente final ("B2C", ou *"Business to Customers"*) quanto para empresas que buscam moradia (para colaboradores próprios ou terceiros – "B2B" ou *"Business to Business"*).

Contrato de Administração de Locações

Objeto

O Contrato de Administração de Locações tem por objeto a prestação, pela Housi, dos serviços de administração das locações residenciais e não residenciais, por temporada ou não, nos termos da Lei nº 8.245/91, firmadas nos Imóveis Alvo, abrangendo as seguintes atividades:

a) A Preparação dos Imóveis Alvo, que considera:

(i) a realização de inspeção dos Imóveis Alvo, verificando se esta obedece aos requisitos para a locação previstos no Contrato de Administração de Locações e possui os itens considerados obrigatórios pela Housi, elaborando-se, em tal momento, laudo de vistoria relativo ao estado do Imóvel Alvo e de seus móveis, equipamentos e material operacional;

(ii) a redefinição (ou definição, conforme o caso) da senha da fechadura do Imóvel Alvo, bem como dos dados de acesso à rede de internet; e

(iii) a elaboração de layout para o anúncio, que irá descrever o Imóvel Alvo e conterá as fotos correspondentes.

b) Criar, promover e administrar anúncios por meio dos canais (websites de locação) que a Housi julgar relevantes e adequados ao perfil do Fundo, incluindo-se tanto websites de locação por temporada quanto de locação tradicional. Caberá unicamente à Housi definir a quantidade de websites de locação em que cada Unidade Autônoma do Fundo será anunciado, podendo livremente adicionar ou excluir canais, a seu critério, bem como definir o período durante o qual será possível realizar reservas no Imóvel Alvo.

c) Precificar os valores locatícios de cada Imóvel Alvo com base em indicadores de mercado específicos e no sistema de algoritmos de precificação dinâmica desenvolvido pela Housi e especificado em documento apartado.

d) Selecionar os locatários que utilizarão os Imóveis Alvo, visando garantir a segurança e o pleno funcionamento do quanto disposto no Contrato de Administração de Locações, bem como a satisfação do Fundo, podendo, desde que devidamente justificado, recusar determinados locatários.

e) Organizar a chegada dos locatários aos Imóveis Alvo do Fundo, incluindo o envio de mensagem prévia com horário de entrada e localização do respectivo Imóvel Alvo, além de demais informações que sejam relevantes.

f) Preparar os Imóveis Alvo para a chegada dos locatários, certificando-se que esse esteja limpo e com todos os utensílios necessários e adequados para a quantidade de locatários que irá receber, inclusive, quando aplicável, no que se refere a itens de cama e banho e itens de higiene (papel

higiênico, sabonete, xampu e condicionador), bem como, quando aplicável, coordenar a limpeza do Imóvel Alvo, mediante contratação de empresa especializada para tanto, e cujos custos serão arcados pela Housi e reembolsados pelo Fundo com recursos do fundo de despesas previsto no Contrato de Administração de Locações.

g) Entregar as chaves/cartão do Imóvel Alvo ao locatário e liberar sua entrada na portaria do edifício, se houver, bem como transmitir todas as informações necessárias para a correta utilização do Imóvel Alvo pelo locatário.

h) Auxiliar o locatário durante sua estadia.

i) Vistoriar os Imóveis Alvo após a saída dos locatários, e verificar eventuais avarias e objetos quebrados, prestando-se a auxiliar o Fundo nos exatos termos dispostos na alínea "j" abaixo.

j) Auxiliar o Fundo no caso de avarias serem verificadas após a locação dos Imóveis Alvo aos locatários, incluindo (i) especificamente no caso de locação realizada por meio de plataformas de locação digital, tais como, exemplificativamente, "Airbnb", "Booking", dentre outros, o acionamento do seguro contra avarias, conforme Cláusula Décima Quinta do Contrato de Administração de Locações; (ii) em relação aos demais websites, cobrar eventual caução; e (iii) requisitar ao locatário que causou as avarias o reembolso ao Fundo do dano que tenha ultrapassado o valor de eventual depósito-caução, sendo que caso o locatário se negue a pagar, a Housi deverá solicitar o registro de referido locatário nos cadastros negativos de proteção ao crédito (SPC, SERASA, dentre outros).

Vigência

O Contrato de Administração de Locações vigorará pelo prazo de 20 (vinte) anos, contados da data de 01 de janeiro de 2020.

Remuneração da Administração

Como remuneração pelas atividades desempenhadas pela Housi nos termos do Contrato de Administração de Locações, o Fundo pagará à Housi mensalmente a Remuneração da Administração, equivalente a: (a) uma parcela fixa de R$ 60.000,00 (sessenta mil reais); e (b) uma parcela variável equivalente a 10% (dez por cento) do valor de locação dos Imóveis Alvo.

A Remuneração da Administração deverá ser paga à Housi até o 5º (quinto) dia útil do mês de referência, incluídos deste valor também aqueles referentes a quaisquer taxas ou encargos, tais como, exemplificativamente, taxas de limpeza das Unidades Autônomas, a Comissão de Organização de Compras Compartilhadas, a Taxa de Performance, a Remuneração de Acompanhamento e Interface, a taxa de gateway de pagamento e a taxa dos canais de divulgação.

Caso ocorram modificações significativas no sistema tributário que possam afetar a Remuneração da Administração fixada acima, referidos valores deverão ser revisados.

Caso os valores devidos à Housi não sejam pagos no prazo previsto no Contrato de Administração de Locações, será acrescido dos valores até então devidos a correção monetária, calculada na forma da Atualização do Valor de Pagamento, com a incidência de juros legais de 1% (um por cento) ao mês.

O Fundo não se responsabiliza pela não realização ou compensação de transferências no prazo em virtude de informações erradas prestadas pela Housi, ou por atos alheios à sua vontade, como greves, quedas de sistema, caso fortuito ou força maior.

A Housi fará jus, também, à Taxa de Performance, que será repassada pelo Administrador nos termos do Regulamento.

Remuneração de Interface e Acompanhamento

Além da Remuneração da Administração e da Taxa de Performance, pelos serviços de acompanhamento, cobrança e gestão dos contratos de locação a serem firmados com os respectivos locatários, bem como pelo serviço de interface com os condomínios onde estão localizados os Imóveis Alvo, a Housi também fará jus à Remuneração Acompanhamento e Interface, equivalente a R$ 25,00 (vinte e cinco reais) por unidade autônoma, que será paga mensalmente pelo Fundo em conjunto com as demais remunerações previstas no Contrato de Administração de Locações. Será acrescido desta remuneração todo e qualquer custo, despesa ou tributo arcado pela Housi e que será reembolsado pelo Fundo, na execução das atividades previstas no Contrato de Administração de Locações, devidamente elencados no relatório periódico de despesas encaminhado pela Housi.

Comissão de Organização de Compras Compartilhadas

A Housi fará jus à Comissão de Organização de Compras Compartilhadas, devida pelo Fundo sempre que forem adquiridos insumos (assim entendidos, exemplificativamente, os pacotes de energia elétrica, gás, dentre outros), mediante Organização de Compras Compartilhadas, e será equivalente a 10% (dez por cento) do valor negociado no respectivo instrumento de aquisição, sem necessidade de comprovação de obtenção de vantagem econômica na aquisição. Referidos valores serão depositados em conjunto com as demais remunerações.

Toda e qualquer aquisição por meio da Organização de Compras Compartilhadas deverá ocorrer por tomada de preços, fato este que deverá ser comprovado ao Fundo. A tomada de preço deverá observar os seguintes critérios: (i) deverão ser selecionados pelo menos 03 (três) fornecedores de insumos de notório reconhecimento no mercado; (ii) dentre os 03 (três) fornecedores será selecionado aquele cuja proposta presente maior vantagem econômica para o Fundo; e (iii) caso não seja possível selecionar 03 (três) fornecedores, a escolha da proposta de aquisição dos insumos dependerá de prévia e expressa aprovação pelo Fundo.

O quanto disposto no parágrafo acima será desconsiderado em caso de situações de comprovada emergência, devidamente comunicada ao Fundo quando de sua constatação pela Housi.

Acompanhamento e Administração dos Contratos de Locação

Além das atividades de competência da Housi elencadas na Cláusula Segunda do Contrato de Administração de Locações, esta também atuará na qualidade de empresa especializada no acompanhamento: (i) da administração dos contratos de locação celebrados nos Imóveis Alvo, (ii) do pagamento ou inadimplência dos valores devidos em decorrência de referidos contratos de locação; e (iii) da gestão de locatários inadimplentes, tudo nos termos, condições e forma previstos no Contrato de Administração de Locações.

Interface com os Condomínios

Será de responsabilidade da Housi realizar a interface entre o Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, e os respectivos condomínios onde estas estão localizados, com o intuito de: (i) manter válidas todas e quaisquer autorizações ou licenças porventura necessárias para o bom

funcionamento dos Imóveis Alvo; e (ii) demais assuntos que se mostrem necessários para o bom funcionamento das atividades a serem desempenhadas pela Housi no âmbito do Contrato de Administração de Locações.

Administração do Condomínio

Além disso, a Housi poderá, também, prestar o serviço de administração do condomínio constituído nos respectivos empreendimentos onde estão localizados os Imóveis Alvo. Todo e qualquer recurso oriundo da administração de condomínio exercida pela Housi será pago diretamente pelo respectivo condomínio à Housi, não devendo referidos valores serem disponibilizados para o Fundo.

O quanto disposto acima depende, impreterivelmente, da aprovação da eleição da Housi como administradora do condomínio, a ser formalizada em assembleia geral de condôminos dos empreendimentos, convocada para este fim.

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis Alvo, se compromete a votar favoravelmente à Housi nas assembleias a que fizer parte.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador Contratado

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Administrador e a Empresa Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles, exceto aquele decorrente da prestação de serviços de Empresa Especializada, se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e a Empresa Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Líder com a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e a Empresa Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e a Empresa Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Contratado com a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e a Empresa Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e a Empresa Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Coordenador Contratado com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Contratado e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Contratado e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de administração e escrituração são prestados por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Coordenador Líder e o Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Empresa Especializada com o Escriturador

A Empresa Especializada não mantém, na data deste Prospecto Preliminar, qualquer relacionamento comercial relevante com o Escriturador. A Empresa Especializada e o Escriturador não identificaram conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, os serviços de Consultor Imobiliário serão prestados por empresa do mesmo grupo econômico do Coordenador Líder. O Consultor Imobiliário está em fase pré operacional e de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos termos e condições da contração do Gestor pelo Fundo.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com o Administrador

Na data deste Prospecto Preliminar, o Consultor Imobiliário e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Consultor Imobiliário e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Consultor Imobiliário com a Empresa Especializada

Na data deste Prospecto Preliminar, o Consultor Imobiliário e a Empresa Especializada não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Consultor Imobiliário e a Empresa Especializada não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento da Empresa Especializada com a Vitacon

Na data deste Prospecto Preliminar, a Housi e a Vitacon Participações S.A. possuem os mesmos acionistas controladores. Adicionalmente à relação societária existente entre eles, a Housi atua na qualidade de administradora de locações imobiliárias de imóveis de propriedade do grupo econômico Vitacon, além de prestar estes serviços para terceiros. Para maiores informações, acessar: http://morar.housi.com.br/pt/category/terms_and_conditions

Desta forma, o Fundo poderá adquirir imóveis de propriedade da Vitacon Participações S.A., ou pessoas a ela ligadas, sendo que tal situação poderá vir a ser considerada um conflito de interesse.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

Anexo I	-	Instrumento Particular de Constituição do Fundo
Anexo II	-	Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta
Anexo III	-	Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento, que alterou o Regulamento do Fundo
Anexo IV	–	Instrumento Particular de Terceira Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente
Anexo V	-	Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
Anexo VI	-	Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400
Anexo VII	-	Estudo de Viabilidade
Anexo VIII	-	Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão
Anexo IX	-	Laudo de Avaliação VN Bela Cintra
Anexo X	-	Laudo de Avaliação unidades do VN Faria Lima
Anexo XI	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada
Anexo XII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Bom Retiro
Anexo XIII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada 1217
Anexo XIV	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Topázio
Anexo XV	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cardoso de Melo
Anexo XVI	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Nova Higienópolis
Anexo XVII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Turiassu
Anexo XVIII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Casa do Ator
Anexo XIX	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho
Anexo XX	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Quatá
Anexo XXI	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cix Perdizes
Anexo XXII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá
Anexo XXIII	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues
Anexo XXIV	-	Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Affinity for Live

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

Instrumento Particular de Constituição do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.028.998 de 17/06/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **56 (cinqüenta e seis) páginas**, foi apresentado em 17/06/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.031.258, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.028.998** no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
CONSTITUIÇÃO DE FUNDO ELETRÔNICO

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783(Padrão: PDF)
CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)

São Paulo, 17 de junho de 2019

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181420553082453

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1131834TIEB000035620DB19V

Página
000001/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, neste ato representado na forma do seu contrato social, por seus representantes infra-assinada ("Administrador"), RESOLVE:

1. constituir, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, emitida pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") em 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), um fundo de investimento imobiliário, com a denominação "**VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**" ("Fundo"), organizado sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá: (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM;

Página 000002/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

2. aceitar desempenhar as funções de administrador do Fundo, na forma do regulamento do Fundo ("Regulamento") neste ato promulgado, indicando como responsável pela administração do Fundo, o **Sr. MARCOS WANDERLEY PEREIRA**, brasileiro, casado, economista, portador do C.I.R.G sob o nº 21.189-3 CORECON/RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 014.255.637-83, residente e domiciliado no Município de São Paulo, Estado de de São Paulo, com escritório na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, autorizado a administrar carteiras de valores mobiliários pelo Ato Declaratório CVM n.º 16.080, de 10.01.2018, como o diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, designado para responder civil e criminalmente pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, nos termos do Regulamento;

3. aprovar o Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento, denominado Regulamento do VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO;

4. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelo Artigo 4º da Instrução CVM 472, observado que a 1ª Emissão de Cotas do Fundo será objeto de Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, bem como a constituição e início de funcionamento do Fundo;

5. deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM 472, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

   (a) Auditor Independente: **RSM Fontes Auditores Independentes S/S**, com sede na Alameda Campinas, nº 463, 13 e 14 andar (Parte), Jardim Paulista, Cidade e Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob nº 16.549.480/0001-84;

   (b) Escriturador/Custodiante: **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada;

   (c) Distribuidor: o Administrador exercerá as funções de Distribuidor das cotas do Fundo em regime de melhores esforços, que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Página 000003/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

VÓRTX

Sendo assim, assina o presente instrumento em 2 (duas) vias, cada qual com o mesmo teor e para um único propósito e efeito, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 14 de junho de 2019

MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783 Assinado de forma digital por MARCOS WANDERLEY PEREIRA:01425563783 Dados: 2019.06.14 15:10:50 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Dados: 2019.06.14 17:45:32 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
ADMINISTRADOR

Página
000004/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

ANEXO I

REGULAMENTO DO
VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Página 000005/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1° O **VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Administrador": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

"**ANBIMA**": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XII deste Regulamento;

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador e independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, preferencialmente prontos, ou em projetos e/ou em fase de construção, para posterior alienação, locação ou arrendamento com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis**,** e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, desde que a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII.

"**Auditor Independente**": Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo;

Página 000006/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01



"**BACEN**"**:** Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição": é **o** Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"Capital Comprometido": Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

"Capital Comprometido do Cotista": Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas**;**

"**B3**": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.;

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Fundos de Investimento;

"**Código Civil Brasileiro**"**:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"**Compromisso de Investimentos**": "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

"**Cotas**"**:** Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**"**:** Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**Custodiante**"**: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"**CVM**"**:** Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

Página
000007/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**"**:** Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo ou em Ativos Imobiliários;

"**Dia Útil**"**:** Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário nacionalmente ou não funcionar o mercado financeiro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, ou do Estado de São Paulo. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"**Distribuição de Rendimentos**"**:** Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 67, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act*

"**FII**"**:** Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**"**:** Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**"**:** o **VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**;

"**IGP-M**"**:** Índice Geral de Preços – Mercado, da Fundação Getúlio Vargas;

"**Instrução CVM nº 400/03**"**:** a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 472/08**"**:** a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

Página
000008/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

"**Instrução CVM nº 476/09**": a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 539/13**": Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 555/14**": a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"**IGP-M**": Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

"**Laudo de Avaliação**": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"**Lei nº 8.668/93**": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Mercado Secundário**": qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

"Módulo CETIP21": Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;

"Módulo MDA": MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3;

"**Outros Ativos**": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº

Página 000009/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

555/14 e com liquidez diária; e/ou e) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

"**Patrimônio Líquido**"**:** Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Período de Distribuição**"**:** o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

"**Política de Investimento**": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

"**Prazo de Duração**": Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

"**Proposta de Desinvestimento**": Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

"**Proposta de Investimento**": Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

"Representante dos Cotistas": Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

"**Público Alvo**": Exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do Artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13;

"**Taxa de Administração**"**: T**em o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo, formado exclusivamente por investidores qualificados, nos termos do artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539/13.

Página
000010/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 3º: Uma vez que é destinado exclusivamente a Investidores Qualificados, o Fundo:

I - admite a utilização de títulos e valores mobiliários na integralização de Cotas, com o estabelecimento de critérios detalhados e precisos para a adoção desses procedimentos, observado o disposto no Capítulo XIV deste Regulamento;
II - dispensa a elaboração de prospecto de oferta pública de distribuição;
III - dispensa a publicação de anúncio de início e de encerramento de distribuição;
IV – dispensa a elaboração de laudo de avaliação para integralização de Cotas em bens e direitos, sem prejuízo da manifestação da Assembleia Geral de Cotistas quanto ao valor atribuído ao bem ou direito;
V – pode prever a existência de classes de cotas com direitos ou características especiais quanto à ordem de preferência no pagamento dos rendimentos periódicos, no reembolso de seu valor ou no pagamento do saldo de liquidação do fundo; e
VI – pode prever a existência de classes de cotas com distintos critérios quanto à fixação da Taxa de Administração e de eventual taxa de performance, definindo suas respectivas bases de cálculo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number (“GIIN”) HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 2º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Página 000011/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

Página
000012/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;

Página
000013/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;
II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III – contrair ou efetuar empréstimo;
IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
V - aplicar no exterior os recursos captados no País;
VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;
VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;
XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de

Página
000014/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 20, Parágrafo 1º, abaixo; e
XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo 1º: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Administrador, nos termos do artigo 7º, abaixo.

Artigo 6º O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Administrador realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Administrador a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Página
000015/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Artigo 7º Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

I - Originação análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;
VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas;
IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, o Fundo pagará ao Administrador, pela prestação dos serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente a 0,35% (zero vírgula trinta e cinco por cento) ao ano, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), aplicado sobre o valor do Patrimônio Líquido diário do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R$ 500,00 (quinhentos reais), para os primeiros 10 (dez) meses de atividade do Fundo, e a partir do 11º (décimo primeiro) mês, inclusive, o valor mínimo mensal será de R$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) ("Taxa de Administração"). O valor mínimo mensal cobrado pelo Fundo no 12º (décimo segundo) mês de atividade, será corrigido anualmente pela

Página
000016/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo.

Artigo 9º Este Regulamento não prevê o pagamento de taxa de performance.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Página
000017/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Página
000018/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

CAPÍTULO V – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 12 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Artigo 13 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderá ser prestado pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado pelo Administrador.

Artigo 14 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VI – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 15 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos Ativos Imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das Cotas, advindo (b.1) da valorização dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos Ativos Imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido por este Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, abaixo.

Página
000019/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

CAPÍTULO VII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 16 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários. Os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 52, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá ceder a terceiros, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos contratos de locação dos imóveis, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 3º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 17 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser vendidos ou permutados pelo Administrador.

Artigo 18 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a eles ligadas;
II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador ou pessoas a ele ligadas;
III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do

Página
000020/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador.

Artigo 19 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 18 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO VIII – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 20 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos.

Página
000021/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 21 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 22 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 23 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO IX – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 24 O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

Página
000022/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

I – Discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

II – deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas; e

III – dirimir questões relativas a conflitos de interesse relacionados às deliberações das Propostas de Investimento e de Desinvestimento, hipóteses em que o(s) membro(s) do Comitê de Investimentos que representa(m) a parte que possa estar envolvida no potencial conflito deve(m) se abster de votar.

Artigo 25 O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros, cujo mandato será de 02 (dois) anos, admitida a reeleição.

Parágrafo 1º: O Administrador convocará, na data de constituição do Fundo, a primeira Assembleia Geral de Cotistas para indicação e respectiva nomeação dos membros do Comitê de Investimentos, a serem indicados nos termos deste Artigo 25, devendo essa Assembleia Geral de Cotistas, inclusive, nomear o presidente do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 2º: Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate.

Parágrafo 3º: Os membros do Comitê de Investimentos serão nomeados em reunião do Comitê de Investimentos a ser especialmente convocada pelo Administrador para esse fim. Após cada nomeação. O Administrador disponibilizará a respectiva atualização, bem como a nova composição do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 26 Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

Página
000023/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Artigo 27 O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes.

Parágrafo 3º: Cada membro do Comitê de Investimentos terá direito a 1 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por maioria simples dos membros integrantes do Comitê de Investimentos com direito a voto.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

Parágrafo 6º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da

Página
000024/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Artigo 28 Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 3º do artigo 25, acima, para a eleição de membro substituto.

Artigo 29 O Administrador deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Administrador acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

Página
000025/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitiga-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador deverá atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

Parágrafo 3º: Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

Artigo 30: Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados,

Página
000026/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos-Imobiliários.

Parágrafo 1º: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos.

CAPÍTULO X – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 31 Não obstante a diligência do Administrador em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador mantenha rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a

Página
000027/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas**.**

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de

Página
000028/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão

Página
000029/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos

Página
000030/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

Página
000031/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

Página
000032/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Página
000033/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Página 000034/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

(xxviii) Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso o Administrador decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada.

- Riscos Referentes à Primeira Emissão:

(xxix) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

Página
000035/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 32 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 33 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Artigo 27, Parágrafo 2º deste Regulamento;
IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

Página
000036/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável; e
XIV – alteração da Taxa de Administração, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 34 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 35 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 29 acima.

Página
000037/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 63, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 63, V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 36 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 29 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contado do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de

Página
000038/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 29 deste Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Parágrafo 1º do Artigo 27, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será

Página
000039/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
III – empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e
V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV do Parágrafo 6º acima;
II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; ou
III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 38 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou

Página
000040/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 39 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 40 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear até 3 (três) Representante(s) dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do(s) Representante(s) dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feira pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 27, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 41 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista;
II - não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades

Página
000041/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e

VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 42 Compete ao(s) Representante(s) dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 36 durante a liquidação do Fundo.

Página
000042/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao(s) Representante(s) dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o(s) eleger(em).

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do(s) Representante(s) dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 36, acima.

Parágrafo 3º: O(s) Representante(s) dos Cotistas pode(m) solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do(s) Representante(s) dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do 39, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O(s) Representante(s) dos Cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do(s) Representante(s) dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O(s) Representante(s) dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O(s) Representante(s) dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 43 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o(s) Representante(s) dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 29 deverão incluir:

Página
000043/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 37 acima; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XIII – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 44 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 27, acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 45: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas, serão emitidas até 200 (duzentas cotas) Cotas de série única, totalizando até R$ 20.000,00 (vinte mil reais).

Parágrafo 4º: As Cotas serão objeto de oferta pública com dispensa de registro perante a CVM, por tratar-se de colocação de lote único e indivisível de valores mobiliários, nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução nº 476/09 ("Oferta"), a qual será realizada e liderada diretamente pelo Administrador no âmbito da 1ª emissão de Cotas ou nas emissões subsequentes, mediante prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, em regime de melhores esforços, podendo contratar terceiros devidamente habilitados para prestar tais serviços, sempre em conformidade com o disposto no Regulamento e nos demais documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta.

Página
000044/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 5º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 6º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

Parágrafo 7º: No âmbito da 1ª emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 100,00(cem reais) por Cota.

Parágrafo 8º: Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 9º: Não haverá valor mínimo para subscrição por Cotista, e tampouco valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 10º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 11º: As Cotas poderão ser registradas para negociação, isolada ou conjuntamente, no módulo MDA e no Módulo CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3.

Página
000045/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Artigo 46 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 47 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 48 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, este poderá emitir novas Cotas mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pela maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do Artigo 27, Parágrafo 1º, inciso II, deste Regulamento, incluindo, mas não se limitando a, situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos Ativos Imobiliários para o Fundo.

Parágrafo 1º: O valor das Cotas objeto de novas distribuições de emissão do Fundo deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, a ser realizado por empresa especializada; (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas ou (iv) outra metodologia definida na Assembleia Geral de Cotistas que vier a deliberar sobre referida emissão.

Parágrafo 2º: Os Cotistas do Fundo não terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas.

Parágrafo 3º: As informações relativas à Assembleia Geral de Cotistas que aprovou a nova emissão, estarão disponíveis a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas, na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador enviará tais documentos aos Cotistas no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis da realização da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: A Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre novas emissões de Cotas definirá as respectivas condições para subscrição e integralização de tais Cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando-se o quanto disposto no Artigo 38 e respectivos parágrafos, acima, deste Regulamento.

Página
000046/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 5º: As novas Cotas terão direitos, taxas, despesas e prazos iguais aos conferidos às demais Cotas, exceto por eventual ordem de pagamento de rendimentos, nos termos do Artigo 38 acima, e seus respectivos parágrafos, deste Regulamento.

Parágrafo 6º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 49 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;
II - número de Cotas subscritas;
III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
IV - condições para integralização de Cotas; e
V – forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 50 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 51 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários, em uma conta de titularidade do Fundo, e/ou (ii) Ativos Imobiliários, bem como em direitos reais sobre estes, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM nº 472/08, conforme previsto em cada Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Página 000047/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 52 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XIV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 53 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 54 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 55 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso “vi” do Parágrafo 1º do Artigo 27deste Regulamento;
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Página
000048/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Artigo 56 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 49 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 57 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Página
000049/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista no Parágrafo 3º acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 58 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração;
II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;

Página 000050/000056 Registro Nº 9.028.998 17/06/2019	Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;

V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 59 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

Página
000051/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 60 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 61 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 62 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 63 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral

Página
000052/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, o Administrador informará a data base de tal apuração para fins de determinação dos Cotistas que farão jus ao recebimento, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota**.**

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XVIII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 64 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Página
000053/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários**.**

Parágrafo 2 º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 65 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou
extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do Auditor Independente; e
c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.
IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Página
000054/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 66 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 59 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e

Página
000055/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de ato ou fato relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – o atraso no andamento de obras dos Ativos Imobiliários que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
V – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
VI – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VII – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VIII – alteração do Administrador;
IX – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
X – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
XI – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XII – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XIII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 67 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Página
000056/000056
Registro Nº
9.028.998
17/06/2019

Protocolo nº 9.031.258 de 17/06/2019 às 12:16:09h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.028.998** em **17/06/2019** neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 337,34	R$ 95,89	R$ 65,62	R$ 17,75	R$ 23,15	R$ 16,19	R$ 7,07	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 563,01

CAPÍTULO XIX – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 68 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 69 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 70 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

São Paulo, 14 de junho de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento,
que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Bel. José Maria Siviero

Praça Padre Manoel da Nóbrega, 20 - Centro
Tel.: (0XX11) 3116-3070 - Email: frl@3rtd.com.br - Site: www.3rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 9.035.167 de 09/09/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **58 (cinqüenta e oito) páginas**, foi apresentado em 09/09/2019, o qual foi protocolado sob nº 9.037.568, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **9.035.167** e averbado no registro nº 9.028.998 de 17/06/2019 no Livro de Registro B deste 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 09 de setembro de 2019

Assinado eletronicamente

Danilo Monteiro de Campos
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181135861703393

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1131834TIEB000052736CA19I

Página 000001/000058	Protocolo nº 9.037.568 de 09/09/2019 às 10:31:42h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.035.167** em **09/09/2019** e averbado no registro nº 9.028.998 de 17/06/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.
Registro Nº 9.035.167 09/09/2019	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CNPJ Nº 34.081.631/0001-02

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada de acordo com seu contrato social, nos termos da legislação e regulamentação vigente ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **VX XVIII - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.631/0001-02 ("Fundo"),

CONSIDERANDO:

(i) Que o Fundo não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido a distribuição de suas cotas;

(ii) Que a Administradora pretende reformar toda a redação do Regulamento, a fim de atualizá-lo à regulamentação em vigor, bem como às necessidades atuais e a fim de aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão de Cotas"); e

(iii) Que não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso II do Parágrafo 1º do artigo 34 e do parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

A ADMINISTRADORA RESOLVE:

1. Aprovar a alteração da denominação social do Fundo para "Fundo de Investimento Imobiliário Housi";

2. Aprovar a alteração integral dos termos e condições do Regulamento do Fundo e seus anexos, que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data;

3. Aprovar a contratação da EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.608, 13º andar, conj. 132B, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 33.824.050/0001-42 ("Consultor Imobiliário"), para realizar as atividades de consultoria imobiliária do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

4. Aprovar a Contratação da VITACON GESTÃO PATRIMONIAL LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44 ("Housi"), para realizar a atividade de administração das locações dos ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo.

5. Aprovar a contratação da EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n° 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, ("Coordenador Líder"), para realizar a distribuição pública da 1ª Emissão de Cotas, nos termos aprovados abaixo; e

Página 000002/000058 Registro Nº 9.035.167 09/09/2019	Protocolo nº 9.037.568 de 09/09/2019 às 10:31:42h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **9.035.167** em **09/09/2019** e averbado no registro nº 9.028.998 de 17/06/2019 neste **3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Danilo Monteiro de Campos - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

VORTX

6. Aprovar a 1ª Emissão de Cotas, que será objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, sujeita a registro na CVM, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, da Instrução CVM nº 472/08.

Esta deliberação e o Regulamento serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Sendo assim, assina o presente instrumento na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo, 06 de setembro de 2019.

VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 — Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Dados: 2019.09.06 15:00:39 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 — Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Dados: 2019.09.06 14:57:55 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Instrumento Particular de Segunda Alteração ao Regulamento,
que aprovou o Regulamento do Fundo vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI
CNPJ Nº 34.081.631/0001-02

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada de acordo com seu contrato social, nos termos da legislação e regulamentação vigente ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.631/0001-02 ("Fundo"),

CONSIDERANDO:

(i) Que o Fundo não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido a distribuição de suas cotas;

(ii) Que a Administradora pretende alterar a redação do Regulamento, a fim de compatibilizá-lo às exigências feitas pela Comissão de Valores Mobiliários e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão para possibilitar a primeira emissão de cotas do Fundo ("1ª Emissão de Cotas"); e

(iii) Que não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso II do Parágrafo 1º do artigo 34 e do parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

A ADMINISTRADORA RESOLVE:

1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo e seus anexos, que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data.

Sendo assim, assina o presente instrumento.

São Paulo, 23 de outubro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78

Ariane de Carvalho Salgado Verrone
RG: 48.717.654-6
CPF: 405.325.768-96

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Instrumento Particular de Terceira Alteração ao Regulamento, que aprovou o Regulamento do Fundo vigente

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI CNPJ Nº 34.081.631/0001-02

Pelo presente instrumento particular, a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada de acordo com seu contrato social, nos termos da legislação e regulamentação vigente ("Administradora"), na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.081.631/0001-02 ("Fundo"),

CONSIDERANDO:

(i) Que o Fundo não possui cotistas, haja vista ainda não ter ocorrido a distribuição de suas cotas;

(ii) Que a Administradora pretende reduzir a Taxa de Administração prevista no artigo 8º do Regulamento; e

(iii) Que não havendo cotistas do Fundo, não são aplicáveis, para a alteração do Regulamento, as disposições do inciso II do Parágrafo 1º do artigo 34 e do parágrafo primeiro do artigo 20 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08").

A ADMINISTRADORA RESOLVE:

1. Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo e seus anexos, que passarão a vigorar na forma do Anexo I ao presente instrumento, a partir desta data.

Sendo assim, assina o presente instrumento.

São Paulo, 21 de novembro de 2019.

VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Dados: 2019.11.22 11:03:19 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Dados: 2019.11.22 10:57:59 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO I AO "INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI, DATADO DE 21 DE NOVEMBRO DE 2019" - REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1° O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI** é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

"Administrador": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88;

"**ANBIMA**": Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA;

"**Assembleia Geral de Cotistas**": a assembleia geral, ordinária ou extraordinária, dos Cotistas do Fundo, para deliberação das matérias e assuntos indicados no Capítulo XIII deste Regulamento;

"**Ativos Imobiliários**": aplicação em empreendimentos imobiliários, a critério do Administrador mediante recomendação do Comitê de Investimento, porém independentemente de deliberação em assembleia geral, mediante aquisição (i) diretamente, por meio da aquisição de (a) imóveis localizados em território nacional, de natureza residencial ou não residencial, cujas obras estejam finalizadas ou em fase final de construção, para posterior locação ou arrendamento, a serem administradas pela Housi, com possibilidade de alienação, e (b) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, e (ii) indiretamente, por meio da aquisição de (a) ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em: (i) empreendimentos imobiliários, destinados à locação, e/ou direitos reais sobre bens imóveis; e/ou (ii) empreendimentos imobiliários ainda em fase de desenvolvimento por referida sociedade incorporadora; (b) aquisição de cotas de FIP, ou cotas de outros FII que

tenham como política de investimento aplicações em sociedades cujo propósito consista no investimento em empreendimentos imobiliários, sejam estes de natureza residencial ou não residencial, destinados à locação e/ou direitos reais sobre bens imóveis, e (c) aquisição de demais valores mobiliários, a critério do Gestor, desde que esses instrumentos permitam ao Fundo investir em empreendimentos imobiliários, de natureza residencial ou não residencial, a serem destinados à locação, bem como quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, caso a emissão ou negociação tenha sido objeto de registro ou de autorização pela CVM e desde que se trate de emissores cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

"**Auditor Independente**": Sociedade prestadora dos serviços de auditoria independente do Fundo, credenciada na CVM, a ser selecionada pelo Administrador;

"**B3**": B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

"**BACEN**"**:** Banco Central do Brasil;

"Boletim de Subscrição": é o Boletim de Subscrição de Cotas firmado por cada Cotista quando da subscrição de Cotas do Fundo de sua respectiva emissão, conforme abaixo especificado;

"Capital Autorizado": o capital autorizado para novas emissões de Cotas pelo Administrador, nos termos do Artigo 49 deste Regulamento;

"Capital Comprometido": Soma de todos os Capitais Comprometidos dos Cotistas;

"Capital Comprometido do Cotista": Valor total que cada investidor, nos termos de cada Compromisso de Investimento, tenha se obrigado a aportar em recursos no Fundo, mediante uma ou mais subscrições e integralizações de Cotas;

"**Código ANBIMA**": Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros;

"**Código Civil Brasileiro**"**:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e suas alterações posteriores;

"**Comitê de Investimento**": O Comitê de Investimento, nos termos do CAPÍTULO X – COMITÊ DE INVESTIMENTO, deste Regulamento;

"**Compromisso de Investimentos**": "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento*" assinado pelo Fundo, representado pelo Administrador, bem como por 02 (duas) testemunhas, e por cada Cotista do Fundo

que assim se comprometem a integralizar Cotas referentes à sua respectiva emissão de Cotas do Fundo sempre que houver chamadas para tanto por parte do Administrador;

"**Consultor Imobiliário**" ou "**Easynvest**": **EASYNVEST GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1.608, 13º andar, conj. 132B, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 33.824.050/0001-42, contratada pelo Fundo, por Intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação dos serviços de consultoria dos ativos do Fundo;

"**Contrato de Consultoria Imobiliária**": "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", a ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;

"**Contrato de Gestão**"**:** "*Contrato de Prestação de Serviços de Gestão*" do Fundo, firmado entre o Fundo e o Gestor, com a interveniência e anuência do Administrador;

"**Contrato de Administração de Locações**": "*Instrumento Particular de Prestação de Serviços de Administração de Locações e Outras Avenças*", a ser celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e a Housi, por meio do qual a Housi administrará as locações dos Ativos Imobiliários.

"**Contratos de Locação**"**:** os contratos de locação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo;

"**Cotas**"**:** Frações ideais do patrimônio do Fundo, emitidas sob a forma nominativa e escritural;

"**Cotistas**"**:** Investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo;

"**Cotista Conflitado**": (i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, de administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi; (ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; ou (iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Imobiliários.

"**Custodiante**"**: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto

202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"**CVM**"**:** Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"**Data da 1ª Integralização de Cotas**"**:** Data da primeira integralização de Cotas que deverá ser efetuada em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo;

"**Dia Útil**"**:** Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"**Distribuição de Rendimentos**"**:** Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 68, Parágrafo 1º, deste Regulamento;

"**Escriturador**": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social;

"FATCA": *Foreign Account Tax Compliance Act;*

"**FII**"**:** Fundo de Investimento Imobiliário;

"**FIP**"**:** Fundo de Investimento em Participações;

"**Fundo**"**:** o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI**;

"**Gestor**": Instituição financeira devidamente habilitada perante a CVM para realizar a gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a ser posteriormente contratado pelo Administrador.

"**Housi**": **HOUSI GESTÃO PATRIMONIAL LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.108, 18º andar, CEP 04.547-004, inscrita no CNPJ sob o nº 30.032.993/0001-44, empresa especializada no ramo de administração de locações.

"**IGP-M**"**:** Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado mensalmente pela Fundação Getúlio Vargas;

"**Instrução CVM nº 400/03**"**:** a Instrução nº 400 de 29 de dezembro de 2003, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 472/08**"**:** a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 476/09**"**:** a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 539/13**"**:** Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, e suas alterações posteriores;

"**Instrução CVM nº 555/14**"**:** a Instrução nº 555, de 17 de dezembro de 2014, e suas alterações posteriores;

"**Laudo de Avaliação**": Laudo de avaliação que será elaborado por empresa especializada e independente responsável por realizar as avaliações dos imóveis integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, de acordo com o Anexo 12 à Instrução CVM nº 472/08;

"Lei 6.404/76": Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre as Sociedades por Ações;

"Lei nº 8.245/91": a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que dispõe sobre as locações de imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

"**Lei nº 8.668/93**"**:** a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"**Mercado Secundário**"**:** qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3;

"**Outros Ativos**": a) Títulos de renda fixa de emissão do Tesouro Nacional ou do BACEN; b) Cotas de fundos de investimento, referenciados em DI ou de renda fixa, regulados pela Instrução CVM nº 555/14 e com liquidez

diária, a exclusivo critério do Gestor; e/ou c) operações compromissadas com lastro em títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional, com liquidez diária;

"**Patrimônio Líquido**"**:** Soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

"**Período de Distribuição**"**:** o período de distribuição de Cotas do Fundo, devidamente indicado neste Regulamento;

"**Política de Investimento**": Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento;

"**Prazo de Duração**": Indeterminado, conforme descrito no Artigo 1º deste Regulamento;

"**Proposta de Desinvestimento**": Qualquer proposta de desinvestimento para alienação de Ativos Imobiliários e/ou para a securitização do fluxo de recebíveis imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo;

"**Proposta de Investimento**": Qualquer proposta de investimento para aquisição de Ativos Imobiliários;

"**Público Alvo**": o público em geral, investidores pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento;

"**Regulamento**": O presente regulamento do Fundo;

"Representante dos Cotistas": Um ou mais representantes que poderão ser nomeados pela Assembleia Geral de Cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08;

"**Taxa de Administração**"**:** Tem o significado que lhe é atribuído no Artigo 8º deste Regulamento;

"**Taxa de Gestão**"**:** a taxa de gestão, nos termos do Artigo 8º deste Regulamento; e

"Taxa DI": 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, expressa na forma de percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 no informativo diário disponível em sua página de Internet (www.b3.com.br).

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se exclusivamente ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração e gestão do Fundo serão exercidas pelo Administrador, que será responsável também pelas atividades de custódia, controladoria e escrituração das Cotas do Fundo, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Parágrafo 1º: O Administrador é instituição financeira participante aderente ao FATCA com Global Intermediary Identification Number ("GIIN") HL73EA.00000.LE.076.

Parágrafo 2º: Compete ao Administrador, tendo amplos e gerais poderes, a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e Política de Investimentos, bem como exercer todos os direitos e obrigações inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, salvo pelos valores mobiliários adquiridos pelo Fundo de competência do Gestor e mediante recomendação do Comitê de Investimento, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º Adicionalmente ao disposto no Artigo 2º acima, incluem-se entre as obrigações do Administrador, não obstante outras previstas neste Regulamento:

I - providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao cartório de registro de imóveis competente, das restrições dispostas no Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nos títulos aquisitivos e nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

a) não integram o ativo do Administrador, constituindo patrimônio único e exclusivo do Fundo;
b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e às operações do Fundo;
d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
e) o arquivo dos relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, do(s) Representante(s) dos Cotistas e dos demais prestadores de serviços previstos nos Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08 que, eventualmente, venham a ser contratados.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em Período de Distribuição de Cotas, que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/08 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros;

XII - solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;

XIII – deliberar sobre a emissão de novas Cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, nos termos da legislação vigente; e

XIV – informar à CVM a Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas, no prazo de até 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

Artigo 3º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador, o Gestor e empresas a este ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvadas as prestações de serviços relacionadas às atividades do Fundo.

Artigo 4º É vedado ao Administrador e ao Gestor no exercício de suas funções e utilizando os recursos do Fundo:

I – receber depósito em sua conta corrente;
II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
III – contrair ou efetuar empréstimo;

IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;

V - aplicar no exterior os recursos captados no País;

VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, nos termos do parágrafo 3º do artigo 35 da Instrução CVM nº 472/08, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas, ou entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, observado o Artigo 21, Parágrafo 1º, abaixo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo 1º: A vedação prevista no inciso X não impede a aquisição, pelo Administrador, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

Parágrafo 2º: O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, mediante decisão do Gestor, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Parágrafo 3º: As disposições previstas no inciso IX do caput serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Artigo 5º Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

Parágrafo Único: As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, nos termos do artigo 12 e seguintes, abaixo.

Artigo 6º O Administrador, no âmbito das atividades de gestão do Fundo, será o responsável pelas decisões relativas a investimentos e desinvestimentos a serem efetuados pelo Fundo em Ativos Imobiliários, mediante recomendação do Comitê de Investimento, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os Ativos Imobiliários que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento.

Parágrafo 1º: Cabe, ainda, ao Gestor realizar a gestão profissional dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, competindo-lhe selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar, em nome do Fundo, os referidos Outros Ativos, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

Parágrafo 2º: Caberá ao Administrador, com orientação do Gestor, a decisão sobre a aplicação de recursos do Fundo (enquanto não investido em Ativos Imobiliários ou distribuído aos Cotistas) em Outros Ativos.

Artigo 7º Cabe ao Administrador a realização das seguintes atividades:

I – Originação, análise, estruturação e diligência de investimentos em Ativos Imobiliários e Outros Ativos para o Fundo;
II - Assinatura de todos e quaisquer documentos necessários para a formalização da aquisição, alienação, locação e/ou arrendamento dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos, em nome do Fundo;
III - Gerenciamento de processos relacionados à securitização de créditos imobiliários oriundos de Ativos Imobiliários do Fundo, a ser executada por meio de terceiros contratados pelo Fundo;
IV - Monitoramento de investimentos do Fundo em Ativos Imobiliários e em Outros Ativos;
V - Execução de estratégias de desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo;
VI - Elaboração de propostas de investimento, reinvestimento e/ou desinvestimento relacionadas a Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos para discussão interna, entre os membros de sua equipe;
VII – Elaboração e envio aos Cotistas de relatórios periódicos contendo, no mínimo, detalhamentos relativos a ativos e passivos integrantes da carteira do Fundo;

VIII - Realização de propostas de emissão de novas Cotas, sujeitas à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas; IX - Votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos detidos pelo Fundo, sempre no melhor interesse dos Cotistas e envidando máximos esforços para atender os interesses do Fundo na forma que entenda ser benéfico ou que agreguem valor ao Fundo.

Parágrafo Único: As atividades de gestão da carteira do Fundo no que diz respeito aos valores mobiliários serão exercidas exclusivamente pelo Gestor.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendidas as atividades de administração do Fundo e demais serviços previstos no Artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, bem como as outras atividades descritas no Artigo 2º acima, e pelos serviços de gestão prestados em favor do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração equivalente ao somatório de (i) valor fixo de R$1.200,00 (mil e duzentos reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do banco liquidante do Fundo ("Taxa Banco Liquidante"), (ii) valor variável de 0,06% (seis centésimos por cento) sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, respeitado o valor mínimo mensal de R$ 4.000,00 (quatro mil reais) que será destinado, pelo Administrador, exclusivamente ao pagamento do Escriturador ("Taxa de Escrituração"); e (iii) um valor variável sobre o Patrimônio Líquido diário do Fundo, à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos), a ser destinado ao Administrador pela administração, controladoria e custódia do Fundo ("Taxa de Administração Específica", quando mencionada em conjunto com a Taxa Banco Liquidante e a Taxa de Escrituração, adiante denominados, em conjunto, a "Taxa de Administração"), conforme os seguintes percentuais:

Percentual sobre o PL ou valor de mercado (Pós IFIX)	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo ou valor de mercado (Pós IFIX)
0,30% ao ano	De R$ 0 a R$ 200.000.000,00
0,25% ao ano	De R$ 200.000.000,01 a R$ 500.000.000,00
0,20% ao ano	De R$ 500.000.000,01 a R$ 1.000.000.000,00
0,15% ao ano	De R$ 1.000.000.000,01 a R$ 5.000.000.000,00
0,10% ao ano	Acima de R$ 5.000.000.000,00

(i) Não obstante o previsto acima, será devido ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia, escrituração e serviços qualificados o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), acrescido da Taxa Banco Liquidante e da Taxa de Escrituração (em conjunto, "Taxa de Administração Mínima"). Os valores que integram a Taxa de Administração Mínima serão corrigidos anualmente pela variação positiva do IGP-M, ou por outro índice que vier a substituí-lo nos termos da lei, contado a partir do início de atividade do Fundo; e

(ii) Será devido ao Gestor, a título de remuneração pelos serviços de gestão dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor mensal equivalente a R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Taxa de Gestão").

Parágrafo 1º: Os valores acima serão ainda acrescidos de valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais).

Parágrafo 2º: Alternativamente, a Taxa de Administração será composta do valor equivalente a 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, observado ainda os mesmos percentuais da tabela do caput do artigo 8º acima, calculado sobre o valor de mercado do Fundo nos termos deste artigo 8º, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar (no período a que a Taxa de Administração se refira), índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas do Fundo, como por exemplo, o IFIX. A Taxa de Administração calculada nos termos deste Parágrafo 2º será devida ao Administrador e ao Gestor na forma prevista nos itens "i" e "ii" deste artigo 8º.

Parágrafo 3º: Para fins de cálculo da Taxa de Administração calculada na forma do Parágrafo 2º acima, o valor de mercado do Fundo será calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas do Fundo no mês anterior ao do pagamento de tal remuneração.

Parágrafo 4º: A Taxa de Administração calculada nos termos do Parágrafo 2º acima deverá ser paga diretamente ao Administrador, observado o valor mínimo mensal de R$ 15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo. Cabe ao Administrador repassar os valores da Taxa de Administração devidos a cada prestador de serviços por este contratado.

Parágrafo 5º: A remuneração do Consultor Imobiliário será deduzida da Taxa de Gestão, a ser calculado conforme Contrato de Consultoria Imobiliária.

Artigo 9º Além da Taxa de Administração, o Fundo remunerará semestralmente o Administrador mediante o pagamento de Taxa de Performance equivalente a 20% (vinte por cento) da valorização das Cotas que exceder a Taxa DI, acrescida de 2,0% (dois por cento) ao ano. Não será devida Taxa de Performance, no entanto, quando: (i) o valor da Cota for inferior ao seu valor por ocasião de sua última cobrança efetuada ou, se esta não tiver ocorrido, da data de aquisição de tais Cotas; ou (ii) quando a valorização for decorrente de captação de recursos de terceiros para emissão de novas Cotas.

Parágrafo 1º: A Taxa de Performance será provisionada diariamente e calculada individualmente em relação a cada aquisição de cotas por cada Cotista (método do passivo).

Parágrafo 2º: A Taxa de Performance será aferida com base no valor da Cota do último Dia Útil dos meses de junho e de dezembro de cada ano, sendo considerada cada uma destas, a "Data-Base".

Parágrafo 3º: Para efeito de cálculo da Taxa de Performance será considerado como início do período o primeiro Dia Útil posterior à última Data-Base utilizada para aferição da Taxa de Performance. Caso esta Data-Base ainda não tenha ocorrido, será utilizada a data de aquisição das Cotas. Como término do período será utilizada a respectiva Data-Base ou a data de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo 4º: O valor devido como Taxa de Performance será pago semestralmente, quando da distribuição de rendimentos aos Cotistas, nos termos deste Regulamento. O Administrador deverá, então, repassar referidos valores à Housi, descontados os tributos devidos pelo Administrador quando do recebimento da Taxa de Performance.

Parágrafo 5º: O valor da Cota para fins de determinação da Taxa de Performance será calculado pela divisão do Patrimônio Líquido do Fundo pela quantidade de Cotas em circulação.

Artigo 10 O Fundo não possui taxa de saída, podendo, no entanto, ser estabelecida taxa de ingresso quando da emissão de Cotas pelo Fundo, podendo essa taxa de ingresso ser utilizada para remunerar os prestadores de serviço que venham a ser contratados para a realização das ofertas de Cotas do Fundo, incluindo o coordenador líder.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 11 O Administrador e/ou o Gestor poderão renunciar aos seus cargos mediante aviso prévio de, no mínimo, 30 (trinta) dias endereçado a cada Cotista e à CVM.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador e/ou o Gestor, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, a Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado ao(s) Cotista(s) que detenha(m) ao

menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador e/ou do novo gestor na data de sua realização, ou (ii) o novo Administrador e/ou Gestor não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 90 (noventa) dias após a deliberação de Assembleia Geral de Cotistas que o eleger, o Administrador e/ou o gestor deverão permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador e/ou Gestor seja empossado no cargo. Decorrido este prazo, o Administrador e/ou o Gestor poderão providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar administrador temporário até a eleição de novo administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador e/ou o Gestor responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer terceiro contratado.

Parágrafo 7º: No caso de liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Parágrafo 8º: Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador e/ou gestor no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial do Administrador, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 9º: O Administrador e/ou o Gestor deverão permanecer no exercício de suas funções, nos termos do Parágrafo 3º acima, mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor,

cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 10: Em caso de renúncia ou liquidação judicial ou extrajudicial do Administrador e/ou do Gestor, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

CAPÍTULO V – DA GESTÃO

Artigo 12 O Gestor será o responsável pela gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, competindo-lhe, selecionar, adquirir, alienar, gerir e acompanhar os valores mobiliários componentes dos Outros Ativos, que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento e observadas as competências privativas da Assembleia Geral de Cotistas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 1º: São obrigações do Gestor:

I. monitorar o mercado brasileiro de valores mobiliários;
II. selecionar os valores mobiliários que possam ser adquiridos pelo Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
III. praticar todos os atos necessários para realizar a aquisição, exploração e/ou alienação dos valores mobiliários;
IV. monitorar os valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
V. supervisionar a performance do Fundo;
VI. elaborar, em conjunto com o Administrador, relatórios periódicos das atividades do Fundo, os quais deverão ser disponibilizados aos Cotistas, na forma prevista neste Regulamento;
VII. transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de Gestor e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo;
VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício do Fundo e de seus Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
IX. gerir os valores mobiliários do Fundo, segundo os princípios de boa técnica de investimentos;
X. auxiliar em tudo quanto se refira às medidas necessárias para evitar e combater a "lavagem de dinheiro", nos termos da Lei nº 9.613/98;
XI. atender às comunicações feitas, caso seja verificado o comprovado desenquadramento do Fundo em relação ao seu Regulamento e prospecto, se houver, à legislação ou aos atos normativos expedidos pela CVM;
XII. exercer o direito de voto decorrente dos ativos detidos pelo Fundo, realizando todas as demais ações

necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto do Gestor.

Parágrafo 2º: O Gestor, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome do Fundo, todos os atos necessários à gestão da carteira de valores mobiliários do Fundo, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento. O Fundo, através do Administrador e através deste Regulamento, constituiu o Gestor como seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições necessárias que lhe foram delegadas nos termos deste Regulamento.

Parágrafo 3º: Não será de responsabilidade do Gestor o exercício da administração do Fundo, que compete ao Administrador, único titular dos direitos e obrigações decorrentes de tal condição, conforme estabelecido no Capítulo II acima.

Parágrafo 4º: O Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais de ativos mobiliários integrantes da carteira do Fundo, a qual disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos mobiliários da carteira do Fundo, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para a Administração de Recursos de Terceiros e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas.

CAPÍTULO VI – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 13 As atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, assim como as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo próprio Administrador, sendo admitido, no entanto, que o Administrador contrate, a qualquer momento, terceiros devidamente habilitados para prestarem esses serviços.

Parágrafo 1º: A remuneração do Gestor está definida neste Regulamento e será replicada no Contrato de Gestão.

Parágrafo 2º: O Administrador contratará, mediante celebração do Contrato de Administração de Locações, a empresa especializada Housi, para que esta preste o serviço de administração das locações a serem firmadas nos imóveis componentes dos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como serviços relacionados à tais locações, mediante remuneração estabelecida no próprio contrato e paga pelo Fundo.

Parágrafo 3º: O Administrador, mediante celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária, contratará o Consultor Imobiliário que, nos termos da Instrução CVM nº 472, irá atuar como consultor dos ativos adquiridos pelo Fundo.

Parágrafo 4º: O Consultor Imobiliário está em fase de obtenção de seu respectivo credenciamento de gestão de títulos e valores mobiliários perante a CVM. Dessa forma, assim que o Consultor Imobiliário obtiver perante a CVM a autorização para gestão de recursos, e mediante sua expressa aceitação em documento próprio, este assumirá a função de gestão de carteira do Fundo, passando a se tornar e/ou substituindo o Gestor, nos termos e condições a serem acordados entre as partes, com exceção à remuneração que deverá ser igual a da contração do Gestor pelo Fundo.

Artigo 14 Os serviços de distribuição de Cotas de cada emissão do Fundo, poderão ser prestados pelo Administrador ou poderão ser prestados por instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente contratado de comum acordo pelo Administrador e pelo Gestor.

Artigo 15 Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

CAPÍTULO VII – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 16 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo VIII abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, diretos ou indiretos, nos Ativos Imobiliários, nos termos dos contratos firmados e conforme recomendação do Comitê de Investimento.

Parágrafo Único: O Fundo poderá emitir novas Cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 34, abaixo.

CAPÍTULO VIII – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 17 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas, prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, a serem destinados à locação e/ou arrendamento, que serão administradas pela Housi, podendo, inclusive, os Ativos Imobiliários serem locados para ela, mediante aprovação da Assembleia Geral. O Fundo poderá, também, destinar até 20% (vinte por cento) de seu Patrimônio Líquido à aquisição de Ativos Imobiliários referentes a empreendimentos imobiliários ainda em desenvolvimento, ou em sociedades cujo propósito é o desenvolvimento de referidos empreendimentos imobiliários, em ambos os casos

com renda atrelada. Por fim, os recursos restantes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas do Fundo previstas no artigo 59, abaixo.

Parágrafo 1º: O Fundo poderá investir em imóveis gravados com ônus reais.

Parágrafo 2º: A alteração da Política de Investimento dependerá de alteração ao presente Regulamento e de aprovação de Cotistas detentores da maioria dos votos dos Cotistas presentes, observados os quóruns previstos nos itens I e II do §1º do artigo 20 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 3º: O Fundo poderá ceder a terceiros o fluxo dos aluguéis recebidos em decorrência dos Contratos de Locação dos Ativos Imobiliários, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos Imobiliários, limitado a 25% (vinte e cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido.

Parágrafo 4º: Conforme Contratos de Locação firmados, caberá ao locador, ou seja, o Fundo, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos Imobiliários locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, telefonia, internet, entre outras, bem como o prêmio de seguro patrimonial, vacância, contra incêndio, raio e explosão entre outros, que deverá indicar o Fundo como beneficiário, importâncias que deverão ser pagas em seus respectivos vencimentos e às repartições competentes, obrigando-se o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos Imobiliários do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Parágrafo 5º: O Fundo poderá, ainda, reembolsar a Housi de toda despesa inerente à atividade e prestação dos serviços desempenhados pela Housi.

Artigo 18 Os Ativos Imobiliários representados por imóveis e que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser livremente locados e/ou arrendados pelo Administrador.

Artigo 19 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, o Administrador e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

I – a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas;

II – a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de Imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor ou pessoas a ele ligadas;

III – a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador e/ou do Gestor, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

IV – a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor para prestação dos serviços abaixo referidos: (a) distribuição de cotas, exceto o da primeira distribuição de cotas do Fundo, (b) consultoria especializada, envolvendo as atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; (c) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e (d) formador de mercado para as cotas do Fundo.

V – a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 2º: Consideram-se pessoas ligadas:

I – a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;

II – a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador e/ou do Gestor, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados

previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador e/ou do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

III – parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º: Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou do Gestor.

Artigo 20 As hipóteses de conflito de interesses listadas no Artigo 19 deste Regulamento refletem a Instrução CVM nº 472/08. Caso as hipóteses de conflito de interesses previstas na Instrução CVM nº 472/08 venham a ser alteradas, o Administrador está autorizado a promover a alteração deste Regulamento para que sejam previstas as hipóteses descritas no referido normativo.

CAPÍTULO IX – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 21 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e
II – Outros Ativos.

Parágrafo 1º: É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo 2º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

I - não poderão integrar o ativo do Administrador e/ou do Gestor, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
II - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador e/ou do Gestor para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

III - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador e/ou do Gestor.

Parágrafo 3º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de Laudo de Avaliação, observados os requisitos constantes do Artigo 12 e do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 22 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos.

Parágrafo 1º: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em Outros Ativos, para atender suas necessidades de liquidez.

Artigo 23 Não existe qualquer promessa do Fundo ou do Administrador acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

Artigo 24 A rentabilidade que o Fundo buscará atingir não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

CAPÍTULO X – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS, DESINVESTIMENTOS E REINVESTIMENTOS

Artigo 25O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

(i) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Outros Ativos que seja sugerida pelo Gestor;

(ii) aprovar a recomendação de aquisição, alienação e/ou oneração dos Ativos Imobiliários, estabelecendo a ordem de prioridade na aquisição de tais ativos, seja para ativos de empresas do grupo Vitacon, seja para empresas diversas; e

(iii) acompanhar o desempenho do Fundo.

Artigo 26O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros e seus respectivos suplentes, sendo 01 (um) indicado pelo Consultor Imobiliário e, posteriormente o Gestor na hipótese do parágrafo 4º do artigo 13 acima (inclusive seu suplente) e 02 (dois) indicados pela Housi (inclusive seus suplentes), podendo ser eleitos funcionários, diretores e sócios da Easynvest, do Gestor e da Housi para o cargo, mediante simples comunicação do Gestor ou da Housi ao Administrador do Fundo. A primeira eleição dos membros do Comitê de Investimentos deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias contados do encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, sendo que obrigatoriamente deverá ser nomeado um membro para o cargo de presidente do Comitê de Investimentos.

Parágrafo 1º: Poderão ser eleitos membros do Comitê de Investimento pessoas físicas ou jurídicas, não remuneradas para o exercício da função, por prazo indeterminado, podendo o membro mediante notificação ao Administrador ou à Housi, conforme o caso, renunciar ao cargo, situação em que estes deverão eleger um novo membro para substituí-lo.

Parágrafo 2º: Na ocorrência de empate nas deliberações do Comitê de Investimentos, caberá ao presidente do Comitê de Investimentos o voto de desempate. Caso, porventura, o presidente esteja impedido de votar na assembleia do Comitê de Investimento, devido a motivos relacionados a conflito de interesse, a matéria objeto da deliberação será considerada não aprovada pelo comitê.

Parágrafo 3º: Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição e/ou alienação de ativos do Fundo deverá ser tomada por maioria absoluta de seus membros. O Comitê de Investimentos reunir-se-á sempre que os interesses do Fundo assim o exigirem.

Parágrafo 4º: Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelo membro indicado pela Easynvest. Nestes casos, os membros indicados pela Housi não poderão votar.

Parágrafo 5º: Toda resolução, medida ou decisão tomada pelo Comitê de Investimento referente à aquisição de ativos que não sejam de propriedade, direta ou indireta, de empresas do grupo Housi ou pessoas a ela ligadas deverão ser tomadas exclusivamente pelos membros indicados pela Housi. Nestes casos, o membro indicado pela Easynvest não poderá votar.

Parágrafo 6º: Os membros do Comitê de Investimentos não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 27 Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos (i) conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos, e (ii) nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições designadas neste Regulamento.

Artigo 28O Comitê de Investimentos se reunirá sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, mediante convocação de qualquer membro do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias corridos para a primeira convocação e, de 2 (dois) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (e-mail), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o *quórum* de, no mínimo, maioria simples de seus membros votantes. Serão dispensadas as formalidades de convocação, caso compareça a totalidade dos membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo 3º: Todos os membros do Comitê de Investimentos deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimentos e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam a matéria na qual tenham conflito, devendo ser observado o quanto disposto no Parágrafo 2º do Artigo 26, acima.

Parágrafo 4º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimentos, o Presidente do Comitê de Investimentos enviará aos membros titulares do Comitê de Investimentos, com, no mínimo, 5 (cinco) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimentos, desde que as pessoas que tiverem solicitado a convocação da reunião tenham disponibilizado tal matéria em tempo hábil.

Parágrafo 5º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimentos (i) lavrará a ata da respectiva reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; e (ii) disponibilizará cópia da ata ao Administrador em até 3 (três) Dias Úteis da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimentos durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Parágrafo 6º: As decisões do Comitê de Investimentos são meras recomendações ao Administrador, que terá a discricionariedade de acatá-las ou não. Referidas decisões não eximem o Administrador, nem as pessoas por esta contratadas para prestar serviços ao Fundo, das suas responsabilidades perante a CVM, os Cotistas e terceiros, conforme disposto no Regulamento e na regulação em vigor.

Artigo 29 Os membros do Comitê de Investimentos deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo (i) com o consentimento prévio e por escrito do Administrador, ou (ii) se obrigado por ordem expressas do Poder Judiciário, da CVM, ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Esta obrigação vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de qualquer membro do Comitê de Investimentos, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimentos, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimentos, devendo ser convocada nova reunião nos termos do parágrafo 2º do artigo 28, acima, para a eleição de membro substituto.

Artigo 30O Presidente do Comitê de Investimentos deverá enviar, com 5 (cinco) Dias Úteis de antecedência, a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento e às Propostas de Desinvestimento, os quais deverá conter, sempre que possível, além dos comentários do Presidente do Comitê de Investimentos acerca de cada proposta, os seguintes aspectos:

I – sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento, conforme o caso, e seu detalhamento;

II – principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes ao Ativo Imobiliário;

III – principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

IV – cronograma físico-financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

V – relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os critérios previstos na Política de Investimento adotada pelo Fundo de que trata o Capítulo VIII deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento pelo Comitê de Investimento, o Administrador e o Gestor, no que a este cabe, deverão atuar, com a maior brevidade possível, o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento e/ou de Desinvestimento, hipótese em que o Administrador estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: (i) tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las, e (ii) o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador, em até 10 (dez) dias corridos contados da respectiva solicitação.

Parágrafo 3º: Alternativamente à realização da reunião com a presença física dos membros do Comitê de Investimentos, as decisões do Comitê de Investimentos poderão ser tomadas por meio de manifestação por escrito encaminhada aos demais membros do Comitê de Investimentos e para o Administrador, correspondendo cada manifestação por escrito que seja assinada por um membro do Comitê de Investimentos a um voto afirmativo do respectivo membro com relação à deliberação estabelecida na referida manifestação por escrito. Uma cópia de toda e qualquer manifestação escrita dos membros do Comitê de Investimentos deverá ser arquivada pelo Administrador juntamente com todas as atas das reuniões do Comitê de Investimentos.

Artigo 31: Os Ativos Imobiliários e os Outros Ativos serão adquiridos, vendidos, alienados, locados e/ou resgatados, bem como reinvestidos, conforme aplicável, pelo Fundo, observada a manifestação do Comitê de Investimentos, mediante análise das Propostas de Investimento e/ou Desinvestimento. Desta forma, os recursos captados com a emissão de Cotas, conforme forem sendo integralizados, poderão ficar, em um primeiro momento, aplicados nos Outros Ativos, até o momento em que o Fundo adquira os Ativos Imobiliários.

Parágrafo Único: O Administrador poderá, observada a Distribuição de Rendimentos, reinvestir os recursos desinvestidos em quaisquer Ativos Imobiliários e/ou em Outros Ativos, ressalvada a competência do Gestor de decidir acerca dos investimentos em valores mobiliários a serem adquiridos pelo Fundo.

CAPÍTULO XI – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 32 Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há qualquer garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: A seguir, encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

- Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

(i) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento

exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

(ii) Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas**.**

- Riscos do Fundo:

(iii) Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

(iv) Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da

carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(v) Riscos atrelados aos Ativos investidos: O Administrador desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

(vi) Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(vii) Risco de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

(viii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis locados e/ou arrendados por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

(ix) Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

(x) Risco relativo à concentração e pulverização: Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

(xi) Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

(xii) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(xiii) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

(xiv) Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Nos termos da Lei nº 9.779/99, os fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos distribuídos aos Cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado;

(ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e

(iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(xv) Risco regulatório. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

(xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e

dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

- Risco dos Ativos Imobiliários:

(xvii) Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

(xviii) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(xix) Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

(xx) Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxi) Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

(xxii) Riscos ambientais – Ainda que os Ativos Imobiliários venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou questões decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, ou outras questões relacionadas às obras dos Ativos Imobiliários, provocado pelo excesso de uso da rede pública, podendo gerar passivos em relação aos Imóveis e acarretar assim na perda de seu valor econômico e, consequentemente, prejuízos ao Fundo e seus Cotistas.

Além disso, os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas, uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários, arrendatários ou proprietários de Ativos Imobiliários a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários, locatários ou proprietários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os

locatários ou arrendatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xxiii) Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

(xxiv) Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

(xxv) Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

(xxvi) Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais.

Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

(xxvii) Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperava ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou o Administrador não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

- Riscos Referentes à 1ª (primeira) Emissão:

(xxviii) Risco de Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, o Fundo poderá contar com prestadores de serviço que sejam do mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas ao Fundo.

(xxix) Risco de Não Exclusividade da Housi: A Housi é uma empresa especializada em administrar locações residenciais e não residenciais, atendendo demandas de todo o país, e não somente demandas decorrentes dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, a Housi não poderá, de forma alguma, apresentar tratamento diferenciado aos Ativos Imobiliários do Fundo, na eventualidade de administrar unidades que não sejam de propriedade do Fundo em empreendimentos onde estão localizados os Ativos Imobiliários.

- Outros Riscos:

(xxx) Demais riscos: O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 33 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador e/ou do Gestor, da instituição responsável pela distribuição pública das Cotas, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer outro mecanismo de seguro.

CAPÍTULO XII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 34 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso "i" do Parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

I - tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
II - deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, no âmbito de proposta realizada pelo Administrador;
III - deliberar sobre a alteração deste Regulamento, ressalvada a hipótese prevista no Parágrafo 2º deste Artigo;
IV - deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Administrador, bem como sobre a escolha de seu substituto;
V - deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
VI - deliberar sobre a dissolução e liquidação do Fundo;
VII - deliberar sobre as eventuais reavaliações dos Ativos Imobiliários e Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, que não as avaliações periódicas previstas na regulamentação aplicável;
VIII - alteração do Prazo de Duração do Fundo;
IX – deliberar sobre a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
X - eleição e destituição do Representante dos Cotistas, bem como sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
XI - apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
XII - deliberar sobre a alteração da Política de Investimento do Fundo;
XIII - aprovar os atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da regulamentação aplicável;

XIV – alteração da Taxa de Administração e da Taxa de Gestão, observado o disposto no artigo 36 da Instrução CVM nº 472/08; e

XV – deliberar sobre a destituição e/ou substituição do Gestor, bem como a escolha de seu respectivo substituto.

Parágrafo 2º: Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada pelo Administrador, no prazo de 30 (trinta) dias contados da respectiva alteração, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 35 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante a divulgação de edital de convocação em página da rede mundial de computadores, de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Único: O Cotista que tiver interesse em receber correspondências por meio físico deve solicitar expressamente ao Administrador, ocasião em que os custos com o seu envio serão suportados pelos Cotistas que optarem por tal recebimento.

Artigo 36 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita (i) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e (ii) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência da data da divulgação do edital de convocação, no caso da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária.

Parágrafo 1º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será divulgado novo anúncio de segunda convocação ou, caso aplicável, providenciado o envio de carta com aviso de recebimento aos Cotistas que assim tiverem solicitado, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias.

Parágrafo 2º: Para efeito do disposto no Parágrafo 1º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com o anúncio de primeira convocação ou carta, conforme o caso, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no Artigo 34 acima.

Parágrafo 3º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 4º: Independentemente das formalidades previstas neste Artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 5º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, (i) em sua página na rede mundial de computadores e mantê-los lá até a sua realização; (ii) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo 6º: Nas Assembleias Gerais de Cotistas ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo 5º acima, incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 66, inciso V, alíneas "a" a "c" do presente Regulamento, sendo que as informações referidas no art. 66, inciso V, também deste Regulamento, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação da referida Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 37 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Gestor, do Custodiante ou de Cotistas detentores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas, observados os procedimentos do Artigo 36 acima.

Parágrafo 1º: A convocação por iniciativa de Cotistas deve ser dirigida ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos respectivos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

Parágrafo 2º: Por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas ordinária, os detentores de Cotas que representem, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo 3º: O pedido de que trata o Parágrafo 2º acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no §2º do artigo 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 4º: O percentual de que trata o Parágrafo 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 5º: Caso os Cotistas ou o Representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa prevista no Parágrafo 2º acima, o Administrador deve divulgar, pelos meios referidos no Parágrafo 5º do Artigo 36 deste

Regulamento, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo 3º acima, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 38 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas serão tomadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, ressalvado o disposto no parágrafo abaixo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos III, IV, V, VI, XI, XIII e XIV do Parágrafo 1º do Artigo 34, acima dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, de Cotistas presentes que representem:

I - 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – metade, no mínimo, das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 3º: Os percentuais de que trata o Parágrafo 2º acima deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável na respectiva Assembleias Geral de Cotistas que trate das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo 4º: Nas matérias dispostas no Parágrafo 2º acima, o Administrador, pessoas ligadas, coligadas, controladas e controladoras, nos temos da legislação vigente, bem como seus respectivos sócios e parentes em 2º (segundo) grau, na qualidade de Cotista, não terão direito a voto.

Parágrafo 5º: Somente podem votar na Assembleia Geral os Cotistas do Fundo inscritos no registro de cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo 6º: Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo:

I – o Administrador;
II – os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor;
III – empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

IV – os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
V – o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a Laudos de Avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo;
VI – o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e
IX – o Gestor.

Parágrafo 7º: Não se aplica a vedação prevista no Parágrafo 6º acima, quando:

I - os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV e IX do Parágrafo 6º acima;
II – no caso do inciso V do Parágrafo 6º acima, todos os subscritores das Cotas do Fundo forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o Laudo de Avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do art. 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de1976; ou
III - houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

Artigo 39 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 40 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado, conforme o caso.

CAPÍTULO XIII – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 41 A Assembleia Geral de Cotistas poderá nomear 01 (um) Representante dos Cotistas, com mandato unificado de 1 (um) ano, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição do Representante dos Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo:

I – 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) Cotistas; ou
II – 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 2º: A destituição do Representante dos Cotistas será feira pela Assembleia Geral, nos termos do item X, do artigo 34, acima.

Parágrafo 3º: A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 42 Somente pode exercer as funções de Representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

I - ser Cotista;
II - não exercer cargo ou função no Administrador, Gestor ou no controlador do Administrador e/ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
III - não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
IV – não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
V – não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
VI – não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Artigo 43 Compete ao Representante dos Cotistas exclusivamente:

I – fiscalizar os atos do Administrador e do Gestor e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
II – emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador e do Gestor, conforme o caso, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos da legislação vigente – transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;

III – denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrir, e sugerir providências úteis ao Fundo;

IV – analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;

V – examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;

VI – elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades;

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e

VII – exercer as atribuições descritas neste artigo 43 durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Pela representação dos Cotistas do Fundo, nela compreendidas as atividades acima descritas, o Fundo poderá pagar mensal e diretamente ao Representante dos Cotistas, pela prestação de serviços, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração que será definida na Assembleia Geral que o eleger.

Parágrafo 2º: O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do Representante dos Cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI do artigo 43, acima.

Parágrafo 3º: O Representante dos Cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo 4º: Os pareceres e opiniões do Representante dos Cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do artigo 43, acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 5º: O Representante dos Cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo 6º: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do Representante dos Cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Parágrafo 7º: O Representante dos Cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo 8º: O Representante dos Cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Artigo 44 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger o Representante dos Cotistas, as informações de que trata o Parágrafo 5º do Artigo 36 deverão incluir:

I – declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no Artigo 42 acima; e
II – as informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº472/08.

CAPÍTULO XIV – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 45 O patrimônio do Fundo será formado pelas Cotas, inicialmente, em classe única, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos neste Regulamento referente à emissão de Cotas.

Parágrafo Único: Desde que previamente aprovado pela Assembleia Geral, nos termos do item "ii", parágrafo 1º, artigo 34 acima, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas do Fundo.

Artigo 46: As Cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas.

Parágrafo 1º: O patrimônio inicial do Fundo será formado pelas Cotas representativas da primeira emissão de Cotas, nos termos abaixo.

Parágrafo 2º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas, serão emitidas até 3.500.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas de série única, totalizando até R$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

Parágrafo 3º: Atingido o patamar mínimo de distribuição de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, ou seja, R$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas da primeira emissão não colocado a qualquer tempo durante o Período de Distribuição, independentemente de aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 4º: No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, que conterão todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

Parágrafo 5º: A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pelo Administrador mediante o envio de correspondência com aviso de recebimento, telegrama com comunicação de entrega, fax ou correio eletrônico dirigido para os Cotistas, conforme as informações constantes no Boletim de Subscrição e no Compromisso de Investimento, observado o descrito no Compromisso de Investimento:

Parágrafo 6º: No âmbito da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, para fins de cálculo do preço de integralização, o valor unitário das Cotas, na(s) data(s) de liquidação será R$ 100,00 (cem reais) por Cota.

Parágrafo 7º: Na emissão de Cotas do Fundo deve ser utilizado o valor da Cota em vigor no mesmo dia ao da efetiva disponibilidade dos recursos depositados pelo investidor diretamente na conta do Fundo.

Parágrafo 8º: O valor mínimo de aquisição por investidor será de R$ 1.000,00 (mil reais) e, ressalvados os casos previstos nos Artigos 69 e seguintes deste Regulamento, não haverá valor individual máximo de subscrição por investidor, ficando desde já ressalvado que se o investidor for o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo 9º: O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no Compromisso de Investimento ou no respectivo Boletim de Subscrição, conforme o caso, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% (um por cento) sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

Parágrafo 10º: As Cotas serão listadas no mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

Artigo 47 As Cotas serão mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador, e o extrato da conta de depósito comprovará a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 48 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 49 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 20.000.000.000,00 (vinte bilhões de reais) ("Capital Autorizado"), não considerando o valor da Primeira Emissão, observado o disposto no Parágrafo 2º abaixo, inclusive em situações que possam requerer (i) a realização de novos investimentos do Fundo nos Ativos Imobiliários e/ou Outros Ativos, de forma a manter seu valor econômico, (ii) a cobertura de eventuais contingências do Fundo, (iii) a recomposição do caixa do Fundo em montante suficiente para pagamento das despesas do Fundo; ou (iv) para aquisição de novos investimentos para o Fundo identificados pelo Gestor.

Parágrafo 1º: Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá emitir novas Cotas, em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no Parágrafo 2º abaixo, incluindo, sem limitação, a não incidência do direito de preferência dos Cotistas para subscrever as novas Cotas, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM 400, mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas tomada pelo voto favorável dos Cotistas que representem a maioria qualificada das Cotas em circulação.

Parágrafo 2º: Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do caput deste Artigo 49, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado incluindo eventuais taxas de distribuição, se houver, e terá como base (i) o valor de mercado, ou uma média do valor de mercado em relação a um determinado período, das Cotas negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3, conforme venha a ser definido pelo Administrador e conforme recomendação do Comitê de Investimentos; (ii) o valor patrimonial, ou uma média do valor patrimonial em relação a um determinado período, das Cotas, conforme venha a ser definido pelo Administrador e conforme recomendação do Comitê de Investimentos; ou (iii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo. Já na hipótese do Parágrafo 1º acima, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários e dos Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo, o valor de mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Parágrafo 3º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas (com base na relação de Cotistas na data que for definida em Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pelo Administrador, no ato que aprovar a nova emissão de Cotas, na hipótese do *caput* deste Artigo 38), na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do

Fundo, respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência.

Parágrafo 4º: Os Cotistas poderão ceder total ou parcialmente seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

Parágrafo 5º: Quando assim exigido pela legislação e regulamentação aplicáveis, a distribuição das Cotas deverá ser precedida do registro na CVM da correspondente oferta pública.

Artigo 50 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista deverá assinar o respectivo Boletim de Subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização, e que será autenticado pela(s) instituição(ões) autorizada(s) a processar a subscrição e integralização das Cotas, do qual constarão, entre outras informações:

I - nome e qualificação do subscritor;
II - número de Cotas subscritas;
III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;
IV - condições para integralização de Cotas; e
V – forma para realização das chamadas de capital.

Artigo 51 As Cotas deverão ser subscritas até o final do Período de Distribuição indicado em cada contrato de distribuição, nos termos da regulamentação aplicável a tal distribuição.

Artigo 52 A integralização das Cotas deverá ser feita nos termos do Boletim de Subscrição e Compromissos de Investimento (quando aplicável) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante. Os procedimentos descritos neste artigo serão realizados respeitando os prazos e procedimentos operacionais disponibilizados pela B3.

Parágrafo 1º: As Cotas integralizadas em moeda corrente nacional deverão estar imediatamente disponíveis e transferíveis ao Administrador, as quais serão alocadas pelo Administrador em uma conta segregada em nome do Fundo, nos termos de cada Boletim de Subscrição.

Parágrafo 2º: A integralização de Cotas do Fundo em moeda corrente nacional poderá ser efetuada por meio de documento de ordem de crédito, transferência eletrônica disponível ou por qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Artigo 53 De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, as Cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

CAPÍTULO XV – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 54 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas deverão partilhar o patrimônio na proporção de suas respectivas participações, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 55 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 56 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso "vi" do Parágrafo 1º do Artigo 36 deste Regulamento;
II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários;
III - descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador e/ou do Gestor, caso, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da respectiva ocorrência, a Assembleia Geral de Cotistas não nomeie instituição administradora habilitada para substituir o Administrador e/ou o Gestor ou por qualquer motivo a Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim não seja instalada nos termos deste Regulamento; e
IV - demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

Parágrafo 1º: Na hipótese de liquidação do Fundo, seus ativos serão realizados através da venda dos Ativos Imobiliários a terceiros interessados, hipótese a ser deliberada pela Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada e instalada para tal fim.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão da totalidade das vendas.

Artigo 57 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do Artigo 56 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 58 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião do término do Prazo de Duração do Fundo ou ainda na hipótese de a Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a uma decisão referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste Artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, serão dados em pagamento aos Cotistas bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o Administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do Artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos Parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: A regra de constituição de condomínio prevista nos parágrafos acima é aplicável também nas amortizações de Cotas previstas neste Regulamento.

Parágrafo 5º: As regras acima estabelecidas somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas.

Parágrafo 6º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Custodiante, data, hora

e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 7º: Quando da liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 8º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

CAPÍTULO XVI – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 59 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

I - a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão;
II - taxas, inclusive decorrentes de registros e de comunicações a órgãos reguladores, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
III - gastos com correspondência, comunicações, publicações e outros expedientes de interesse do Fundo, tais como registro de documentos em cartório, impressão, expedição e publicação de relatórios e editais, formulários e informações periódicas previstos neste Regulamento ou na legislação pertinente;
IV - gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, inclusive despesas de propaganda e distribuição;
V - honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra e venda dos imóveis que componham seu patrimônio;
VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;

IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador e/ou do Gestor no exercício de suas funções;

X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

XII - honorários da empresa de avaliação e demais gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08;

XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e

XV – despesas com o registro de documentos em cartório; e

XV – honorários e despesas relacionadas às atividades exercida pelo(s) Representante(s) dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 60 Mensalmente, a partir da Data da 1ª (primeira) Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I **-** pagamento dos encargos do Fundo descritos no Artigo acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

Parágrafo Único: Sempre que for verificada a insuficiência de caixa no Fundo, o Administrador convocará os Cotistas em Assembleia Geral, para que estes realizem os devidos aportes adicionais de recursos no Fundo, mediante a aprovação da emissão de novas Cotas.

CAPÍTULO XVII – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 61 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 62 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador.

Artigo 63 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente, o qual se encontra devidamente registrado na CVM.

Parágrafo 1º: Pela prestação dos serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo, o Auditor Independente fará jus à remuneração constante do respectivo contrato celebrado com o Administrador, em nome do Fundo, podendo ser verificada nas demonstrações financeiras do Fundo.

Parágrafo 2º: Anualmente, serão contratadas, pelo Administrador, às expensas do Fundo, avaliações econômico-financeiras dos Ativos Imobiliários do Fundo para atualização de seus valores.

CAPÍTULO XVIII – DA DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Artigo 64 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes ("Distribuição de Rendimentos").

Parágrafo 2º: O Fundo poderá, a critério do Administrador, levantar balanço ou balancete intermediário, mensal ou trimestral, para fins de distribuição de rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre a que se refiram, sendo que eventual saldo não distribuído como antecipação será pago com base nos balanços semestrais acima referidos. A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 (seis) meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas Cotas da primeira emissão do Fundo.

Parágrafo 3º: Havendo resultado a ser distribuído aos Cotistas, conforme acima disposto, a data de pagamento, que deverá ser até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente ao término do referido período de apuração, e o valor a ser pago por Cota**.**

Parágrafo 4º: Farão jus aos rendimentos de que trata o Parágrafo 1º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia do mês anterior ao da apuração do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Custodiante.

Parágrafo 5º: Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos Ativos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Outros Ativos, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos Ativos Imobiliários e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

CAPÍTULO XIX – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 65 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do Boletim de Subscrição.

Parágrafo 1º: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários**.**

Parágrafo 2 º: O Cotista do Fundo poderá obter maiores informações, bem como cópias dos documentos relativos ao Fundo na sede do Administrador.

Artigo 66 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, as informações contidas no item I do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08;
II – trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, as informações contidas no item II do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08, na forma do Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08;
III - até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos de Cotistas ou desses contra a administração do Fundo, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
IV - até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre:
a) demonstração dos fluxos de caixa do período;
b) o relatório do Administrador, nos termos do §2º do artigo 39 da Instrução CVM nº 472/08;
V – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
a) as demonstrações financeiras;
b) o parecer do Auditor Independente; e
c) relatório do Administrador, na forma do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

IV - anualmente, tão logo receba, o relatório do(s) Representante(s) dos Cotistas;
V - até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária; e
VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas do Fundo.

Artigo 67 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas, em sua página na rede mundial de computadores, os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais de Cotistas extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
II – até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
III – fatos relevantes;
IV – até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo Fundo, nos termos da legislação vigente;
V – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
VI – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo(s) Representante(s) dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 66 acima.

Parágrafo 1º O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput deste artigo, enviar as referidas informações à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo 2º A divulgação de fatos relevantes deve ser ampla e imediata, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo vedado ao Administrador valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º Considera-se relevante, sem exclusão de quaisquer outras hipóteses, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

I – na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
II – na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e
III – na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 4º São exemplos de atos ou fatos relevantes:

I – a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
II – o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
III – a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
IV – contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
V – propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
VI – a venda ou locação dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
VII – alteração do Administrador;
VIII – fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
IX – alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
X – cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
XI – desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
XII – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 68 A publicação de informações referidas neste Capítulo, bem como de todas as demais informações e documentos relativos ao Fundo, deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XX – CONFLITO DE INTERESSES

Artigo 69 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Artigo 70 Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos incorporadores dos imóveis alvo do Fundo, desde que este não seja pessoa ligada ao Administrador e/ou ao Gestor.

Artigo 71 Serão considerados Cotistas Conflitados aqueles que:

(i) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou fundos de investimento a eles ligados, adquirirem Cotas do Fundo em percentual que os coloquem em posição de controle em relação ao Fundo e sejam empresas incorporadoras ou assemelhadas ou apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que atuem no ramos de incorporação de empreendimentos imobiliários, administração de locações ou atividades assemelhadas, desenvolvendo atividades que concorram com aquelas desenvolvidas pela Housi;

(ii) venham a deter mais de 25% (vinte e cinco por cento) do total das Cotas do Fundo por um único Cotista; ou

(iii) os respectivos incorporadores dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 1º Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

a) A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas no Regulamento do Fundo; e/ou

b) A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurado ao Cotista ou grupo de Cotistas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembleias Gerais de Cotistas ou (b) que assegurem ao Cotista ou grupo de Cotistas o efetivo poder de aprovar (i) a renegociação ou não renovação dos Contratos de Locação, bem como a aquisição dos Ativos Imobiliários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição do Administrador do Fundo, e/ou da Housi da posição de empresa especializada na administração das locações dos Ativos Imobiliários.

Parágrafo 2º Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista Conflitado, nos termos previstos no Regulamento deverá enviar ao Administrador as seguintes informações:

a) nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ ou no CPF;

b) objetivo da participação e quantidade visada, contendo, se for o caso, declaração do Cotista adquirente de que suas compras não objetivam alterar a estrutura de funcionamento do Fundo;

c) número de Cotas, já detidas, direta ou indiretamente, pelo Cotista adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ele ligadas;

d) indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo; e

e) na hipótese do Cotista apresentar interesse pela exceção prevista no Regulamento, uma autorização para que o Administrador transmita à Housi todas as informações listadas nos incisos "a" a "d" acima.

Parágrafo 3º A comunicação a que se refere o Parágrafo 2º acima deverá ser realizada imediatamente após o Cotista enquadrar-se no conceito de Cotista Conflitado previsto neste Regulamento.

Parágrafo 4º O Administrador será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas Conflitados, aos demais Cotistas do Fundo.

Artigo 72 Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista (ou por Cotistas do mesmo grupo econômico) e os consequentes danos a eventuais Cotistas minoritários, como por exemplo, fim da isenção de imposto sobre a renda prevista na Lei nº 11.033/04, os Cotistas Conflitados deverão seguir os mecanismos e obrigações descritos neste Regulamento.

Parágrafo Único Os Cotistas Conflitados não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas, sob pena de anulação das deliberações tomadas em referida assembleia.

Artigo 73 Fica ressalvado que, na hipótese dos Cotistas Conflitados concordarem com o envio das informações elencadas no Regulamento para a análise pela Housi, bem como o envio de quaisquer outras informações que a Housi considere necessárias, o Administrador, mediante anuência expressa da Housi, a ser concedida a exclusivo critério destes, poderá liberar o Cotista Conflitado do cumprimento dos atos previstos neste Regulamento.

CAPÍTULO XXI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 74 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 75 O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 472/08 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Parágrafo único: As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM n.º 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

Artigo 76 Nas assembleias de companhias e/ou fundos de investimento nas quais o Fundo detenha participação, o Administrador irá exercer o direito de voto de acordo com a sua política de exercício do direito de voto (*proxy voting*)

Artigo 77 Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

ANEXO V

Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

easynvest

DECLARAÇÃO
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.608, 4º, 9º, 12º e 14º andares, Vila Olímpia, CEP 04.548-005, inscrita no CNPJ sob o nº 62.169.875/0001-79, neste ato representado por seus diretores estatutário: (i) Fabio Eduardo Macedo de Oliveira, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 25.292.054-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 264.106.248-83; e (ii) Eric Falchi Bedin, brasileiro, casado, engenheiro, portador da identidade nº 25.652.246-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 298.619.358-78, na forma de seu estatuto social, na qualidade de intermediário líder ("Coordenador Líder") da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI** ("Oferta"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, cuja versão atual foi registrada em 17 de junho de 2019, sob o n.º 9.028.998, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.081.631/0001-02 ("Fundo"), administrado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, que integram o prospecto da Oferta ("Prospecto"), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 23 de outubro de 2019

EASYNVEST – TÍTULO CORRETORA DE VALORES SA
Coordenador Líder

Fabio E. Macedo de Oliveira
RG: 25.292.054-5
CPF: 264.106.248-83

Eric Falchi Bedin
RG: 25.652.246-7
CPF: 298.619.358-78

Easynvest TVS Jurídico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VORTX

DECLARAÇÃO
(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.820, de 08 de janeiro de 2016, neste ato representada por seus diretores estatutários: (i) Flavio Scarpelli de Souza, brasileiro, casado, administrador de empresas, inscrito no CPF nº 293.224.508-27; e (ii) Marcos Wanderley Pereira, brasileiro, casado, economista, inscrito no CPF nº 014.255.637-83, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI** ("Oferta"), constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, cuja versão atual foi registrada em 17 de junho de 2019, sob o n.º 9.028.998, perante o 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o n.º 34.081.631/0001-02 ("Fundo"), no âmbito da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que (i) o prospecto da Oferta ("Prospecto") contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas no Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400; (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

São Paulo, 23 de outubro de 2019

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

Marcos Wanderley Pereira
CPF:014.255.637-83
CRE/RJ 211.893

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

Estudo de Viabilidade

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI

O presente estudo de viabilidade refere-se a Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Housi e foi realizado pela Tera Partners Consultoria Empresarial Ltda com o objetivo de analisar a viabilidade do fundo.

São parte deste relatório as seguintes seções:

1. Ambiente Macroeconômico
2. Marco Regulatório dos FIIS
3. Mercado de Fundos Imobiliários
4. Mercado Imobiliário Residencial
5. Fundo de Investimento Imobiliário Housi

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

1. Ambiente Macroeconômico

O Brasil vive um momento de estabilidade monetária e apresenta um quadro consistente de juros baixos, particularmente com a expectativa de aprovação das reformas. Diante desse cenário, os investidores tem aumentado o apetite ao risco e a produtos alternativos que ofereçam melhores expectativas de rentabilidade. Por essas razões, vemos o momento macroeconômico do Brasil favorável à emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Housi.

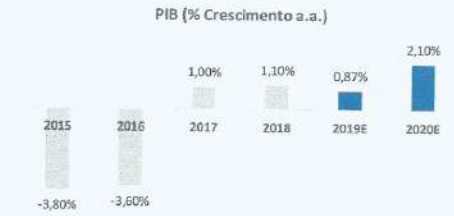


Fonte: Bacen



Fonte: IBGE/SNIPC

A perspectiva de melhora contínua do PIB brasileiro, assim como o Índice de Confiança do Consumidor, medido pela Fecomercio-SP também apontam rumo a retomada da economia, o que é particularmente relevante para o setor de imóveis residenciais.



Fonte: Relatório Focus



Fonte: Fecomercio-SP

2. Marco Regulatório dos Fundos de Investimento Imobiliários

Os fundos de investimento imobiliários foram criados no Brasil em 1993, com a promulgação da Lei nº 8.668/93 e foram regulamentados em 14 de janeiro de 1994, pela CVM por meio das Instruções CVM 205 e 206. A Instrução CVM nº 205/94 foi revogada pela Instrução CVM nº 472/08, que por sua vez foi alterada pela Instrução CVM nº 478, de 11 de setembro de 2009, e posteriormente alterada pela Instrução CVM nº 571/15. A Instrução CVM nº 206 foi revogada pela Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

No entanto, foi a partir da Lei 11.033/04 que os fundos imobiliários ganharam maior relevância e volume. Inspirada na regulamentação dos REIT (Real Estate Investment Trust) americanos, a Lei 11.033/04 isentou as pessoas físicas de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos por FIIs, desde que os seguintes critérios sejam respeitados:

- ✓ O FII conte com, no mínimo, 50 cotistas;
- ✓ As cotas sejam negociadas em bolsa de valores;
- ✓ Nenhum cotista, individualmente, detenha montante igual ou superior a 10% das contas emitidas ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo (sob pena deste cotista perder a isenção).

3. Mercado de Fundos Imobiliários

Tendo em vista um cenário de crescimento para os próximos anos e queda da taxa de juros discutida na seção 1 deste relatório, é crescente a busca por alternativas de investimento mais rentáveis.

Os FII são valores mobiliários destinados à aplicação de recursos em empreendimentos imobiliários ou ativos financeiros com lastro imobiliário. Desta maneira, os FII podem alocar recursos em imóveis já construídos, em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, em sociedades de propósito específico que detenham ou desenvolvam imóveis, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários tais como CRIs, LCIs, cotas de outros FIIs e ações de empresas do setor.

Os FIIs tem se mostrado um veículo eficaz para o investidor que procura um ativo diferenciado que traga rentabilidade maior do que a apresentada atualmente pelo investimento em renda fixa. O FII também é atrativo por possibilitar o acesso de pequenos investidores que não poderiam comprar diretamente um imóvel para renda, mas gostariam de manter parte da sua renda investida no mercado imobiliário.

Os FIIs são fundos constituídos sob a forma de condomínio fechado, não sendo possível realizar o resgate de suas quotas, que são negociadas em bolsa de valores. O aquecimento desta classe de ativo ocasionou o aumento de sua demanda e, consequentemente, contribuiu para (i) a valorização recente das quotas, (ii) um boom de ofertas iniciais e subsequentes ao longo dos últimos meses e (iii) o aumento de liquidez e do número de investidores.

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP



Fonte: B3

Além do volume e número de ofertas, o crescimento do mercado também pode ser visto pelo número de investidores que totalizaram 390 mil em julho de 2019. Já a capitalização de mercado passou de R$ 70 bilhões no mesmo mês.



Fonte: B3

Do ponto de vista de rentabilidade, o IFIX, índice que mede o desempenho dos fundos imobiliários, tem superado, com ampla margem, os demais índices como o IMOB (ações do setor imobiliário) e o Ibovespa, principal índice da bolsa brasileira.



Fonte: B3

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

4. Mercado Imobiliário Residencial

No atual momento de retomada econômica o mercado imobiliário residencial tem demonstrado consistentes sinais de recuperação. No ano de 2018 foram lançadas 32,8 mil unidades residenciais na cidade de São Paulo, volume 4% superior ao do ano anterior. O ano de 2017 já havia apresentado uma forte retomada, com crescimento de mais de 60% frente ao ano de 2016. Nos dois últimos anos, o volume lançado está próximo ao pico dos últimos 7 anos.

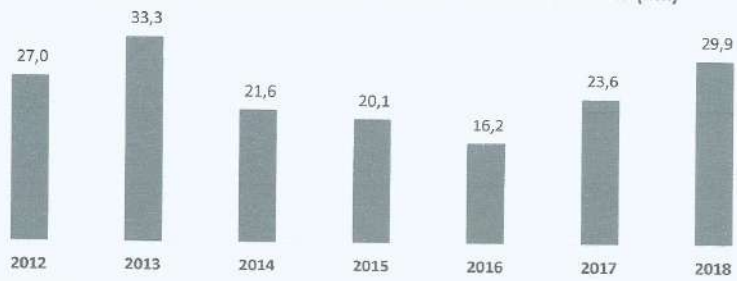
Unidades Residenciais lançadas na cidade de São Paulo (mil)



Fonte: Embraesp

Com relação à comercialização, no ano de 2018 foram vendidas 29.929 unidades residenciais em São Paulo, um incremento de 26,7% em relação a 2017. Vale ressaltar que o ano de 2017 já havia apresentado um expressivo aumento de 45,7% nas comercializações frente ao ano anterior.

Unidades Residenciais comercializadas na cidade de São Paulo (mil)



Fonte: Secovi-SP

Segundo a Pesquisa do Mercado Imobiliário (PMI) elaborada pelo SECOVI-SP em dezembro de 2018 a cidade de São Paulo registrou o maior volume de vendas mensal de imóveis residenciais dos últimos 10 anos. Imóveis compactos, com até 45 m² de área útil e 2 dormitórios são destaque entre essas vendas.

O mercado de locação de imóveis residenciais mostra os mesmos sinais de recuperação. Como é possível verificar no gráfico a seguir extraído da Pesquisa de Locações Residenciais do Secovi-SP durante o período

de crise - notadamente o segundo semestre de 2018 - enquanto a inflação dos últimos doze meses superou a casa dos 10%, os aluguéis residenciais em São Paulo tiveram reajustes negativos. Ao longo de 2019, no entanto, as curvas começaram a convergir, de modo que em julho de 2019, a inflação dos últimos 12 meses chegou em 6,4% e o reajuste médio dos aluguéis residenciais tiveram uma variação positiva de 5,1%.

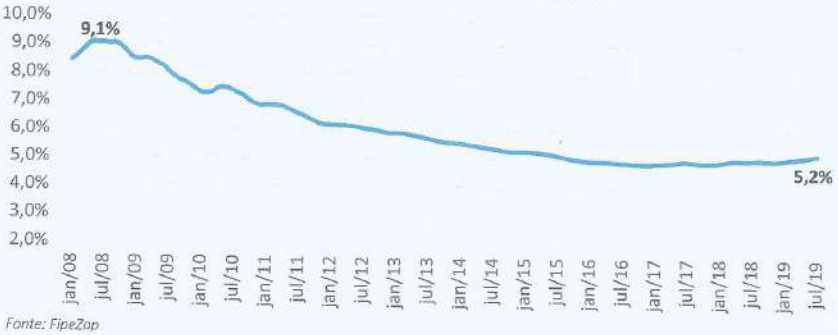
Locação Residencial em São Paulo | Variação do Valor Médio de Locação e do IGPM (acumulado 12 meses)



Fonte: Secovi-SP

O valor dos *yields* dos aluguéis de imóveis residenciais na cidade de São Paulo – razão entre o valor do aluguel e o valor do imóvel – demonstra uma evidente tendência de queda ao longo da última década. Essa relação que chegou a superar 9% ao ano em 2008 está, atualmente, pouco acima de 5% segundo dados divulgados pela Fipezap. Essa situação ocorre uma vez que o aumento no valor da locação não acompanhou o aumento dos preços dos imóveis. No período analisado, os aluguéis pouco mais que dobraram de valor, subindo 111%, enquanto o preço dos imóvieis mais do que triplicou, com uma alta de 242%. É importante ressaltar que o *yield* de locação apresenta uma correlação direta com a taxa de juros (no mesmo período do gráfico abaixo a meta da Selic caiu de 13,75% a.a. para 6,00% a.a.).

***Yield* de Locação em São Paulo** - % ao ano



Fonte: FipeZap

Com relação à tipologia, é interessante notar a vantagem de apartamentos de 1 dormitório frente aos demais. Segundo dados do Secovi-SP apartamentos na cidade de São Paulo com 1 dormitório são alugados, em média, em 27,7 dias, enquanto apartamentos de 3 dormitórios levam o dobro do tempo para serem alugados. Com relação aos valores, segundo dados da FipeZap, no período de 12 meses encerrado em abril de 2019, o aluguel de apartamentos de 1 dormitório localizados em São Paulo teve um aumento acima de 8%, o equivalente a 130% do CDI no mesmo período.

✓ **Velocidade de locação por tipo de unidade**

Apartamentos	
1 quarto	27,7 dias
2 quartos	32,7 dias
3 quartos	54,0 dias
Média	37,1 dias

Fonte: Secovi-SP



Fonte: FipeZap

Equivalente a 130% sobre o CDI

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

5. Fundo de Investimento Imobiliário Housi ("FII Housi")

Analisamos o FII Housi considerando a receita de locação projetada para os empreendimentos que serão objeto de aquisição pelo fundo bem como os custos e despesas estimados para a constituição e operação do fundo.

Para tanto, consideramos um período projetado de 10 anos, a partir da data base de 1º de novembro de 2019.

5.1. Premissas adotadas

Estruturação do fundo

Foram considerados dois cenários alternativos para a estruturação do fundo:

1. Cenário Base, no qual o FII Housi é integralizado pelo valor de R$ 350.000.000,00; e
2. Cenário Oferta Mínima, no qual o FII Housi é integralizado pelo valor de R$ 150.000.000,00.

Os Custos de Emissão (Não Recorrentes) pertinentes à estruturação do FII Housi são:

- ✓ Custo com a aquisição dos ativos[1]:
  - Cenário Base:
    - VN Bela Cintra: 92 unidades e 2 lojas totalizando, respectivamente, 3.615,98m² e 679,86m², por um total de R$ 107.981.000.
    - VN Faria Lima: 62 unidades totalizando 2.227,91 m² por R$ 59.039.000.
    - Empreendimentos Selecionados: 72 unidades totalizando 4,142,48 m², por R$ 64.779.000.
  - Cenário Oferta Mínima:
    - VN Bela Cintra: 92 unidades e 2 lojas, totalizando 3.615,98m² e 679,86m², respectivamente, por R$ 107.981.000.
    - VN Faria Lima: 25 unidades, totalizando 1.045,8 m² por R$ 28.064.000.
- ✓ ITBI: Correspondente a 3,00% do valor de aquisição dos ativos.
- ✓ Registro cartório (RI) de 0,30% do valor de aquisição dos ativos
- ✓ Custos de Estruturação do Fundo e de Distribuição de Cotas: correspondente a 4,00% do valor da oferta (com *gross up* de impostos)
- ✓ Taxa de Registro na CVM: R$ 317.314,36
- ✓ Publicação, Marketing, Prospecto e Outros: R$ 500.000,00

[1] Valores obtidos conforme laudos de avaliação assinados pela Binswanger Brazil

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

- ✓ Taxa de Distribuição da B3 (Fixa): R$ 35.107,98
- ✓ Taxa de Distribuição da B3 (Variável): correspondente a 0,035% do valor da oferta
- ✓ Taxa de Análise B3: R$ 11.702,66
- ✓ Taxa de Registro na ANBIMA: R$ 26.491,50
- ✓ Laudo de Avaliação dos imóveis: R$85.000,00
- ✓ Assessores Legais: R$ 217.000,00
- ✓ Outras Despesas: R$ 85.000,00
- ✓ Estudo de Viabilidade: R$ 120.000,00

A partir do valor da oferta em cada cenário, consideramos as seguintes reservas para operação do fundo:

- ✓ Cenário Base:
  - o Reserva para Futuras Aquisições de Ativos: R$ 87.299.629.
  - o Reserva para Contingências de R$3.500.000.
- ✓ Cenário Oferta Mínima:
  - o Reserva para Contingências de R$ 1.436.399.

Para se se obter o pagamento de um *dividend yield* na ordem de 7,0% a.a. nos dois primeiros anos de operação do fundo foi considerado a criação de uma conta *escrow* de R$ 9.450.000 no Cenário Base e R$ 4.500.000 no Cenário Oferta Mínima. Os valores mantidos na conta *escrow* foram deduzidos da valor pago pelos ativos do fundo.

A Tabela abaixo demonstra os custos, despesas e reservas do FII Housi no Cenário Base:

Cenário Base	% PL de Referência	R$
Custos e Despesas para Constituição do FII		
ITBI (3% do valor de aquisição dos imóvies)	2,735%	R$ 9.572.959
Registro Cartório (RI)	0,274%	R$ 957.296
Fee Estruturação/Distribuição	4,386%	R$ 15.351.000
Taxa de Registro da Oferta na CVM	0,091%	R$ 317.314
Publicação, Marketing, Prospecto e Outras	0,143%	R$ 500.000
Taxa de Distribuição da B3 (Fixa)	0,010%	R$ 35.108
Taxa de Distribuição da B3 (Variável)	0,035%	R$ 122.500
Taxa de Análise B3	0,003%	R$ 11.703
Taxa de Registro na ANBIMA	0,008%	R$ 26.492
Laudo de Avaliação	0,024%	R$ 85.000
Assessores Legais	0,062%	R$ 217.000
Outras Despesas	0,024%	R$ 85.000
Estudo de Viabilidade	0,034%	R$ 120.000
Custos e Despesas	**7,8290%**	**R$ 27.401.371**
Aquisição de Ativos		
Bela Cintra	30,9%	R$ 107.981.000
Faria Lima - 62 unidades	16,9%	R$ 59.039.000
Unidades em Empreendimentos Selecionados	18,5%	R$ 64.779.000
Ativos	**66,2%**	**R$ 231.799.000**
Constituição de Reservas do FII		
Reserva para Futuras Aquisições	24,9%	R$ 87.299.629
Reserva para Contingências	1,0%	R$ 3.500.000
Reservas	**25,9%**	**R$ 90.799.629**
TOTAL	100,0%	R$ 350.000.000

A Tabela abaixo demonstra os custos, despesas e reservas do FII Housi no Cenário Oferta Mínima:

Cenário Oferta Mínima	% PL de Referência	R$
Custos e Despesas para Constituição do FII		
ITBI (3% do valor de aquisição dos imóvies)	2,721%	R$ 4.081.350
Registro Cartório (RI)	0,272%	R$ 408.135
Fee Estruturação/Distribuição	4,386%	R$ 6.579.000
Taxa de Registro da Oferta na CVM	0,212%	R$ 317.314
Publicação, Marketing, Prospecto e Outras	0,333%	R$ 500.000
Taxa de Distribuição da B3 (Fixa)	0,023%	R$ 35.108
Taxa de Distribuição da B3 (Variável)	0,035%	R$ 52.500
Taxa de Análise B3	0,008%	R$ 11.703
Taxa de Registro na ANBIMA	0,018%	R$ 26.492
Laudo de Avaliação	0,057%	R$ 85.000
Assessores Legais	0,145%	R$ 217.000
Outras Despesas	0,057%	R$ 85.000
Estudo de Viabilidade	0,080%	R$ 120.000
Custos e Despesas	**8,3%**	**R$ 12.518.602**
Aquisição de Ativos		
Bela Cintra	72,0%	R$ 107.981.000
Faria Lima - 25 unidades	18,7%	R$ 28.064.000
Ativos	**90,7%**	**R$ 136.045.000**
Constituição de Reservas do FII		
Reserva para Contingências	1,0%	R$ 1.436.399
Reservas	**1,0%**	**R$ 1.436.399**
TOTAL	**100,0%**	**R$ 150.000.000**

A Tabela abaixo detalha os empreendimentos selecionados a serem adquiridos no Cenário Base, assim como o número de unidades, a área total e o valor de aquisição:

Empreendimento	Unidades	Área Útil Total (m2)	Valor das Unidades
VN Alvorada	7	390	6.655.000
Vita Bom Retiro	10	339	2.828.000
VN Alvorada 1217	8	660	12.044.000
VN Topázio	9	720	9.266.000
VN Cardoso de Melo	9	630	11.645.000
VN Nova Higienópolis	7	231	3.296.000
VN Turiassu	6	395	6.047.000
VN Casa do Ator	5	225	4.173.000
VN Gomes de Carvalho	3	150	2.651.000
VN Quatá	2	71	1.438.000
CIX Perdizes	2	125	1.548.000
VN Jorge Tibiriça	2	104	1.443.000
VN Álvaro Rodrigues	1	42	565.000
VN Affinity for Live	1	61	1.180.000
Total	**72**	**4.142**	**64.779.000**

Principais Premissas de Despesas de Operação

Foram consideradas as seguintes despesas operacionais recorrentes para a operação do FII Housi:

✓ Taxa de Administração:	Equivalente a 0,30% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo até o limite de R$ 500.000.000.
✓ Taxa de Gestão:	R$ 240.000,00 por ano.
✓ Escrituração:	Estimado como sendo o equivalente a 0,06% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo, com um mínimo de R$ 4.000,00 mensais.
✓ Auditoria:	Estimado como sendo de R$ 120.000,00 por ano.
✓ Taxa de Fiscalização CVM:	Estimado como sendo o equivalente a 0,01% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo.
✓ ANBIMA:	Estimado como sendo o equivalente a 0,002% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo.
✓ B3:	Estimado como sendo o equivalente a 0,004% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo.
✓ Outras:	Estimado como sendo o equivalente a 0,01% ao ano, aplicados sobre o valor integralizado do fundo.

Foram considerados as seguintes despesas operacionais do fundo, pagas à Administradora de Locações:

✓ Taxa de Serviço da Administradora de Locações:	11,76% aplicados sobre a receita bruta de locação residencial após descontar-se o custo de canal de venda (assumimos premissa de 3,0% da receita bruta de locação residencial) e o custo de transação com cartão de crédito (assumimos premissa de 0,5% da receita bruta de locação residencial). Foi considerada também uma taxa fixa de serviço de R$ 60.000,00 mensais.
✓ Fundo de Promoção:	2,0% da receita bruta de locação residencial.

Receita de Locação Líquida (NOI)

A Receita de Locação Líquida é proveniente do aluguel das unidades residenciais e comerciais (no caso do VN Bela Cintra e do VN Faria Lima). A Receita de Locação Liquida é Receita Operacional Líquida (NOI[2])

[2] NOI representa a receita bruta deduzida dos custos de operação (tais como despesas de canal de distribuição, cartão de crédito e operação do ativo imobiliário)

deduzida da despesa de manutenção do mobiliário das unidades. Consideramos para este estudo as seguintes premissas principais:

✓ VN Bela Cintra	Foi considerada uma Receita Operacional Líquida (NOI) por m² de R$ 156,67, atingida considerando uma ocupação estabilizada de 90% para as unidades residenciais
✓ VN Faria Lima	Foi considerada uma Receita Operacional Líquida (NOI) por m² de R$ 159,94, atingida considerando uma ocupação estabilizada de 90% para as unidades residenciais
✓ Ativos Selecionados (aplicável no Cenário Base)	Foi considerada uma Receita Operacional Líquida (NOI) para cada um dos ativos, com uma média de R$ 98,90 por m² atingida considerando uma ocupação estabilizada de 90% para todos os ativos
✓ Outras Aquisições (aplicável no Cenário Base)	Para as aquisições futuras foi considerado que os ativos produzirão uma taxa de retorno equivalente à média esperada para o restante do portfólio. Foi utilizada a premissa de que os imóveis serão adquiridos ao longo dos primeiros 12 meses de operação do fundo.

Foi considerado um crescimento real (acima da inflação) na Receita Operacional Líquida (NOI) para todos os ativos, levando-se em conta a expectativa durante o ciclo econômico, de acordo com a curva decrescente a seguir:

✓ Taxa de crescimento real para o 2º ano do fundo:	4,5% a.a.
✓ Taxa de crescimento real para o 3º ano do fundo:	4,0% a.a.
✓ Taxa de crescimento real para o 4º e 5º anos do fundo:	3,5% a.a.
✓ Taxa de crescimento real para o 6º ano do fundo:	3,0% a.a.
✓ Taxa de crescimento real para o 7º ano do fundo:	2,5% a.a.
✓ Taxa de crescimento real do 8º ao 10º anos do fundo:	2,0% a.a.

A Receita de Aplicação Financeira é proveniente da aplicação das reservas disponíveis no caixa do Fundo Housi. Para tal aplicação foi considerada uma taxa líquida equivalente 100% do CDI. Foi assumida no presente estudo uma taxa constante de 5,5% a.a. para o CDI.

Detalhamento do NOI por unidade residencial

Detalhamos na tabela abaixo os componentes que compõem o cálculo da Receita Liquida de Locação (NOI). Para o cálculo demonstrado na tabela foram consideradas as médias das unidades para quatro ativos a

serem adquiridas pelo Fundo (VN Bela Cintra, VN Faria Lima, Vita Bom Retiro e VN Nova Higienópolis).

Cálculo do NOI de uma unidade residencial	VN Bela Cintra	VN Faria Lima	Vita Bom Retiro	VN Nova Higienópolis
Valor da Locaçao Bruta	R$ 9.197	R$ 9.379	R$ 4.143	R$ 4.950
Taxas do Cartão de Crédito	-R$ 40	-R$ 40	-R$ 18	-R$ 21
Taxas do Canal de Venda	-R$ 276	-R$ 281	-R$ 124	-R$ 149
Condomínio	-R$ 1.300	-R$ 1.300	-R$ 560	-R$ 916
IPTU	-R$ 102	-R$ 200	-R$ 58	-R$ 159
Outros Custos	-R$ 320	-R$ 320	-R$ 270	-R$ 270
Fundo de Promoção[3]	-R$ 184	-R$ 188	-R$ 83	-R$ 99
Administradora de Locações[4]	-R$ 1.281	-R$ 1.281	-R$ 675	-R$ 761
Receita Líquida de Locação (NOI)	**R$ 5.695**	**R$ 5.768**	**R$ 2.355**	**R$ 2.575**

5.2. Rentabilidade Estimada

No Cenário Base o *dividend yield* foi estimado em 7,0% nos 2 primeiros anos, chegando ao patamar de 7,5% no ano 10, conforme gráfico abaixo:



[3] Foi considerada uma cobrança equivalente a 2% da receita de locação

[4] Foi considerada a cobrança do *fee* percentual sobre o valor da locação e do *fee* fixo por m² proporcional a comissão da Administradora de Locações, que se encontra na página 128 do prospecto.

No Cenário Oferta Mínima o *dividend yield* foi estimado em 7,0% nos 2 primeiros anos, chegando a 7,3% no ano 10, conforme gráfico abaixo:



5.2. Fluxos de Caixa

Na página a seguir são apresentados os fluxos anuais estimados para cada um dos cenários analisados.

Fluxos de Caixa Projetados:

Cenário Base	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
1. Receita de Locação Líquida	R$ 16.529.416	R$ 23.692.898	R$ 24.424.189	R$ 25.069.294	R$ 25.766.782	R$ 26.317.536	R$ 26.775.886	R$ 27.109.466	R$ 27.434.414	R$ 27.810.958
2. Custos e Despesas	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000	-R$ 1.711.000
Taxa de Administração	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000	-R$ 1.050.000
Taxa de Gestão / Consult. Imob.	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000
Escrituração	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000	-R$ 210.000
Auditoria	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000
Fiscalização CVM	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000
ANBIMA	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000	-R$ 7.000
B3	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000	-R$ 14.000
Outros	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000	-R$ 35.000
3. Receita de Aplicação Financeira	R$ 2.593.240	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500	R$ 192.500
4. Fluxo de Caixa	R$ 17.411.656	R$ 22.174.398	R$ 22.906.089	R$ 23.550.794	R$ 24.226.282	R$ 24.799.036	R$ 25.257.386	R$ 25.590.966	R$ 25.915.914	R$ 26.292.458
5. Dividendos Distribuídos	R$ 24.500.000	R$ 24.500.000	R$ 22.842.143	R$ 23.550.794	R$ 24.226.282	R$ 24.799.036	R$ 25.257.386	R$ 25.590.966	R$ 25.915.914	R$ 26.292.458
Dividend Yield (em termos reais)	7,0%	7,0%	6,6%	6,7%	6,9%	7,1%	7,2%	7,3%	7,4%	7,5%
CDI	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Dividend Yield (% do CDI com gross up)[1]	149,7%	148,7%	140,2%	143,9%	148,1%	151,8%	154,4%	156,4%	158,5%	160,7%

[1] Foi considerado o CDI de 5,5% ao ano e um imposto de renda de 35%

Cenário Oferta Mínima	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano
1. Receita de Locação Líquida	R$ 8.108.794	R$ 10.174.258	R$ 10.481.573	R$ 10.793.080	R$ 11.034.025	R$ 11.272.789	R$ 11.462.351	R$ 11.598.256	R$ 11.739.049	R$ 11.884.829
2. Custos e Despesas	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000	-R$ 939.000
Taxa de Administração	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000	-R$ 450.000
Taxa de Gestão / Consult. Imob.	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000	-R$ 240.000
Escrituração	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000	-R$ 90.000
Auditoria	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000	-R$ 120.000
Fiscalização CVM	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000
ANBIMA	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000	-R$ 3.000
B3	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000	-R$ 6.000
Outros	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000	-R$ 15.000
3. Receita de Aplicação Financeira	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002	R$ 79.002
4. Fluxo de Caixa	R$ 7.248.796	R$ 9.314.260	R$ 9.621.575	R$ 9.933.082	R$ 10.174.027	R$ 10.412.791	R$ 10.602.353	R$ 10.738.258	R$ 10.879.051	R$ 11.024.831
5. Dividendos Distribuídos	R$ 10.500.000	R$ 10.500.000	R$ 9.684.431	R$ 9.933.082	R$ 10.174.027	R$ 10.412.791	R$ 10.602.353	R$ 10.738.258	R$ 10.879.051	R$ 11.024.831
Dividend Yield (em termos reais)	7,0%	7,0%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%	7,1%	7,2%	7,3%	7,3%
CDI	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
Dividend Yield (como % do CDI) com gross up[1]	149,7%	148,7%	138,1%	141,0%	145,1%	148,5%	152,2%	153,1%	155,1%	157,2%

[1] Foi considerado o CDI de 5,5% ao ano e um imposto de renda de 35%

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

São Paulo, 18 de outubro de 2019.

Tera Partners Consultoria Empresarial Ltda.

TERA PARTNERS CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA
Rua Tabapuã, 594 – Itaim Bibi – São Paulo/SP

IMPORTANTE | DISCLAIMER:

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE CONTÉM INFORMAÇÕES ACERCA DO FUNDO, BEM COMO PERSPECTIVAS DE DESEMPENHO DO FUNDO QUE ENVOLVEM RISCOS E INCERTEZAS.

O PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA TERA PARTNERS, DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS PASSADOS OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. PROJEÇÕES FINANCEIRAS PODEM NÃO SE MATERIALIZAR. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

A TERA PARTNERS FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, EMBASADO EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES INCLUINDO PESQUISAS INTERNAS, PESQUISAS DE MERCADO, INFORMAÇÕES PÚBLICAS, PUBLICAÇÕES DO SETOR, INFORMAÇÕES RECEBIDAS DA PROPERTY MANAGER E DA DESENVOLVEDORA DOS IMÓVEIS E INFORMAÇÕES DE TERCEIROS. A TERA PARTNERS NÃO SE RESPONSABILIZA E NÃO PODE SER RESPONSBILIZADA PELA VERACIDADE E COMPLETUDE DESTAS INFORMAÇÕES.

AOS INVESTIDORES É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO". OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM SUBSCREVER COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITOS AOS RISCOS DESCRITOS NO PROSPECTO DO FUNDO, OS QUAIS PODEM AFETAR A RENTABILIDADE DO FUNDO.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O DESEMPENHO FUTURO DO FUNDO SEJA CONSISTENTE COM AS PERSPECTIVAS DESSE ESTUDO DE VIABILIDADE. OS EVENTOS FUTUROS PODERÃO DIFERIR SENSIVELMENTE DAS TENDÊNCIAS AQUI INDICADAS E PODEM RESULTAR EM PREJUÍZOS PARA O FUNDO E OS COTISTAS.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VIII

Informações Adicionais Ativos Alvo da Primeira Emissão

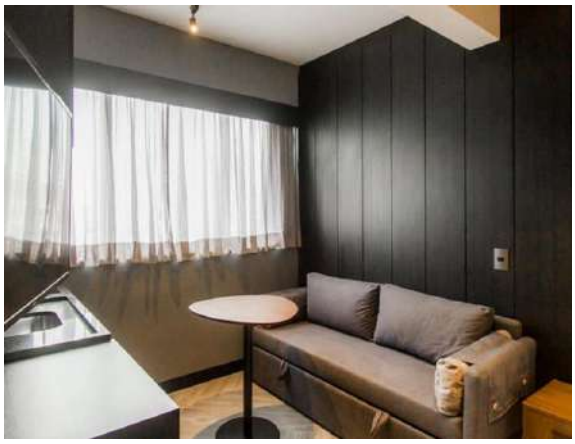
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

A) VN Bela Cintra:

VN Bela Cintra

Visão geral do empreendimento – *Fotos do interior das unidades (abaixo)*



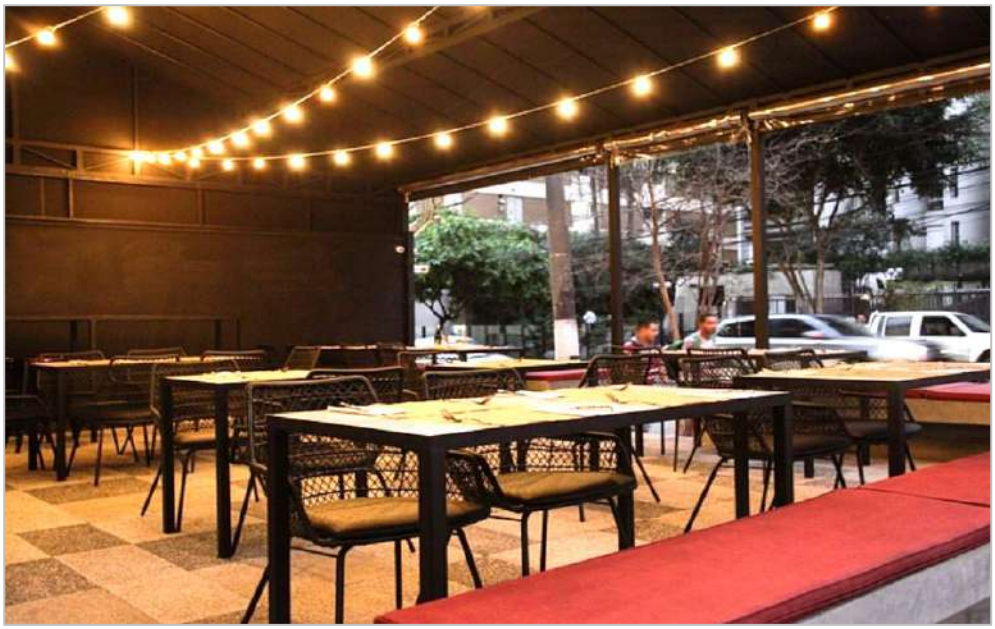








Fachada do empreendimento (acima) e área comum (abaixo)



Áreas comuns: sala de reunião e espaço ao ar livre (abaixo)





Localização	Principais Características
Município: São Paulo	**Unidades:** 92 Residenciais + Loja
Distrito: Consolação	**m² médio:** 36
Endereço: Rua Bela Cintra, 1425	**Valor total:** R$ 107.981.000,00
Distância do Centro: 3,5 km	**Em operação**

Quadro de Áreas

	Unidade	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)
Térreo	LOJA 1	634,810	48,510	683,320
	LOJA 2	45,050	4,407	49,457
1º PAVIMENTO (2º ANDAR)	APTO 203	76,740	40,685	117,425
	APTO 204	40,800	29,117	69,917
	APTO 205	40,800	29,117	69,917
	APTO 206	65,270	38,045	103,315
	DUPLEX 208	141,900	70,439	212,339

2º PAVIMENTO (3º ANDAR)	DUPLEX 301	56,260	49,266	105,526
	APTO 303	28,560	26,301	54,861
	APTO 304	28,100	25,876	53,976
	APTO 305	28,100	25,876	53,976
	APTO 306	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 307	56,230	51,760	107,990
3º PAVIMENTO (4º ANDAR)	DUPLEX 402	56,060	51,623	107,683
	APTO 403	28,560	26,301	54,861
	APTO 404	28,100	25,876	53,976
	APTO 405	28,100	25,876	53,976
	APTO 406	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 408	53,520	49,284	102,804
4º PAVIMENTO (5º ANDAR)	DUPLEX 501	52,580	48,418	100,998
	APTO 503	28,560	26,301	54,861
	APTO 504	28,100	25,876	53,976
	APTO 505	28,100	25,876	53,976
	APTO 506	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 507	56,230	51,780	108,010
5º PAVIMENTO (6º ANDAR)	DUPLEX 602	56,060	51,623	107,683
	APTO 603	28,560	26,301	54,861
	APTO 604	28,560	26,301	54,861
	APTO 605	28,560	26,301	54,861
	APTO 606	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 608	53,520	49,284	102,804
6º PAVIMENTO (7º ANDAR)	DUPLEX 701	52,580	48,418	100,998
	APTO 703	28,560	26,301	54,861
	APTO 704	28,560	26,301	54,861
	APTO 705	28,560	26,301	54,861
	APTO 706	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 707	56,230	51,780	108,010
7º PAVIMENTO (8º ANDAR)	DUPLEX 802	56,060	51,623	107,683
	APTO 803	28,560	26,301	54,861
	APTO 804	28,560	26,301	54,861
	APTO 805	28,560	26,301	54,861
	APTO 806	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 808	53,520	49,284	102,804

8º PAVIMENTO (9º ANDAR)	DUPLEX 901	52,580	48,418	100,998
	APTO 903	28,560	26,301	54,861
	APTO 904	28,560	26,301	54,861
	APTO 905	28,560	26,301	54,861
	APTO 906	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 907	56,230	51,780	108,010
9º PAVIMENTO (10º ANDAR)	DUPLEX 1002	56,060	51,623	107,683
	APTO 1003	28,560	26,301	54,861
	APTO 1004	28,560	26,301	54,861
	APTO 1005	28,560	26,301	54,861
	APTO 1006	28,560	26,301	54,861
	DUPLEX 1008	53,520	49,284	102,804
10º PAVIMENTO (11º ANDAR)	DUPLEX 1101	52,580	48,418	100,998
	APTO 1103	28,560	26,301	54,861
	APTO 1104	28,560	26,301	54,861
	APTO 1105	28,560	26,301	54,861
	APTO 1106	28,560	26,301	54,861
	APTO 1107	36,500	33,611	70,111

11º PAVIMENTO (12º ANDAR)	DUPLEX 1202	52,060	47,940	100,000
	APTO 1203	25,000	23,021	48,021
	APTO 1204	25,000	23,021	48,021
	APTO 1205	25,000	23,021	48,021
	APTO 1206	25,000	23,021	48,021
	APTO 1207	32,500	29,929	62,429
	DUPLEX 1208	53,520	49,284	102,804
12º PAVIMENTO (14º ANDAR)	DUPLEX 1401	52,580	48,418	100,998
	APTO 1403	25,000	23,021	48,021
	APTO 1404	25,000	23,021	48,021
	APTO 1405	25,000	23,021	48,021
	APTO 1406	25,000	23,021	48,021
	APTO 1407	32,500	29,929	62,429
13º PAVIMENTO (15º ANDAR)	DUPLEX 1502	52,060	47,940	100,000
	APTO 1503	25,000	23,021	48,021
	APTO 1504	25,000	23,021	48,021
	APTO 1505	25,000	23,021	48,021
	APTO 1506	25,000	23,021	48,021
	APTO 1507	32,500	29,929	62,429
	DUPLEX 1508	53,520	49,284	102,804
14º PAVIMENTO (16º ANDAR)	DUPLEX 1601	52,580	48,418	100,998
	APTO 1603	25,000	23,021	48,021
	APTO 1604	25,000	23,021	48,021
	APTO 1605	25,000	23,021	48,021
	APTO 1606	25,000	23,021	48,021
	APTO 1607	32,500	29,929	62,429
15º PAVIMENTO (17º ANDAR)	APTO 1702	32,500	29,929	62,429
	DUPLEX 1703	101,480	63,778	165,258
	DUPLEX 1704	49,460	45,546	95,006
	DUPLEX 1705	49,460	45,546	95,006
	DUPLEX 1706	78,250	72,058	150,308
	APTO 1707	32,500	29,929	62,429
	DUPLEX 1708	68,780	63,337	132,117
DEPÓSITOS	21	23,100	10,668	33,768
VAGAS DE GARAGEM	69			
TOTAL		**4.318,940**	**3.232,010**	**7.550,950**

B) VN Faria Lima:

VN Faria Lima	
	

Localização		
	**Município:**	São Paulo
	Distrito:	Itaim Bibi
	Distância do Centro:	7,5 km

Principais Características	
Unidades Totais	122
Área privativa total	3.277
m² médio	31
Entrega	Prevista para março/2020

O Fundo pretende adquirir 328 frações de unidades (cada unidade do empreendimento foi dividida em 6 frações ideais), cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 59.039.000,00.

Quadro de Áreas

Empreendimento	Unidade	Área privativa (m²)
VN Faria Lima	208-D	16,06
VN Faria Lima	208-E	16,06
VN Faria Lima	208-F	16,06
VN Faria Lima	209-D	4,88
VN Faria Lima	209-F	4,88
VN Faria Lima	210-A	12,23
VN Faria Lima	210-B	12,23
VN Faria Lima	210-C	12,23
VN Faria Lima	210-D	12,23
VN Faria Lima	210-E	12,23
VN Faria Lima	210-F	12,23
VN Faria Lima	211-D	4,09
VN Faria Lima	212-A	4,8
VN Faria Lima	212-B	4,8
VN Faria Lima	212-C	4,8
VN Faria Lima	212-D	4,8
VN Faria Lima	212-E	4,8
VN Faria Lima	212-F	4,8
VN Faria Lima	213-A	10,86
VN Faria Lima	213-B	10,86
VN Faria Lima	213-C	10,86
VN Faria Lima	213-D	10,86
VN Faria Lima	213-E	10,86
VN Faria Lima	213-F	10,86
VN Faria Lima	215-A	5,53
VN Faria Lima	215-B	5,53
VN Faria Lima	215-C	5,53
VN Faria Lima	215-D	5,53
VN Faria Lima	215-E	5,53

VN Faria Lima	**215-F**	**5,53**
VN Faria Lima	**216-A**	**7,63**
VN Faria Lima	**216-B**	**7,63**
VN Faria Lima	**216-C**	**7,63**
VN Faria Lima	**216-D**	**7,63**
VN Faria Lima	**216-E**	**7,63**
VN Faria Lima	**216-F**	**7,63**
VN Faria Lima	**301-A**	**4,88**
VN Faria Lima	**301-B**	**4,88**
VN Faria Lima	**301-C**	**4,88**
VN Faria Lima	**301-D**	**4,88**
VN Faria Lima	**301-E**	**4,88**
VN Faria Lima	**301-F**	**4,88**
VN Faria Lima	**302-B**	**12,68**
VN Faria Lima	**302-C**	**12,68**
VN Faria Lima	**302-D**	**12,68**
VN Faria Lima	**302-E**	**12,68**
VN Faria Lima	**302-F**	**12,68**
VN Faria Lima	**304-A**	**12,53**
VN Faria Lima	**304-B**	**12,53**
VN Faria Lima	**304-C**	**12,53**
VN Faria Lima	**304-D**	**12,53**
VN Faria Lima	**304-E**	**12,53**
VN Faria Lima	**304-F**	**12,53**
VN Faria Lima	**306-B**	**5,93**
VN Faria Lima	**306-C**	**5,93**
VN Faria Lima	**306-D**	**5,93**
VN Faria Lima	**306-E**	**5,93**
VN Faria Lima	**306-F**	**5,93**
VN Faria Lima	**307-A**	**4,37**
VN Faria Lima	**307-B**	**4,37**

VN Faria Lima	**307-C**	**4,37**
VN Faria Lima	**307-D**	**4,37**
VN Faria Lima	**307-E**	**4,37**
VN Faria Lima	**307-F**	**4,37**
VN Faria Lima	**311-F**	**4,37**
VN Faria Lima	**313-A**	**6,05**
VN Faria Lima	**313-B**	**6,05**
VN Faria Lima	**313-C**	**6,05**
VN Faria Lima	**313-D**	**6,05**
VN Faria Lima	**313-E**	**6,05**
VN Faria Lima	**313-F**	**6,05**
VN Faria Lima	**315-A**	**4,76**
VN Faria Lima	**315-B**	**4,76**
VN Faria Lima	**315-C**	**4,76**
VN Faria Lima	**315-D**	**4,76**
VN Faria Lima	**315-E**	**4,76**
VN Faria Lima	**315-F**	**4,76**
VN Faria Lima	**403-A**	**6,96**
VN Faria Lima	**403-B**	**5,3**
VN Faria Lima	**403-C**	**5,3**
VN Faria Lima	**403-D**	**5,3**
VN Faria Lima	**403-E**	**5,3**
VN Faria Lima	**403-F**	**5,3**
VN Faria Lima	**404-A**	**5,7**
VN Faria Lima	**404-B**	**5,7**
VN Faria Lima	**404-C**	**5,7**
VN Faria Lima	**404-D**	**5,7**
VN Faria Lima	**404-E**	**5,7**
VN Faria Lima	**404-F**	**5,7**
VN Faria Lima	**405-A**	**4,77**
VN Faria Lima	**405-B**	**4,77**

VN Faria Lima	**405-C**	**4,77**
VN Faria Lima	**405-D**	**4,77**
VN Faria Lima	**405-E**	**4,77**
VN Faria Lima	**405-F**	**4,77**
VN Faria Lima	**407-A**	**5,31**
VN Faria Lima	**407-B**	**5,31**
VN Faria Lima	**407-C**	**5,31**
VN Faria Lima	**407-D**	**5,31**
VN Faria Lima	**407-E**	**5,31**
VN Faria Lima	**407-F**	**5,31**
VN Faria Lima	**409-A**	**4,42**
VN Faria Lima	**409-D**	**4,42**
VN Faria Lima	**409-E**	**4,42**
VN Faria Lima	**409-F**	**4,42**
VN Faria Lima	**413-A**	**6,66**
VN Faria Lima	**413-B**	**6,66**
VN Faria Lima	**413-C**	**6,66**
VN Faria Lima	**413-D**	**6,66**
VN Faria Lima	**413-E**	**6,66**
VN Faria Lima	**413-F**	**6,66**
VN Faria Lima	**416-E**	**4,96**
VN Faria Lima	**416-F**	**4,96**
VN Faria Lima	**501-A**	**4,21**
VN Faria Lima	**501-B**	**4,21**
VN Faria Lima	**501-C**	**4,21**
VN Faria Lima	**501-D**	**4,21**
VN Faria Lima	**501-E**	**4,21**
VN Faria Lima	**501-F**	**4,21**
VN Faria Lima	**509-A**	**4,34**
VN Faria Lima	**509-B**	**4,34**
VN Faria Lima	**509-C**	**4,34**

VN Faria Lima	**509-D**	**4,34**
VN Faria Lima	**509-E**	**4,34**
VN Faria Lima	**509-F**	**4,34**
VN Faria Lima	**512-A**	**4,29**
VN Faria Lima	**512-B**	**4,29**
VN Faria Lima	**512-C**	**4,29**
VN Faria Lima	**512-D**	**4,29**
VN Faria Lima	**512-E**	**4,29**
VN Faria Lima	**512-F**	**4,29**
VN Faria Lima	**514-A**	**3,95**
VN Faria Lima	**514-B**	**3,95**
VN Faria Lima	**514-C**	**3,95**
VN Faria Lima	**514-D**	**3,95**
VN Faria Lima	**514-E**	**3,95**
VN Faria Lima	**514-F**	**3,95**
VN Faria Lima	**604-A**	**5,7**
VN Faria Lima	**604-B**	**5,7**
VN Faria Lima	**604-C**	**5,7**
VN Faria Lima	**604-D**	**5,7**
VN Faria Lima	**604-E**	**5,7**
VN Faria Lima	**604-F**	**5,7**
VN Faria Lima	**607-A**	**4,37**
VN Faria Lima	**607-B**	**4,37**
VN Faria Lima	**607-C**	**4,37**
VN Faria Lima	**607-D**	**4,37**
VN Faria Lima	**607-E**	**4,37**
VN Faria Lima	**607-F**	**4,37**
VN Faria Lima	**609-A**	**4,91**
VN Faria Lima	**609-B**	**4,91**
VN Faria Lima	**609-C**	**4,91**
VN Faria Lima	**609-D**	**4,91**

VN Faria Lima	**609-E**	**4,91**
VN Faria Lima	**609-F**	**4,91**
VN Faria Lima	**610-A**	**6,06**
VN Faria Lima	**610-B**	**6,06**
VN Faria Lima	**610-C**	**6,06**
VN Faria Lima	**610-D**	**6,06**
VN Faria Lima	**610-E**	**6,06**
VN Faria Lima	**610-F**	**6,06**
VN Faria Lima	**611-A**	**4,37**
VN Faria Lima	**611-B**	**4,37**
VN Faria Lima	**611-C**	**4,37**
VN Faria Lima	**611-D**	**4,37**
VN Faria Lima	**611-E**	**4,37**
VN Faria Lima	**611-F**	**4,37**
VN Faria Lima	**614-D**	**4**
VN Faria Lima	**614-E**	**4**
VN Faria Lima	**614-F**	**4**
VN Faria Lima	**616-A**	**5,01**
VN Faria Lima	**616-B**	**5,01**
VN Faria Lima	**616-C**	**5,01**
VN Faria Lima	**616-D**	**5,01**
VN Faria Lima	**616-E**	**5,01**
VN Faria Lima	**616-F**	**5,01**
VN Faria Lima	**703-C**	**4,09**
VN Faria Lima	**703-D**	**4,09**
VN Faria Lima	**704-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**704-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**704-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**704-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**704-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**704-F**	**5,98**

VN Faria Lima	**705-A**	**5,6**
VN Faria Lima	**705-B**	**5,6**
VN Faria Lima	**705-C**	**5,6**
VN Faria Lima	**705-D**	**5,6**
VN Faria Lima	**705-E**	**5,6**
VN Faria Lima	**705-F**	**5,6**
VN Faria Lima	**706-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**706-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**706-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**706-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**706-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**706-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**708-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**710-A**	**6,06**
VN Faria Lima	**710-B**	**6,06**
VN Faria Lima	**710-C**	**6,06**
VN Faria Lima	**710-D**	**6,06**
VN Faria Lima	**710-E**	**6,06**
VN Faria Lima	**710-F**	**6,06**
VN Faria Lima	**714-A**	**4**
VN Faria Lima	**714-B**	**4**
VN Faria Lima	**714-C**	**4**
VN Faria Lima	**714-D**	**4**
VN Faria Lima	**714-E**	**4**
VN Faria Lima	**714-F**	**4**
VN Faria Lima	**715-A**	**4,8**

VN Faria Lima	**715-B**	**4,8**
VN Faria Lima	**715-C**	**4,8**
VN Faria Lima	**715-D**	**4,8**
VN Faria Lima	**715-E**	**4,8**
VN Faria Lima	**715-F**	**4,8**
VN Faria Lima	**716-A**	**5,01**
VN Faria Lima	**716-B**	**5,01**
VN Faria Lima	**716-C**	**5,01**
VN Faria Lima	**716-D**	**5,01**
VN Faria Lima	**716-E**	**5,01**
VN Faria Lima	**716-F**	**5,01**
VN Faria Lima	**801-E**	**4,49**
VN Faria Lima	**802-A**	**5,81**
VN Faria Lima	**802-B**	**5,81**
VN Faria Lima	**802-C**	**5,81**
VN Faria Lima	**802-D**	**5,81**
VN Faria Lima	**802-E**	**5,81**
VN Faria Lima	**802-F**	**5,81**
VN Faria Lima	**804-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**804-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**804-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**804-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**804-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**804-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**806-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**807-A**	**4,91**

VN Faria Lima	**807-B**	**4,91**
VN Faria Lima	**807-C**	**4,91**
VN Faria Lima	**807-D**	**4,91**
VN Faria Lima	**807-E**	**4,91**
VN Faria Lima	**807-F**	**4,91**
VN Faria Lima	**808-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**808-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**808-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**808-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**808-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**808-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**811-A**	**4,91**
VN Faria Lima	**811-B**	**4,91**
VN Faria Lima	**811-C**	**4,91**
VN Faria Lima	**811-D**	**4,91**
VN Faria Lima	**811-E**	**4,91**
VN Faria Lima	**811-F**	**4,91**
VN Faria Lima	**812-D**	**4,39**
VN Faria Lima	**812-E**	**4,39**
VN Faria Lima	**812-F**	**4,39**
VN Faria Lima	**814-D**	**4**
VN Faria Lima	**814-E**	**4**
VN Faria Lima	**814-F**	**4**
VN Faria Lima	**815-A**	**4,85**
VN Faria Lima	**815-B**	**4,85**
VN Faria Lima	**815-C**	**4,85**
VN Faria Lima	**815-D**	**4,85**
VN Faria Lima	**815-E**	**4,85**
VN Faria Lima	**815-F**	**4,85**
VN Faria Lima	**902-A**	**5,86**
VN Faria Lima	**902-B**	**5,86**

VN Faria Lima	**902-C**	**5,86**
VN Faria Lima	**902-D**	**5,86**
VN Faria Lima	**902-E**	**5,86**
VN Faria Lima	**902-F**	**5,86**
VN Faria Lima	**903-A**	**5,21**
VN Faria Lima	**903-B**	**5,21**
VN Faria Lima	**903-C**	**5,21**
VN Faria Lima	**903-D**	**5,21**
VN Faria Lima	**903-E**	**5,21**
VN Faria Lima	**903-F**	**5,21**
VN Faria Lima	**904-A**	**6,03**
VN Faria Lima	**904-B**	**6,03**
VN Faria Lima	**904-C**	**6,03**
VN Faria Lima	**904-D**	**6,03**
VN Faria Lima	**904-E**	**6,03**
VN Faria Lima	**904-F**	**6,03**
VN Faria Lima	**908-A**	**5,98**
VN Faria Lima	**908-B**	**5,98**
VN Faria Lima	**908-C**	**5,98**
VN Faria Lima	**908-D**	**5,98**
VN Faria Lima	**908-E**	**5,98**
VN Faria Lima	**908-F**	**5,98**
VN Faria Lima	**909-B**	**4,5**
VN Faria Lima	**909-C**	**4,5**
VN Faria Lima	**909-D**	**4,5**
VN Faria Lima	**909-E**	**4,5**
VN Faria Lima	**909-F**	**4,5**
VN Faria Lima	**910-A**	**6,06**
VN Faria Lima	**910-B**	**6,06**
VN Faria Lima	**910-C**	**6,06**
VN Faria Lima	**910-D**	**6,06**

VN Faria Lima	**910-E**	**6,06**
VN Faria Lima	**910-F**	**6,06**
VN Faria Lima	**911-A**	**4,91**
VN Faria Lima	**911-B**	**4,91**
VN Faria Lima	**911-C**	**4,91**
VN Faria Lima	**911-D**	**4,91**
VN Faria Lima	**911-E**	**4,91**
VN Faria Lima	**911-F**	**4,91**
VN Faria Lima	**913-A**	**58,28**
VN Faria Lima	**913-B**	**58,28**
VN Faria Lima	**913-C**	**58,28**
VN Faria Lima	**913-D**	**58,28**
VN Faria Lima	**913-E**	**58,28**
VN Faria Lima	**913-F**	**58,28**
VN Faria Lima	**916-A**	**5,06**
VN Faria Lima	**916-B**	**5,06**
VN Faria Lima	**916-C**	**5,06**
VN Faria Lima	**916-D**	**5,06**
VN Faria Lima	**916-E**	**5,06**
VN Faria Lima	**916-F**	**5,06**

C) VN Alvorada 1217:

VN Alvorada 1217





Localização e Características



Município: São Paulo
Distrito: Vila Olímpia
Distância do Centro: 8 km

Entrega: prevista para novembro/2019



O Fundo pretende adquirir 8 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 12.044.000,00.

	Unidades	Área útil (m²)
VN Alvorada 1217	**8**	**659,73**
U021	1	83,03
U061	1	83,03
U071	1	83,03
U073	1	80,95
U083	1	80,95
U091	1	83,03
U101	1	83,03
U102	1	82,68

D) VN Bom Retiro:

VN Bom Retiro	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Bom Retiro **Distância do Centro:** 4 km **Em operação**



O Fundo pretende adquirir 10 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 2.828.000,00.

	Unidades	**Área útil (m²)**
Vita Bom Retiro	**10**	**339,45**
U0317	1	27,31
U0318	1	15,46
U0414	1	31,56
U1108	1	40,56
U1204	1	40,56
U1206	1	40,56
U1208	1	40,56
U1209	1	40,56
U1303	1	30,76
U1402	1	31,56

E) VN Cardoso de Melo:

VN Cardoso de Melo





Localização e Características



Município: São Paulo
Distrito: Itaim Bibi
Distância do Centro: 8 km

Entrega: prevista para fevereiro/2020



O Fundo pretende adquirir 9 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 11.645.000,00.

As unidades envolvidas na Oferta são:

	Unidades	Área útil (m²)
VN Cardoso de Melo	**9**	**629,79**
U032	1	61,97
U033	1	61,73
U044	1	61,73
U071	1	61,97
U072	1	61,97
U074	1	61,73
U101	1	61,97
U102	1	61,97
U132	1	134,75

F) VN Alvorada:

VN Alvorada





Localização e Características



Município: São Paulo
Distrito: Vila Olímpia
Distância do Centro: 8 km

Entrega: prevista para outubro/2019



O Fundo pretende adquirir 7 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 6.655.000,00.

	Unidades	Área útil (m²)
VN Alvorada	**7**	**389,86**
U026	1	86,05
U142	1	28,96
U153	1	28,96
U162	1	28,96
U182	1	30,22
U183	1	30,22
U192	1	156,49

G) VN Nova Higienópolis:

VN Nova Higienópolis	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Higienópolis **Distância do Centro:** 3 km **Entrega:** prevista para fevereiro/2020



O Fundo pretende adquirir 7 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 3.296.000,00.

As unidades envolvidas na Oferta são:

	Unidades	**Área útil (m²)**
VN Nova Higienópolis	**7**	**231,00**
U403	1	33,00
U502	1	33,00
U702	1	33,00
U703	1	33,00
U801	1	33,00
U802	1	33,00
U803	1	33,00

H) VN Topázio:

VN Topázio	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Aclimação **Distância do Centro:** 3,5 km **Em operação**



O Fundo pretende adquirir 9 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 9.266.000,00.

As unidades envolvidas na Oferta são:

	Unidades	Área útil (m²)
VN Topazio	**9**	**719,50**
U0601	1	147,75
U0604	1	65,69
U0605	1	123,17
U0609	1	124,00
U0610	1	65,69
U0702	1	33,20
U0705	1	49,00
U0707	1	33,20
U0708	1	77,80

I) VN Turiassu:

VN Turiassu	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Perdizes **Distância do Centro:** 6 km **Em operação**



O Fundo pretende adquirir 6 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 6.047.000,00.

As unidades envolvidas na Oferta são:

	Unidades	**Área útil (m²)**
VN Turiassu	**6**	**395,30**
U0201	1	78,82
U0218	1	76,90
U0513	1	36,51
U0718	1	35,13
U1001	1	97,41
U1413	1	70,53

J) CIX Perdizes:

CIX Perdizes





Localização e Características

Município: São Paulo
Distrito: Perdizes
Distância do Centro: 5,5 km

Em operação



O Fundo pretende adquirir 2 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 1.548.000,00.

As unidades envolvidas na Oferta são:

	Unidades	Área útil (m²)
CIX Perdizes	**2**	**125,23**
U083	1	42,06
U104	1	83,17

K) <u>VN Affinity for Live</u>:

VN Affinity for Live





Localização e Características



Município: São Paulo
Distrito: Vila Olímpia
Distância do Centro: 8 km
Em operação

Lançamento:	NOVEMBRO/2009	
Realização:	VITACON	
Arquitetura:	JONAS BIRGER	
Paisagismo:	BENEDITO ABBUD	
Decoração:	DÉBORA AGUIAR	
Término das obras:	DEZEMBRO/2011	
Estilo arquitetônico:	CONTEMPORÂNEO	
Torres:	**FOR LIVE (RESIDENCIAL)**	**FOR WORK (COMERCIAL)**
Unidades:	182	90
Área privativa:	43m² A 86m²	34m² A 420m²
Pavimentos:	23	10
Unidades por andar:	8	10

O Fundo pretende adquirir 1 unidade do empreendimento, cuja área está listada abaixo. O valor total da unidade é de R$ 1.180.000,00.

A unidade envolvida na Oferta é:

	Unidades	**Área útil (m²)**
Affinity for Live	**1**	**60,83**
U255	1	60,83

L) VN Álvaro Rodrigues:

VN Álvaro Rodrigues	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Brooklin **Distância do Centro:** 11,5 km **Em operação**



O Fundo pretende adquirir 1 unidade do empreendimento, cuja área está listada abaixo. O valor total da unidade é de R$ 565.000,00.

A unidade envolvida na Oferta é:

	Unidades	**Área útil (m²)**
VN Álvaro Rodrigues	**1**	**42,3**
U0207	1	42,3

M) VN Jorge Tibiriça:

VN Jorge Tibiriça	
	
Localização e Características	
	**Município:** São Paulo **Distrito:** Vila Mariana **Distância do Centro:** 6 km **Em operação**



As unidades envolvidas na Oferta são:

O Fundo pretende adquirir 2 unidades do empreendimento, cujas áreas estão listadas abaixo. O valor total das unidades é de R$ 1.443.000,00.

	Unidades	Área útil (m²)
VN Jorge Tibiriça	**2**	**104,26**
U52	1	53,18
U58	1	51,08

ANEXO IX

Laudo de Avaliação VN Bela Cintra

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN BELA CINTRA

Setembro/19

REF.: 19_29218_05

Rua Bela Cintra, 1425 – Consolação
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 04 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Bela Cintra, 1.425 – Consolação– São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4
1. INTRODUÇÃO 8
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 8
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 8
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 8
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 9
2. DOCUMENTAÇÃO 10
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 11
3.1. LOCALIZAÇÃO 11
3.2. ENTORNO 12
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 13
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 14
4.1. QUADRO DE ÁREAS 14
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 16
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 25
5.1. PANORAMA DE MERCADO 25
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 29
METODOLOGIA EMPREGADA 32
6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 34
6.1. VALOR DE LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO - LOJA 34
6.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA – MÉTODO COMPARATIVO - LOJA 37
6.3. VALOR DE LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 40
6.4. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 45
7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 51
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO LOJA 52
ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA LOJA 57
ANEXO C – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 61
ANEXO D – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT 65
ANEXO E – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 70

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 40 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**01_VN Bela Cintra**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento / Lojas**		
OBJETO	Endereço	Rua Bela Cintra, 1425	
	Bairro	Consolação	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	92 Flats + 2 Lojas	
	Área Privativa Avaliada	4.295,84 m²	
	Vaga de Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	1 ano	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 857.500,00**	**Oitocentos E Cinquenta E Sete Mil E Quinhentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 966.500,00**	**Novecentos E Sessenta E Seis Mil E Quinhentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 107.981.000,00**	**Cento E Sete Milhões Novecentos E Oitenta E Um Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação Flat:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação Loja:	**Grau I**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
96.525	Loja 1	Térreo	634,81	74.100,00	74.100,00	13.739.000,00
96.525	Loja 2	Térreo	45,05	6.800,00	6.800,00	1.284.000,00
96.525	U203	2	76,74	15.500,00	17.900,00	1.809.000,00
96.525	U204	2	40,80	8.800,00	10.100,00	1.016.000,00
96.525	U205	2	40,80	8.800,00	10.100,00	1.016.000,00
96.525	U206	2	65,27	13.400,00	15.300,00	1.545.000,00
96.525	U208	2	141,90	27.300,00	31.600,00	3.139.000,00
96.525	U301	3	56,26	11.700,00	13.400,00	1.361.000,00
96.525	U303	3	28,56	6.400,00	7.300,00	745.000,00
96.525	U304	3	28,10	6.300,00	7.100,00	734.000,00
96.525	U305	3	28,10	6.300,00	7.100,00	734.000,00
96.525	U306	3	28,56	6.400,00	7.300,00	745.000,00
96.525	U307	3	56,23	11.700,00	13.300,00	1.361.000,00
96.525	U402	4	56,06	11.600,00	13.300,00	1.370.000,00
96.525	U403	4	28,56	6.400,00	7.300,00	752.000,00
96.525	U404	4	28,10	6.300,00	7.100,00	741.000,00
96.525	U405	4	28,10	6.300,00	7.100,00	741.000,00
96.525	U406	4	28,56	6.400,00	7.300,00	752.000,00
96.525	U408	4	53,52	11.200,00	12.800,00	1.316.000,00
96.525	U501	5	52,58	11.000,00	12.600,00	1.302.000,00
96.525	U503	5	28,56	6.400,00	7.300,00	755.000,00
96.525	U504	5	28,10	6.300,00	7.100,00	745.000,00
96.525	U505	5	28,10	6.300,00	7.100,00	745.000,00
96.525	U506	5	28,56	6.400,00	7.300,00	755.000,00
96.525	U507	5	56,23	11.700,00	13.300,00	1.380.000,00
96.525	U602	6	56,06	11.600,00	13.300,00	1.383.000,00
96.525	U603	6	28,56	6.400,00	7.300,00	759.000,00
96.525	U604	6	28,56	6.400,00	7.300,00	759.000,00
96.525	U605	6	28,56	6.400,00	7.300,00	759.000,00
96.525	U606	6	28,56	6.400,00	7.300,00	759.000,00
96.525	U608	6	53,52	11.200,00	12.800,00	1.329.000,00
96.525	U701	7	52,58	11.000,00	12.600,00	1.315.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
96.525	U703	7	28,56	6.400,00	7.300,00	763.000,00
96.525	U704	7	28,56	6.400,00	7.300,00	763.000,00
96.525	U705	7	28,56	6.400,00	7.300,00	763.000,00
96.525	U706	7	28,56	6.400,00	7.300,00	763.000,00
96.525	U707	7	56,23	11.700,00	13.300,00	1.394.000,00
96.525	U802	8	56,06	11.600,00	13.300,00	1.396.000,00
96.525	U803	8	28,56	6.400,00	7.300,00	766.000,00
96.525	U804	8	28,56	6.400,00	7.300,00	766.000,00
96.525	U805	8	28,56	6.400,00	7.300,00	766.000,00
96.525	U806	8	28,56	6.400,00	7.300,00	766.000,00
96.525	U808	8	53,52	11.200,00	12.800,00	1.341.000,00
96.525	U901	9	52,58	11.000,00	12.600,00	1.324.000,00
96.525	U903	9	28,56	6.400,00	7.300,00	768.000,00
96.525	U904	9	28,56	6.400,00	7.300,00	768.000,00
96.525	U905	9	28,56	6.400,00	7.300,00	768.000,00
96.525	U906	9	28,56	6.400,00	7.300,00	768.000,00
96.525	U907	9	56,23	11.700,00	13.300,00	1.403.000,00
96.525	U1002	10	56,06	11.600,00	13.300,00	1.403.000,00
96.525	U1003	10	28,56	6.400,00	7.300,00	770.000,00
96.525	U1004	10	28,56	6.400,00	7.300,00	770.000,00
96.525	U1005	10	28,56	6.400,00	7.300,00	770.000,00
96.525	U1006	10	28,56	6.400,00	7.300,00	770.000,00
96.525	U1008	10	53,52	11.200,00	12.800,00	1.348.000,00
96.525	U1101	11	52,58	11.000,00	12.600,00	1.330.000,00
96.525	U1103	11	28,56	6.400,00	7.300,00	772.000,00
96.525	U1104	11	28,56	6.400,00	7.300,00	772.000,00
96.525	U1105	11	28,56	6.400,00	7.300,00	772.000,00
96.525	U1106	11	28,56	6.400,00	7.300,00	772.000,00
96.525	U1107	11	36,50	8.000,00	9.100,00	955.000,00
96.525	U1202	12	52,06	10.900,00	12.400,00	1.322.000,00
96.525	U1203	12	25,00	5.700,00	6.400,00	689.000,00
96.525	U1204	12	25,00	5.700,00	6.400,00	689.000,00
96.525	U1205	12	25,00	5.700,00	6.400,00	689.000,00
96.525	U1206	12	25,00	5.700,00	6.400,00	689.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
96.525	U1207	12	32,50	7.200,00	8.200,00	868.000,00
96.525	U1208	12	53,52	11.200,00	12.800,00	1.354.000,00
96.525	U1401	14	52,58	11.000,00	12.600,00	1.339.000,00
96.525	U1403	14	25,00	5.700,00	6.400,00	693.000,00
96.525	U1404	14	25,00	5.700,00	6.400,00	693.000,00
96.525	U1405	14	25,00	5.700,00	6.400,00	693.000,00
96.525	U1406	14	25,00	5.700,00	6.400,00	693.000,00
96.525	U1407	14	32,50	7.200,00	8.200,00	872.000,00
96.525	U1502	15	52,06	10.900,00	12.400,00	1.331.000,00
96.525	U1503	15	25,00	5.700,00	6.400,00	694.000,00
96.525	U1504	15	25,00	5.700,00	6.400,00	694.000,00
96.525	U1505	15	25,00	5.700,00	6.400,00	694.000,00
96.525	U1506	15	25,00	5.700,00	6.400,00	694.000,00
96.525	U1507	15	32,50	7.200,00	8.200,00	874.000,00
96.525	U1508	15	53,52	11.200,00	12.800,00	1.363.000,00
96.525	U1601	16	52,58	11.000,00	12.600,00	1.346.000,00
96.525	U1603	16	25,00	5.700,00	6.400,00	696.000,00
96.525	U1604	16	25,00	5.700,00	6.400,00	696.000,00
96.525	U1605	16	25,00	5.700,00	6.400,00	696.000,00
96.525	U1606	16	25,00	5.700,00	6.400,00	696.000,00
96.525	U1607	16	32,50	7.200,00	8.200,00	876.000,00
96.525	U1702	17	32,50	7.200,00	8.200,00	878.000,00
96.525	U1703	17	101,48	20.100,00	23.200,00	2.456.000,00
96.525	U1704	17	49,46	10.400,00	11.900,00	1.279.000,00
96.525	U1705	17	49,46	10.400,00	11.900,00	1.279.000,00
96.525	U1706	17	78,25	15.800,00	18.200,00	1.953.000,00
96.525	U1707	17	32,50	7.200,00	8.200,00	878.000,00
96.525	U1708	17	68,78	14.000,00	16.100,00	1.730.000,00
Total Flat	**92**		**3.615,98**	**776.600,00**	**885.600,00**	**92.958.000,00**
Total Loja	**2**		**679,86**	**80.900,00**	**80.900,00**	**15.023.000,00**
TOTAL			**4.295,84**	**857.500,00**	**966.500,00**	**107.981.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

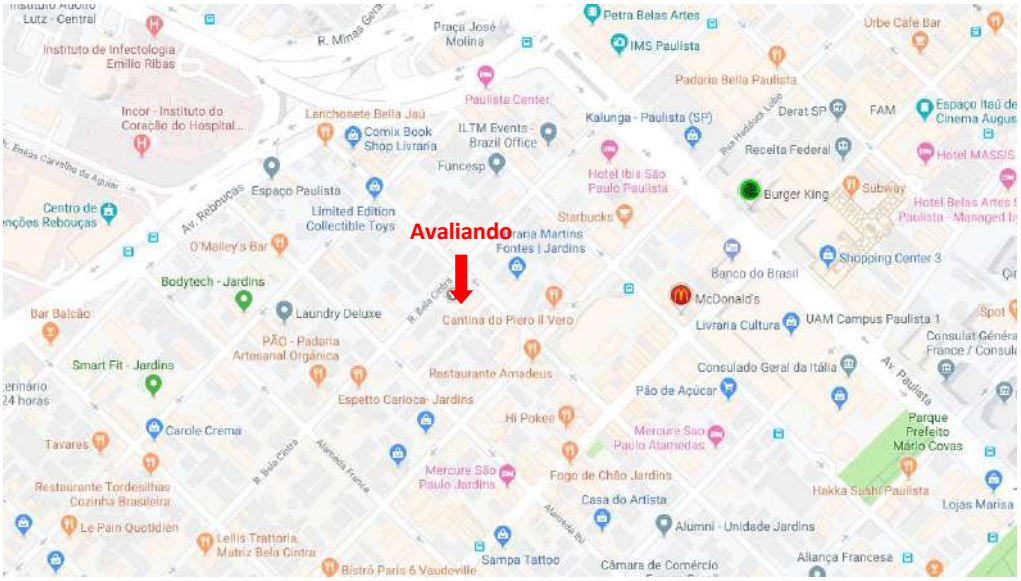
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Área de Terreno (m²)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
96525 do 13º OCRI da Capital	Vitacon 40 Desenv. Imob. SPE LTDA	993,29	n/i	n/i	n/i	n/a	AV.07 de 05 de setembro de 2018

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 450 m do Metro Consolação;
- ✓ 6,0 km do Centro de São Paulo;
- ✓ 10 km da Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial, Shopping center e estação de metrô.
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (10 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Bela Cintra



Rua Bela Cintra

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)
96.525	Loja 1	Térreo	634,81
96.525	Loja 2	Térreo	45,05
96.525	U203	2	76,74
96.525	U204	2	40,80
96.525	U205	2	40,80
96.525	U206	2	65,27
96.525	U208	2	141,90
96.525	U301	3	56,26
96.525	U303	3	28,56
96.525	U304	3	28,10
96.525	U305	3	28,10
96.525	U306	3	28,56
96.525	U307	3	56,23
96.525	U402	4	56,06
96.525	U403	4	28,56
96.525	U404	4	28,10
96.525	U405	4	28,10
96.525	U406	4	28,56
96.525	U408	4	53,52
96.525	U501	5	52,58
96.525	U503	5	28,56
96.525	U504	5	28,10
96.525	U505	5	28,10
96.525	U506	5	28,56
96.525	U507	5	56,23
96.525	U602	6	56,06
96.525	U603	6	28,56
96.525	U604	6	28,56
96.525	U605	6	28,56
96.525	U606	6	28,56
96.525	U608	6	53,52

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)
96.525	U701	7	52,58
96.525	U703	7	28,56
96.525	U704	7	28,56
96.525	U705	7	28,56
96.525	U706	7	28,56
96.525	U707	7	56,23
96.525	U802	8	56,06
96.525	U803	8	28,56
96.525	U804	8	28,56
96.525	U805	8	28,56
96.525	U806	8	28,56
96.525	U808	8	53,52
96.525	U901	9	52,58
96.525	U903	9	28,56
96.525	U904	9	28,56
96.525	U905	9	28,56
96.525	U906	9	28,56
96.525	U907	9	56,23
96.525	U1002	10	56,06
96.525	U1003	10	28,56
96.525	U1004	10	28,56
96.525	U1005	10	28,56
96.525	U1006	10	28,56
96.525	U1008	10	53,52
96.525	U1101	11	52,58
96.525	U1103	11	28,56
96.525	U1104	11	28,56
96.525	U1105	11	28,56
96.525	U1106	11	28,56
96.525	U1107	11	36,50
96.525	U1202	12	52,06

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)
96.525	U1203	12	25,00
96.525	U1204	12	25,00
96.525	U1205	12	25,00
96.525	U1206	12	25,00
96.525	U1207	12	32,50
96.525	U1208	12	53,52
96.525	U1401	14	52,58
96.525	U1403	14	25,00
96.525	U1404	14	25,00
96.525	U1405	14	25,00
96.525	U1406	14	25,00
96.525	U1407	14	32,50
96.525	U1502	15	52,06
96.525	U1503	15	25,00
96.525	U1504	15	25,00
96.525	U1505	15	25,00

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)
96.525	U1506	15	25,00
96.525	U1507	15	32,50
96.525	U1508	15	53,52
96.525	U1601	16	52,58
96.525	U1603	16	25,00
96.525	U1604	16	25,00
96.525	U1605	16	25,00
96.525	U1606	16	25,00
96.525	U1607	16	32,50
96.525	U1702	17	32,50
96.525	U1703	17	101,48
96.525	U1704	17	49,46
96.525	U1705	17	49,46
96.525	U1706	17	78,25
96.525	U1707	17	32,50
96.525	U1708	17	68,78

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado abaixo:

Tipologia	Nº de Unidades	Área Privativa (m²)
Loja	**2**	**3.615,98**
Flat	**92**	**679,86**
TOTAL		**4.295,84**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Neste relatório, serão analisadas 92 unidades residenciais classificados como "Flat" e 2 lojas localizadas no térreo. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1], deste modo, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada.

[1] Termo usado quando a venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Condomínio VN Bela Cintra** trata de imóvel residencial, formado por 1 torre sofisticada que conta com infraestrutura de serviços e gastronomia de alto padrão, além de academia, Bicicletário, Lavanderia compartilhada, Coworking, Wi-Fi em áreas comuns e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	6 unidades por andar
Nº Total de Unidades	102 apartamentos
Nº de Pavimentos	20 pavimentos: 3 subsolos, térreo, 17 pavimentos tipo
Pé Direito	Aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pele de Vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	1 ano
Vida Útil Remanescente	59 anos

Composição do Edifício / Condomínio

O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Imagem Superior do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1, 2 e 3**	Vagas de estacionamento.
	Térreo	Guarita, área de lazer externa, jardim, academia, espaço gourmet, área de convivência e lavanderia.
Torres 1	**Térreo**	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Área Externa	Pedra	Alvenaria com pintura	Sem
Lobby de entrada e Hall de elevadores	Mosaico	Alvenaria com Revestimento de madeira	Gesso

Especificações Técnicas - Condomínio

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, não enclausurada, com porta corta-fogo ▪ Elevador de Serviço: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Guarita ▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ 1 gerador
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Visão geral da Unidade Tipo

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Sala de Estar / Quarto / Cozinha e Banheiro
Nº de Vagas	1 vagas de garagem
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Alumínio
Estado de Conservação	Bom / Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	6 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos - Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar / Quarto e cozinha	Laminado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Banheiro	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Cerâmica	Laje aparente com pintura

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Fachada



Lobby de entrada



Lobby de entrada



Lobby de entrada



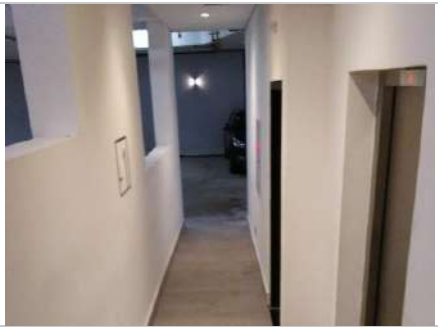
Lobby de entrada



Área de Convivência



Área Externa

	
Área Externa	Academia
	
Lavanderia	Escadas
	
Vista geral	Vista geral
	
Cozinha	Vista geral




Vista geral




Vista geral




Vista geral




Vista geral



Depósito



APA Funcionários





Unidade 204





Unidade 204



Unidade 204



Unidade 208




Unidade 208




Unidade 208

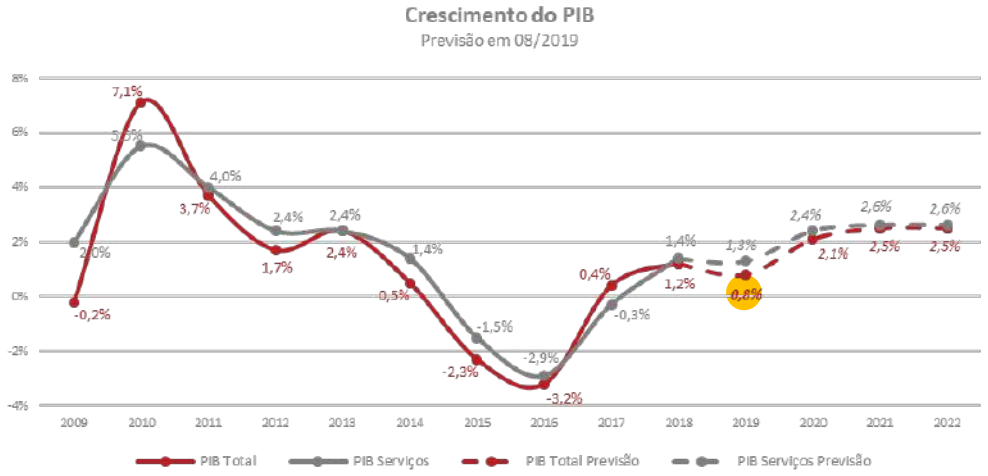
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

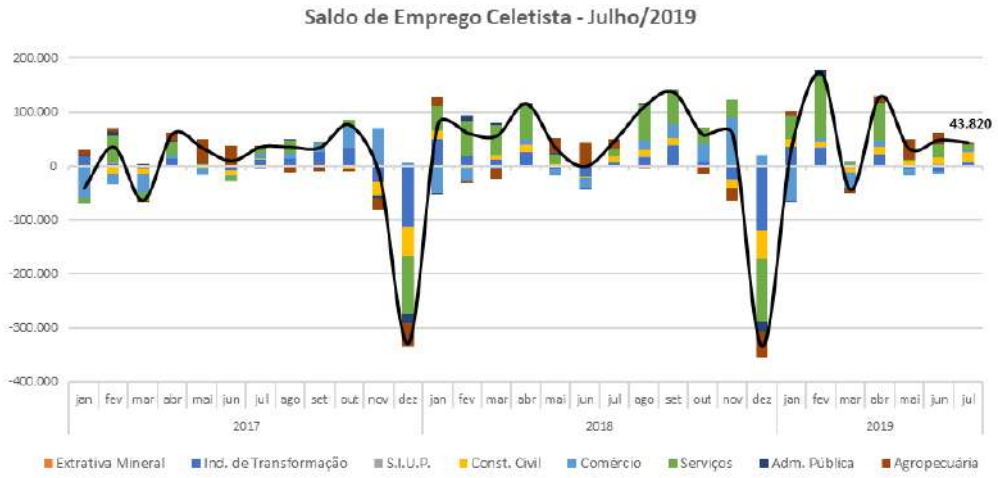
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

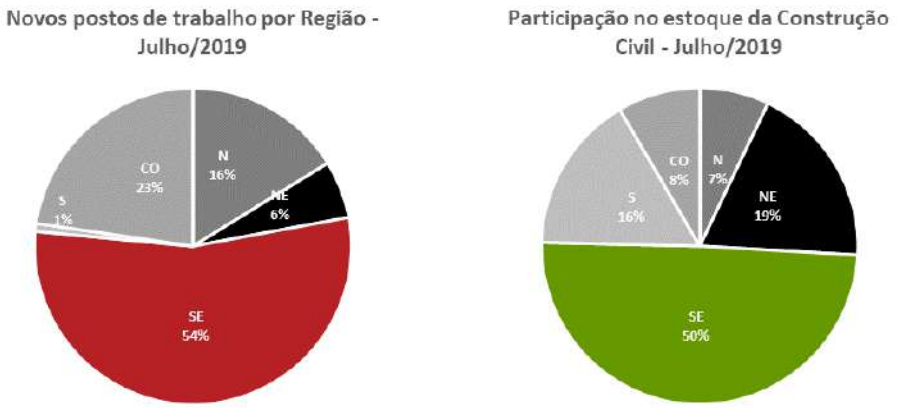
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

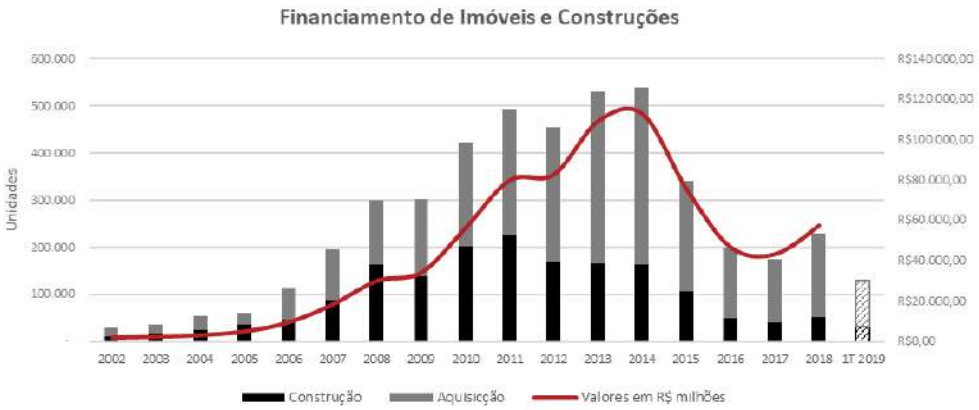


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

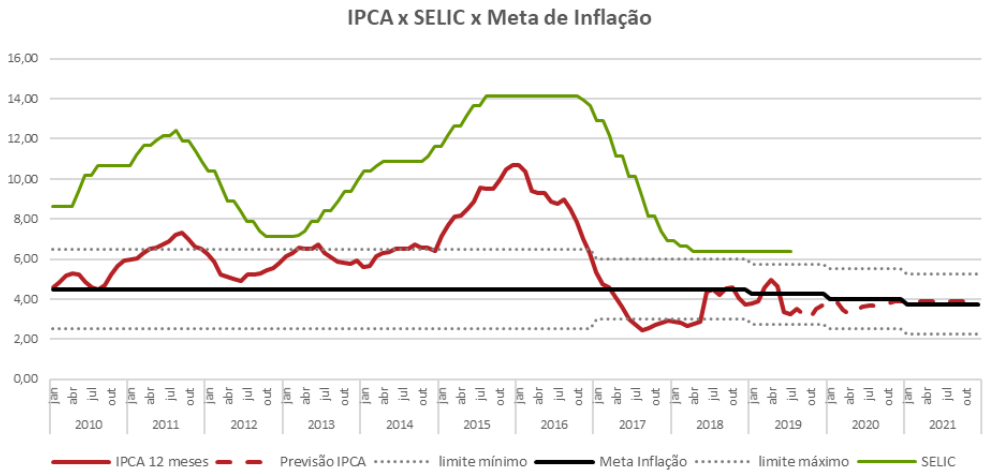
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

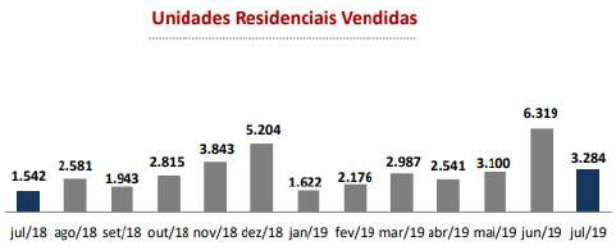


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

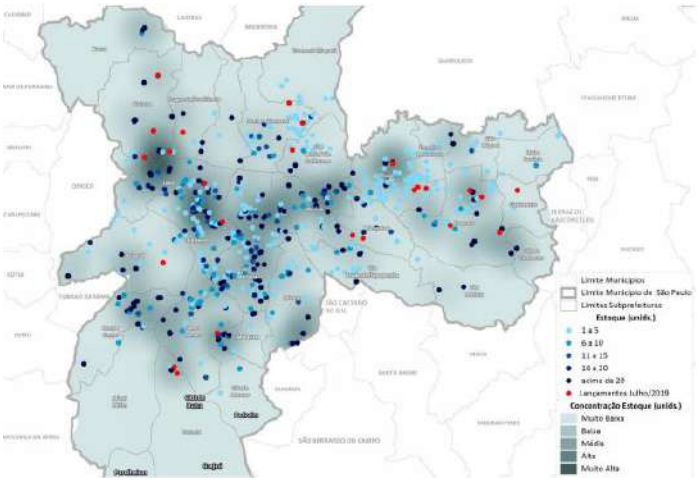


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



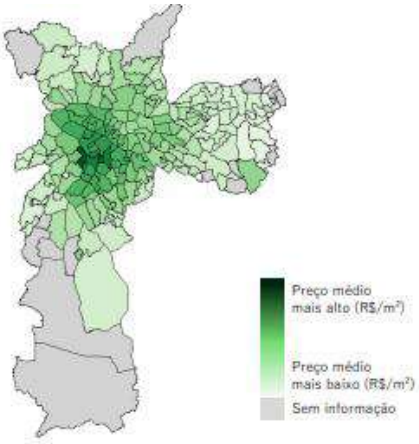
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. VALOR DE LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO - LOJA

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Adotado	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Total Arredondado (R$)
Loja 1	Térreo	634,810	99,22	116,73	134,24	**Médio**	116,73	74.100,29	74.100,00
Loja 2	Térreo	45,050	127,51	150,01	172,52	**Médio**	150,01	6.758,14	6.800,00
Total Loja		**679,86**							**80.900,00**

6.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA – MÉTODO COMPARATIVO - LOJA

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Escritório Simples sem elevador	0,972	1,206	1,440
Escritório Simples com elevador	1,200	1,410	1,620
Escritório Médio sem elevador	1,452	1,656	1,860
Escritório Médio com elevador	1,632	1,836	2,040
Escritório Superior sem elevador	1,872	2,046	2,220
Escritório Superior com elevador	2,052	2,286	2,520
Escritório Fino	2,532	3,066	3,600

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor justo de venda.

Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Adotado	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor de Venda Total Arredondado (R$)
Loja 1	Térreo	634,810	18.396,65	21.643,11	24.889,58	**Médio**	21.643,11	13.739.264,17	13.739.000
Loja 2	Térreo	45,050	24.225,53	28.500,62	32.775,72	**Médio**	28.500,62	1.283.953,02	1.284.000
Total Loja		**679,86**							**15.023.000**

6.3. VALOR DE LOCAÇÃO – MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U203	2	76,74	172,22	202,62	233,01	202,62	15.548,78	15.500,00	2.302,20	17.850,98	17.900,00
U204	2	40,80	183,99	216,46	248,93	216,46	8.831,45	8.800,00	1.224,00	10.055,45	10.100,00
U205	2	40,80	183,99	216,46	248,93	216,46	8.831,45	8.800,00	1.224,00	10.055,45	10.100,00
U206	2	65,27	174,34	205,11	235,88	205,11	13.387,45	13.400,00	1.958,10	15.345,55	15.300,00
U208	2	141,90	163,52	192,38	221,23	192,38	27.298,23	27.300,00	4.257,00	31.555,23	31.600,00
U301	3	56,26	176,26	207,36	238,47	207,36	11.666,29	11.700,00	1.687,80	13.354,09	13.400,00
U303	3	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U304	3	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U305	3	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U306	3	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U307	3	56,23	176,27	207,38	238,49	207,38	11.661,08	11.700,00	1.686,90	13.347,98	13.300,00

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$25,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U402	4	56,06	176,36	207,48	238,61	207,48	11.631,52	11.600,00	1.681,80	13.313,32	13.300,00
U403	4	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U404	4	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U405	4	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U406	4	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U408	4	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U501	5	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U503	5	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U504	5	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U505	5	28,10	190,45	224,06	257,67	224,06	6.296,18	6.300,00	843,00	7.139,18	7.100,00
U506	5	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U507	5	56,23	176,27	207,38	238,49	207,38	11.661,08	11.700,00	1.686,90	13.347,98	13.300,00
U602	6	56,06	176,36	207,48	238,61	207,48	11.631,52	11.600,00	1.681,80	13.313,32	13.300,00
U603	6	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U604	6	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U605	6	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U606	6	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U608	6	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U701	7	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U703	7	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U704	7	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U705	7	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U706	7	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U707	7	56,23	176,27	207,38	238,49	207,38	11.661,08	11.700,00	1.686,90	13.347,98	13.300,00
U802	8	56,06	176,36	207,48	238,61	207,48	11.631,52	11.600,00	1.681,80	13.313,32	13.300,00
U803	8	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U804	8	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U805	8	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U806	8	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U808	8	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U901	9	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U903	9	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U904	9	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U905	9	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U906	9	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U907	9	56,23	176,27	207,38	238,49	207,38	11.661,08	11.700,00	1.686,90	13.347,98	13.300,00
U1002	10	56,06	176,36	207,48	238,61	207,48	11.631,52	11.600,00	1.681,80	13.313,32	13.300,00
U1003	10	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U1004	10	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1005	10	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1006	10	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1008	10	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U1101	11	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U1103	11	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1104	11	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1105	11	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1106	11	28,56	190,75	224,41	258,07	224,41	6.409,16	6.400,00	856,80	7.265,96	7.300,00
U1107	11	36,50	185,82	218,61	251,40	218,61	7.979,30	8.000,00	1.095,00	9.074,30	9.100,00
U1202	12	52,06	177,75	209,11	240,48	209,11	10.886,41	10.900,00	1.561,80	12.448,21	12.400,00
U1203	12	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1204	12	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1205	12	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1206	12	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1207	12	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1208	12	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U1401	14	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U1403	14	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1404	14	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1405	14	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1406	14	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1407	14	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1502	15	52,06	177,75	209,11	240,48	209,11	10.886,41	10.900,00	1.561,80	12.448,21	12.400,00
U1503	15	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1504	15	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1505	15	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1506	15	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1507	15	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1508	15	53,52	177,69	209,05	240,41	209,05	11.188,25	11.200,00	1.605,60	12.793,85	12.800,00
U1601	16	52,58	177,44	208,75	240,06	208,75	10.976,08	11.000,00	1.577,40	12.553,48	12.600,00
U1603	16	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1604	16	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1605	16	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1606	16	25,00	192,91	226,95	260,99	226,95	5.673,78	5.700,00	750,00	6.423,78	6.400,00
U1607	16	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1702	17	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1703	17	101,48	168,63	198,38	228,14	198,38	20.132,01	20.100,00	3.044,40	23.176,41	23.200,00

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U1704	17	49,46	179,35	211,00	242,65	211,00	10.435,90	10.400,00	1.483,80	11.919,70	11.900,00
U1705	17	49,46	179,35	211,00	242,65	211,00	10.435,90	10.400,00	1.483,80	11.919,70	11.900,00
U1706	17	78,25	171,87	202,19	232,52	202,19	15.821,73	15.800,00	2.347,50	18.169,23	18.200,00
U1707	17	32,50	189,10	222,47	255,84	222,47	7.230,26	7.200,00	975,00	8.205,26	8.200,00
U1708	17	68,78	173,14	203,69	234,25	203,69	14.010,09	14.000,00	2.063,40	16.073,49	16.100,00
U1704	17	49,46	179,35	211,00	242,65	211,00	10.435,90	10.400,00	1.483,80	11.919,70	11.900,00
Total FLAT		**3.615,98**						**776.600,00**			**885.600,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 30,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

6.4. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Vlr. Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U203	2	76,74	23.108,99	1,0200	20.035,50	23.571,17	27.106,85	23.571,17	1.808.851,95	1.809.000,00
U204	2	40,80	24.413,47	1,0200	21.166,47	24.901,73	28.637,00	24.901,73	1.015.990,78	1.016.000,00
U205	2	40,80	24.413,47	1,0200	21.166,47	24.901,73	28.637,00	24.901,73	1.015.990,78	1.016.000,00
U206	2	65,27	23.203,46	1,0200	20.117,40	23.667,53	27.217,66	23.667,53	1.544.779,71	1.545.000,00
U208	2	141,90	21.689,44	1,0200	18.804,74	22.123,23	25.441,71	22.123,23	3.139.285,72	3.139.000,00
U301	3	56,26	23.489,07	1,0300	20.564,68	24.193,74	27.822,80	24.193,74	1.361.139,81	1.361.000,00
U303	3	28,56	25.309,35	1,0300	22.158,34	26.068,63	29.978,92	26.068,63	744.520,07	745.000,00
U304	3	28,10	25.365,56	1,0300	22.207,55	26.126,53	30.045,50	26.126,53	734.155,35	734.000,00
U305	3	28,10	25.365,56	1,0300	22.207,55	26.126,53	30.045,50	26.126,53	734.155,35	734.000,00
U306	3	28,56	25.309,35	1,0300	22.158,34	26.068,63	29.978,92	26.068,63	744.520,07	745.000,00
U307	3	56,23	23.490,70	1,0300	20.566,11	24.195,42	27.824,74	24.195,42	1.360.508,69	1.361.000,00
U402	4	56,06	23.499,99	1,0400	20.773,99	24.439,99	28.105,99	24.439,99	1.370.105,70	1.370.000,00
U403	4	28,56	25.309,35	1,0400	22.373,46	26.321,72	30.269,98	26.321,72	751.748,42	752.000,00
U404	4	28,10	25.365,56	1,0400	22.423,15	26.380,18	30.337,21	26.380,18	741.283,07	741.000,00
U405	4	28,10	25.365,56	1,0400	22.423,15	26.380,18	30.337,21	26.380,18	741.283,07	741.000,00
U406	4	28,56	25.309,35	1,0400	22.373,46	26.321,72	30.269,98	26.321,72	751.748,42	752.000,00
U408	4	53,52	23.642,85	1,0400	20.900,28	24.588,56	28.276,84	24.588,56	1.315.979,73	1.316.000,00
U501	5	52,58	23.697,78	1,0450	21.049,55	24.764,18	28.478,80	24.764,18	1.302.100,36	1.302.000,00
U503	5	28,56	25.309,35	1,0450	22.481,03	26.448,27	30.415,51	26.448,27	755.362,60	755.000,00
U504	5	28,10	25.365,56	1,0450	22.530,96	26.507,01	30.483,06	26.507,01	744.846,94	745.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Vlr. Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U505	5	28,10	25.365,56	1,0450	22.530,96	26.507,01	30.483,06	26.507,01	744.846,94	745.000,00
U506	5	28,56	25.309,35	1,0450	22.481,03	26.448,27	30.415,51	26.448,27	755.362,60	755.000,00
U507	5	56,23	23.490,70	1,0450	20.865,62	24.547,78	28.229,95	24.547,78	1.380.321,92	1.380.000,00
U602	6	56,06	23.499,99	1,0500	20.973,74	24.674,99	28.376,24	24.674,99	1.383.279,79	1.383.000,00
U603	6	28,56	25.309,35	1,0500	22.588,59	26.574,82	30.561,04	26.574,82	758.976,77	759.000,00
U604	6	28,56	25.309,35	1,0500	22.588,59	26.574,82	30.561,04	26.574,82	758.976,77	759.000,00
U605	6	28,56	25.309,35	1,0500	22.588,59	26.574,82	30.561,04	26.574,82	758.976,77	759.000,00
U606	6	28,56	25.309,35	1,0500	22.588,59	26.574,82	30.561,04	26.574,82	758.976,77	759.000,00
U608	6	53,52	23.642,85	1,0500	21.101,24	24.824,99	28.548,74	24.824,99	1.328.633,38	1.329.000,00
U701	7	52,58	23.697,78	1,0550	21.250,98	25.001,15	28.751,33	25.001,15	1.314.560,65	1.315.000,00
U703	7	28,56	25.309,35	1,0550	22.696,16	26.701,36	30.706,57	26.701,36	762.590,95	763.000,00
U704	7	28,56	25.309,35	1,0550	22.696,16	26.701,36	30.706,57	26.701,36	762.590,95	763.000,00
U705	7	28,56	25.309,35	1,0550	22.696,16	26.701,36	30.706,57	26.701,36	762.590,95	763.000,00
U706	7	28,56	25.309,35	1,0550	22.696,16	26.701,36	30.706,57	26.701,36	762.590,95	763.000,00
U707	7	56,23	23.490,70	1,0550	21.065,29	24.782,69	28.500,10	24.782,69	1.393.530,75	1.394.000,00
U802	8	56,06	23.499,99	1,0600	21.173,49	24.909,99	28.646,49	24.909,99	1.396.453,88	1.396.000,00
U803	8	28,56	25.309,35	1,0600	22.803,72	26.827,91	30.852,10	26.827,91	766.205,12	766.000,00
U804	8	28,56	25.309,35	1,0600	22.803,72	26.827,91	30.852,10	26.827,91	766.205,12	766.000,00
U805	8	28,56	25.309,35	1,0600	22.803,72	26.827,91	30.852,10	26.827,91	766.205,12	766.000,00
U806	8	28,56	25.309,35	1,0600	22.803,72	26.827,91	30.852,10	26.827,91	766.205,12	766.000,00
U808	8	53,52	23.642,85	1,0600	21.302,20	25.061,42	28.820,63	25.061,42	1.341.287,03	1.341.000,00
U901	9	52,58	23.697,78	1,0625	21.402,05	25.178,89	28.955,72	25.178,89	1.323.905,87	1.324.000,00
U903	9	28,56	25.309,35	1,0625	22.857,51	26.891,18	30.924,86	26.891,18	768.012,21	768.000,00
U904	9	28,56	25.309,35	1,0625	22.857,51	26.891,18	30.924,86	26.891,18	768.012,21	768.000,00
U905	9	28,56	25.309,35	1,0625	22.857,51	26.891,18	30.924,86	26.891,18	768.012,21	768.000,00
U906	9	28,56	25.309,35	1,0625	22.857,51	26.891,18	30.924,86	26.891,18	768.012,21	768.000,00
U907	9	56,23	23.490,70	1,0625	21.215,04	24.958,87	28.702,70	24.958,87	1.403.437,36	1.403.000,00
U1002	10	56,06	23.499,99	1,0650	21.273,36	25.027,49	28.781,61	25.027,49	1.403.040,93	1.403.000,00
U1003	10	28,56	25.309,35	1,0650	22.911,29	26.954,46	30.997,63	26.954,46	769.819,30	770.000,00
U1004	10	28,56	25.309,35	1,0650	22.911,29	26.954,46	30.997,63	26.954,46	769.819,30	770.000,00
U1005	10	28,56	25.309,35	1,0650	22.911,29	26.954,46	30.997,63	26.954,46	769.819,30	770.000,00
U1006	10	28,56	25.309,35	1,0650	22.911,29	26.954,46	30.997,63	26.954,46	769.819,30	770.000,00
U1008	10	53,52	23.642,85	1,0650	21.402,69	25.179,63	28.956,58	25.179,63	1.347.613,86	1.348.000,00
U1101	11	52,58	23.697,78	1,0675	21.502,77	25.297,38	29.091,98	25.297,38	1.330.136,02	1.330.000,00
U1103	11	28,56	25.309,35	1,0675	22.965,07	27.017,73	31.070,39	27.017,73	771.626,38	772.000,00
U1104	11	28,56	25.309,35	1,0675	22.965,07	27.017,73	31.070,39	27.017,73	771.626,38	772.000,00
U1105	11	28,56	25.309,35	1,0675	22.965,07	27.017,73	31.070,39	27.017,73	771.626,38	772.000,00
U1106	11	28,56	25.309,35	1,0675	22.965,07	27.017,73	31.070,39	27.017,73	771.626,38	772.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Vlr. Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U1107	11	36,50	24.515,55	1,0675	22.244,80	26.170,35	30.095,90	26.170,35	955.217,83	955.000,00
U1202	12	52,06	23.728,67	1,0700	21.581,22	25.389,67	29.198,13	25.389,67	1.321.786,44	1.322.000,00
U1203	12	25,00	25.775,51	1,0700	23.442,83	27.579,80	31.716,77	27.579,80	689.494,97	689.000,00
U1204	12	25,00	25.775,51	1,0700	23.442,83	27.579,80	31.716,77	27.579,80	689.494,97	689.000,00
U1205	12	25,00	25.775,51	1,0700	23.442,83	27.579,80	31.716,77	27.579,80	689.494,97	689.000,00
U1206	12	25,00	25.775,51	1,0700	23.442,83	27.579,80	31.716,77	27.579,80	689.494,97	689.000,00
U1207	12	32,50	24.947,22	1,0700	22.689,50	26.693,52	30.697,55	26.693,52	867.539,53	868.000,00
U1208	12	53,52	23.642,85	1,0700	21.503,17	25.297,85	29.092,52	25.297,85	1.353.940,68	1.354.000,00
U1401	14	52,58	23.697,78	1,0750	21.653,84	25.475,11	29.296,38	25.475,11	1.339.481,23	1.339.000,00
U1403	14	25,00	25.775,51	1,0750	23.552,37	27.708,68	31.864,98	27.708,68	692.716,91	693.000,00
U1404	14	25,00	25.775,51	1,0750	23.552,37	27.708,68	31.864,98	27.708,68	692.716,91	693.000,00
U1405	14	25,00	25.775,51	1,0750	23.552,37	27.708,68	31.864,98	27.708,68	692.716,91	693.000,00
U1406	14	25,00	25.775,51	1,0750	23.552,37	27.708,68	31.864,98	27.708,68	692.716,91	693.000,00
U1407	14	32,50	24.947,22	1,0750	22.795,52	26.818,26	30.841,00	26.818,26	871.593,45	872.000,00
U1502	15	52,06	23.728,67	1,0775	21.732,49	25.567,64	29.402,79	25.567,64	1.331.051,30	1.331.000,00
U1503	15	25,00	25.775,51	1,0775	23.607,15	27.773,12	31.939,08	27.773,12	694.327,88	694.000,00
U1504	15	25,00	25.775,51	1,0775	23.607,15	27.773,12	31.939,08	27.773,12	694.327,88	694.000,00
U1505	15	25,00	25.775,51	1,0775	23.607,15	27.773,12	31.939,08	27.773,12	694.327,88	694.000,00
U1506	15	25,00	25.775,51	1,0775	23.607,15	27.773,12	31.939,08	27.773,12	694.327,88	694.000,00
U1507	15	32,50	24.947,22	1,0775	22.848,53	26.880,63	30.912,72	26.880,63	873.620,41	874.000,00
U1508	15	53,52	23.642,85	1,0775	21.653,89	25.475,17	29.296,44	25.475,17	1.363.430,92	1.363.000,00
U1601	16	52,58	23.697,78	1,0800	21.754,56	25.593,60	29.432,64	25.593,60	1.345.711,38	1.346.000,00
U1603	16	25,00	25.775,51	1,0800	23.661,92	27.837,55	32.013,19	27.837,55	695.938,85	696.000,00
U1604	16	25,00	25.775,51	1,0800	23.661,92	27.837,55	32.013,19	27.837,55	695.938,85	696.000,00
U1605	16	25,00	25.775,51	1,0800	23.661,92	27.837,55	32.013,19	27.837,55	695.938,85	696.000,00
U1606	16	25,00	25.775,51	1,0800	23.661,92	27.837,55	32.013,19	27.837,55	695.938,85	696.000,00
U1607	16	32,50	24.947,22	1,0800	22.901,55	26.943,00	30.984,45	26.943,00	875.647,37	876.000,00
U1702	17	32,50	24.947,22	1,0825	22.954,56	27.005,36	31.056,17	27.005,36	877.674,33	878.000,00
U1703	17	101,48	22.356,44	1,0825	20.570,72	24.200,84	27.830,97	24.200,84	2.455.901,54	2.456.000,00
U1704	17	49,46	23.888,84	1,0825	21.980,72	25.859,67	29.738,62	25.859,67	1.279.019,31	1.279.000,00
U1705	17	49,46	23.888,84	1,0825	21.980,72	25.859,67	29.738,62	25.859,67	1.279.019,31	1.279.000,00
U1706	17	78,25	23.055,32	1,0825	21.213,78	24.957,38	28.700,99	24.957,38	1.952.915,22	1.953.000,00
U1707	17	32,50	24.947,22	1,0825	22.954,56	27.005,36	31.056,17	27.005,36	877.674,33	878.000,00
U1708	17	68,78	23.229,38	1,0825	21.373,94	25.145,81	28.917,68	25.145,81	1.729.528,67	1.730.000,00
Total FLAT		**3.615,98**								**92.958.000**

7. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 857.500,00**	**Oitocentos E Cinquenta E Sete Mil E Quinhentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS	(Comparativo)	**R$ 966.500,00**	**Novecentos E Sessenta E Seis Mil E Quinhentos Reais**

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 107.981.000,00**	**Cento E Sete Milhões Novecentos E Oitenta E Um Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO LOJA

Pesquisa

		Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Peixoto Gomide, 67	60,00 m²	20 anos	70 anos	c - regular	escritório simples s/ elev	Topázio	5501-7800
2	Alameda Franca, 1190	150,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio s/ elev	Stefanelli e Costa	9.6455-1481
3	Rua Dr Melo Alves, 138	125,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	Immobili	2365-8065
4	Rua Dr Melo Alves, 408	130,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (+)	RM4 Empreendimentos	3721-8666
5	Rua Haddock Lobo, 1583	696,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	Via BR imóveis	3842-7724
6	Rua Pamplona, 1451	455,00 m²	20 anos	70 anos	d - entre regular e reparos simples	escritório simples s/ elev	Valentina Caran	3178-4663
7	Rua Pamplona, 1083	278,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	J2M	3045-4530

Cálculo – Loja 02

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	60,00 m²	R$ 5.500,00	0,90	R$ 82,50/m²	1,053	1,557	1,150	1,036	1,796	R$ 148,18/m²
2	150,00 m²	R$ 16.000,00	0,90	R$ 96,00/m²	1,000	1,188	1,064	1,162	1,414	R$ 135,78/m²
3	125,00 m²	R$ 12.000,00	0,90	R$ 86,40/m²	1,053	1,188	1,126	1,136	1,503	R$ 129,88/m²
4	130,00 m²	R$ 20.000,00	0,90	R$ 138,46/m²	0,952	1,080	1,126	1,142	1,300	R$ 180,02/m²
5	696,00 m²	R$ 90.000,00	0,90	R$ 116,38/m²	1,000	0,998	1,026	1,408	1,432	R$ 166,67/m²
6	455,00 m²	R$ 25.000,00	0,90	R$ 49,45/m²	1,053	1,557	1,193	1,335	2,138	R$ 105,72/m²
7	278,00 m²	R$ 35.000,00	0,90	R$ 113,31/m²	1,053	1,188	1,126	1,255	1,623	R$ 183,85/m²

Homogeneização (Fatores)

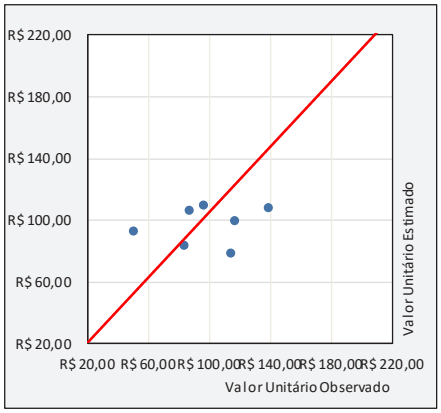
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R$ 31,09/m²
Limite inferior:	R$ 134,47/m²
Média:	R$ 150,01/m²
Limite superior:	R$ 165,56/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 105,72/m²
Valor máximo:	R$ 183,85/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 127,51/m²
Média:	**R$ 150,01/m²**
Limite superior:	R$ 172,52/m²

Situação paradigma	
Área construída:	45,05 m²
Idade:	1
Vida útil:	60 anos
Padrão:	med
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 105,01/m²
Média:	R$ 150,01/m²
Limite superior (+30%):	R$ 195,02/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Pontos (3)		Grau II	Pontos (2)		Grau I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	✓

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	9

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau I	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos Loja Locação



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6



Elemento 7

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA LOJA

Pesquisa

		Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Da consolação, 3100	120,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório superior s/ elev (-)	Khondo	3088-4911
2	Rua Dr Melo Alves, 138	125,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	Immobili	2365-8065
3	Rua Haddock Lobo, 1583	696,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	Via BR imóveis	3842-7724
4	Rua Augusta 2872	320,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev (-)	SH Prime	4750-2725
5	Rua Bela Cintra, 2195	440,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio s/ elev (+)	Silvia Regina	3168-5848
6	Rua Pamplona, 1083	278,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	escritório médio s/ elev	J2M	3045-4530

Cálculo – Loja 2

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	120,00 m²	R$ 3.000.000,00	0,85	R$ 21.250,00/m²	1,000	1,074	1,079	1,130	1,284	R$ 27.275,96/m²
2	125,00 m²	R$ 2.175.000,00	0,85	R$ 14.790,00/m²	1,053	1,188	1,126	1,136	1,503	R$ 22.232,20/m²
3	696,00 m²	R$ 18.000.000,00	0,85	R$ 21.982,76/m²	0,952	0,998	1,026	1,408	1,385	R$ 30.435,60/m²
4	320,00 m²	R$ 6.500.000,00	0,85	R$ 17.265,63/m²	0,909	1,327	1,079	1,278	1,593	R$ 27.504,29/m²
5	440,00 m²	R$ 11.000.000,00	0,85	R$ 21.250,00/m²	1,000	1,080	1,064	1,330	1,473	R$ 31.308,71/m²
6	278,00 m²	R$ 6.500.000,00	0,85	R$ 19.874,10/m²	1,053	1,188	1,126	1,255	1,623	R$ 32.246,98/m²

Homogeneização (Fatores)

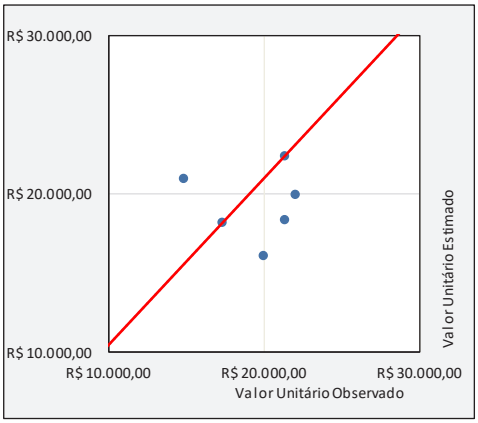
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 4.426,02/m²
Limite inferior:	R$ 26.287,61/m²
Média:	R$ 28.500,62/m²
Limite superior:	R$ 30.713,63/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 22.232,20/m²
Valor máximo:	R$ 32.246,98/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 24.225,53/m²
Média:	**R$ 28.500,62/m²**
Limite superior:	R$ 32.775,72/m²

Situação paradigma	
Área construída:	45,05 m²
Idade:	1
Vida útil:	60 anos
Padrão:	med
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 19.950,44/m²
Média:	R$ 28.500,62/m²
Limite superior (+30%):	R$ 37.050,81/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Pontos (3)		Grau II	Pontos (2)		Grau I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos Loja Venda



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5



Elemento 6

ANEXO C – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Alameda Min. Rocha Azevedo, 523	40,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	Flat e Flats	5042-6200
2	R. Cincinato Braga, 306	37,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	Só Flats	3059-0846
3	Alameda Min. Rocha Azevedo, 38	55,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	Só Flats	3059-0846
4	R. Batataes, 800	53,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (+)	1	Só Flats	3059-0846
5	Alameda Campinas, 720	42,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	RF Flats	97032-0103
6	R. Pamplona, 83	30,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	House Flats	Chat

Cálculo – Área média

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	40,00 m²	R$ 5.000,00	0,90	R$ 112,50/m²	1,000	1,336	1,025	1,004	1,365	R$ 153,59/m²
2	37,00 m²	R$ 5.400,00	0,90	R$ 131,35/m²	1,000	1,336	1,025	0,985	1,346	R$ 176,78/m²
3	55,00 m²	R$ 9.100,00	0,90	R$ 148,91/m²	1,000	1,219	1,025	1,043	1,288	R$ 191,74/m²
4	53,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 254,72/m²	1,111	0,905	1,032	1,038	1,086	R$ 276,65/m²
5	42,00 m²	R$ 8.805,00	0,90	R$ 188,68/m²	1,000	1,336	1,125	1,017	1,477	R$ 278,69/m²
6	30,00 m²	R$ 4.680,00	0,90	R$ 140,40/m²	1,111	1,336	1,184	0,935	1,565	R$ 219,75/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 62,95/m²
Limite inferior:	R$ 184,73/m²
Média:	R$ 216,20/m²
Limite superior:	R$ 247,68/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 153,59/m²
Valor máximo:	R$ 278,69/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 183,77/m²
Média:	**R$ 216,20/m²**
Limite superior:	R$ 248,63/m²

Situação paradigma

Área construída: 39,30 m²

Idade: 1

Vida útil: 50 anos

Padrão: med

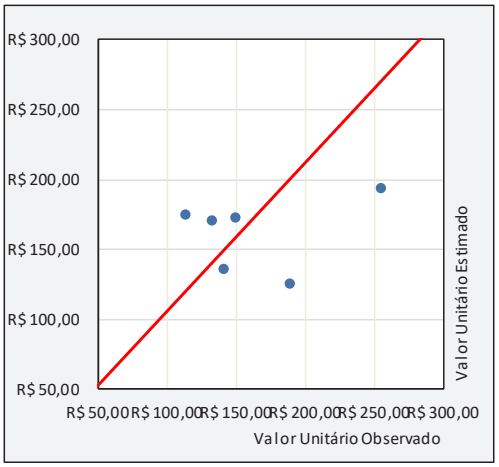
Conservação: a - novo

Média Saneada

Limite inferior (-30%): R$ 151,34/m²

Média: R$ 216,20/m²

Limite superior (+30%): R$ 281,06/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos Flats Locação



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6

ANEXO D – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT

Pesquisa

		Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Bela Cintra, 1504	96,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	Corretor	(11) 98463-1155
2	Rua Bela Cintra, 1504	48,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	Corretor	(11) 98463-1155
3	Rua Bela Cintra, 1356	27,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Flat São Paulo	(11) 3050-7600
4	Rua Bela Cintra, 1356	40,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Easy Flats	(11) 94709-1586 (11) 98294-6790
5	Rua Bela Cintra, 1356	32,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	VR Consultoria e Administração de Negócios Imobiliários	(11) 4323-8909 (11) 2503-0477

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)						
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	96,00 m²	R$ 2.220.000,00	0,90	R$ 20.812,50/m²	1,000	1,219	1,010	1,183	0,962	1,375	R$ 28.609,62/m²
2	48,00 m²	R$ 1.050.000,00	0,90	R$ 19.687,50/m²	1,000	1,219	1,010	1,085	0,962	1,276	R$ 25.129,90/m²
3	27,00 m²	R$ 690.000,00	0,90	R$ 23.000,00/m²	1,000	1,219	1,184	1,019	0,957	1,380	R$ 31.731,04/m²
4	40,00 m²	R$ 650.000,00	0,90	R$ 14.625,00/m²	1,000	1,219	1,184	1,061	0,971	1,435	R$ 20.981,47/m²
5	32,00 m²	R$ 560.000,00	0,90	R$ 15.750,00/m²	1,000	1,219	1,184	1,064	0,957	1,424	R$ 22.425,53/m²

Homogeneização (Fatores)

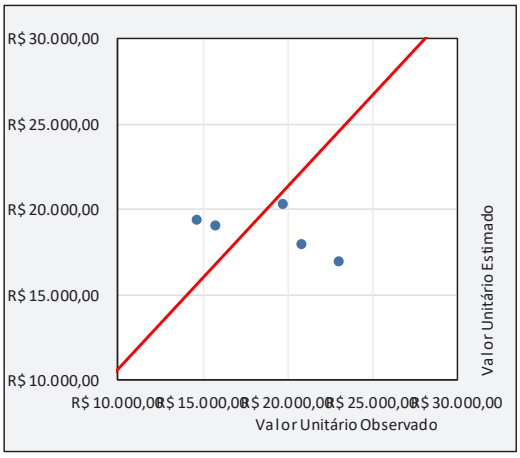
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 6.060,43/m²
Limite inferior:	R$ 22.745,30/m²
Média:	R$ 25.775,51/m²
Limite superior:	R$ 28.805,73/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 20.981,47/m²
Valor máximo:	R$ 31.731,04/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 21.909,19/m²
Média:	**R$ 25.775,51/m²**
Limite superior:	R$ 29.641,84/m²

Situação paradigma	
Área construída:	25,00 m²
Idade:	1
Vida útil:	50 anos
Padrão:	med
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 18.042,86/m²
Média:	R$ 25.775,51/m²
Limite superior (+30%):	R$ 33.508,17/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

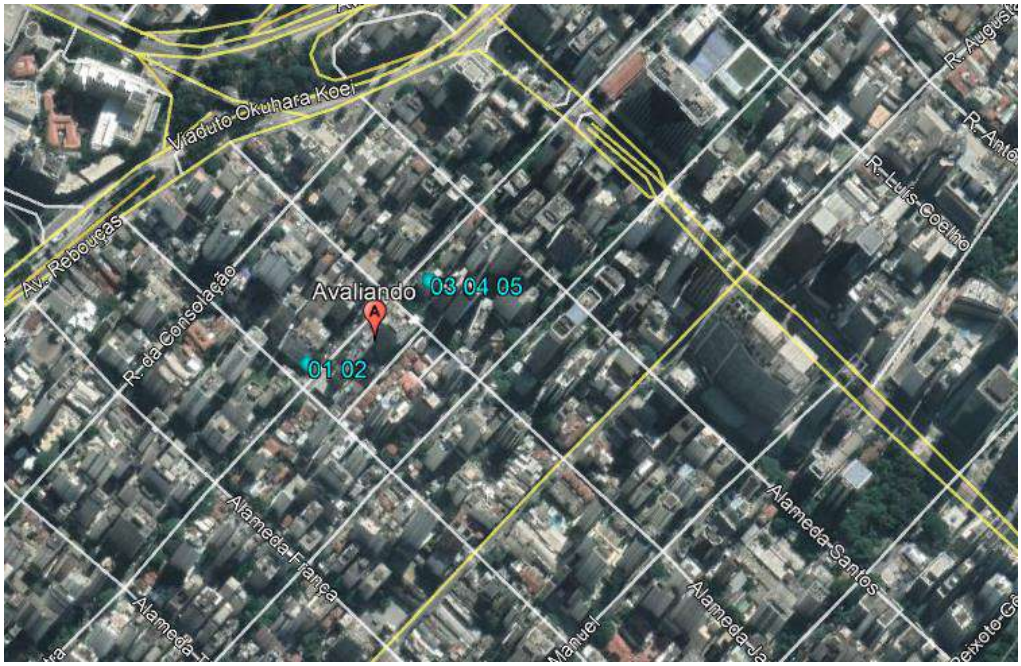
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos Flats Venda



Mapa de Localização



Elementos 1 e 2



Elementos 3, 4 e 5

ANEXO E – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



ARMANDO CLÁPIS, 13° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula	ficha
96525	1

São Paulo, 09 de JANEIRO de 2015

Imóvel: **terreno** situado na **Rua Bela Cintra e Rua Moacir Piza**, no 34º Subdistrito, Cerqueira Cesar, desta cidade de São Paulo, que obedecendo o sentido horário, tem a seguinte descrição: com início e fechamento no ponto 1, localizado na Rua Moacir Piza, distante 40,07m do alinhamento predial da Alameda Jau, deste ponto, segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Moacir Piza, por uma distância de 17,63m, até encontrar o ponto 2, daí, deflete à direita, forma um ângulo interno de 90°53'46" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 68, da Rua Moacir Piza (matrícula nº 45322 do 13º RI, contribuinte 010.084.0024-6), por uma distância de 13,72m até encontrar o ponto 3, daí, deflete à direita, forma um ângulo interno de 89°56'25" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 1.467 da Rua Bela Cintra (Condomínio Edifício Barcelona), por uma distância de 5,90m até encontrar o ponto 4, daí, deflete à esquerda, forma um ângulo interno de 271°07'41" e continua a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 1.467 da Rua Bela Cintra (Condomínio Edifício Barcelona), por uma distância de 25,77m até encontrar o ponto 5, daí, deflete à direita, forma um ângulo interno de 88°58'53" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Bela Cintra, por uma distância de 22,19m até encontrar o ponto 6, daí, deflete à direita, forma um ângulo interno de 91°06'44" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 1.413 da Rua Bela Cintra (Condomínio Edifício Vera), por uma distância de 25,82m até encontrar o ponto 7, daí, deflete à esquerda, e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o imóvel nº 1413 da Rua Bela Cintra (Condomínio Edifício Vera), por uma distância de 2,07m, daí deflete à direita, e passa a

(continua no verso)

EM BRANCO

ANEXO X

Laudo de Avaliação unidades do VN Faria Lima

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN FARIA LIMA

Setembro/19

REF.: 19_29218 02

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.542 – Itaim Bibi
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.542 – Itaim Bibi – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4
1. INTRODUÇÃO 13
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 13
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 13
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 13
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 14
2. DOCUMENTAÇÃO 15
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 16
3.1. LOCALIZAÇÃO 16
3.2. ENTORNO 17
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos 17
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários 18
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 18
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 19
4.1. QUADRO DE ÁREAS 19
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 24
4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio 24
4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade 26
4.2.3. Reportagem Fotográfica 27
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 32
5.1. PANORAMA DE MERCADO 32
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 36
6. METODOLOGIA EMPREGADA 39
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 41
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 41
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 53
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 66
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 67
ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 71
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 75

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**02_VN Faria Lima**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.542	
	Bairro	Itaim Bibi	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	62	
	Área Privativa Avaliada	2.227,91 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	em obras (Prevista para março/2020)	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO (PARTICIPAÇÃO)	(Comparativo)	**R$ 370.900,00**	**Trezentos E Setenta Mil E Novecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS (PARTICIPAÇÃO)		**R$ 436.600,00**	**Quatrocentos E Trinta E Seis Mil E Seiscentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA (PARTICIPAÇÃO)	(Comparativo)	**R$ 59.039.000,00**	**Cinquenta E Nove Milhões E Trinta E Nove Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	208-D	2	16,06	2.500,00	3.000,00	414.000,00
191.377	208-E	2	16,06	2.500,00	3.000,00	414.000,00
191.377	208-F	2	16,06	2.500,00	3.000,00	414.000,00
191.377	209-D	2	4,88	900,00	1.000,00	126.000,00
191.377	209-F	2	4,88	900,00	1.000,00	126.000,00
191.377	210-A	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	210-B	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	210-C	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	210-D	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	210-E	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	210-F	2	12,23	2.000,00	2.300,00	316.000,00
191.377	211-D	2	4,09	700,00	900,00	106.000,00
191.377	212-A	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	212-B	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	212-C	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	212-D	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	212-E	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	212-F	2	4,80	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	213-A	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	213-B	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	213-C	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	213-D	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	213-E	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	213-F	2	10,86	1.800,00	2.100,00	280.000,00
191.377	215-A	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	215-B	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	215-C	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	215-D	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	215-E	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	215-F	2	5,53	1.000,00	1.100,00	143.000,00
191.377	216-A	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	216-B	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	216-C	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	216-D	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	216-E	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	216-F	2	7,63	1.300,00	1.500,00	197.000,00
191.377	301-A	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	301-B	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	301-C	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	301-D	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	301-E	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	301-F	3	4,88	900,00	1.000,00	127.000,00
191.377	302-B	3	12,68	2.000,00	2.400,00	330.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	302-C	3	12,68	2.000,00	2.400,00	330.000,00
191.377	302-D	3	12,68	2.000,00	2.400,00	330.000,00
191.377	302-E	3	12,68	2.000,00	2.400,00	330.000,00
191.377	302-F	3	12,68	2.000,00	2.400,00	330.000,00
191.377	304-A	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	304-B	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	304-C	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	304-D	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	304-E	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	304-F	3	12,53	2.000,00	2.400,00	327.000,00
191.377	306-B	3	5,93	1.000,00	1.200,00	155.000,00
191.377	306-C	3	5,93	1.000,00	1.200,00	155.000,00
191.377	306-D	3	5,93	1.000,00	1.200,00	155.000,00
191.377	306-E	3	5,93	1.000,00	1.200,00	155.000,00
191.377	306-F	3	5,93	1.000,00	1.200,00	155.000,00
191.377	307-A	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	307-B	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	307-C	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	307-D	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	307-E	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	307-F	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	311-F	3	4,37	800,00	900,00	114.000,00
191.377	313-A	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	313-B	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	313-C	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	313-D	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	313-E	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	313-F	3	6,05	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	315-A	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	315-B	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	315-C	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	315-D	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	315-E	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	315-F	3	4,76	800,00	1.000,00	124.000,00
191.377	403-A	4	6,96	1.200,00	1.400,00	183.000,00
191.377	403-B	4	5,30	900,00	1.100,00	139.000,00
191.377	403-C	4	5,30	900,00	1.100,00	139.000,00
191.377	403-D	4	5,30	900,00	1.100,00	139.000,00
191.377	403-E	4	5,30	900,00	1.100,00	139.000,00
191.377	403-F	4	5,30	900,00	1.100,00	139.000,00
191.377	404-A	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00
191.377	404-B	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00
191.377	404-C	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00
191.377	404-D	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	404-E	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00
191.377	404-F	4	5,70	1.000,00	1.200,00	150.000,00
191.377	405-A	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	405-B	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	405-C	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	405-D	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	405-E	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	405-F	4	4,77	800,00	1.000,00	126.000,00
191.377	407-A	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	407-B	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	407-C	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	407-D	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	407-E	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	407-F	4	5,31	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	409-A	4	4,42	800,00	900,00	116.000,00
191.377	409-D	4	4,42	800,00	900,00	116.000,00
191.377	409-E	4	4,42	800,00	900,00	116.000,00
191.377	409-F	4	4,42	800,00	900,00	116.000,00
191.377	413-A	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	413-B	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	413-C	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	413-D	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	413-E	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	413-F	4	6,66	1.100,00	1.300,00	175.000,00
191.377	416-E	4	4,96	900,00	1.000,00	131.000,00
191.377	416-F	4	4,96	900,00	1.000,00	131.000,00
191.377	501-A	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	501-B	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	501-C	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	501-D	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	501-E	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	501-F	5	4,21	800,00	900,00	111.000,00
191.377	509-A	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	509-B	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	509-C	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	509-D	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	509-E	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	509-F	5	4,34	800,00	900,00	115.000,00
191.377	512-A	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00
191.377	512-B	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00
191.377	512-C	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00
191.377	512-D	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00
191.377	512-E	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00
191.377	512-F	5	4,29	800,00	900,00	113.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	514-A	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	514-B	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	514-C	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	514-D	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	514-E	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	514-F	5	3,95	700,00	800,00	104.000,00
191.377	604-A	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	604-B	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	604-C	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	604-D	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	604-E	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	604-F	6	5,70	1.000,00	1.200,00	151.000,00
191.377	607-A	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	607-B	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	607-C	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	607-D	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	607-E	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	607-F	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	609-A	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	609-B	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	609-C	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	609-D	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	609-E	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	609-F	6	4,91	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	610-A	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	610-B	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	610-C	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	610-D	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	610-E	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	610-F	6	6,06	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	611-A	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	611-B	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	611-C	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	611-D	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	611-E	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	611-F	6	4,37	800,00	900,00	116.000,00
191.377	614-D	6	4,00	700,00	800,00	106.000,00
191.377	614-E	6	4,00	700,00	800,00	106.000,00
191.377	614-F	6	4,00	700,00	800,00	106.000,00
191.377	616-A	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00
191.377	616-B	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00
191.377	616-C	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00
191.377	616-D	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00
191.377	616-E	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	616-F	6	5,01	900,00	1.000,00	133.000,00
191.377	703-C	7	4,09	700,00	900,00	109.000,00
191.377	703-D	7	4,09	700,00	900,00	109.000,00
191.377	704-A	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	704-B	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	704-C	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	704-D	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	704-E	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	704-F	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	705-A	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	705-B	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	705-C	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	705-D	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	705-E	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	705-F	7	5,60	1.000,00	1.100,00	149.000,00
191.377	706-A	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	706-B	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	706-C	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	706-D	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	706-E	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	706-F	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-A	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-B	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-C	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-D	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-E	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	708-F	7	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	710-A	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	710-B	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	710-C	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	710-D	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	710-E	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	710-F	7	6,06	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	714-A	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	714-B	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	714-C	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	714-D	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	714-E	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	714-F	7	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	715-A	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00
191.377	715-B	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00
191.377	715-C	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00
191.377	715-D	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00
191.377	715-E	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	715-F	7	4,80	800,00	1.000,00	128.000,00
191.377	716-A	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	716-B	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	716-C	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	716-D	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	716-E	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	716-F	7	5,01	900,00	1.000,00	134.000,00
191.377	801-E	8	4,49	800,00	900,00	120.000,00
191.377	802-A	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	802-B	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	802-C	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	802-D	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	802-E	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	802-F	8	5,81	1.000,00	1.200,00	156.000,00
191.377	804-A	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	804-B	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	804-C	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	804-D	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	804-E	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	804-F	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-A	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-B	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-C	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-D	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-E	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	806-F	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	807-A	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	807-B	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	807-C	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	807-D	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	807-E	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	807-F	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	808-A	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	808-B	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	808-C	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	808-D	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	808-E	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	808-F	8	5,98	1.000,00	1.200,00	160.000,00
191.377	811-A	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	811-B	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	811-C	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	811-D	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	811-E	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	811-F	8	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	812-D	8	4,39	800,00	900,00	118.000,00
191.377	812-E	8	4,39	800,00	900,00	118.000,00
191.377	812-F	8	4,39	800,00	900,00	118.000,00
191.377	814-D	8	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	814-E	8	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	814-F	8	4,00	700,00	800,00	107.000,00
191.377	815-A	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	815-B	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	815-C	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	815-D	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	815-E	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	815-F	8	4,85	900,00	1.000,00	130.000,00
191.377	902-A	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	902-B	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	902-C	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	902-D	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	902-E	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	902-F	9	5,86	1.000,00	1.200,00	158.000,00
191.377	903-A	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	903-B	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	903-C	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	903-D	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	903-E	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	903-F	9	5,21	900,00	1.100,00	140.000,00
191.377	904-A	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	904-B	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	904-C	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	904-D	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	904-E	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	904-F	9	6,03	1.000,00	1.200,00	162.000,00
191.377	908-A	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	908-B	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	908-C	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	908-D	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	908-E	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	908-F	9	5,98	1.000,00	1.200,00	161.000,00
191.377	909-B	9	4,50	800,00	900,00	121.000,00
191.377	909-C	9	4,50	800,00	900,00	121.000,00
191.377	909-D	9	4,50	800,00	900,00	121.000,00
191.377	909-E	9	4,50	800,00	900,00	121.000,00
191.377	909-F	9	4,50	800,00	900,00	121.000,00
191.377	910-A	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00
191.377	910-B	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00
191.377	910-C	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00

DESCRIÇÃO				RESULTADO		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Participação (m²)	Valor de Locação Participação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação Participação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda Participação ARREDONDADO (R$)
191.377	910-D	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00
191.377	910-E	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00
191.377	910-F	9	6,06	1.000,00	1.200,00	163.000,00
191.377	911-A	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	911-B	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	911-C	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	911-D	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	911-E	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	911-F	9	4,91	900,00	1.000,00	132.000,00
191.377	913-A	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	913-B	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	913-C	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	913-D	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	913-E	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	913-F	9	58,28	8.100,00	9.900,00	1.567.000,00
191.377	916-A	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
191.377	916-B	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
191.377	916-C	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
191.377	916-D	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
191.377	916-E	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
191.377	916-F	9	5,06	900,00	1.000,00	136.000,00
TOTAL		**62**	**2.227,91**	**370.900,00**	**436.600,00**	**59.039.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

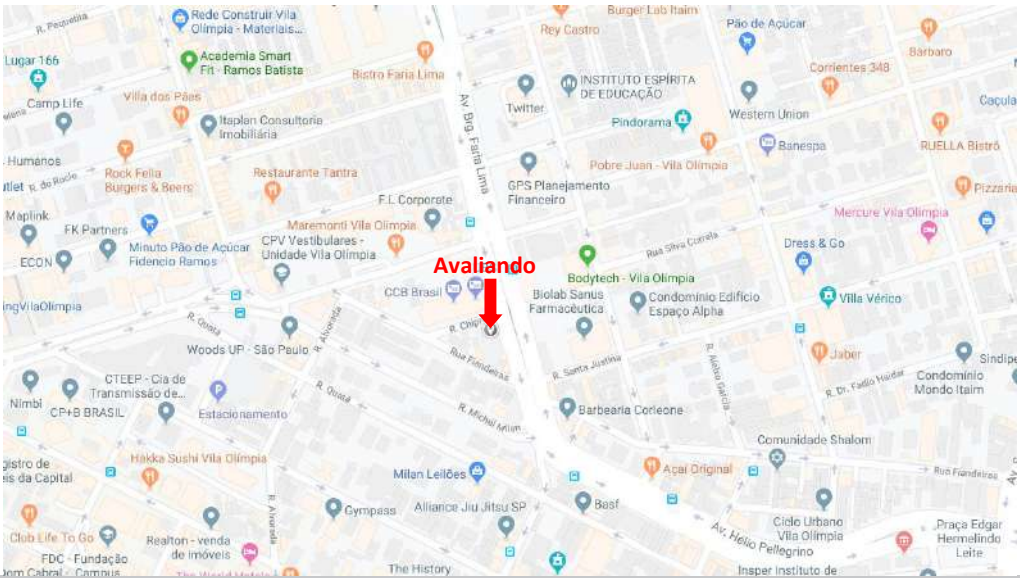
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula	
Número / Cartório:	191.377, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Proprietário:	Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda
Área de Terreno:	1.432,27m²
Área Construída:	n/a
Área Privativa:	n/a
Último ato praticado:	AV.01 datado de 07 de dezembro de 2018
Data da última emissão:	11/12/2018

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 2,0 km da Estação Vila Olimpia;
- ✓ 6,0 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas;
- ✓ 9,5 km do centro de São Paulo.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Intenso
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Shopping center, universidades ou faculdades e transporte público
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (6,0 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Brigadeiro Faria Lima



Av. Brigadeiro Faria Lima

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	208-D	2	96,36	16,06
191.377	208-E	2		16,06
191.377	208-F	2		16,06
191.377	209-D	2	29,28	4,88
191.377	209-F	2		4,88
191.377	210-A	2	73,38	12,23
191.377	210-B	2		12,23
191.377	210-C	2		12,23
191.377	210-D	2		12,23
191.377	210-E	2		12,23
191.377	210-F	2		12,23
191.377	211-D	2	24,54	4,09
191.377	212-A	2	28,80	4,80
191.377	212-B	2		4,80
191.377	212-C	2		4,80
191.377	212-D	2		4,80
191.377	212-E	2		4,80
191.377	212-F	2		4,80
191.377	213-A	2	65,16	10,86
191.377	213-B	2		10,86
191.377	213-C	2		10,86
191.377	213-D	2		10,86
191.377	213-E	2		10,86
191.377	213-F	2		10,86
191.377	215-A	2	33,18	5,53
191.377	215-B	2		5,53
191.377	215-C	2		5,53
191.377	215-D	2		5,53
191.377	215-E	2		5,53
191.377	215-F	2		5,53
191.377	216-A	2	45,78	7,63
191.377	216-B	2	45,78	7,63
191.377	216-C	2		7,63
191.377	216-D	2		7,63
191.377	216-E	2		7,63
191.377	216-F	2		7,63
191.377	301-A	3	29,28	4,88
191.377	301-B	3		4,88
191.377	301-C	3		4,88
191.377	301-D	3		4,88
191.377	301-E	3		4,88
191.377	301-F	3		4,88
191.377	302-B	3	76,08	12,68
191.377	302-C	3		12,68
191.377	302-D	3		12,68
191.377	302-E	3		12,68
191.377	302-F	3		12,68
191.377	304-A	3	75,18	12,53
191.377	304-B	3		12,53
191.377	304-C	3		12,53
191.377	304-D	3		12,53
191.377	304-E	3		12,53
191.377	304-F	3		12,53
191.377	306-B	3	35,58	5,93
191.377	306-C	3		5,93
191.377	306-D	3		5,93
191.377	306-E	3		5,93
191.377	306-F	3		5,93
191.377	307-A	3	26,22	4,37
191.377	307-B	3		4,37
191.377	307-C	3		4,37
191.377	307-D	3		4,37

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	307-E	3	26,22	4,37
191.377	307-F	3		4,37
191.377	311-F	3	26,22	4,37
191.377	313-A	3	36,30	6,05
191.377	313-B	3		6,05
191.377	313-C	3		6,05
191.377	313-D	3		6,05
191.377	313-E	3		6,05
191.377	313-F	3		6,05
191.377	315-A	3	28,56	4,76
191.377	315-B	3		4,76
191.377	315-C	3		4,76
191.377	315-D	3		4,76
191.377	315-E	3		4,76
191.377	315-F	3		4,76
191.377	403-A	4	41,76	6,96
191.377	403-B	4		5,30
191.377	403-C	4		5,30
191.377	403-D	4		5,30
191.377	403-E	4		5,30
191.377	403-F	4		5,30
191.377	404-A	4	34,20	5,70
191.377	404-B	4		5,70
191.377	404-C	4		5,70
191.377	404-D	4		5,70
191.377	404-E	4		5,70
191.377	404-F	4		5,70
191.377	405-A	4	28,62	4,77
191.377	405-B	4		4,77
191.377	405-C	4		4,77
191.377	405-D	4		4,77
191.377	405-E	4		4,77
191.377	405-F	4		4,77
191.377	407-A	4	31,86	5,31
191.377	407-B	4		5,31
191.377	407-C	4		5,31
191.377	407-D	4	31,86	5,31
191.377	407-E	4		5,31
191.377	407-F	4		5,31
191.377	409-A	4	26,52	4,42
191.377	409-D	4		4,42
191.377	409-E	4		4,42
191.377	409-F	4		4,42
191.377	413-A	4	39,96	6,66
191.377	413-B	4		6,66
191.377	413-C	4		6,66
191.377	413-D	4		6,66
191.377	413-E	4		6,66
191.377	413-F	4		6,66
191.377	416-E	4	29,76	4,96
191.377	416-F	4		4,96
191.377	501-A	5	25,26	4,21
191.377	501-B	5		4,21
191.377	501-C	5		4,21
191.377	501-D	5		4,21
191.377	501-E	5		4,21
191.377	501-F	5		4,21
191.377	509-A	5	26,04	4,34
191.377	509-B	5		4,34
191.377	509-C	5		4,34
191.377	509-D	5		4,34
191.377	509-E	5		4,34
191.377	509-F	5		4,34
191.377	512-A	5	25,74	4,29
191.377	512-B	5		4,29
191.377	512-C	5		4,29
191.377	512-D	5		4,29
191.377	512-E	5		4,29
191.377	512-F	5		4,29
191.377	514-A	5	23,70	3,95
191.377	514-B	5		3,95
191.377	514-C	5		3,95

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	514-D	5	23,70	3,95
191.377	514-E	5		3,95
191.377	514-F	5		3,95
191.377	604-A	6	34,20	5,70
191.377	604-B	6		5,70
191.377	604-C	6		5,70
191.377	604-D	6		5,70
191.377	604-E	6		5,70
191.377	604-F	6		5,70
191.377	607-A	6	26,22	4,37
191.377	607-B	6		4,37
191.377	607-C	6		4,37
191.377	607-D	6		4,37
191.377	607-E	6		4,37
191.377	607-F	6		4,37
191.377	609-A	6	29,46	4,91
191.377	609-B	6		4,91
191.377	609-C	6		4,91
191.377	609-D	6		4,91
191.377	609-E	6		4,91
191.377	609-F	6		4,91
191.377	610-A	6	36,36	6,06
191.377	610-B	6		6,06
191.377	610-C	6		6,06
191.377	610-D	6		6,06
191.377	610-E	6		6,06
191.377	610-F	6		6,06
191.377	611-A	6	26,22	4,37
191.377	611-B	6		4,37
191.377	611-C	6		4,37
191.377	611-D	6		4,37
191.377	611-E	6		4,37
191.377	611-F	6		4,37
191.377	614-D	6	24,00	4,00
191.377	614-E	6		4,00
191.377	614-F	6		4,00

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	616-A	6	30,06	5,01
191.377	616-B	6		5,01
191.377	616-C	6		5,01
191.377	616-D	6		5,01
191.377	616-E	6		5,01
191.377	616-F	6		5,01
191.377	703-C	7	24,54	4,09
191.377	703-D	7		4,09
191.377	704-A	7	35,88	5,98
191.377	704-B	7		5,98
191.377	704-C	7		5,98
191.377	704-D	7		5,98
191.377	704-E	7		5,98
191.377	704-F	7		5,98
191.377	705-A	7	33,60	5,60
191.377	705-B	7		5,60
191.377	705-C	7		5,60
191.377	705-D	7		5,60
191.377	705-E	7		5,60
191.377	705-F	7		5,60
191.377	706-A	7	35,88	5,98
191.377	706-B	7		5,98
191.377	706-C	7		5,98
191.377	706-D	7		5,98
191.377	706-E	7		5,98
191.377	706-F	7		5,98
191.377	708-A	7	35,88	5,98
191.377	708-B	7		5,98
191.377	708-C	7		5,98
191.377	708-D	7		5,98
191.377	708-E	7		5,98
191.377	708-F	7		5,98
191.377	710-A	7	36,36	6,06
191.377	710-B	7		6,06
191.377	710-C	7		6,06
191.377	710-D	7		6,06

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	710-E	7	36,36	6,06
191.377	710-F	7		6,06
191.377	714-A	7	24,00	4,00
191.377	714-B	7		4,00
191.377	714-C	7		4,00
191.377	714-D	7		4,00
191.377	714-E	7		4,00
191.377	714-F	7		4,00
191.377	715-A	7	28,80	4,80
191.377	715-B	7		4,80
191.377	715-C	7		4,80
191.377	715-D	7		4,80
191.377	715-E	7		4,80
191.377	715-F	7		4,80
191.377	716-A	7	30,06	5,01
191.377	716-B	7		5,01
191.377	716-C	7		5,01
191.377	716-D	7		5,01
191.377	716-E	7		5,01
191.377	716-F	7		5,01
191.377	801-E	8	26,94	4,49
191.377	802-A	8	34,86	5,81
191.377	802-B	8		5,81
191.377	802-C	8		5,81
191.377	802-D	8		5,81
191.377	802-E	8		5,81
191.377	802-F	8		5,81
191.377	804-A	8	35,88	5,98
191.377	804-B	8		5,98
191.377	804-C	8		5,98
191.377	804-D	8		5,98
191.377	804-E	8		5,98
191.377	804-F	8		5,98
191.377	806-A	8	35,88	5,98
191.377	806-B	8		5,98
191.377	806-C	8		5,98
191.377	806-D	8	35,88	5,98
191.377	806-E	8		5,98
191.377	806-F	8		5,98
191.377	807-A	8	29,46	4,91
191.377	807-B	8		4,91
191.377	807-C	8		4,91
191.377	807-D	8		4,91
191.377	807-E	8		4,91
191.377	807-F	8		4,91
191.377	808-A	8	35,88	5,98
191.377	808-B	8		5,98
191.377	808-C	8		5,98
191.377	808-D	8		5,98
191.377	808-E	8		5,98
191.377	808-F	8		5,98
191.377	811-A	8	29,46	4,91
191.377	811-B	8		4,91
191.377	811-C	8		4,91
191.377	811-D	8		4,91
191.377	811-E	8		4,91
191.377	811-F	8		4,91
191.377	812-D	8	26,34	4,39
191.377	812-E	8		4,39
191.377	812-F	8		4,39
191.377	814-D	8	24,00	4,00
191.377	814-E	8		4,00
191.377	814-F	8		4,00
191.377	815-A	8	29,10	4,85
191.377	815-B	8		4,85
191.377	815-C	8		4,85
191.377	815-D	8		4,85
191.377	815-E	8		4,85
191.377	815-F	8		4,85
191.377	902-A	9	35,16	5,86
191.377	902-B	9		5,86
191.377	902-C	9		5,86

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	902-D	9	35,16	5,86
191.377	902-E	9		5,86
191.377	902-F	9		5,86
191.377	903-A	9	31,26	5,21
191.377	903-B	9		5,21
191.377	903-C	9		5,21
191.377	903-D	9		5,21
191.377	903-E	9		5,21
191.377	903-F	9		5,21
191.377	904-A	9	36,18	6,03
191.377	904-B	9		6,03
191.377	904-C	9		6,03
191.377	904-D	9		6,03
191.377	904-E	9		6,03
191.377	904-F	9		6,03
191.377	908-A	9	35,88	5,98
191.377	908-B	9		5,98
191.377	908-C	9		5,98
191.377	908-D	9		5,98
191.377	908-E	9		5,98
191.377	908-F	9		5,98
191.377	909-B	9	27,00	4,50
191.377	909-C	9		4,50
191.377	909-D	9		4,50
191.377	909-E	9		4,50

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
191.377	909-F	9	27,00	4,50
191.377	910-A	9	36,36	6,06
191.377	910-B	9		6,06
191.377	910-C	9		6,06
191.377	910-D	9		6,06
191.377	910-E	9		6,06
191.377	910-F	9		6,06
191.377	911-A	9	29,46	4,91
191.377	911-B	9		4,91
191.377	911-C	9		4,91
191.377	911-D	9		4,91
191.377	911-E	9	29,46	4,91
191.377	911-F	9		4,91
191.377	913-A	9	349,68	58,28
191.377	913-B	9		58,28
191.377	913-C	9		58,28
191.377	913-D	9		58,28
191.377	913-E	9		58,28
191.377	913-F	9		58,28
191.377	916-A	9	30,36	5,06
191.377	916-B	9		5,06
191.377	916-C	9		5,06
191.377	916-D	9		5,06
191.377	916-E	9		5,06
191.377	916-F	9		5,06

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado abaixo:

Tipologia	Nº de Unidades	Área Privativa Conjunto (m²)	Área Privativa Participação (m²)
Flat	**62**	**2.473,98**	**2.227,91**
TOTAL		**2.473,98**	**2.227,91**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Neste relatório, serão analisadas 62 unidades residenciais classificados como “Flat”.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Faria Lima** trata de imóvel residencial, em fase de construção. O imóvel será formado por uma única torre, área de lazer, co-working, lobby, academia e Lavanderia de uso comum no térreo e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	16 unidades por andar
Nº Total de Unidades	122 apartamentos
Nº de Pavimentos	13 pavimentos: 3 subsolos, térreo, 8 pavimentos tipo e 1 cobertura
Pé Direito	Aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Bloco aparente
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio (projeto)
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	Em obras (Prevista para março/2020)
Vida Útil Remanescente	60 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1, 2 e 3**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Guarita, jardim, área de lazer externa, guarda entregas, depósito compartilhado
Torres 1	**Térreo**	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Caracterização da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Quarto / Sala de Estar, WC, Cozinha / Área de Serviço
Nº de Vagas	1 vagas de garagem no 1º Subsolo
Pé direito	Aproximadamente 2,75m
Esquadrias	Alumínio
Estado de Conservação	Bom, A - Novo
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	16 unidade por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos da Unidade

Não foi possível identificar os acabamentos internos das unidades pois o empreendimento está em obras e não foi recebido o memorial descritivo.

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Vista Geral





Vista Geral



Hall e elevador social



Hall e elevador de serviço




Vista Geral




Vista Geral




Garden Final 3




Garden Final 3




Garden Final 4




Garden Final 4




Garden Final 4




Final 3, 5, 7,9 e 11 22mts




Final 4, 6, 8, 10 e 12 26mts




Final 14 28mts




Final 14 28mts




Final 14 28mts




Final 14 28mts




Penthouse Final 1 22mts




Cobertura

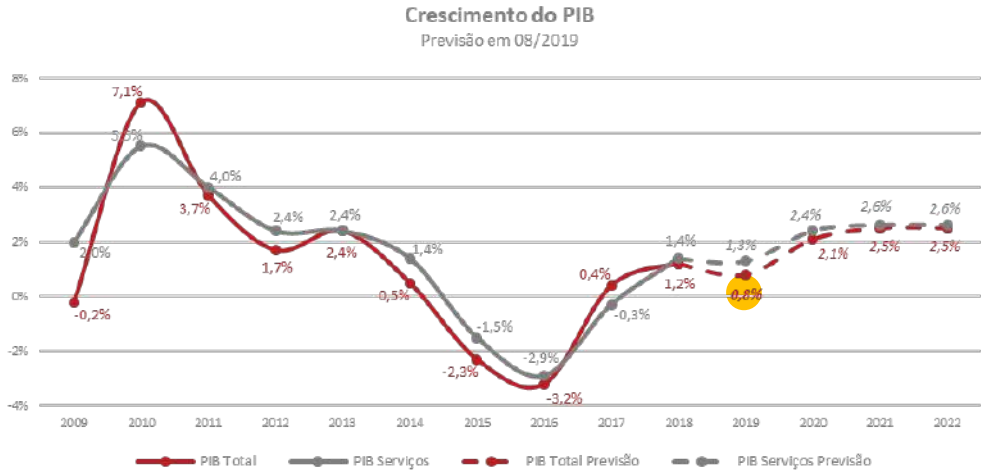
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

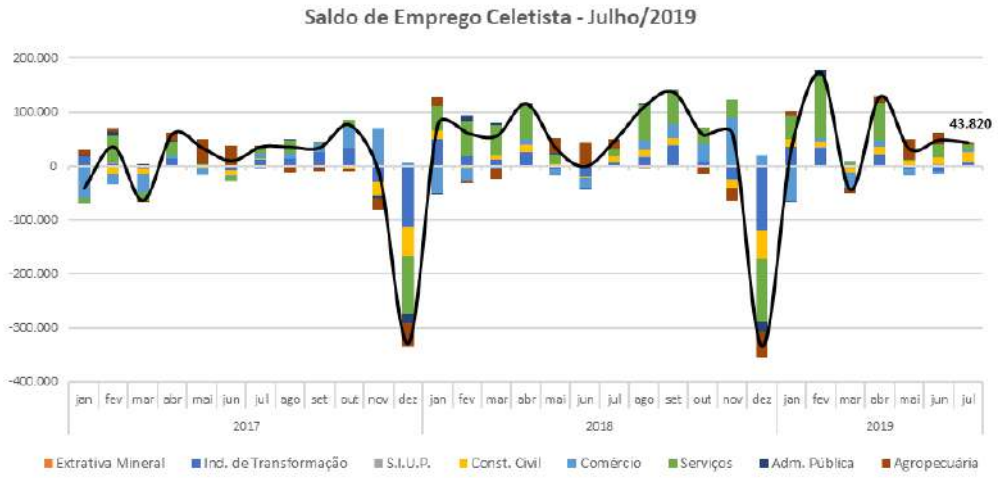
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

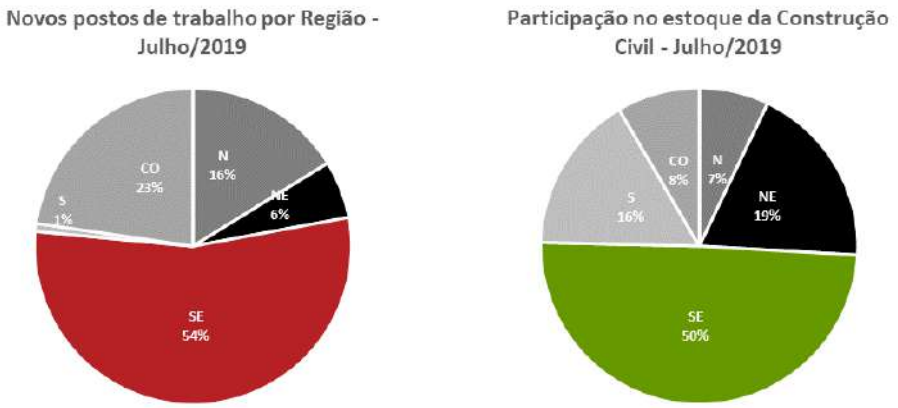
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

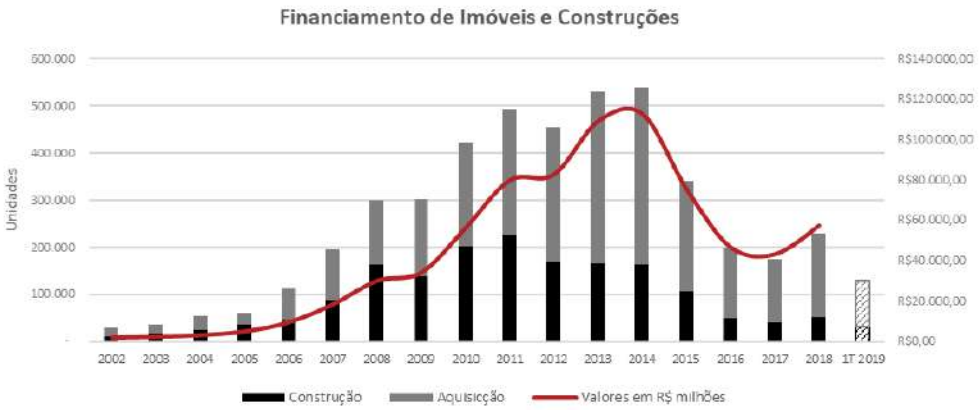


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

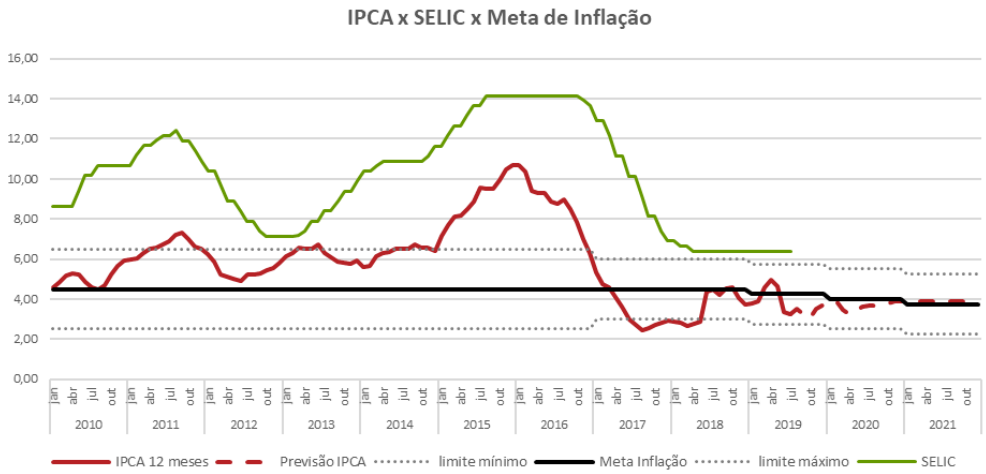
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

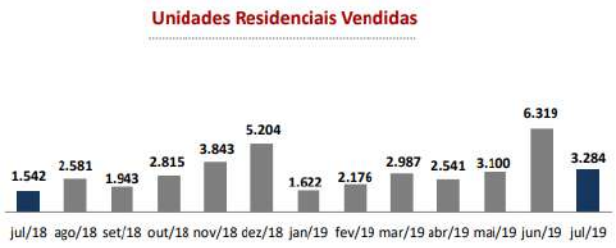


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

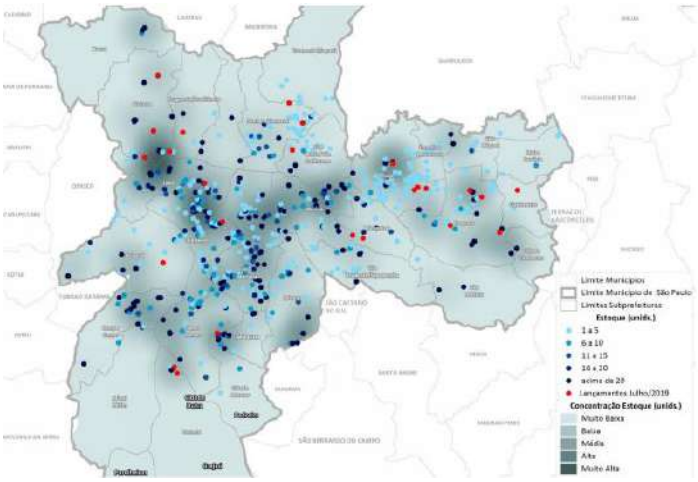


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



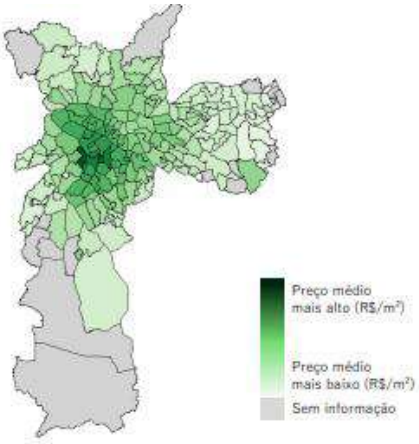
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através da **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460

Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	208-D	2	16,06	133,27	156,79	180,31	156,79	2.518,05	2.500,00	481,80	2.999,85
191.377	208-E	2	16,06	133,27	156,79	180,31	156,79	2.518,05	2.500,00	481,80	2.999,85
191.377	208-F	2	16,06	133,27	156,79	180,31	156,79	2.518,05	2.500,00	481,80	2.999,85
191.377	209-D	2	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	209-F	2	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	210-A	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73
191.377	210-B	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73
191.377	210-C	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73
191.377	210-D	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73
191.377	210-E	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$25,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	210-F	2	12,23	136,35	160,41	184,47	160,41	1.961,83	2.000,00	366,90	2.328,73
191.377	211-D	2	4,09	152,81	179,78	206,75	179,78	735,30	700,00	122,70	858,00
191.377	212-A	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	212-B	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	212-C	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	212-D	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	212-E	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	212-F	2	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	213-A	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	213-B	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	213-C	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	213-D	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	213-E	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	213-F	2	10,86	138,27	162,67	187,07	162,67	1.766,63	1.800,00	325,80	2.092,43
191.377	215-A	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	215-B	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	215-C	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	215-D	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	215-E	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	215-F	2	5,53	146,60	172,47	198,34	172,47	953,77	1.000,00	165,90	1.119,67
191.377	216-A	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	216-B	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	216-C	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	216-D	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	216-E	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	216-F	2	7,63	143,01	168,25	193,49	168,25	1.283,76	1.300,00	228,90	1.512,66
191.377	301-A	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	301-B	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	301-C	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	301-D	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	301-E	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	301-F	3	4,88	149,13	175,45	201,77	175,45	856,19	900,00	146,40	1.002,59
191.377	302-B	3	12,68	135,77	159,73	183,69	159,73	2.025,41	2.000,00	380,40	2.405,81
191.377	302-C	3	12,68	135,77	159,73	183,69	159,73	2.025,41	2.000,00	380,40	2.405,81
191.377	302-D	3	12,68	135,77	159,73	183,69	159,73	2.025,41	2.000,00	380,40	2.405,81
191.377	302-E	3	12,68	135,77	159,73	183,69	159,73	2.025,41	2.000,00	380,40	2.405,81

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	302-F	3	12,68	135,77	159,73	183,69	159,73	2.025,41	2.000,00	380,40	2.405,81
191.377	304-A	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	304-B	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	304-C	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	304-D	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	304-E	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	304-F	3	12,53	135,96	159,96	183,95	159,96	2.004,25	2.000,00	375,90	2.380,15
191.377	306-B	3	5,93	145,22	170,84	196,47	170,84	1.013,09	1.000,00	177,90	1.190,99
191.377	306-C	3	5,93	145,22	170,84	196,47	170,84	1.013,09	1.000,00	177,90	1.190,99
191.377	306-D	3	5,93	145,22	170,84	196,47	170,84	1.013,09	1.000,00	177,90	1.190,99
191.377	306-E	3	5,93	145,22	170,84	196,47	170,84	1.013,09	1.000,00	177,90	1.190,99
191.377	306-F	3	5,93	145,22	170,84	196,47	170,84	1.013,09	1.000,00	177,90	1.190,99
191.377	307-A	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	307-B	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	307-C	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	307-D	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	307-E	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	307-F	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	311-F	3	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	313-A	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	313-B	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	313-C	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	313-D	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	313-E	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	313-F	3	6,05	144,82	170,38	195,94	170,38	1.030,79	1.000,00	181,50	1.212,29
191.377	315-A	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	315-B	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	315-C	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	315-D	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	315-E	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	315-F	3	4,76	149,64	176,05	202,46	176,05	838,00	800,00	142,80	980,80
191.377	403-A	4	6,96	143,39	168,69	194,00	168,69	1.174,11	1.200,00	208,80	1.382,91
191.377	403-B	4	5,30	143,39	168,69	194,00	168,69	894,08	900,00	159,00	1.053,08
191.377	403-C	4	5,30	143,39	168,69	194,00	168,69	894,08	900,00	159,00	1.053,08
191.377	403-D	4	5,30	143,39	168,69	194,00	168,69	894,08	900,00	159,00	1.053,08
191.377	403-E	4	5,30	143,39	168,69	194,00	168,69	894,08	900,00	159,00	1.053,08

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	403-F	4	5,30	143,39	168,69	194,00	168,69	894,08	900,00	159,00	1.053,08
191.377	404-A	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	404-B	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	404-C	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	404-D	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	404-E	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	404-F	4	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	405-A	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	405-B	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	405-C	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	405-D	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	405-E	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	405-F	4	4,77	149,60	176,00	202,40	176,00	839,52	800,00	143,10	982,62
191.377	407-A	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	407-B	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	407-C	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	407-D	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	407-E	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	407-F	4	5,31	147,42	173,43	199,45	173,43	920,92	900,00	159,30	1.080,22
191.377	409-A	4	4,42	151,18	177,86	204,54	177,86	786,13	800,00	132,60	918,73
191.377	409-D	4	4,42	151,18	177,86	204,54	177,86	786,13	800,00	132,60	918,73
191.377	409-E	4	4,42	151,18	177,86	204,54	177,86	786,13	800,00	132,60	918,73
191.377	409-F	4	4,42	151,18	177,86	204,54	177,86	786,13	800,00	132,60	918,73
191.377	413-A	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	413-B	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	413-C	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	413-D	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	413-E	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	413-F	4	6,66	144,11	169,55	194,98	169,55	1.129,18	1.100,00	199,80	1.328,98
191.377	416-E	4	4,96	148,80	175,06	201,32	175,06	868,29	900,00	148,80	1.017,09
191.377	416-F	4	4,96	148,80	175,06	201,32	175,06	868,29	900,00	148,80	1.017,09
191.377	501-A	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14
191.377	501-B	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14
191.377	501-C	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14
191.377	501-D	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14
191.377	501-E	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	501-F	5	4,21	152,20	179,06	205,92	179,06	753,84	800,00	126,30	880,14
191.377	509-A	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	509-B	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	509-C	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	509-D	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	509-E	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	509-F	5	4,34	151,56	178,31	205,05	178,31	773,86	800,00	130,20	904,06
191.377	512-A	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	512-B	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	512-C	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	512-D	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	512-E	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	512-F	5	4,29	151,80	178,59	205,38	178,59	766,17	800,00	128,70	894,87
191.377	514-A	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	514-B	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	514-C	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	514-D	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	514-E	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	514-F	5	3,95	153,55	180,65	207,75	180,65	713,58	700,00	118,50	832,08
191.377	604-A	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	604-B	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	604-C	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	604-D	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	604-E	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	604-F	6	5,70	146,00	171,76	197,53	171,76	979,05	1.000,00	171,00	1.150,05
191.377	607-A	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	607-B	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	607-C	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	607-D	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	607-E	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	607-F	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	609-A	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	609-B	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	609-C	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	609-D	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	609-E	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	609-F	6	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	610-A	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	610-B	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	610-C	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	610-D	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	610-E	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	610-F	6	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	611-A	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	611-B	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	611-C	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	611-D	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	611-E	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	611-F	6	4,37	151,42	178,14	204,86	178,14	778,46	800,00	131,10	909,56
191.377	614-D	6	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	614-E	6	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	614-F	6	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	616-A	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	616-B	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	616-C	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	616-D	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	616-E	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	616-F	6	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	703-C	7	4,09	152,81	179,78	206,75	179,78	735,30	700,00	122,70	858,00
191.377	703-D	7	4,09	152,81	179,78	206,75	179,78	735,30	700,00	122,70	858,00
191.377	704-A	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	704-B	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	704-C	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	704-D	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	704-E	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	704-F	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	705-A	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19
191.377	705-B	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19
191.377	705-C	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19
191.377	705-D	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19
191.377	705-E	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19
191.377	705-F	7	5,60	146,35	172,18	198,00	172,18	964,19	1.000,00	168,00	1.132,19

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	706-A	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	706-B	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	706-C	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	706-D	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	706-E	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	706-F	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-A	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-B	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-C	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-D	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-E	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	708-F	7	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	710-A	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	710-B	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	710-C	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	710-D	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	710-E	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	710-F	7	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	714-A	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	714-B	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	714-C	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	714-D	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	714-E	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	714-F	7	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	715-A	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	715-B	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	715-C	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	715-D	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	715-E	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	715-F	7	4,80	149,47	175,85	202,22	175,85	844,07	800,00	144,00	988,07
191.377	716-A	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	716-B	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	716-C	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	716-D	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	716-E	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13
191.377	716-F	7	5,01	148,59	174,82	201,04	174,82	875,83	900,00	150,30	1.026,13

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	801-E	8	4,49	150,85	177,47	204,09	177,47	796,85	800,00	134,70	931,55
191.377	802-A	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	802-B	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	802-C	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	802-D	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	802-E	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	802-F	8	5,81	145,62	171,32	197,01	171,32	995,35	1.000,00	174,30	1.169,65
191.377	804-A	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	804-B	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	804-C	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	804-D	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	804-E	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	804-F	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-A	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-B	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-C	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-D	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-E	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	806-F	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	807-A	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	807-B	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	807-C	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	807-D	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	807-E	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	807-F	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	808-A	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	808-B	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	808-C	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	808-D	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	808-E	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	808-F	8	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	811-A	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	811-B	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	811-C	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	811-D	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	811-E	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	811-F	8	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	812-D	8	4,39	151,32	178,03	204,73	178,03	781,53	800,00	131,70	913,23
191.377	812-E	8	4,39	151,32	178,03	204,73	178,03	781,53	800,00	131,70	913,23
191.377	812-F	8	4,39	151,32	178,03	204,73	178,03	781,53	800,00	131,70	913,23
191.377	814-D	8	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	814-E	8	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	814-F	8	4,00	153,29	180,34	207,39	180,34	721,35	700,00	120,00	841,35
191.377	815-A	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	815-B	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	815-C	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	815-D	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	815-E	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	815-F	8	4,85	149,26	175,60	201,94	175,60	851,65	900,00	145,50	997,15
191.377	902-A	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	902-B	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	902-C	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	902-D	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	902-E	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	902-F	9	5,86	145,45	171,12	196,79	171,12	1.002,75	1.000,00	175,80	1.178,55
191.377	903-A	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	903-B	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	903-C	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	903-D	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	903-E	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	903-F	9	5,21	147,80	173,88	199,96	173,88	905,93	900,00	156,30	1.062,23
191.377	904-A	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	904-B	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	904-C	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	904-D	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	904-E	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	904-F	9	6,03	144,89	170,45	196,02	170,45	1.027,84	1.000,00	180,90	1.208,74
191.377	908-A	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	908-B	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	908-C	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	908-D	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	908-E	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Mín	Méd	Máx	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação Particip. (R$)	Valor de Locação Particip. ARREDONDADO (R$)	Despesas* (R$/m²)	Valor de Locação Particip. + Despesas (R$)	Valor de Locação Particip. + Despesas ARREDONDADO (R$)
191.377	908-F	9	5,98	145,05	170,65	196,24	170,65	1.020,47	1.000,00	179,40	1.199,87
191.377	909-B	9	4,50	150,81	177,42	204,03	177,42	798,38	800,00	135,00	933,38
191.377	909-C	9	4,50	150,81	177,42	204,03	177,42	798,38	800,00	135,00	933,38
191.377	909-D	9	4,50	150,81	177,42	204,03	177,42	798,38	800,00	135,00	933,38
191.377	909-E	9	4,50	150,81	177,42	204,03	177,42	798,38	800,00	135,00	933,38
191.377	909-F	9	4,50	150,81	177,42	204,03	177,42	798,38	800,00	135,00	933,38
191.377	910-A	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	910-B	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	910-C	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	910-D	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	910-E	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	910-F	9	6,06	144,79	170,34	195,89	170,34	1.032,26	1.000,00	181,80	1.214,06
191.377	911-A	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	911-B	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	911-C	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	911-D	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	911-E	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	911-F	9	4,91	149,01	175,30	201,60	175,30	860,73	900,00	147,30	1.008,03
191.377	913-A	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.377	913-B	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.377	913-C	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.377	913-D	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.77	913-E	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.377	913-F	9	58,28	118,40	139,30	160,19	139,30	8.118,17	8.100,00	1.748,40	9.866,57
191.377	916-A	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
191.377	916-B	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
191.377	916-C	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
191.377	916-D	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
191.377	916-E	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
191.377	916-F	9	5,06	148,39	174,58	200,77	174,58	883,37	900,00	151,80	1.035,17
TOTAL		**2.227,91**						**370.900,00**			**436.600,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 30,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
208-D	2	16,06	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	414.493,60	414.000,00
208-E	2	16,06	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	414.493,60	414.000,00
208-F	2	16,06	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	414.493,60	414.000,00
209-D	2	4,88	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	125.948,24	126.000,00
209-F	2	4,88	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	125.948,24	126.000,00
210-A	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00
210-B	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
210-C	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00
210-D	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00
210-E	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00
210-F	2	12,23	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	315.644,88	316.000,00
211-D	2	4,09	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	105.559,08	106.000,00
212-A	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
212-B	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
212-C	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
212-D	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
212-E	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
212-F	2	4,80	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	123.883,52	124.000,00
213-A	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
213-B	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
213-C	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
213-D	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
213-E	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
213-F	2	10,86	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	280.286,46	280.000,00
215-A	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
215-B	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
215-C	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
215-D	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
215-E	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
215-F	2	5,53	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	142.724,14	143.000,00
216-A	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
216-B	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
216-C	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
216-D	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
216-E	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
216-F	2	7,63	23.537,68	1,02	20.407,17	24.008,43	27.609,70	25.809,07	196.923,17	197.000,00
301-A	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00
301-B	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00
301-C	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00
301-D	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
301-E	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00
301-F	3	4,88	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	127.183,03	127.000,00
302-B	3	12,68	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	330.467,38	330.000,00
302-C	3	12,68	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	330.467,38	330.000,00
302-D	3	12,68	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	330.467,38	330.000,00
302-E	3	12,68	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	330.467,38	330.000,00
302-F	3	12,68	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	330.467,38	330.000,00
304-A	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
304-B	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
304-C	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
304-D	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
304-E	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
304-F	3	12,53	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	326.558,07	327.000,00
306-B	3	5,93	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	154.548,23	155.000,00
306-C	3	5,93	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	154.548,23	155.000,00
306-D	3	5,93	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	154.548,23	155.000,00
306-E	3	5,93	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	154.548,23	155.000,00
306-F	3	5,93	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	154.548,23	155.000,00
307-A	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
307-B	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
307-C	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
307-D	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
307-E	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
307-F	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
311-F	3	4,37	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	113.891,36	114.000,00
313-A	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
313-B	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
313-C	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
313-D	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
313-E	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
313-F	3	6,05	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	157.675,68	158.000,00
315-A	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00
315-B	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
315-C	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00
315-D	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00
315-E	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00
315-F	3	4,76	23.537,68	1,03	20.607,24	24.243,81	27.880,38	26.062,10	124.055,58	124.000,00
403-A	4	6,96	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	183.153,28	183.000,00
403-B	4	5,30	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.470,17	139.000,00
403-C	4	5,30	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.470,17	139.000,00
403-D	4	5,30	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.470,17	139.000,00
403-E	4	5,30	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.470,17	139.000,00
403-F	4	5,30	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.470,17	139.000,00
404-A	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
404-B	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
404-C	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
404-D	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
404-E	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
404-F	4	5,70	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	149.996,22	150.000,00
405-A	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
405-B	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
405-C	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
405-D	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
405-E	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
405-F	4	4,77	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	125.523,15	126.000,00
407-A	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
407-B	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
407-C	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
407-D	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
407-E	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
407-F	4	5,31	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	139.733,32	140.000,00
409-A	4	4,42	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	116.312,86	116.000,00
409-D	4	4,42	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	116.312,86	116.000,00
409-E	4	4,42	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	116.312,86	116.000,00
409-F	4	4,42	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	116.312,86	116.000,00
413-A	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
413-B	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00
413-C	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00
413-D	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00
413-E	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00
413-F	4	6,66	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	175.258,74	175.000,00
416-E	4	4,96	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	130.523,03	131.000,00
416-F	4	4,96	23.537,68	1,04	20.807,31	24.479,19	28.151,07	26.315,13	130.523,03	131.000,00
501-A	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
501-B	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
501-C	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
501-D	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
501-E	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
501-F	5	4,21	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	111.319,31	111.000,00
509-A	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
509-B	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
509-C	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
509-D	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
509-E	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
509-F	5	4,34	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	114.756,72	115.000,00
512-A	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
512-B	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
512-C	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
512-D	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
512-E	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
512-F	5	4,29	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	113.434,64	113.000,00
514-A	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
514-B	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
514-C	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
514-D	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
514-E	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
514-F	5	3,95	23.537,68	1,05	20.907,34	24.596,88	28.286,41	26.441,64	104.444,48	104.000,00
604-A	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00
604-B	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
604-C	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00
604-D	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00
604-E	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00
604-F	6	5,70	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	151.438,49	151.000,00
607-A	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
607-B	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
607-C	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
607-D	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
607-E	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
607-F	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
609-A	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
609-B	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
609-C	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
609-D	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
609-E	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
609-F	6	4,91	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	130.449,65	130.000,00
610-A	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
610-B	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
610-C	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
610-D	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
610-E	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
610-F	6	6,06	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	161.003,03	161.000,00
611-A	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
611-B	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
611-C	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
611-D	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
611-E	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
611-F	6	4,37	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	116.102,84	116.000,00
614-D	6	4,00	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	106.272,63	106.000,00
614-E	6	4,00	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	106.272,63	106.000,00
614-F	6	4,00	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	106.272,63	106.000,00
616-A	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00
616-B	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
616-C	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00
616-D	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00
616-E	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00
616-F	6	5,01	23.537,68	1,05	21.007,38	24.714,56	28.421,75	26.568,16	133.106,46	133.000,00
703-C	7	4,09	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	109.181,21	109.000,00
703-D	7	4,09	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	109.181,21	109.000,00
704-A	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
704-B	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
704-C	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
704-D	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
704-E	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
704-F	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
705-A	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
705-B	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
705-C	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
705-D	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
705-E	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
705-F	7	5,60	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	149.490,16	149.000,00
706-A	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
706-B	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
706-C	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
706-D	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
706-E	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
706-F	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-A	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-B	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-C	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-D	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-E	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
708-F	7	5,98	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	159.634,13	160.000,00
710-A	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00
710-B	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00
710-C	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
710-D	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00
710-E	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00
710-F	7	6,06	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	161.769,71	162.000,00
714-A	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
714-B	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
714-C	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
714-D	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
714-E	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
714-F	7	4,00	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	106.778,69	107.000,00
715-A	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
715-B	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
715-C	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
715-D	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
715-E	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
715-F	7	4,80	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	128.134,42	128.000,00
716-A	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
716-B	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
716-C	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
716-D	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
716-E	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
716-F	7	5,01	23.537,68	1,06	21.107,41	24.832,25	28.557,09	26.694,67	133.740,30	134.000,00
801-E	8	4,49	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	120.427,13	120.000,00
802-A	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
802-B	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
802-C	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
802-D	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
802-E	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
802-F	8	5,81	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	155.831,09	156.000,00
804-A	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
804-B	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
804-C	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
804-D	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
804-E	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
804-F	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-A	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-B	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-C	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-D	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-E	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
806-F	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
807-A	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
807-B	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
807-C	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
807-D	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
807-E	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
807-F	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
808-A	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
808-B	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
808-C	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
808-D	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
808-E	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
808-F	8	5,98	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	160.390,69	160.000,00
811-A	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
811-B	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
811-C	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
811-D	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
811-E	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
811-F	8	4,91	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	131.692,03	132.000,00
812-D	8	4,39	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	117.745,01	118.000,00
812-E	8	4,39	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	117.745,01	118.000,00
812-F	8	4,39	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	117.745,01	118.000,00
814-D	8	4,00	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	107.284,75	107.000,00
814-E	8	4,00	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	107.284,75	107.000,00
814-F	8	4,00	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	107.284,75	107.000,00
815-A	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00
815-B	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
815-C	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00
815-D	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00
815-E	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00
815-F	8	4,85	23.537,68	1,06	21.207,45	24.949,94	28.692,43	26.821,19	130.082,75	130.000,00
902-A	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
902-B	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
902-C	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
902-D	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
902-E	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
902-F	9	5,86	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	157.542,84	158.000,00
903-A	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
903-B	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
903-C	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
903-D	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
903-E	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
903-F	9	5,21	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	140.067,95	140.000,00
904-A	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
904-B	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
904-C	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
904-D	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
904-E	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
904-F	9	6,03	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.113,20	162.000,00
908-A	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
908-B	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
908-C	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
908-D	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
908-E	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
908-F	9	5,98	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	160.768,97	161.000,00
909-B	9	4,50	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	120.980,00	121.000,00
909-C	9	4,50	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	120.980,00	121.000,00
909-D	9	4,50	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	120.980,00	121.000,00
909-E	9	4,50	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	120.980,00	121.000,00
909-F	9	4,50	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	120.980,00	121.000,00

Unid.	Andar	Área Privativa Particip. (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda Particip. (R$)	Valor de Venda Particip. ARREDONDADO (R$)
910-A	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
910-B	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
910-C	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
910-D	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
910-E	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
910-F	9	6,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	162.919,73	163.000,00
911-A	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
911-B	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
911-C	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
911-D	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
911-E	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
911-F	9	4,91	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	132.002,62	132.000,00
913-A	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
913-B	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
913-C	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
913-D	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
913-E	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
913-F	9	58,28	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	1.566.825,39	1.567.000,00
916-A	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
916-B	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
916-C	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
916-D	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
916-E	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
916-F	9	5,06	23.537,68	1,06	21.257,47	25.008,79	28.760,10	26.884,44	136.035,29	136.000,00
TOTAL		**2.227,91**								**59.039.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO (PARTICIPAÇÃO)	(Comparativo)	**R$ 370.900,00**	**Trezentos E Setenta Mil E Novecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS (PARTICIPAÇÃO)		**R$ 436.600,00**	**Quatrocentos E Trinta E Seis Mil E Seiscentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA (PARTICIPAÇÃO)	(Comparativo)	**R$ 59.039.000,00**	**Cinquenta E Nove Milhões E Trinta E Nove Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 40,88m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	1,000	0,889	1,166	0,949	1,005	R$ 150,72/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,250	1,078	1,267	0,926	1,520	R$ 205,27/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	1,053	0,996	1,039	1,060	1,148	R$ 174,80/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	1,176	1,000	1,085	1,156	1,417	R$ 147,15/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,333	1,172	1,267	1,161	1,934	R$ 167,60/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 31,89/m²
Limite inferior:	R$ 153,16/m²
Média:	R$ 169,11/m²
Limite superior:	R$ 185,05/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 147,15/m²
Valor máximo:	R$ 205,27/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 143,74/m²
Média:	**R$ 169,11/m²**
Limite superior:	R$ 194,47/m²

Situação paradigma

Área construída: 40,88 m²

Idade: 0

Vida útil: 60 anos

Padrão: max

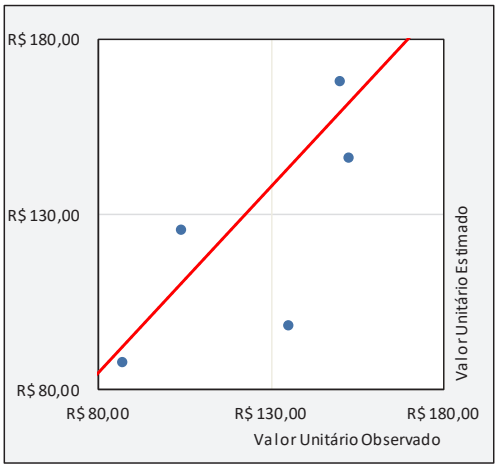
Conservação: a - novo

Média Saneada

Limite inferior (-30%): R$ 118,37/m²

Média: R$ 169,11/m²

Limite superior (+30%): R$ 219,84/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

Item	Endereço	Áreas				Construções			Contato	
		Área privativa (m²)	*Andar*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	16	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	101,00 m²	15	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Rarus flats	(11) 3050-7600
3	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	18	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	4	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
5	Rua Fiandeiras, 48	81,61 m²	4	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
6	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	6	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
7	Rua Fiandeiras, 705	48,50 m²	1	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
8	Rua Fiandeiras, 705	46,00 m²	22	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo – Área média 40,88m²

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					
		Total	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,90	R$ 19.918,03/m²	1,111	1,078	1,039	0,926	1,154	R$ 22.981,14/m²
2	101,00 m²	R$ 2.550.000,00	0,90	R$ 22.722,77/m²	1,111	1,078	1,039	0,928	1,156	R$ 26.266,02/m²
3	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,90	R$ 13.522,71/m²	1,333	1,078	1,000	0,922	1,333	R$ 18.023,04/m²
4	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,90	R$ 14.119,96/m²	1,250	1,078	1,005	0,962	1,295	R$ 18.282,57/m²
5	81,61 m²	R$ 1.158.463,00	0,90	R$ 12.775,60/m²	1,250	1,078	1,005	0,962	1,295	R$ 16.541,89/m²
6	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,90	R$ 32.002,59/m²	1,053	0,805	1,014	0,952	0,824	R$ 26.360,77/m²
7	48,50 m²	R$ 1.869.882,00	0,90	R$ 34.698,84/m²	1,053	0,805	1,014	1,000	0,871	R$ 30.234,02/m²
8	46,00 m²	R$ 1.929.087,00	0,90	R$ 37.743,01/m²	1,053	0,805	1,014	0,913	0,785	R$ 29.611,97/m²

Homogeneização (Fatores)

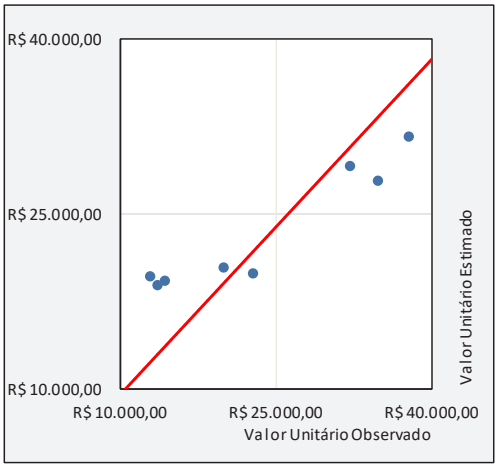
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	8
Graus de liberdade:	7
tc (tabelado):	1,415
Amplitude:	R$ 5.406,81/m²
Limite inferior:	R$ 20.834,27/m²
Média:	R$ 23.537,68/m²
Limite superior:	R$ 26.241,08/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 16.541,89/m²
Valor máximo:	R$ 30.234,02/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 20.007,03/m²
Média:	**R$ 23.537,68/m²**
Limite superior:	R$ 27.068,33/m²

Situação paradigma	
Área construída:	40,88 m²
Idade:	0
Vida útil:	60 anos
Padrão:	max
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 16.476,37/m²
Média:	R$ 23.537,68/m²
Limite superior (+30%):	R$ 30.598,98/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elementos 01 e 02



Elemento 03

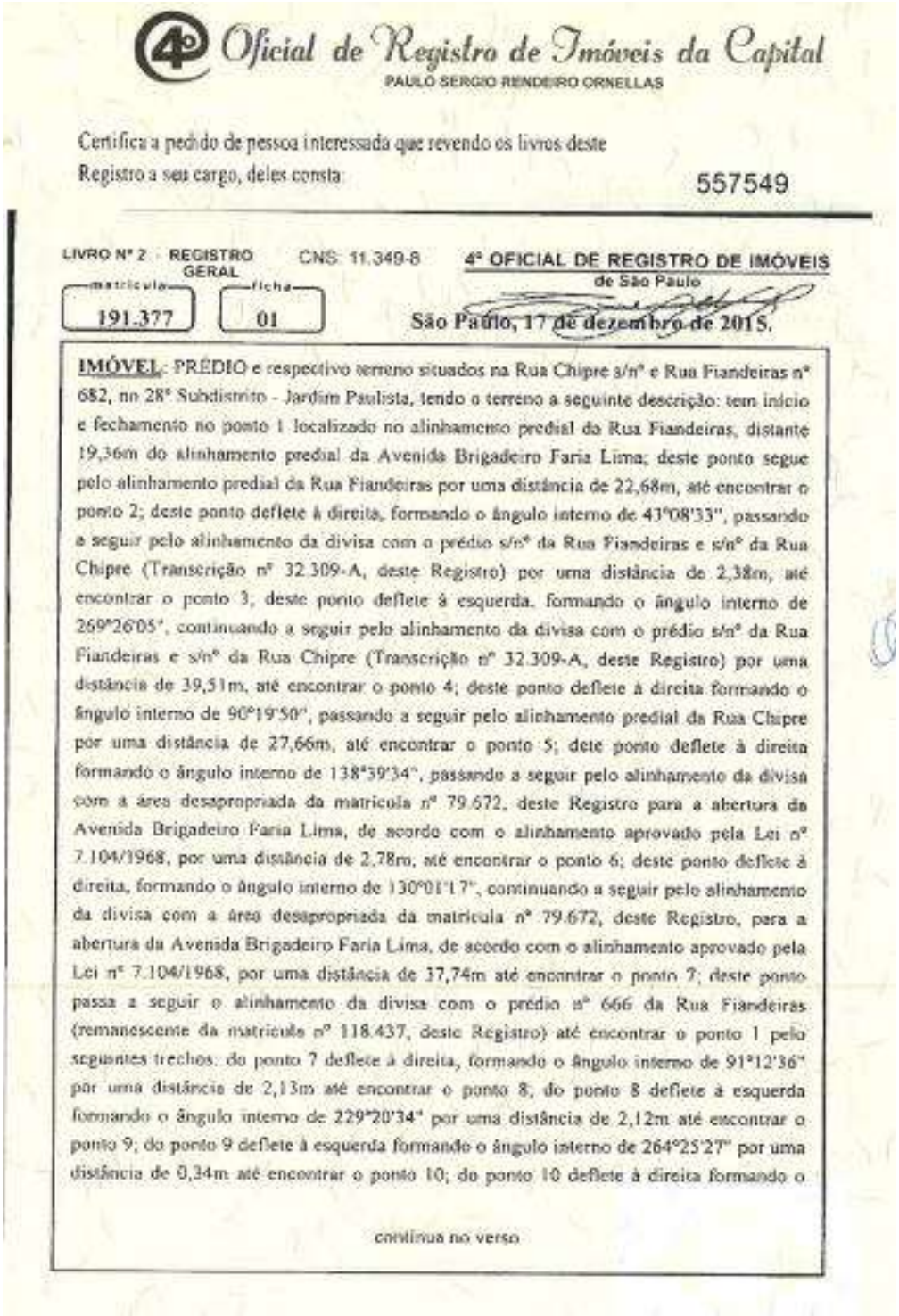


Elementos 04 e 05



Elementos 06, 07, e 08

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
PAULO SERGIO RENDEIRO ORNELLAS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

557549

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 191.377 | ficha 01

São Paulo, 17 de dezembro de 2015.

IMÓVEL: PRÉDIO e respectivo terreno situados na Rua Chipre s/nº e Rua Fiandeiras nº 682, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início e fechamento no ponto 1 localizado no alinhamento predial da Rua Fiandeiras, distante 19,36m do alinhamento predial da Avenida Brigadeiro Faria Lima; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Fiandeiras por uma distância de 22,68m, até encontrar o ponto 2; deste ponto deflete à direita, formando o ângulo interno de 43°08'33", passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o prédio s/nº da Rua Fiandeiras e s/nº da Rua Chipre (Transcrição nº 32.309-A, deste Registro) por uma distância de 2,38m, até encontrar o ponto 3; deste ponto deflete à esquerda, formando o ângulo interno de 269°26'05", continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o prédio s/nº da Rua Fiandeiras e s/nº da Rua Chipre (Transcrição nº 32.309-A, deste Registro) por uma distância de 39,51m, até encontrar o ponto 4; deste ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 90°19'50", passando a seguir pelo alinhamento predial da Rua Chipre por uma distância de 27,66m, até encontrar o ponto 5; dete ponto deflete à direita formando o ângulo interno de 138°39'34", passando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área desapropriada da matrícula nº 79.672, deste Registro para a abertura da Avenida Brigadeiro Faria Lima, de acordo com o alinhamento aprovado pela Lei nº 7.104/1968, por uma distância de 2,78m, até encontrar o ponto 6; deste ponto deflete à direita, formando o ângulo interno de 130°01'17", continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com a área desapropriada da matrícula nº 79.672, deste Registro, para a abertura da Avenida Brigadeiro Faria Lima, de acordo com o alinhamento aprovado pela Lei nº 7.104/1968, por uma distância de 37,74m até encontrar o ponto 7; deste ponto passa a seguir o alinhamento da divisa com o prédio nº 666 da Rua Fiandeiras (remanescente da matrícula nº 118.437, deste Registro) até encontrar o ponto 1 pelo seguintes trechos: do ponto 7 deflete à direita, formando o ângulo interno de 91°12'36" por uma distância de 2,13m até encontrar o ponto 8; do ponto 8 deflete à esquerda formando o ângulo interno de 229°20'34" por uma distância de 2,12m até encontrar o ponto 9; do ponto 9 deflete à esquerda formando o ângulo interno de 264°25'27" por uma distância de 0,34m até encontrar o ponto 10; do ponto 10 deflete à direita formando o

continua no verso

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN ALVORADA

Setembro/19

REF.: 19_29218 03

Rua Alvorada, 676 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Alvorada, 676 – Vila Olímpia – São Paulo/SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 20
5.1. PANORAMA DE MERCADO 20
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 24

6. METODOLOGIA EMPREGADA 27

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 29
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 29
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 32

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 35

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 36

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 40

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 45 DESENVOLVIMETO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**03_VN Alvorada**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Alvorada, 676	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	7	
	Área Privativa Avaliada	389,86 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	em obras (Prevista para outubro/2019)	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Iris Tseng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 45.200,00**	**Quarenta E Cinco Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 54.900,00**	**Cinquenta E Quatro Mil E Novecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 6.655.000,00**	**Seis Milhões Seiscentos E Cinquenta E Cinco Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau II**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
189.008	U026	2	86,050	9.700,00	11.800,00	1.400.000,00
189.008	U142	14	28,960	3.800,00	4.500,00	497.000,00
189.008	U153	15	28,960	3.800,00	4.500,00	498.000,00
189.008	U162	16	28,960	3.800,00	4.500,00	499.000,00
189.008	U182	18	30,220	3.900,00	4.700,00	523.000,00
189.008	U183	18	30,220	3.900,00	4.700,00	523.000,00
189.008	U192	19	156,490	16.300,00	20.200,00	2.715.000,00
TOTAL	**7**		**389,86**	**45.200,00**	**54.900,00**	**6.655.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

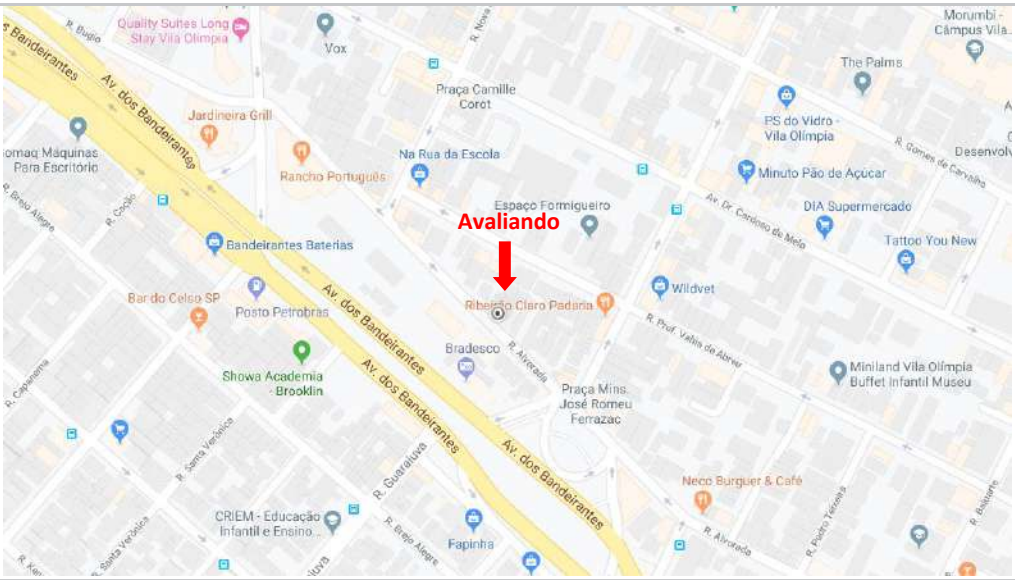
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Área de Terreno (m²)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
189.008 do 4º Oficial de Registro de Imóveis	Vitacon 45 Desenv. Imob. SPE LTDA	1.355,69	n/i	n/i	n/i	n/i	Av.03 08/02/2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 2,0 km da Estação Vila Olímpia;
- ✓ 4,0 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas
- ✓ 10 km do Centro de São Paulo.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar
Densidade de Ocupação:	Vertical – Médio
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial, universidades e transporte público
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo	✓	Aeroporto (6,0 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Alvorada



Rua Alvorada

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído da apresentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)
189.008	U026	2	86,050
189.008	U142	14	28,960
189.008	U153	15	28,960
189.008	U162	16	28,960
189.008	U182	18	30,220
189.008	U183	18	30,220
189.008	U192	19	156,490
TOTAL	**7**		**389,86**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 7 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Alvorada** trata de imóvel residencial, formado por 1 torres, área de lazer de uso comum no térreo, Lobby, guarda entregas, bicicletário, áreas de coworking, gourmet, mega lounge, academia e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº Total de Unidades	101 apartamentos
Nº de Pavimentos	20 pavimentos: 1 subsolo, térreo, 19 pavimentos tipo
Pé Direito	Aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	Em obras (Prevista para outubro/2019)
Vida Útil Remanescente	60 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Torres 1	**Subsolos 1**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Áreas Comuns / Lazer, Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Mosaico Português / Cimentado	Alvenaria com pintura	-
Hall de elevadores	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Revestimento de madeira	Forro modular / Laje de concreto
Academia	Laminado	Alvenaria com pintura	Laje de concreto

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ Elevador Social: Capacidade 750 Kg (10 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Guarita Blindada ▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária
Gerador	▪ Não existe
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Caracterização da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Studio
Nº de Vagas	1 vagas de garagem no 1º Subsolo
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Alumínio
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	Pavimentos com 4, 5 e 6 unidades
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Escritório, Corredor e Suítes	Cerâmica	Alvenaria com pintura	Alvenaria com pintura
Banheiros	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Cerâmica	Gesso com pintura

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Vista Geral



Garagem



Garagem



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral



Vista Geral




Vista Geral




Vista Geral




Vista Geral




Vista Geral




Unidade 21




Unidade 21




Unidade 84




Unidade 142

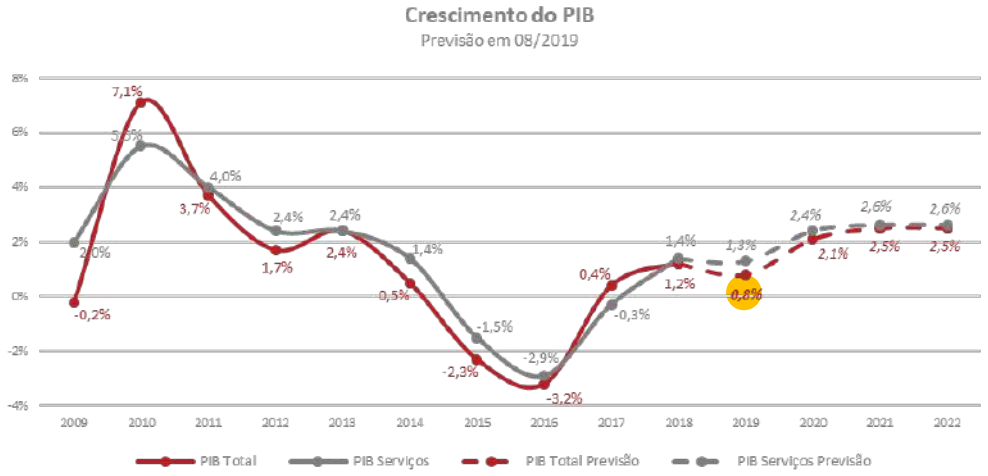
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

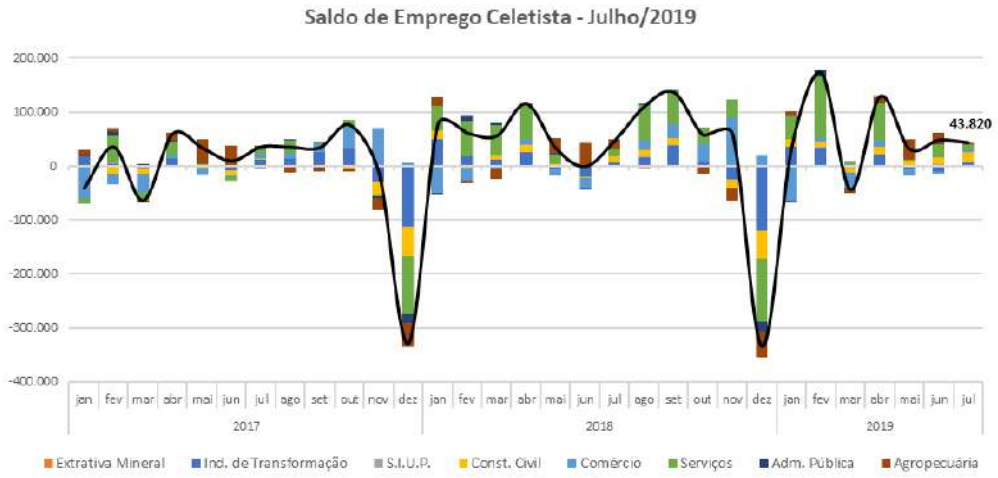
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

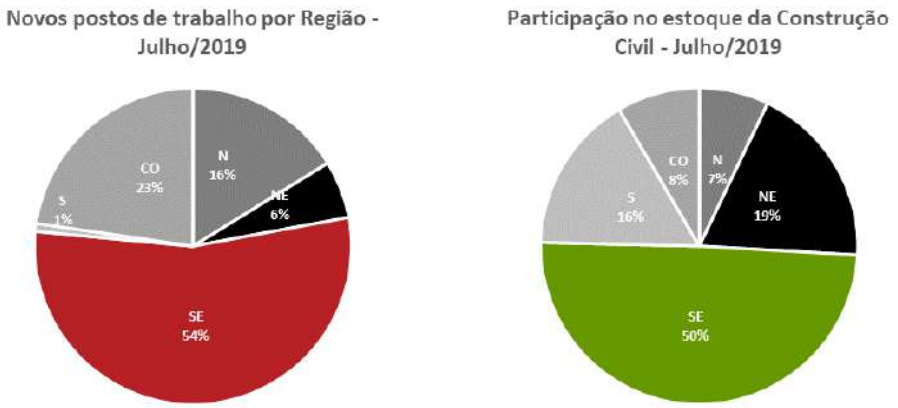
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

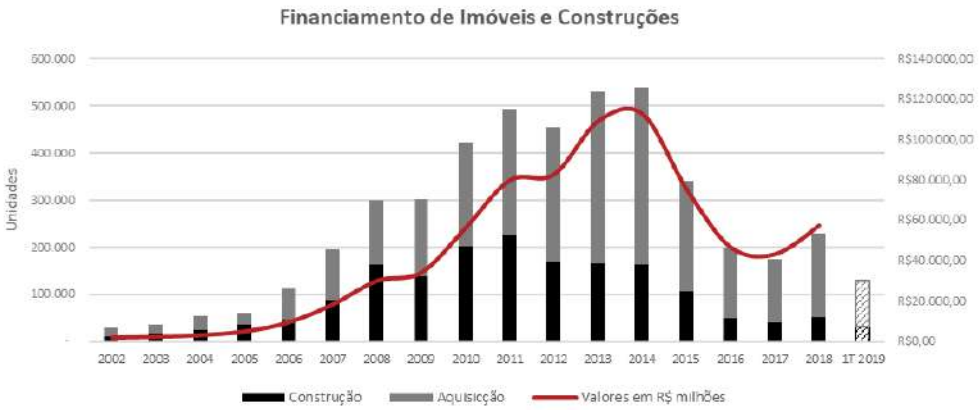


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

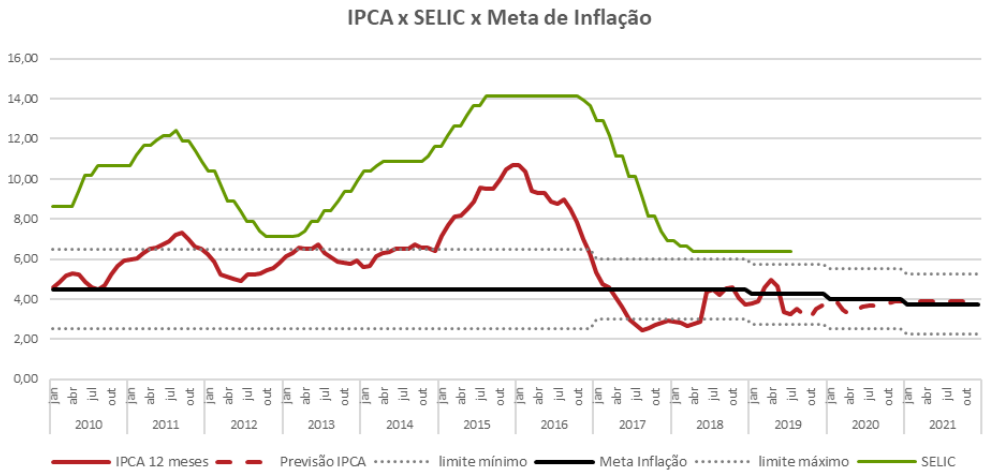
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

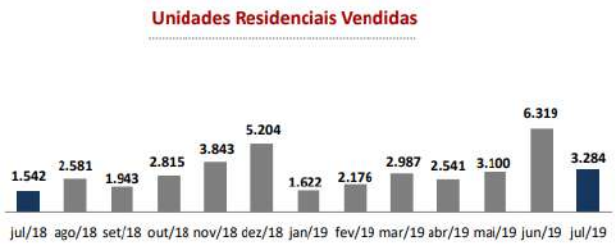


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

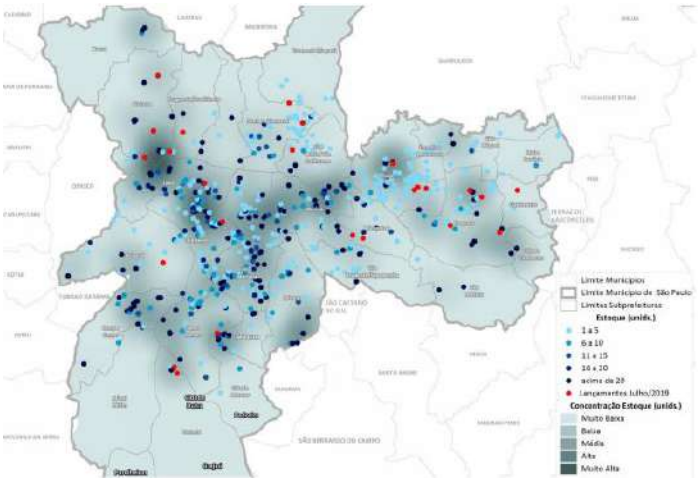


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



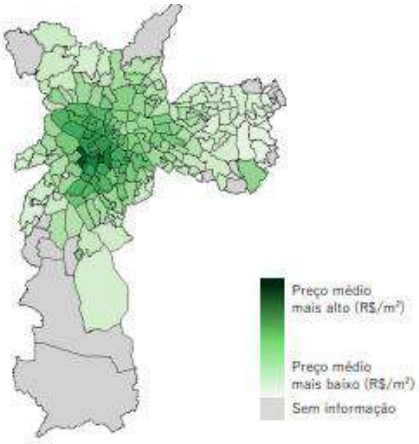
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U026	2	86,050	95,68	112,56	129,45	112,56	9.685,98	9.700,00	2.151,25	11.837,23	11.800,00
U142	14	28,960	111,20	130,82	150,45	130,82	3.788,68	3.800,00	724,00	4.512,68	4.500,00
U153	15	28,960	111,20	130,82	150,45	130,82	3.788,68	3.800,00	724,00	4.512,68	4.500,00
U162	16	28,960	111,20	130,82	150,45	130,82	3.788,68	3.800,00	724,00	4.512,68	4.500,00
U182	18	30,220	110,33	129,80	149,27	129,80	3.922,56	3.900,00	755,50	4.678,06	4.700,00
U183	18	30,220	110,33	129,80	149,27	129,80	3.922,56	3.900,00	755,50	4.678,06	4.700,00
U192	19	156,490	88,58	104,21	119,84	104,21	16.307,88	16.300,00	3.912,25	20.220,13	20.200,00
TOTAL		**389,86**						**45.200,00**			**54.900,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*

[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U026	2	86,050	14.839,33	1,0200	12.865,70	15.136,12	17.406,53	16.271,33	1.400.147,55	1.400.000,00
U142	14	28,960	14.839,33	1,0750	13.559,44	15.952,28	18.345,12	17.148,70	496.626,37	497.000,00
U153	15	28,960	14.839,33	1,0775	13.590,97	15.989,38	18.387,78	17.188,58	497.781,32	498.000,00
U162	16	28,960	14.839,33	1,0800	13.622,50	16.026,48	18.430,45	17.228,46	498.936,26	499.000,00
U182	18	30,220	14.839,33	1,0850	13.685,57	16.100,67	18.515,77	17.308,22	523.054,52	523.000,00
U183	18	30,220	14.839,33	1,0850	13.685,57	16.100,67	18.515,77	17.308,22	523.054,52	523.000,00
U192	19	156,490	14.839,33	1,0875	13.717,11	16.137,77	18.558,44	17.348,10	2.714.804,83	2.715.000,00
TOTAL		**389,86**								**6.655.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 45.200,00**	**Quarenta E Cinco Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 54.900,00**	**Cinquenta E Quatro Mil E Novecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 6.655.000,00**	**Seis Milhões Seiscentos E Cinquenta E Cinco Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 43,92m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,750	0,828	1,166	0,941	0,685	R$ 102,79/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	0,938	1,000	1,267	0,953	1,158	R$ 156,34/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,789	0,926	1,039	1,050	0,804	R$ 122,52/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,882	0,929	1,085	1,145	1,042	R$ 108,17/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,000	1,086	1,267	1,151	1,504	R$ 130,35/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 29,01/m²
Limite inferior:	R$ 109,53/m²
Média:	R$ 124,03/m²
Limite superior:	R$ 138,54/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 102,79/m²
Valor máximo:	R$ 156,34/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 105,43/m²
Média:	**R$ 124,03/m²**
Limite superior:	R$ 142,64/m²

Situação paradigma

Área Privativa: 43,92 m²

Idade: em obras

Vida útil: 60 anos

Padrão: apartamento superior c/ elev

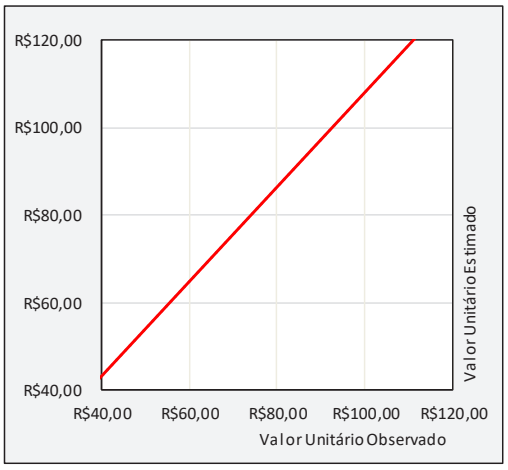
Conservação: a - novo

Média Saneada

Limite inferior (-30%): R$ 86,82/m²

Média: R$ 124,03/m²

Limite superior (+30%): R$ 161,25/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	101,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Rarus flats	(11) 3050-7600
3	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
5	Rua Fiandeiras, 705	48,50 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo – Área média 43,92m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,833	1,000	1,039	0,926	0,798	R$ 15.015,36/m²
2	101,00 m²	R$ 2.550.000,00	0,85	R$ 21.460,40/m²	0,833	1,000	1,039	0,928	0,800	R$ 17.175,84/m²
3	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,85	R$ 12.771,45/m²	1,000	1,000	1,000	0,922	0,922	R$ 11.770,92/m²
4	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	0,938	1,000	1,005	0,962	0,904	R$ 12.061,95/m²
5	48,50 m²	R$ 1.869.882,00	0,85	R$ 32.771,13/m²	0,789	0,752	1,014	1,000	0,555	R$ 18.172,56/m²

Homogeneização (Fatores)

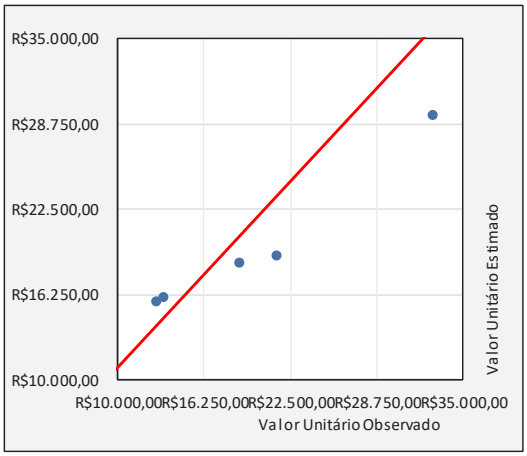
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 3.982,19/m²
Limite inferior:	R$ 12.848,23/m²
Média:	R$ 14.839,33/m²
Limite superior:	R$ 16.830,42/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 11.770,92/m²
Valor máximo:	R$ 18.172,56/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 12.613,43/m²
Média:	**R$ 14.839,33/m²**
Limite superior:	R$ 17.065,23/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	43,92 m²
Idade:	em obras
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 10.387,53/m²
Média:	R$ 14.839,33/m²
Limite superior (+30%):	R$ 19.291,12/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elementos 1 e 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 189.008 | ficha 01

São Paulo, 24 de novembro de 2014.

IMÓVEL: PRÉDIOS e seu respectivo terreno situados na Rua Alvorada nºs 666 e 676 e Rua Professor Vahia de Abreu nºs 633 e 639, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início e fechamento no ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua Alvorada, distante 73,49m do alinhamento predial da Rua Ribeirão Claro; deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Alvorada, por uma distância de 31,70m até encontrar o ponto 2; daí deflete à direita, forma um ângulo interno de 108°09'25" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com os prédios nº 696 da Rua Alvorada e nº 653 da Rua Professor Vahia de Abreu, por uma distância de 48,72m até encontrar o ponto 3; daí deflete à direita, forma um ângulo interno de 89°54'08" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento predial da Rua Professor Vahia de Abreu, por uma distância de 19,86m até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita, forma um ângulo interno de 90°13'33" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 631 da Rua Professor Vahia de Abreu por uma distância de 25,13m até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda, forma um ângulo interno de 269°49'44" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com os prédios da Rua Professor Vahia de Abreu nºs 631 e 627, por uma distância de 10,06m até encontrar o ponto 6; daí deflete à direita, forma um ângulo interno de 90°17'41" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 640 da Rua Alvorada, por uma distância de 33,42m até encontrar o ponto 1, que deu início a esta descrição, formando com a Rua Alvorada um ângulo interno de 71°35'30", encerrando a área de 1.355,69m².

CONTRIBUINTES: 299.109.0040-6/0024-4/0097-1/0098-8/0008-2.

PROPRIETÁRIA: **VITACON 45 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, CNPJ nº 17.260.569/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.713, 18º andar, conjunto nº 183, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.15/Mat. nº 9.129, feito em 02 de maio de 2013; R.08/Mat. nº 81.209, feito em 29 de abril de 2013; R.05/Mat. nºs 62.810 e 62.812, feitos em 06 de maio de 2013; e, R.12/Mat. nº 5.387, feito em 13 de fevereiro de 2014, neste Registro. *(fusão)*

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua no verso

Visualização de matrícula online disponibilizada pela ARISP (www.arisp.com.br) - Data da Visualização: 04/05/2015 17:11:00

ANEXO XII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Bom Retiro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN BOM RETIRO

Setembro/19

REF.: 19_29218_04

Rua Anhaia, 871 – Bom Retiro
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Anhaia, 871 – Bom Retiro – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 12

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 24
5.1. PANORAMA DE MERCADO 24
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 28

6. METODOLOGIA EMPREGADA 31

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 33
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 33
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 36

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 39

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 40

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT 44

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 48

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**04_VN Bom Retiro**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Anhaia, 871	
	Bairro	Bom Retiro	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	10	
	Área Privativa Avaliada	279,96 m²	
	Vagas Garagem	5	
	Idade do Imóvel	1 ano	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 18.400,00**	**Dezoito Mil E Quatrocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 24.000,00**	**Vinte E Quatro Mil Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 2.828.000,00**	**Dois Milhões Oitocentos E Vinte E Oito Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
267.342	U0317	3	26,32	1.800,00	2.300,00	258.000,00
267.343	U0318	3	14,90	1.100,00	1.400,00	146.000,00
267.357	U0414	4	30,42	2.000,00	2.600,00	301.000,00
267.477	U1108	11	29,65	1.900,00	2.500,00	301.000,00
267.491	U1204	12	29,65	1.900,00	2.500,00	302.000,00
267.493	U1206	12	29,65	1.900,00	2.500,00	302.000,00
267.495	U1208	12	29,65	1.900,00	2.500,00	302.000,00
267.496	U1209	12	29,65	1.900,00	2.500,00	302.000,00
267.508	U1303	13	29,65	2.000,00	2.600,00	303.000,00
267.525	U1402	14	30,42	2.000,00	2.600,00	311.000,00
TOTAL	**10**		**279,96**	**18.400,00**	**24.000,00**	**2.828.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

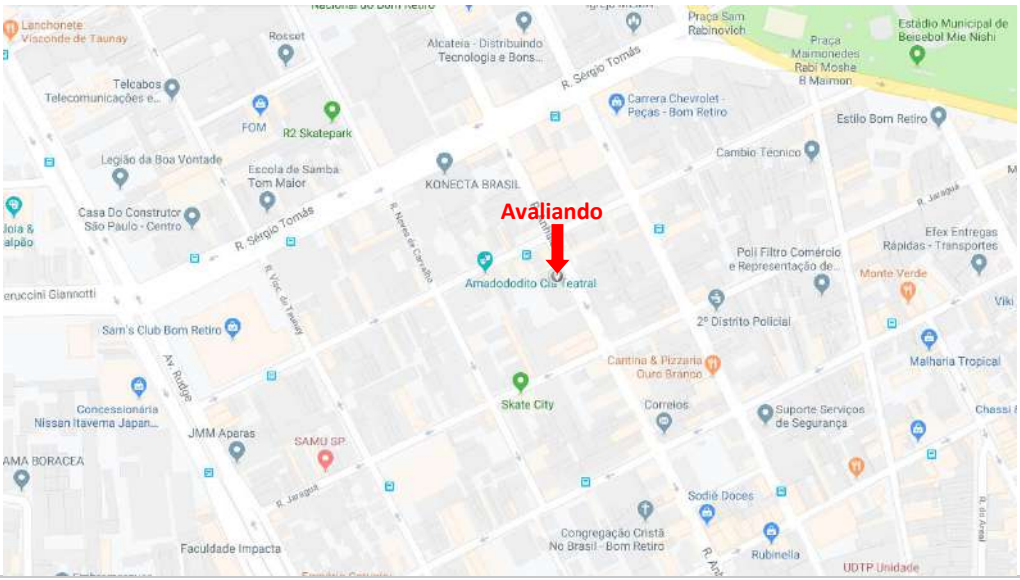
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão
267342 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0027308	26,320	10,162	36,482	n/i	n/a	13/set
267343 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0015459	14,900	5,753	20,653	n/i	n/a	13/set
267357 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0031561	30,420	11,745	42,165	n/i	n/a	13/set
267477 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0040559	29,650	36,073	65,723	1	n/a	13/set
267491 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0040559	29,650	36,073	65,723	1	R.1 datado de 22 de abril de 2019	13/set
267493 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0040559	29,650	36,073	65,723	1	R.1 datado de 22 de abril de 2019	13/set
267495 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0040559	29,650	36,073	65,723	1	R.1 datado de 22 de abril de 2019	13/set
267496 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0040559	29,650	36,073	65,723	1	n/a	13/set
267508 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0030762	29,650	11,448	41,098	n/i	n/a	13/set
267525 do 15º CRI de São Paulo	Rio Bravo Desenv. Imob.	0,0031561	30,420	11,745	42,165	n/i	R.1 datado de 22 de abril de 2019	13/set

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 3,0 km da Palmeiras - Barra Funda;
- ✓ 3,0 km do Shopping D;
- ✓ 15 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

3.2. ENTORNO

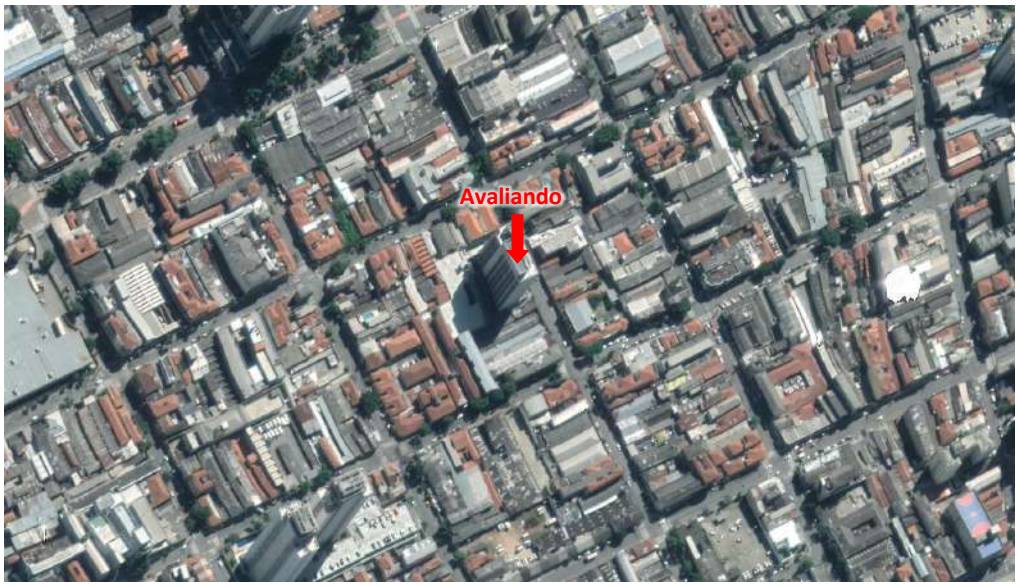


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar
Densidade de Ocupação:	Horizontal
Padrão Econômico:	Médio
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Faculdades / estação de trem e metrô
Polos Desvalorizantes:	Área com riscos de alagamento
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (15 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Anhaia



Rua Anhaia

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
267.342	U0317	3	26,320	10,162	36,482	n/i
267.343	U0318	3	14,900	5,753	20,653	n/i
267.357	U0414	4	30,420	11,745	42,165	n/i
267.477	U1108	11	29,650	36,073	65,723	1
267.491	U1204	12	29,650	36,073	65,723	1
267.493	U1206	12	29,650	36,073	65,723	1
267.495	U1208	12	29,650	36,073	65,723	1
267.496	U1209	12	29,650	36,073	65,723	1
267.508	U1303	13	29,650	11,448	41,098	n/i
267.525	U1402	14	30,420	11,745	42,165	n/i
TOTAL	**10**		**279,96**	**231,22**	**511,18**	**5**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 10 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação e venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Bom Retiro** trata de imóvel residencial, formado por uma torre, área de lazer de uso comum no térreo, loja de conveniência, academia, jardim contemporâneo, lobby, lavanderia coletiva e vagas de garagem no térreo e subsolo.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	18 unidade por andar
Nº Total de Unidades	269 apartamentos
Nº de Pavimentos	15 pavimentos: 2 subsolos, térreo, 15 pavimentos tipo e ático
Pé Direito	Aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	1 ano
Vida Útil Remanescente	59 anos

Composição do Edifício / Condomínio

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Torre 1	**Subsolos 1 e 2**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Guarita, Hall de elevadores (social e serviços), escadas, piscina, solarium e jardim contemporâneo
	Andares Tipo	Apartamentos
	Cobertura	Praça mirante, lounge cobertura, espaço grill e área de estar externo

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra natural / Blokret	Alvenaria / Azulejo	
Hall de elevadores	Cerâmica	Alvenaria	Gesso
Coworking	Porcelanato	Alvenaria	Gesso
WC	Cerâmica	Alvenaria	Gesso
Lavanderia	Porcelanato	Alvenaria	Gesso
Academia	Vinílico	Alvenaria	Gesso
Sala Home Thearter	Porcelanato	Alvenaria	Forro modular de Madeira

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, não enclausurada, com porta corta-fogo ▪ Elevador: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Guarita Blindada ▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária
Gerador	▪ Não existe
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split
Gás	▪ Tubulação de gás natural com medição individual
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Caracterização da Unidade 1203

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Quarto / sala, varanda e WC
Nº de Vagas	1 vagas de garagem
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Alumínio
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	18 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Ar condicionado tipo Split

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Quarto / sala	Porcelanato	Alvenaria	Laje de concreto aparente
Banheiros	Porcelanato	Porcelanato	Pintura sobre massa corrida em laje de concreto
Varanda	Cerâmica	Alvenaria	Pintura sobre laje de concreto

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Fachada



Entrada do condomínio



Guarda Entregas



Coworking



WC



Vista geral



Vista geral



Lavanderia



WC





Sala hOME





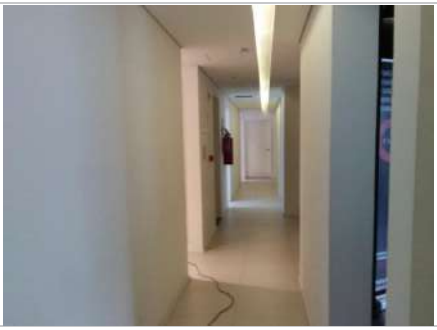
Academia



Academia



Lobby



Hall



Escada



Lounge

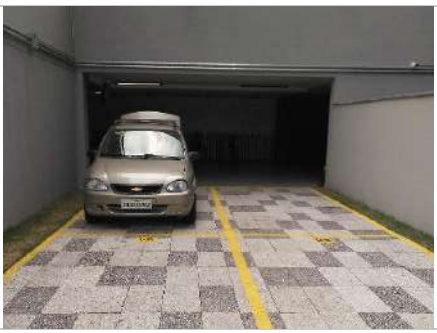


Refeitório





Vista geral





Garagem

Garagem





Garagem

Subsolo





Subsolo

Corredor




Unidade 218




Unidade 1404




Unidade 1404




Cobertura



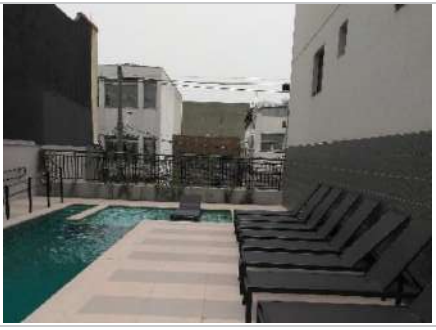

Cobertura




Cobertura




Cobertura

Vista geral Piscina



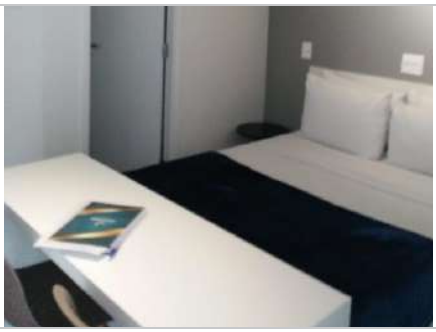

Unidade 1203




Unidade 1203




Unidade 1203




Unidade 1203

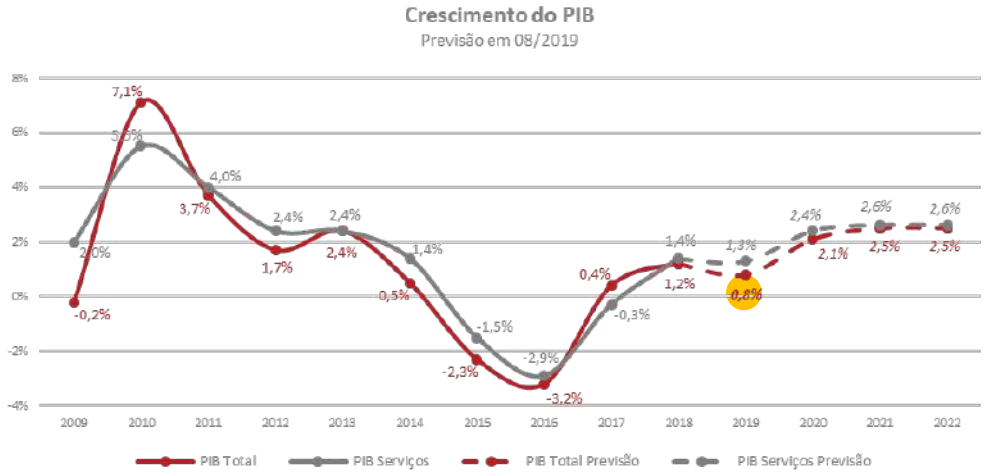
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

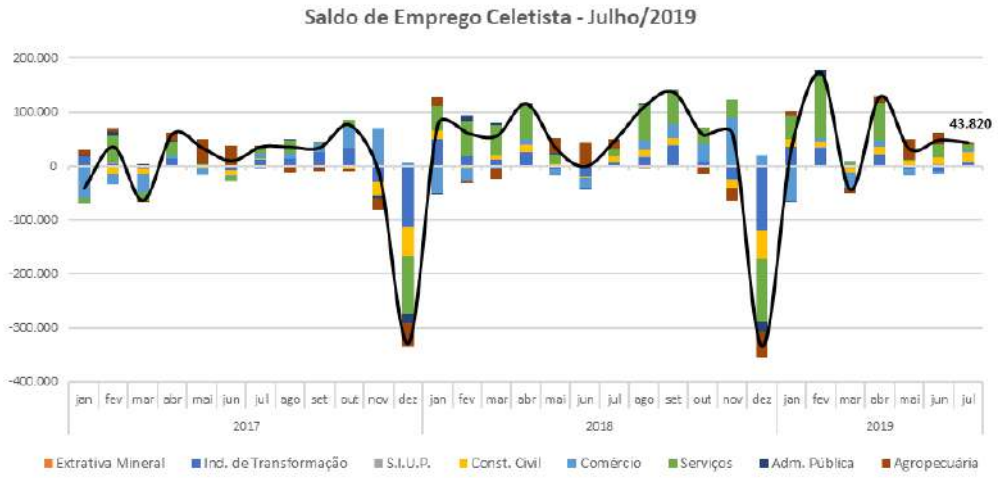
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

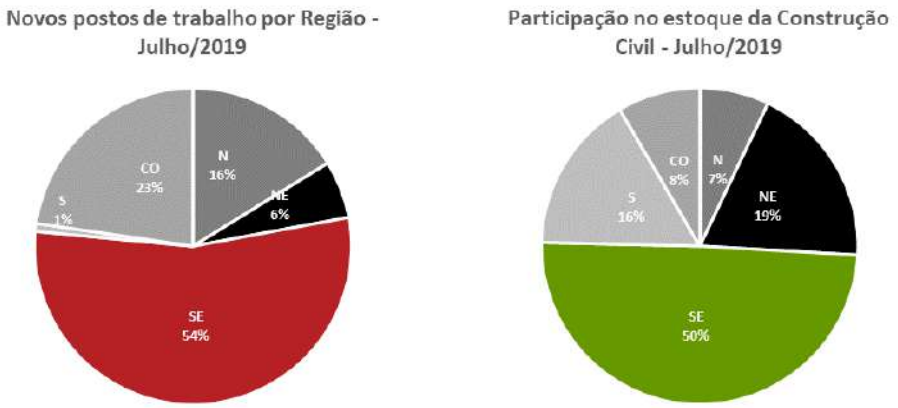
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

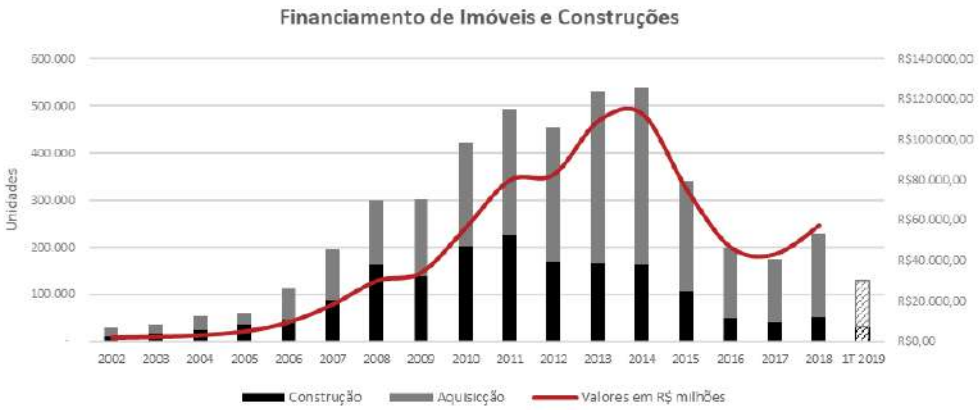


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

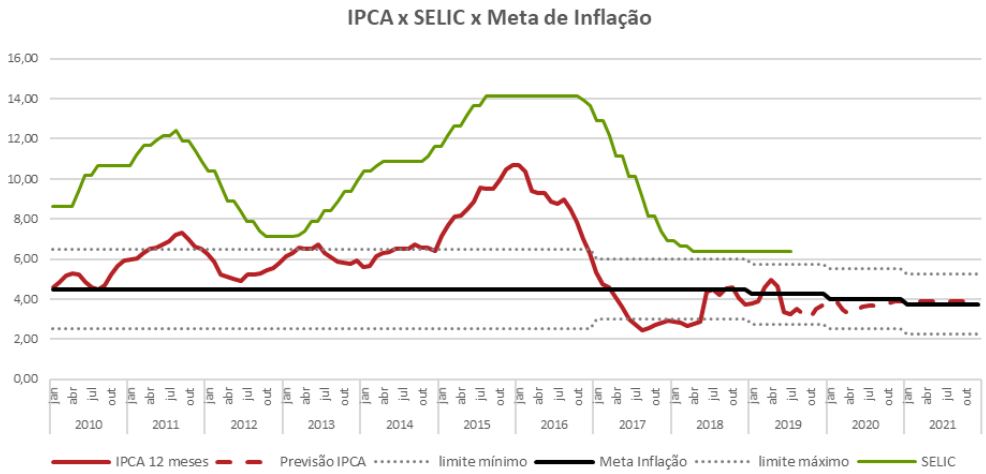
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

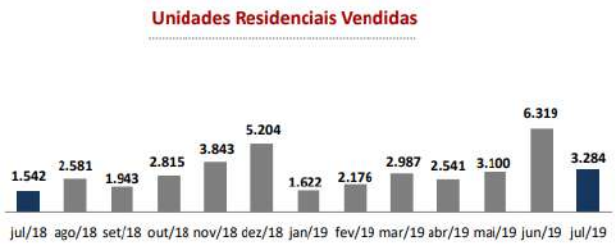


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

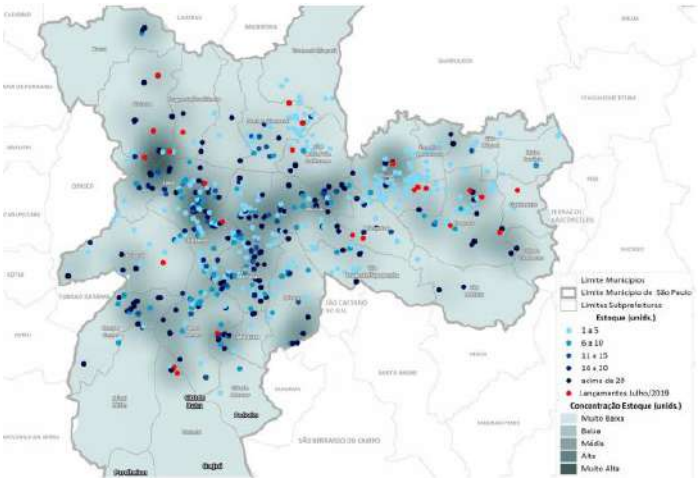


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



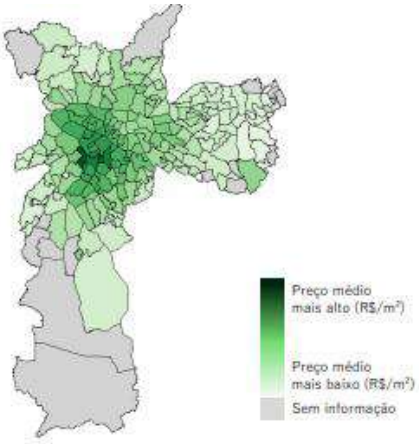
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área
V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos o valor máximo como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U0317	3	26,32	50,12	58,97	67,81	67,81	1.784,84	1.800,00	526,40	2.311,24	2.300,00
U0318	3	14,90	53,51	62,95	72,39	72,39	1.078,62	1.100,00	298,00	1.376,62	1.400,00
U0414	4	30,42	49,14	57,81	66,48	66,48	2.022,32	2.000,00	608,40	2.630,72	2.600,00
U1108	11	29,65	48,06	56,54	65,02	65,02	1.927,94	1.900,00	593,00	2.520,94	2.500,00
U1204	12	29,65	48,06	56,54	65,02	65,02	1.927,94	1.900,00	593,00	2.520,94	2.500,00
U1206	12	29,65	48,06	56,54	65,02	65,02	1.927,94	1.900,00	593,00	2.520,94	2.500,00
U1208	12	29,65	48,06	56,54	65,02	65,02	1.927,94	1.900,00	593,00	2.520,94	2.500,00
U1209	12	29,65	48,06	56,54	65,02	65,02	1.927,94	1.900,00	593,00	2.520,94	2.500,00
U1303	13	29,65	49,31	58,01	66,71	66,71	1.978,07	2.000,00	593,00	2.571,07	2.600,00
U1402	14	30,42	49,14	57,81	66,48	66,48	2.022,32	2.000,00	608,40	2.630,72	2.600,00
TOTAL		**279,96**						**18.400,00**			**24.000,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 20,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$15,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U0317	3	26,32	8.853,07	1,0300	7.750,86	9.118,66	10.486,46	9.802,56	258.003,43	258.000,00
U0318	3	14,90	8.853,07	1,0300	7.750,86	9.118,66	10.486,46	9.802,56	146.058,17	146.000,00
U0414	4	30,42	8.853,07	1,0400	7.826,11	9.207,19	10.588,27	9.897,73	301.089,02	301.000,00
U1108	11	29,65	8.853,07	1,0675	8.033,05	9.450,65	10.868,25	10.159,45	301.227,73	301.000,00
U1204	12	29,65	8.853,07	1,0700	8.051,87	9.472,78	10.893,70	10.183,24	301.933,18	302.000,00
U1206	12	29,65	8.853,07	1,0700	8.051,87	9.472,78	10.893,70	10.183,24	301.933,18	302.000,00
U1208	12	29,65	8.853,07	1,0700	8.051,87	9.472,78	10.893,70	10.183,24	301.933,18	302.000,00
U1209	12	29,65	8.853,07	1,0700	8.051,87	9.472,78	10.893,70	10.183,24	301.933,18	302.000,00
U1303	13	29,65	8.853,07	1,0725	8.070,68	9.494,92	10.919,16	10.207,04	302.638,63	303.000,00
U1402	14	30,42	8.853,07	1,0750	8.089,49	9.517,05	10.944,61	10.230,83	311.221,82	311.000,00
TOTAL		**279,96**								**2.828.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 18.400,00**	**Dezoito Mil E Quatrocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 24.000,00**	**Vinte E Quatro Mil Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 2.828.000,00**	**Dois Milhões Oitocentos E Vinte E Oito Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Anhaia, 871	26,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	0	Quinto Andar	4000-1161
2	Rua Jaraguá, 737	60,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	Quinto Andar	4000-1161
3	Rua Rubens Meireles, 99	42,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	VR Consultoria	4323-8909
4	Rua Sergio Tomas, 422	69,00 m²	6 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev (+)	2	Oma Net Imóveis	3191-5061
5	Rua Newton Prado, 767	61,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev (-)	1	Quinto Andar	4000-1161

Cálculo- Área média 35,40m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	26,00 m²	R$ 1.755,00	0,90	R$ 60,75/m²	1,000	1,078	1,000	0,926	1,004	R$ 60,97/m²
2	60,00 m²	R$ 2.967,00	0,90	R$ 44,51/m²	1,151	1,078	1,012	1,068	1,309	R$ 58,24/m²
3	42,00 m²	R$ 3.000,00	0,90	R$ 64,29/m²	0,879	1,078	1,012	1,044	1,012	R$ 65,03/m²
4	69,00 m²	R$ 3.307,00	0,90	R$ 43,13/m²	1,038	1,178	1,048	1,087	1,351	R$ 58,27/m²
5	61,00 m²	R$ 2.404,00	0,90	R$ 35,47/m²	0,956	1,172	1,026	1,070	1,225	R$ 43,46/m²

Homogeneização (Fatores)

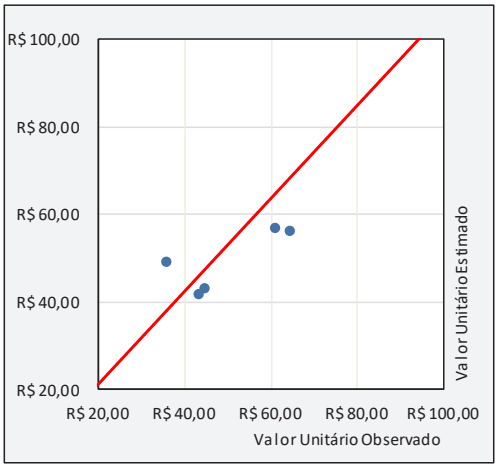
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 11,20/m²
Limite inferior:	R$ 51,59/m²
Média:	R$ 57,19/m²
Limite superior:	R$ 62,79/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 43,46/m²
Valor máximo:	R$ 65,03/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 48,61/m²
Média:	**R$ 57,19/m²**
Limite superior:	R$ 65,77/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	35,40 m²
Idade:	1
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 40,03/m²
Média:	R$ 57,19/m²
Limite superior (+30%):	R$ 74,35/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Área privativa (m²)	Construções					Contato	
			Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Telefone
1	Rua Anhaia, 871	26,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	0	João Alberto Arena	9.4028-7578
2	Rua Rubens Meireles, 99	42,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	Ramos Adm	3832-1064
3	Rua Anhanguera, 436	67,00 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	Yuny Incoorp	3530-2900
4	Rua Brigadeiro Tobias, 334	32,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	Vanya Neg	9.5301-7771
5	Av Rio Branco, 1658	32,00 m²	29 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	1	Só Flats	9.4248-4433

Cálculo – Área média 35,40m²

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)							
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Andar	Fator Livre C1	Fator Livre C2	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	26,00 m²	R$ 237.000,00	0,85	R$ 7.748,08/m²	1,000	1,078	1,000	1,000	1,000	1,000	1,078	R$ 8.350,92/m²
2	42,00 m²	R$ 580.000,00	0,85	R$ 11.738,10/m²	0,909	1,078	1,012	0,948	1,000	1,000	0,946	R$ 11.108,76/m²
3	67,00 m²	R$ 482.000,00	0,85	R$ 6.114,93/m²	1,000	1,078	0,995	0,962	1,000	1,000	1,034	R$ 6.322,35/m²
4	32,00 m²	R$ 349.000,00	0,85	R$ 9.270,31/m²	1,000	1,078	1,000	0,971	1,000	1,000	1,049	R$ 9.721,58/m²
5	32,00 m²	R$ 218.000,00	0,85	R$ 5.790,63/m²	1,000	1,178	1,383	0,952	1,000	1,000	1,513	R$ 8.761,74/m²

Homogeneização (Fatores)

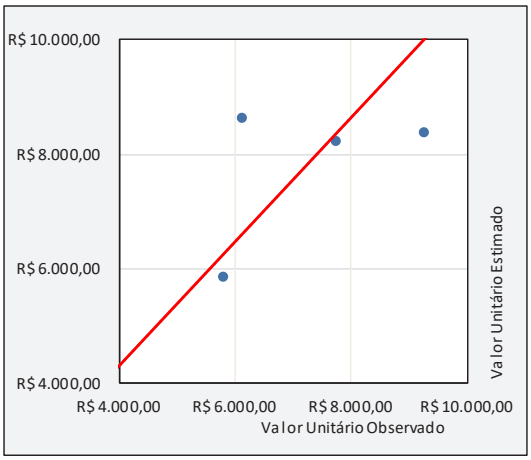
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 2.424,94/m²
Limite inferior:	R$ 7.640,60/m²
Média:	R$ 8.853,07/m²
Limite superior:	R$ 10.065,54/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 6.322,35/m²
Valor máximo:	R$ 11.108,76/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 7.525,11/m²
Média:	**R$ 8.853,07/m²**
Limite superior:	R$ 10.181,03/m²

Situação paradigma	
Área construída:	618,45 m²
Idade:	1
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 6.197,15/m²
Média:	R$ 8.853,07/m²
Limite superior (+30%):	R$ 11.508,99/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3

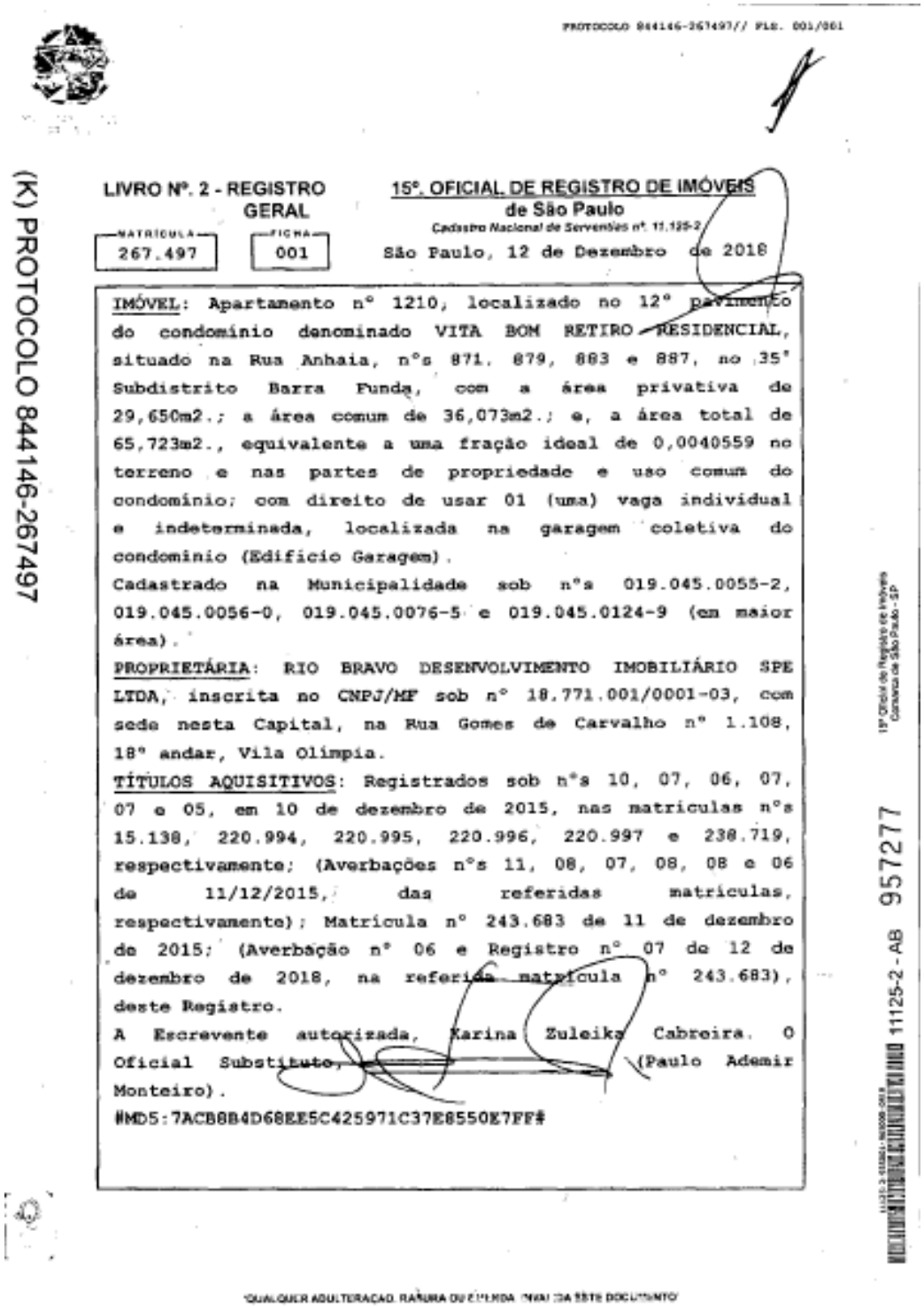


Elemento 4



Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



PROTOCOLO 844146-267497// FLS. 001/001

(K) PROTOCOLO 844146-267497

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº 11.125-2

MATRÍCULA 267.497 | FICHA 001

São Paulo, 12 de Dezembro de 2018

IMÓVEL: Apartamento nº 1210, localizado no 12º pavimento do condomínio denominado VITA BOM RETIRO RESIDENCIAL, situado na Rua Anhaia, nºs 871, 879, 883 e 887, no 35º Subdistrito Barra Funda, com a área privativa de 29,650m2.; a área comum de 36,073m2.; e, a área total de 65,723m2., equivalente a uma fração ideal de 0,0040559 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito de usar 01 (uma) vaga individual e indeterminada, localizada na garagem coletiva do condomínio (Edifício Garagem).

Cadastrado na Municipalidade sob nºs 019.045.0055-2, 019.045.0056-0, 019.045.0076-5 e 019.045.0124-9 (em maior área).

PROPRIETÁRIA: RIO BRAVO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.771.001/0001-03, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.108, 18º andar, Vila Olímpia.

TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nºs 10, 07, 06, 07, 07 e 05, em 10 de dezembro de 2015, nas matrículas nºs 15.138, 220.994, 220.995, 220.996, 220.997 e 238.719, respectivamente; (Averbações nºs 11, 08, 07, 08, 08 e 06 de 11/12/2015, das referidas matrículas, respectivamente); Matrícula nº 243.683 de 11 de dezembro de 2015; (Averbação nº 06 e Registro nº 07 de 12 de dezembro de 2018, na referida matrícula nº 243.683), deste Registro.

A Escrevente autorizada, Karina Zuleika Cabreira. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

#MD5:7ACB8B4D68EE5C425971C37E8550E7FF#

15º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11125-2 - AB 957277

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

MATRÍCULA

FICHA
VERSO

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 12/12/2018.

JOSÉ HENRIQUE DO NASCIMENTO-ESCREVENTE

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique do Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Walter Vicente
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 28 - 4º. Andar
São Paulo - Telefones 3256-9844 e 3256-9537

ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/
imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.

Selo Digital 1112523110000000070325180 consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA TORNARÁ ESTE DOCUMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Alvorada 1217

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN ALVORADA 1217

Setembro/19

REF.: 19_29218 05

R. Alvorada, 1.215 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Alvorada, 1.215 – Vila Olímpia – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 31

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 35

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 36

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 40

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 18 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**05_VN Alvorada 1217**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	R. Alvorada, 1215	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	8	
	Área Privativa avaliada	659,73 m²	
	Vagas Garagem	16	
	Idade do Imóvel	em obras (prevista para outubro/2019)	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 85.200,00**	**Oitenta E Cinco Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 101.800,00**	**Cento E Um Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 12.044.000,00**	**Doze Milhões E Quarenta E Quatro Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda ARREDONDADO (R$)
197.252	U021	2	83,03	10.700,00	12.800,00	1.467.000,00
197.264	U061	6	83,03	10.700,00	12.800,00	1.510.000,00
197.267	U071	7	83,03	10.700,00	12.800,00	1.517.000,00
197.269	U073	7	80,95	10.500,00	12.500,00	1.479.000,00
197.272	U083	8	80,95	10.500,00	12.500,00	1.486.000,00
197.273	U091	9	83,03	10.700,00	12.800,00	1.528.000,00
197.276	U101	10	83,03	10.700,00	12.800,00	1.532.000,00
197.277	U102	10	82,68	10.700,00	12.800,00	1.525.000,00
TOTAL	**8**		**659,73**	**85.200,00**	**101.800,00**	**12.044.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Unidade	Proprietário:	Fração Ideal	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas	Último ato praticado:	Data da última emissão:
197252 do 15º CRI de São Paulo	U021	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0279575	83,03	105,02	188,05	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197264 do 15º CRI de São Paulo	U061	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0279575	83,03	105,02	188,05	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197267 do 15º CRI de São Paulo	U071	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0279575	83,03	105,02	188,05	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197269 do 15º CRI de São Paulo	U073	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0274095	80,95	103,67	184,82	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197272 do 15º CRI de São Paulo	U083	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0274095	80,95	103,67	184,82	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197273 do 15º CRI de São Paulo	U091	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0279575	83,03	105,02	188,05	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197276 do 15º CRI de São Paulo	U101	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0279575	83,03	105,02	188,05	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019
197277 do 15º CRI de São Paulo	U102	Vitacon 18 Desenvolvimento Imobiliário	0,0278654	82,68	104,83	187,505	2	AV.03 datado de 22 de agosto de 2019	Set/2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 300 m da Av. dos Bandeirantes;
- ✓ 800 m da Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck;
- ✓ 1,0 km da Estação Vila Olímpia da CPTM;
- ✓ 5,0 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas

3.2. ENTORNO

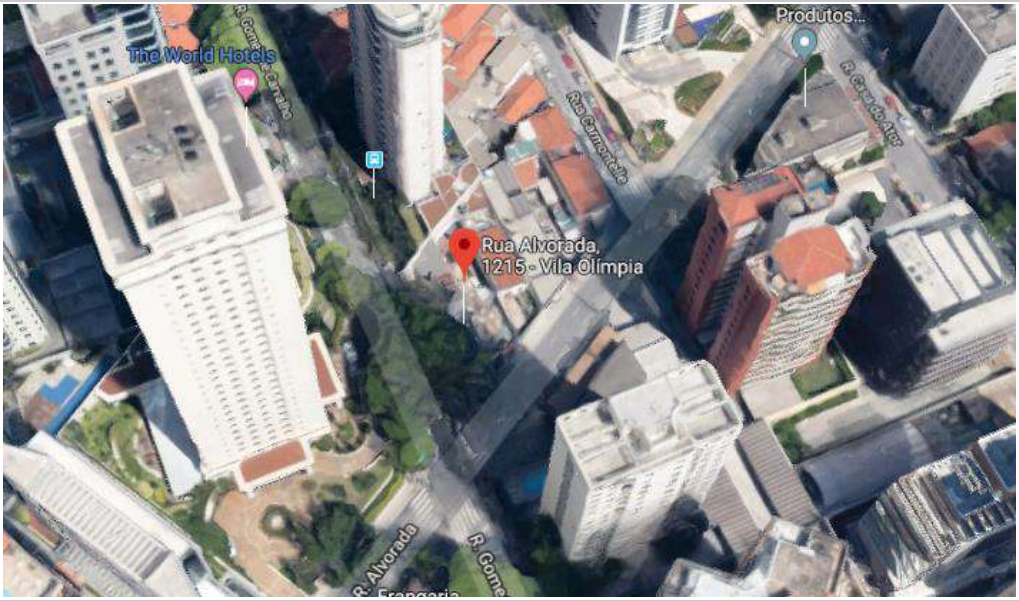


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Alto
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Não observado
Polos Desvalorizantes:	Próximo à comunidade de Paraisópolis
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (5,0 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Alvorada



Rua Alvorada

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m)	Área Total (m²)	Nº de Vagas
197.252	U021	2	83,03	105,02	188,05	2
197.264	U061	6	83,03	105,02	188,05	2
197.267	U071	7	83,03	105,02	188,05	2
197.269	U073	7	80,95	103,67	184,82	2
197.272	U083	8	80,95	103,67	184,82	2
197.273	U091	9	83,03	105,02	188,05	2
197.276	U101	10	83,03	105,02	188,05	2
197.277	U102	10	82,68	104,83	187,50	2
TOTAL	**8**		**659,73**	**837,27**	**1.497,395**	**16**

n/i - não informado | n/a – não aplicável

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 8 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **VN Alvorada 1217** trata de imóvel residencial, formado por 1 torre, área de lazer de uso comum no térreo e vagas de garagem nos subsolos. O edifício encontra-se em construção com previsão de entrega para outubro de 2019.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	1 a 3 unidades
Nº Total de Unidades	35 apartamentos
Nº de Pavimentos	15 pavimentos: subsolo, térreo, 12 pavimentos tipo e ático
Pé Direito	2,70m
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio e persianas de recolher nos dormitórios
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	Em obras (prevista para outubro/2019)
Vida Útil Remanescente	60 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Guarita, passarelas de circulação, jardim, residência do zelador, medidores Área de lazer externa: Piscina, academia, salão de festas
Empreendimento	**Térreo**	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Caracterização da Unidade 701

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Sala estar e jantar, cozinha, dormitórios, varanda e WC
Nº de Vagas	1 vagas de garagem no 1º Subsolo
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Alumínio
Caixilhos	Sala com caixilhos de alumínio e vidro transparente e dormitórios com janela veneziana e caixilho de alumínio
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	3 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

4.2.3. Reportagem Fotográfica





Subsolo



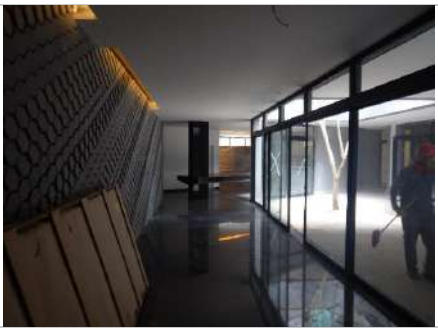
Subsolo



Entrada do condomínio



Lobby



Lobby



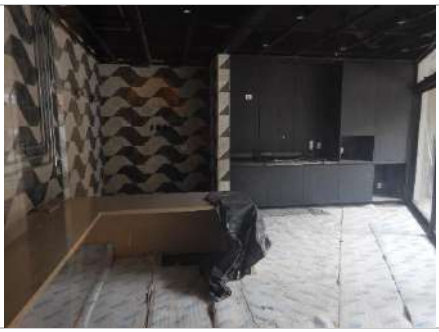
Playground



Piscina



Pátio Interno



Megalounge



Megalounge



Hall e elevador social





Unidade 102





Unidade 102




Unidade 701




Unidade 701




Unidade 703




Unidade 703

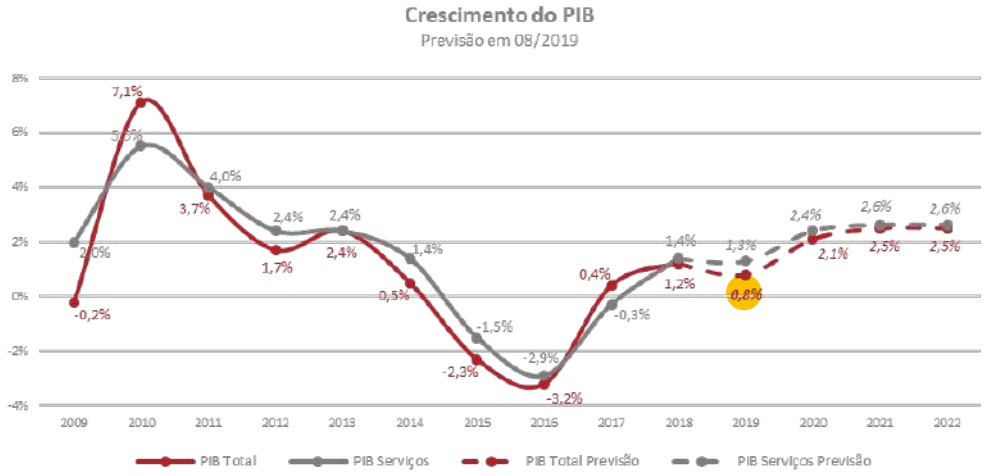
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

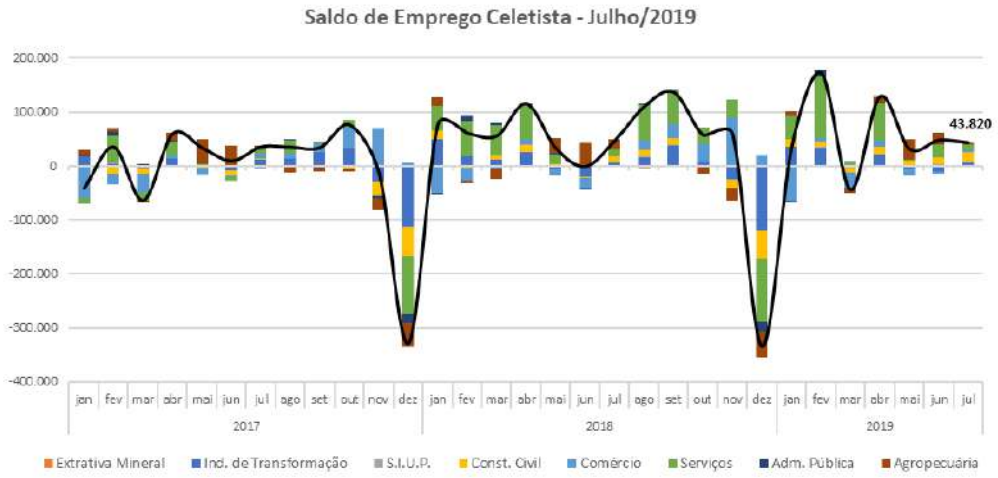
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

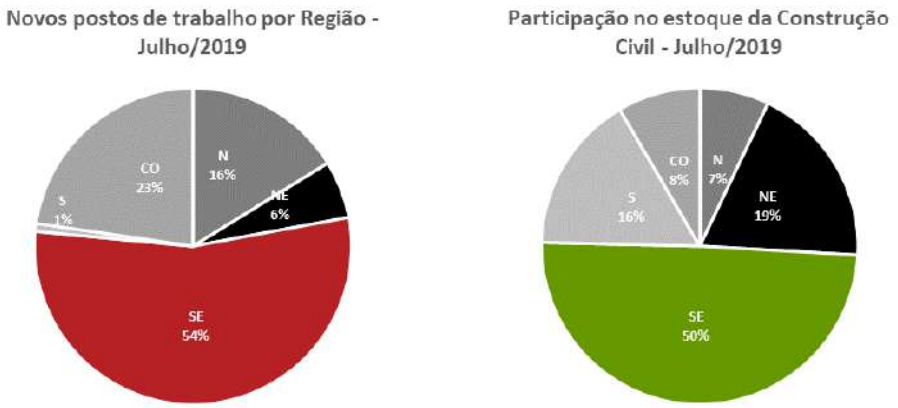
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

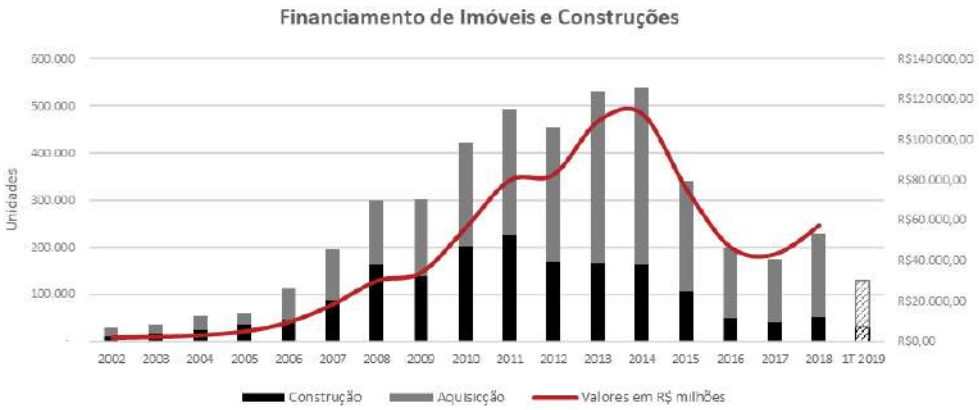


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

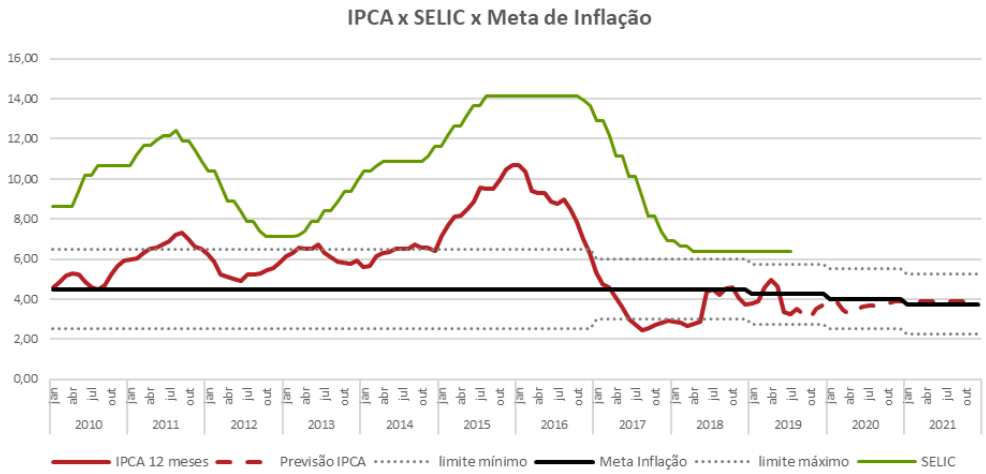
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

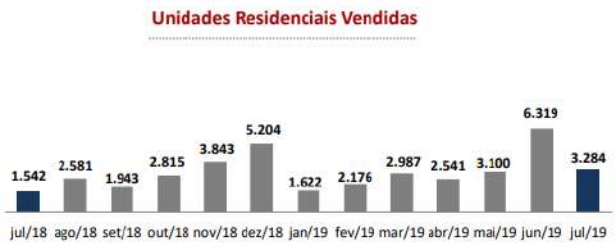


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

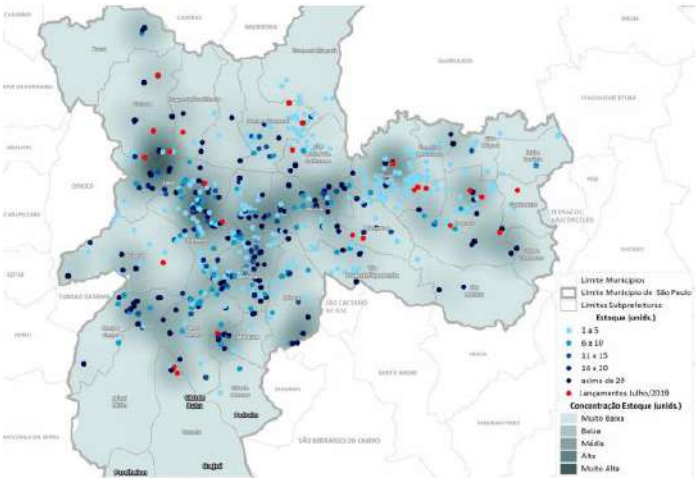


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



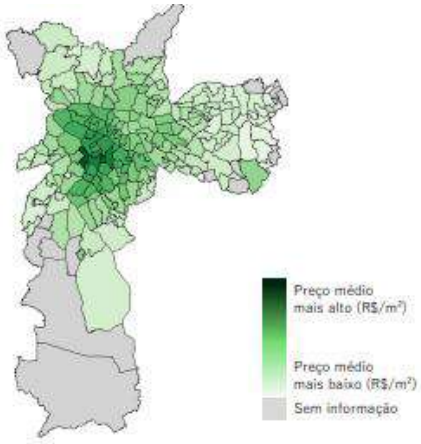
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U021	2	83,03	110,02	129,44	148,85	129,44	10.747,10	10.700,00	2.075,75	12.822,85	12.800,00
U061	6	83,03	110,02	129,44	148,85	129,44	10.747,10	10.700,00	2.075,75	12.822,85	12.800,00
U071	7	83,03	110,02	129,44	148,85	129,44	10.747,10	10.700,00	2.075,75	12.822,85	12.800,00
U073	7	80,95	110,42	129,91	149,39	129,91	10.515,83	10.500,00	2.023,75	12.539,58	12.500,00
U083	8	80,95	110,42	129,91	149,39	129,91	10.515,83	10.500,00	2.023,75	12.539,58	12.500,00
U091	9	83,03	110,02	129,44	148,85	129,44	10.747,10	10.700,00	2.075,75	12.822,85	12.800,00
U101	10	83,03	110,02	129,44	148,85	129,44	10.747,10	10.700,00	2.075,75	12.822,85	12.800,00
U102	10	82,68	110,09	129,51	148,94	129,51	10.708,24	10.700,00	2.067,00	12.775,24	12.800,00
TOTAL		**659,73**						**85.200,00**			**101.800,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U021	2	83,03	16.112,52	1,0200	13.969,55	16.434,77	18.899,99	17.667,38	1.466.922,41	1.467.000,00
U061	6	83,03	16.112,52	1,0500	14.380,42	16.918,15	19.455,87	18.187,01	1.510.067,19	1.510.000,00
U071	7	83,03	16.112,52	1,0550	14.448,90	16.998,71	19.548,51	18.273,61	1.517.257,98	1.517.000,00
U073	7	80,95	16.112,52	1,0550	14.448,90	16.998,71	19.548,51	18.273,61	1.479.248,87	1.479.000,00
U083	8	80,95	16.112,52	1,0600	14.517,38	17.079,27	19.641,16	18.360,22	1.486.259,53	1.486.000,00
U091	9	83,03	16.112,52	1,0625	14.551,62	17.119,55	19.687,49	18.403,52	1.528.044,18	1.528.000,00
U101	10	83,03	16.112,52	1,0650	14.585,86	17.159,83	19.733,81	18.446,82	1.531.639,58	1.532.000,00
U102	10	82,68	16.112,52	1,0650	14.585,86	17.159,83	19.733,81	18.446,82	1.525.183,19	1.525.000,00
TOTAL		**659,73**								**12.044.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 85.200,00**	**Oitenta E Cinco Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 101.800,00**	**Cento E Um Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 12.044.000,00**	**Doze Milhões E Quarenta E Quatro Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo - Área média 82,58m²

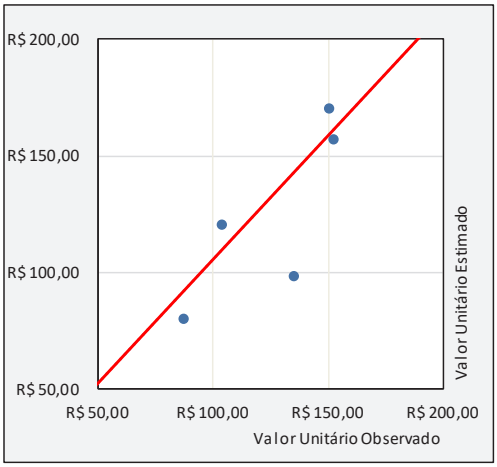
		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,800	0,889	1,166	0,870	0,725	R$ 108,73/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,000	1,078	1,267	0,881	1,226	R$ 165,52/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,842	0,996	1,039	0,942	0,819	R$ 124,79/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,941	1,000	1,085	1,058	1,084	R$ 112,62/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,067	1,172	1,267	1,063	1,570	R$ 136,03/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área privativa:	82,58 m²
Graus de liberdade:	4	Idade:	0
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R$ 31,26/m²	Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
		Conservação:	a - novo
Limite inferior:	R$ 113,91/m²		
Média:	R$ 129,54/m²	Média Saneada	
Limite superior:	R$ 145,17/m²	Limite inferior (-30%):	R$ 90,68/m²
		Média:	R$ 129,54/m²
Intervalo - Elementos utilizados		Limite superior (+30%):	R$ 168,40/m²
Valor mínimo:	R$ 108,73/m²		
Valor máximo:	R$ 165,52/m²		

Campo de arbítrio

Limite inferior:	R$ 110,11/m²
Média:	**R$ 129,54/m²**
Limite superior:	R$ 148,97/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

						Construções				Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Andar*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	16	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	18	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
3	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	4	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 48	81,61 m²	4	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
5	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	6	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
6	Rua Fiandeiras, 705	46,00 m²	22	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,889	1,078	1,039	0,926	0,932	R$ 17.524,08/m²
2	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,85	R$ 12.771,45/m²	1,067	1,078	1,000	0,922	1,066	R$ 13.616,04/m²
3	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	1,000	1,078	1,005	0,962	1,045	R$ 13.932,99/m²
4	81,61 m²	R$ 1.158.463,00	0,85	R$ 12.065,84/m²	1,000	1,078	1,005	0,962	1,045	R$ 12.606,43/m²
5	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	0,842	0,805	1,014	0,952	0,613	R$ 18.533,19/m²
6	46,00 m²	R$ 1.929.087,00	0,85	R$ 35.646,17/m²	0,842	0,805	1,014	0,913	0,574	R$ 20.462,40/m²

Homogeneização (Fatores)

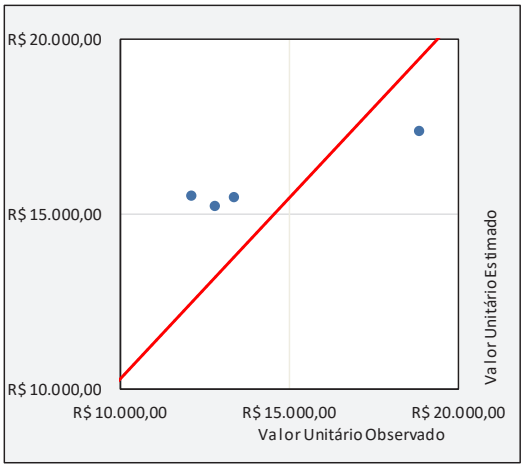
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 3.812,59/m²
Limite inferior:	R$ 14.206,23/m²
Média:	R$ 16.112,52/m²
Limite superior:	R$ 18.018,82/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 12.606,43/m²
Valor máximo:	R$ 20.462,40/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 13.695,65/m²
Média:	**R$ 16.112,52/m²**
Limite superior:	R$ 18.529,40/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	825,79 m²
Idade:	0
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 11.278,77/m²
Média:	R$ 16.112,52/m²
Limite superior (+30%):	R$ 20.946,28/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

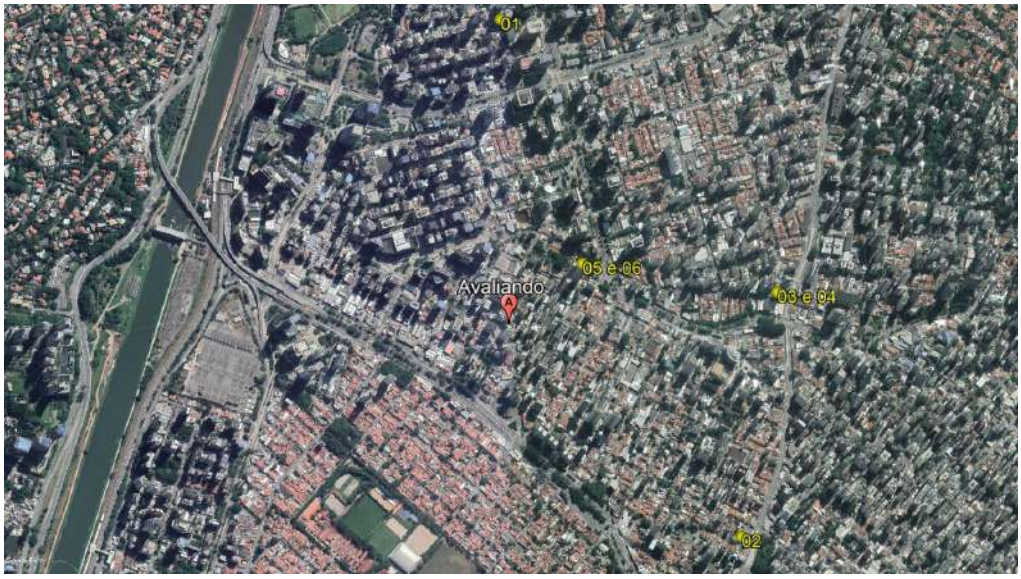
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização

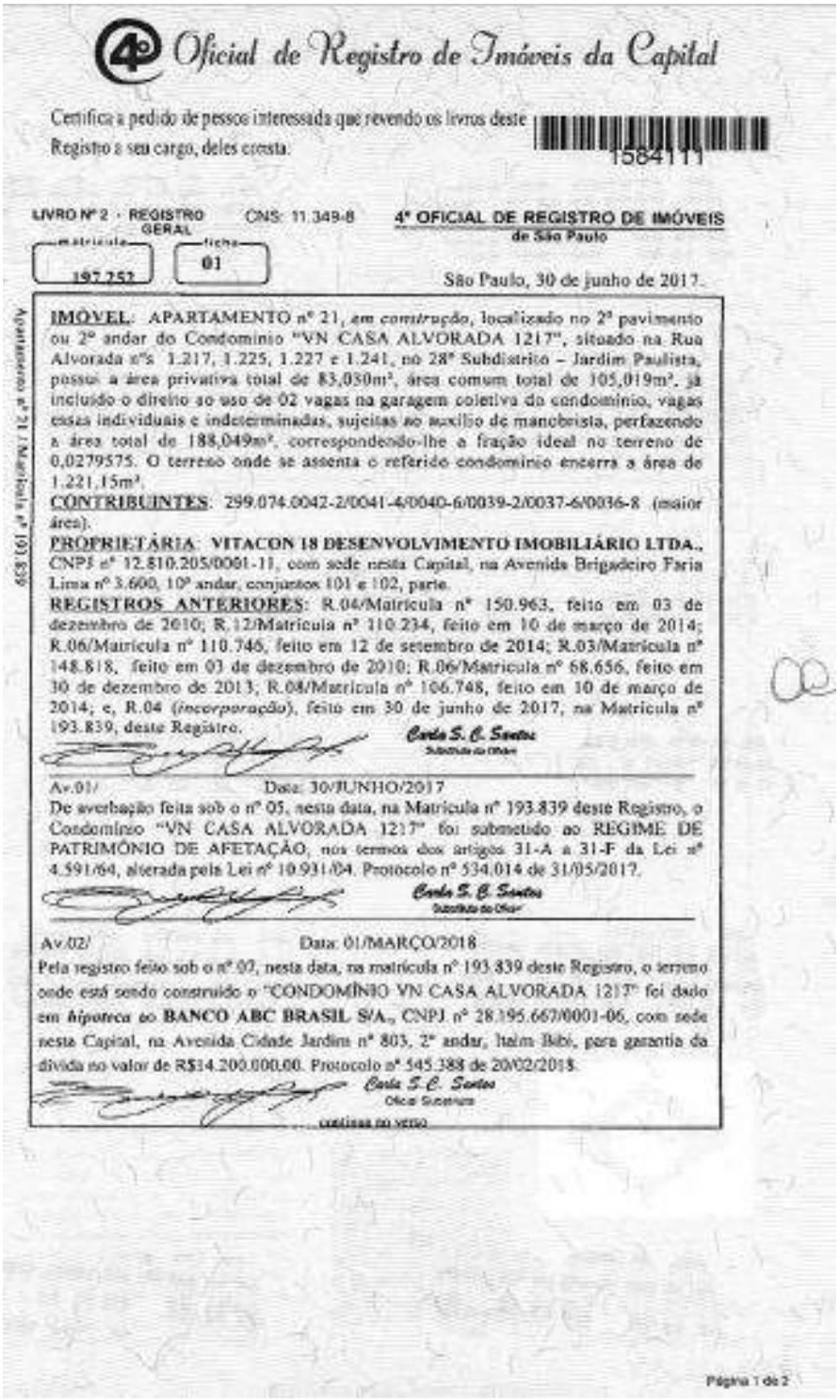

Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3 e 4


Elemento 5 e 6

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1584111

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 197.252 ficha 01

São Paulo, 30 de junho de 2017.

Apartamento nº 21 / Matrícula nº 193.839

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 21, *em construção*, localizado no 2º pavimento ou 2º andar do Condomínio "VN CASA ALVORADA 1217", situado na Rua Alvorada nºs 1.217, 1.225, 1.227 e 1.241, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 83,030m², área comum total de 105,019m², já incluído o direito ao uso de 02 vagas na garagem coletiva do condomínio, vagas essas individuais e indeterminadas, sujeitas ao auxílio de manobrista, perfazendo a área total de 188,049m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0279575. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.221,15m².

CONTRIBUINTES: 299.074.0042-2/0041-4/0040-6/0039-2/0037-6/0036-8 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **VITACON 18 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 12.810.205/0001-11, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.600, 10º andar, conjuntos 101 e 102, parte.

REGISTROS ANTERIORES: R.04/Matrícula nº 150.963, feito em 03 de dezembro de 2010; R.12/Matrícula nº 110.234, feito em 10 de março de 2014; R.06/Matrícula nº 110.746, feito em 12 de setembro de 2014; R.03/Matrícula nº 148.818, feito em 03 de dezembro de 2010; R.06/Matrícula nº 68.656, feito em 30 de dezembro de 2013; R.08/Matrícula nº 106.748, feito em 10 de março de 2014; e, R.04 (*incorporação*), feito em 30 de junho de 2017, na Matrícula nº 193.839, deste Registro.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 30/JUNHO/2017

De averbação feita sob o nº 05, nesta data, na Matrícula nº 193.839 deste Registro, o Condomínio "VN CASA ALVORADA 1217" foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04. Protocolo nº 534.014 de 31/05/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.02/ Data: 01/MARÇO/2018

Pela registro feito sob o nº 07, nesta data, na matrícula nº 193.839 deste Registro, o terreno onde está sendo construído o "CONDOMÍNIO VN CASA ALVORADA 1217" foi dado em *hipoteca* ao **BANCO ABC BRASIL S/A.**, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, com sede nesta Capital, na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, para garantia da dívida no valor de R$14.200.000,00. Protocolo nº 545.388 de 20/02/2018.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua no verso

Página 1 de 2

ANEXO XIV

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Topázio

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN TOPÁZIO

Setembro/19

REF.: 19_29218 06

Rua Topázio, 701 – Aclimação
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Topázio, 701 – Aclimação – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 24
5.1. PANORAMA DE MERCADO 24
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 28

6. METODOLOGIA EMPREGADA 31

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 33
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 33
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 36

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 39

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 40

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT 44

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 48

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 31 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**06_VN Topázio**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Topázio, 701	
	Bairro	Aclimação	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	9	
	Área Privativa Total	719,50 m²	
	Vagas Garagem	13	
	Idade do Imóvel	3 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 50.700,00**	**Cinquenta Mil E Setecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 67.100,00**	**Sessenta E Sete Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 9.266.000,00**	**Nove Milhões Duzentos E Sessenta E Seis Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
123.298	U0601	6	147,75	10.200,00	13.600,00	1.947.000,00
123.301	U0604	6	65,69	4.500,00	6.100,00	805.000,00
123.302	U0605	6	123,17	8.600,00	11.400,00	1.623.000,00
123.306	U0609	6	124,00	8.700,00	11.500,00	1.634.000,00
123.307	U0610	6	65,69	4.500,00	6.100,00	805.000,00
123.309	U0702	7	33,20	2.500,00	3.200,00	409.000,00
123.312	U0705	7	49,00	3.500,00	4.600,00	604.000,00
123.314	U0707	7	33,20	2.500,00	3.200,00	409.000,00
123.315	U0708	7	77,80	5.700,00	7.400,00	1.030.000,00
TOTAL	**9**		**719,50**	**50.700,00**	**67.100,00**	**9.266.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

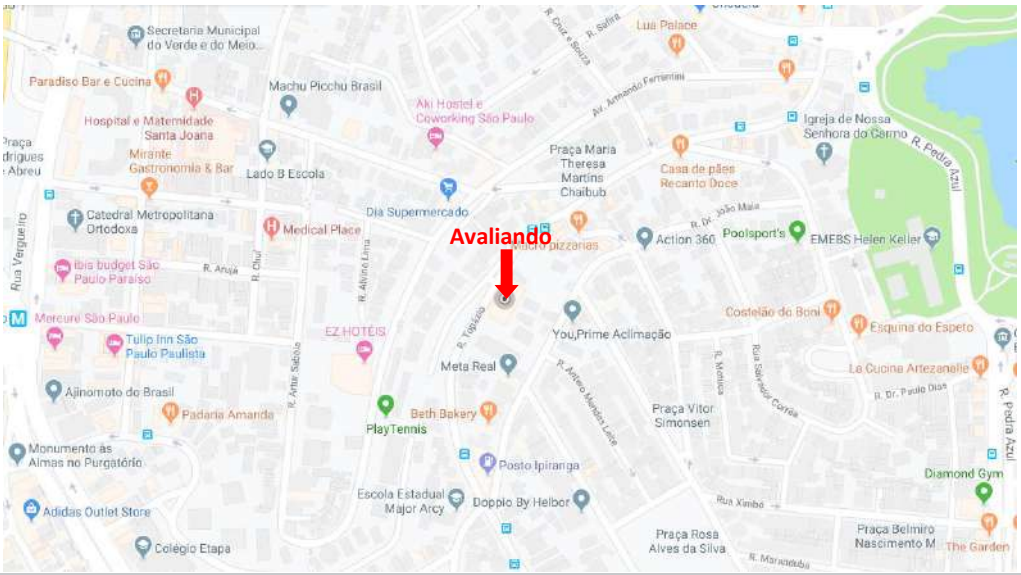
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão
123298 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,011	147,75	89,754	237,504	2	AV.04 datado de 22 de fevereiro de 2018	fev/19
123301 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0061	65,69	47,648	113,338	1	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123302 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0101	123,17	85,437	208,607	2	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123306 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0101	124	85,584	209,584	2	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123307 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0061	65,69	47,648	113,338	1	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123309 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0047	33,2	40,929	74,129	1	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123312 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0065	49	49,615	98,615	1	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123314 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0047	33,2	40,929	74,129	1	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19
123315 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Capital	Vitacon 31 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,0104	77,8	87,042	164,842	2	AV.04 datado de 06 de dezembro de 2018	dez/19

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,0 km da Estação Ana Rosa;
- ✓ 1,0 km do Parque Aclimação;
- ✓ 4,5 km do Centro de São Paulo;
- ✓ 7,5 km do Aeroporto de São Paulo/Congonhas.

3.2. ENTORNO

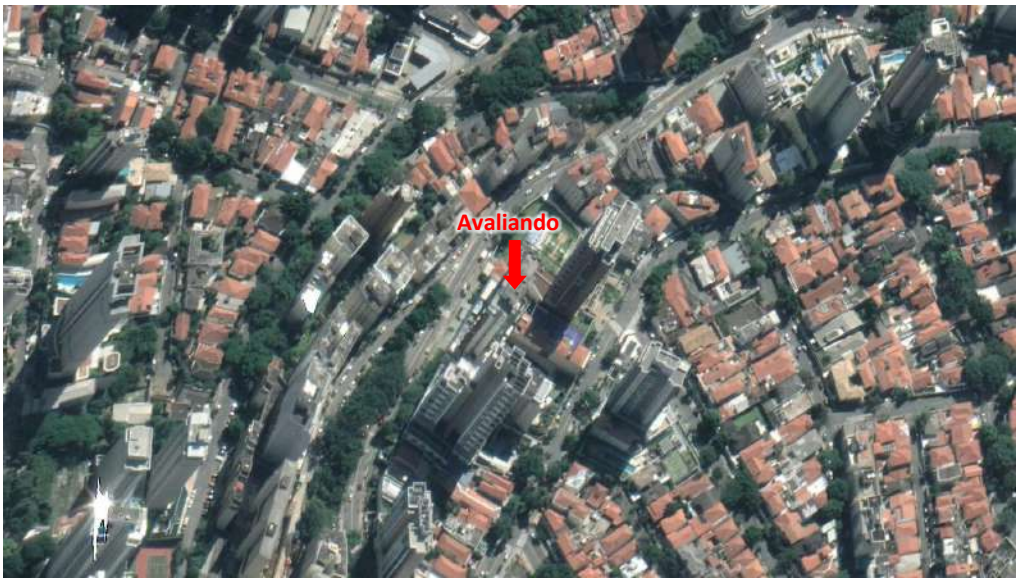


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / hotel / transporte público / estação de metrô, universidades e escolas.
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (7,5 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Topázio, 701



Rua Topázio, 701

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
123.298	U0601	6	147,75	89,75	237,50	2
123.301	U0604	6	65,69	47,65	113,34	1
123.302	U0605	6	123,17	85,44	208,61	2
123.306	U0609	6	124,00	85,58	209,58	2
123.307	U0610	6	65,69	47,65	113,34	1
123.309	U0702	7	33,20	40,93	74,13	1
123.312	U0705	7	49,00	49,62	98,62	1
123.314	U0707	7	33,20	40,93	74,13	1
123.315	U0708	7	77,80	87,04	164,84	2
TOTAL	**9**		**719,50**	**574,59**	**1.294,09**	**13**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 9 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1].

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Topázio** trata de imóvel residencial, formado por uma torre, área de lazer de uso comum no térreo e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	10 unidades por andar
Nº de Pavimentos	27 pavimentos
Pé Direito	Aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Chapas ACM / acrílico
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	3 anos
Vida Útil Remanescente	57 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição da edificação no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Torres 1	**Subsolos 1, 2 e 3**	Vagas de estacionamento e depósito
	Térreo	Recepção, hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	5º andar	Área de lazer
	Andares Tipo	Apartamentos

Acabamentos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada / Hall de elevadores	Porcelanato	Alvenaria com pintura / papel de parede	Gesso
Área de lazer	Cerâmica / pedra	Alvenaria com pintura	

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 2 escadas que interligam todos os pavimentos, não enclausurada, com porta corta-fogo ▪ Elevador de Serviço ▪ Elevador Social
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ 1 gerador
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado do tipo Split
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Caracterização Esquemático da Unidade 609

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Quarta / Sala, varanda e WC
Nº de Vagas	1 vagas de garagem
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Esquadrias de alumínio e vidro transparente
Caixilhos	Sala com caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	A - Novo
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	10 unidade por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Quarto / Sala	Concreto	Alvenaria com pintura	Pintura sobre massa corrida em laje de concreto
Varanda	Cerâmica (original da construção)		
Área de Serviço e WC serviço	Cerâmica (original da construção)	Cerâmica	

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Recepção



Vista geral



Vista geral



Subsolo



Subsolo



Subsolo



Hall e elevador social



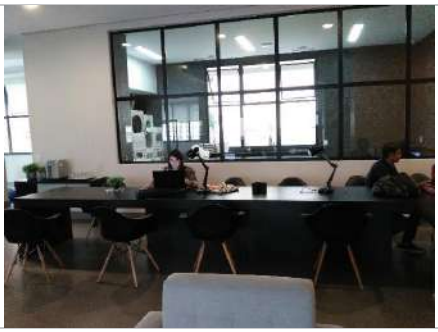


Área comum





Área comum





Área comum



Sala de Jogos



Sala de Jogos





Área comum





Área comum



Área comum



Hall





Unidade 609





Unidade 609



Área comum



Área comum



Piscina



Vista geral





Vista geral





Vista geral





Loja



Hall



Vista geral





Vista geral





Banheiro



Academia



Academia



Academia



Academia





Piscina

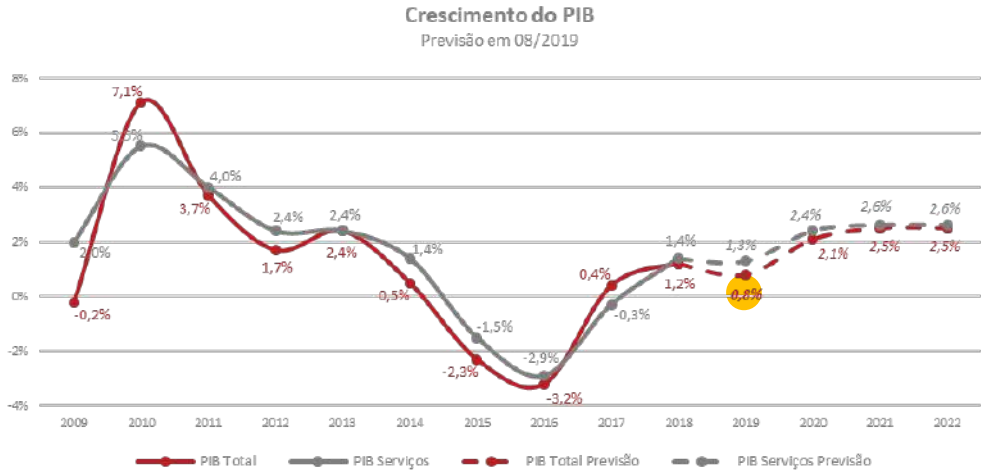
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

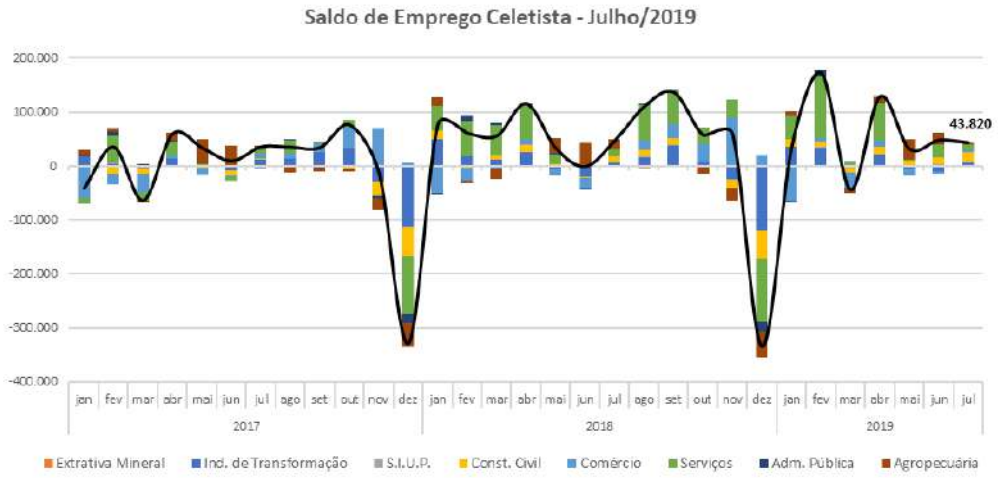
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

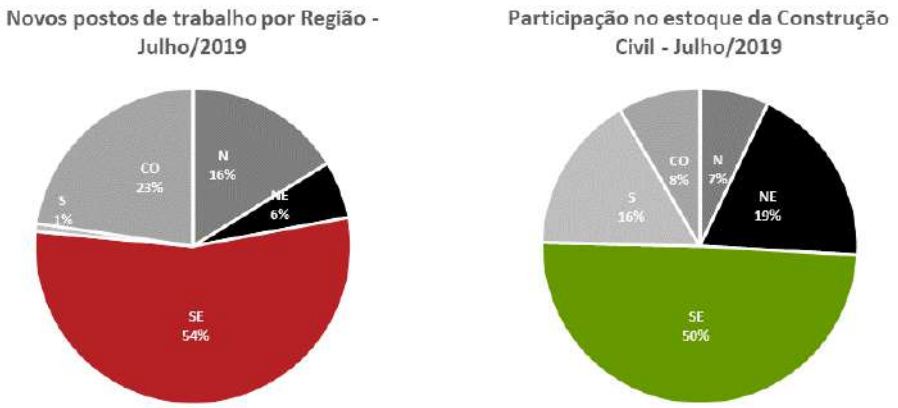
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

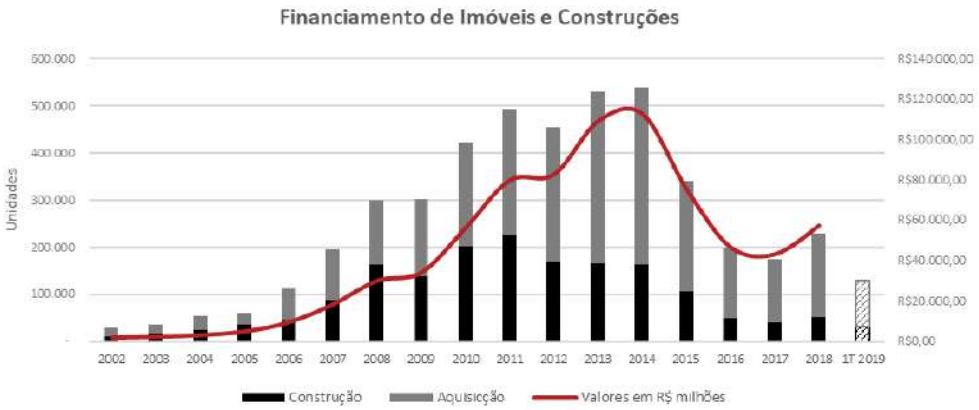


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

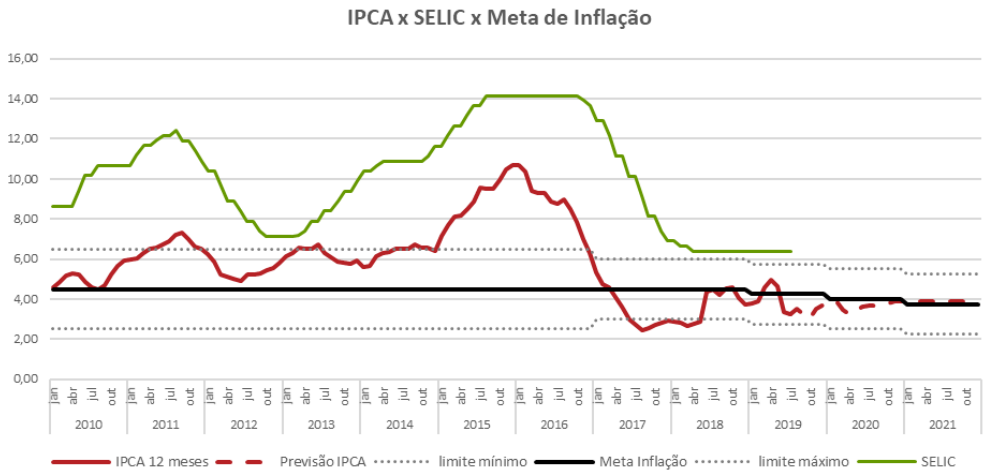
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

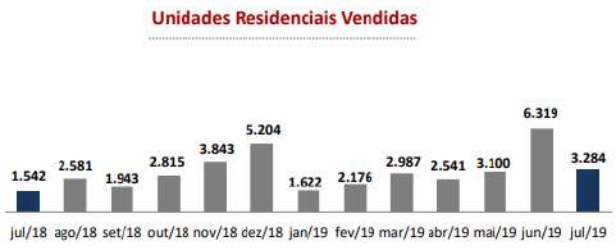


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

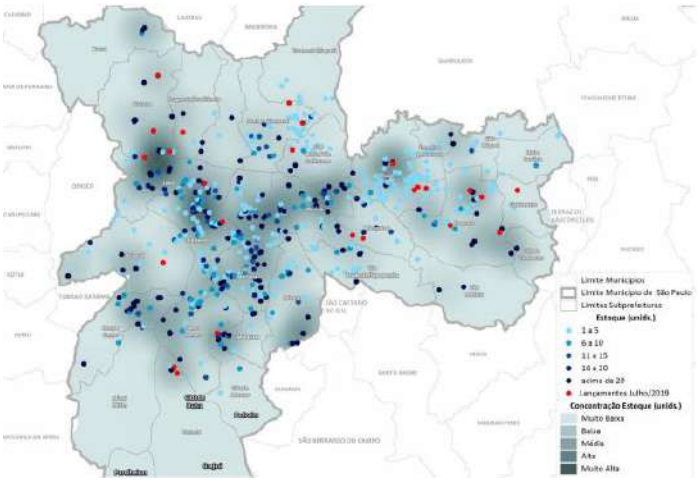


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



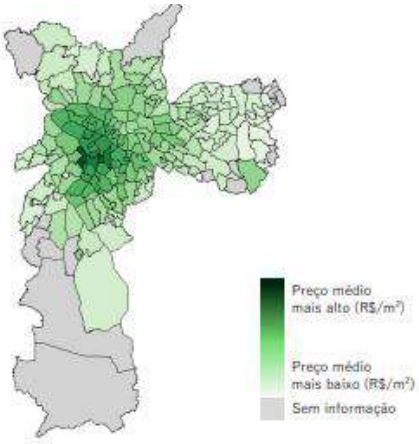
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área
V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel, localização, adotamos o valor médio para os apartamentos com 1 vaga de garagem e médio-máximo para os apartamentos com 2 vagas de garagem como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U0601	6	147,75	54,36	63,96	73,55	68,75	10.158,52	10.200,00	3.398,25	13.556,77	13.600,00
U0604	6	65,69	58,83	69,21	79,60	69,21	4.546,66	4.500,00	1.510,87	6.057,53	6.100,00
U0605	6	123,17	55,30	65,05	74,81	69,93	8.613,54	8.600,00	2.832,91	11.446,45	11.400,00
U0609	6	124,00	55,26	65,01	74,76	69,89	8.666,14	8.700,00	2.852,00	11.518,14	11.500,00
U0610	6	65,69	58,83	69,21	79,60	69,21	4.546,66	4.500,00	1.510,87	6.057,53	6.100,00
U0702	7	33,20	63,38	74,56	85,75	74,56	2.475,49	2.500,00	763,60	3.239,09	3.200,00
U0705	7	49,00	59,85	70,41	80,97	70,41	3.450,15	3.500,00	1.127,00	4.577,15	4.600,00
U0707	7	33,20	63,38	74,56	85,75	74,56	2.475,49	2.500,00	763,60	3.239,09	3.200,00
U0708	7	77,80	57,52	67,67	77,82	72,75	5.659,63	5.700,00	1.789,40	7.449,03	7.400,00
TOTAL		**719,50**						**50.700,00**			**67.100,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 23,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$13,00/m² para custo de condomínio e R$ 10,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área Privativa
V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização, adotamos o valor médio para os apartamentos com 1 vaga de garagem e médio-máximo para os apartamentos com 2 vagas de garagem como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U0601	6	147,75	11.676,98	1,0500	10.421,70	12.260,83	14.099,95	13.180,39	1.947.402,80	1.947.000,00
U0604	6	65,69	11.676,98	1,0500	10.421,70	12.260,83	14.099,95	12.260,83	805.413,86	805.000,00
U0605	6	123,17	11.676,98	1,0500	10.421,70	12.260,83	14.099,95	13.180,39	1.623.428,78	1.623.000,00
U0609	6	124,00	11.676,98	1,0500	10.421,70	12.260,83	14.099,95	13.180,39	1.634.368,51	1.634.000,00
U0610	6	65,69	11.676,98	1,0500	10.421,70	12.260,83	14.099,95	12.260,83	805.413,86	805.000,00
U0702	7	33,20	11.676,98	1,0550	10.471,33	12.319,21	14.167,10	12.319,21	408.997,90	409.000,00
U0705	7	49,00	11.676,98	1,0550	10.471,33	12.319,21	14.167,10	12.319,21	603.641,48	604.000,00
U0707	7	33,20	11.676,98	1,0550	10.471,33	12.319,21	14.167,10	12.319,21	408.997,90	409.000,00
U0708	7	77,80	11.676,98	1,0550	10.471,33	12.319,21	14.167,10	13.243,15	1.030.317,45	1.030.000,00
TOTAL		**719,50**								**9.266.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 50.700,00**	**Cinquenta Mil E Setecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 67.100,00**	**Sessenta E Sete Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 9.266.000,00**	**Nove Milhões Duzentos E Sessenta E Seis Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Chui, 207	40,00 m²	3 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev	1	Triade Im	3805-5767
2	Rua Safira, 43	39,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev	1	Ana Lucia	9.9648-9218
3	Rua Safira, 43	40,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev	1	Klabin On line	9.4763-3533
4	Rua Coronel Diogo, 1200	42,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	S Bochenek gestão	9.7040-4489
5	Rua Almeida Torres, 141	76,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	Maria Eunice	5021-5788
6	Rua Vergueiro, 266	61,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev	1	Morata Im	9.9407-1486
7	Rua Vergueiro, 266	75,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev	1	Morata Im	9.9407-1486

Cálculo – Área média 72,88m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	40,00 m²	R$ 2.600,00	0,90	R$ 58,50/m²	0,958	1,297	1,002	0,928	1,184	R$ 69,26/m²
2	39,00 m²	R$ 2.500,00	0,90	R$ 57,69/m²	0,936	1,297	1,015	0,925	1,172	R$ 67,62/m²
3	40,00 m²	R$ 2.600,00	0,90	R$ 58,50/m²	0,936	1,297	1,015	0,928	1,175	R$ 68,73/m²
4	42,00 m²	R$ 2.800,00	0,90	R$ 60,00/m²	1,244	1,172	0,994	0,933	1,344	R$ 80,66/m²
5	76,00 m²	R$ 3.500,00	0,90	R$ 41,45/m²	1,221	1,078	1,000	1,011	1,309	R$ 54,27/m²
6	61,00 m²	R$ 3.400,00	0,90	R$ 50,16/m²	0,948	1,297	1,075	0,956	1,276	R$ 64,03/m²
7	75,00 m²	R$ 4.600,00	0,90	R$ 55,20/m²	0,948	1,297	1,075	1,007	1,327	R$ 73,25/m²

Homogeneização (Fatores)

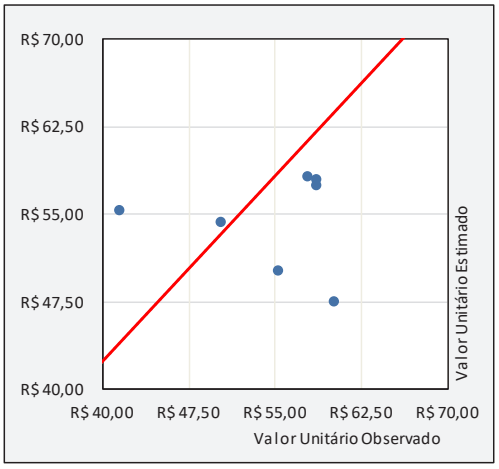
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R$ 8,82/m²
Limite inferior:	R$ 63,85/m²
Média:	R$ 68,26/m²
Limite superior:	R$ 72,67/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 54,27/m²
Valor máximo:	R$ 80,66/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 58,02/m²
Média:	**R$ 68,26/m²**
Limite superior:	R$ 78,50/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	72,88 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 47,78/m²
Média:	R$ 68,26/m²
Limite superior (+30%):	R$ 88,74/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2 e 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6 e 7

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Chui, 207	40,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Const. Exata	3061-3112
2	Rua Safira, 43	40,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	Klabin On line	9.4763-3533
3	Rua Apeninos, 800	82,00 m²	12 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Remax Apê	4171-8788
4	Rua Coronel Diogo, 1200	74,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (+)	2	Em Casa	4063-0541
5	Rua Almeida Torres, 141	111,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (+)	2	Leda Matos	9.9975-0796
6	Rua Vergueiro, 266	61,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Morata Im	9.9407-1486
7	Rua Vergueiro, 266	75,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Morata Im	9.9407-1486

Cálculo - Área média 72,88m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	40,00 m²	R$ 520.000,00	0,85	R$ 11.050,00/m²	0,958	1,172	1,000	0,935	1,064	R$ 11.762,62/m²
2	40,00 m²	R$ 580.000,00	0,85	R$ 12.325,00/m²	0,936	1,178	1,015	1,000	1,128	R$ 13.907,57/m²
3	82,00 m²	R$ 1.170.000,00	0,85	R$ 12.128,05/m²	0,870	1,078	1,084	0,980	1,012	R$ 12.272,91/m²
4	74,00 m²	R$ 700.000,00	0,85	R$ 8.040,54/m²	1,244	1,000	0,994	0,930	1,169	R$ 9.397,56/m²
5	111,00 m²	R$ 1.300.000,00	0,85	R$ 9.954,95/m²	1,221	1,000	1,000	0,971	1,192	R$ 11.865,96/m²
6	61,00 m²	R$ 800.000,00	0,85	R$ 11.147,54/m²	0,948	1,078	1,075	0,948	1,049	R$ 11.693,36/m²
7	75,00 m²	R$ 900.000,00	0,85	R$ 10.200,00/m²	0,948	1,078	1,075	0,962	1,063	R$ 10.838,87/m²

Homogeneização (Fatores)

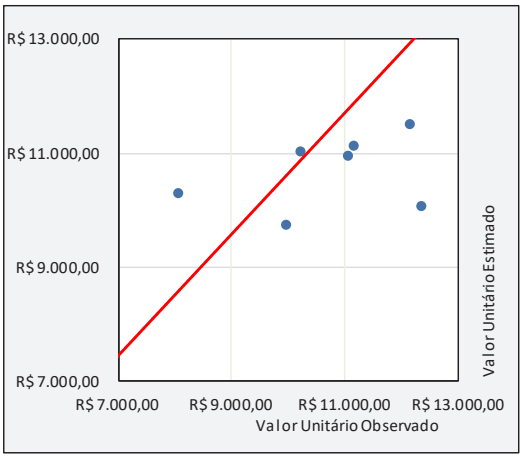
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R$ 1.491,75/m²
Limite inferior:	R$ 10.931,10/m²
Média:	R$ 11.676,98/m²
Limite superior:	R$ 12.422,85/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 9.397,56/m²
Valor máximo:	R$ 13.907,57/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 9.925,43/m²
Média:	**R$ 11.676,98/m²**
Limite superior:	R$ 13.428,52/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	72,88 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 8.173,88/m²
Média:	R$ 11.676,98/m²
Limite superior (+30%):	R$ 15.180,07/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau								
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2

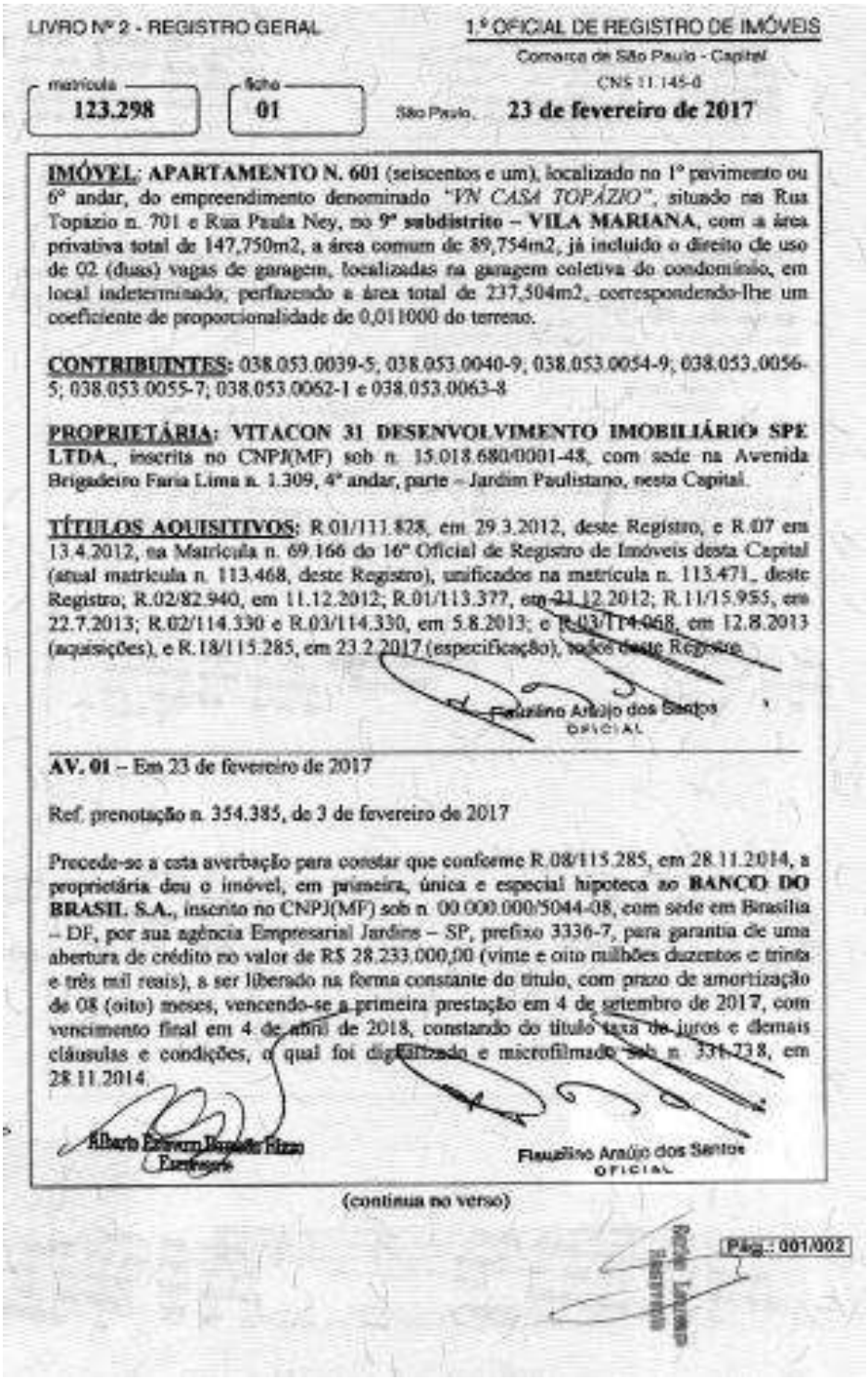

Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6 e 7

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0

matrícula **123.298** | ficha **01** | São Paulo, **23 de fevereiro de 2017**

IMÓVEL: APARTAMENTO N. 601 (seiscentos e um), localizado no 1º pavimento ou 6º andar, do empreendimento denominado *"VN CASA TOPÁZIO"*, situado na Rua Topázio n. 701 e Rua Paula Ney, no **9º subdistrito – VILA MARIANA**, com a área privativa total de 147,750m2, a área comum de 89,754m2, já incluído o direito de uso de 02 (duas) vagas de garagem, localizadas na garagem coletiva do condomínio, em local indeterminado, perfazendo a área total de 237,504m2, correspondendo-lhe um coeficiente de proporcionalidade de 0,011000 do terreno.

CONTRIBUINTES: 038.053.0039-5; 038.053.0040-9; 038.053.0054-9; 038.053.0056-5; 038.053.0055-7; 038.053.0062-1 e 038.053.0063-8

PROPRIETÁRIA: VITACON 31 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ(MF) sob n. 15.018.680/0001-48, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima n. 1.309, 4º andar, parte – Jardim Paulistano, nesta Capital.

TÍTULOS AQUISITIVOS: R.01/111.828, em 29.3.2012, deste Registro, e R.07 em 13.4.2012, na Matrícula n. 69.166 do 16º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital (atual matrícula n. 113.468, deste Registro), unificados na matrícula n. 113.471, deste Registro; R.02/82.940, em 11.12.2012; R.01/113.377, em 21.12.2012; R.11/15.955, em 22.7.2013; R.02/114.330 e R.03/114.330, em 5.8.2013; e R.03/114.968, em 12.8.2013 (aquisições), e R.18/115.285, em 23.2.2017 (especificação), todos deste Registro.

Faustino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 01 – Em 23 de fevereiro de 2017

Ref. prenotação n. 354.385, de 3 de fevereiro de 2017

Procede-se a esta averbação para constar que conforme R.08/115.285, em 28.11.2014, a proprietária deu o imóvel, em primeira, única e especial hipoteca ao **BANCO DO BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 00.000.000/5044-08, com sede em Brasília – DF, por sua agência Empresarial Jardins – SP, prefixo 3336-7, para garantia de uma abertura de crédito no valor de R$ 28.233.000,00 (vinte e oito milhões duzentos e trinta e três mil reais), a ser liberado na forma constante do título, com prazo de amortização de 08 (oito) meses, vencendo-se a primeira prestação em 4 de setembro de 2017, com vencimento final em 4 de abril de 2018, constando do título taxa de juros e demais cláusulas e condições, o qual foi digitalizado e microfilmado sob n. 336.238, em 28.11.2014.

Alberto Esteves Brandão Filho
Escrevente

Faustino Araújo dos Santos
OFICIAL

(continua no verso)

Pág.: 001/002

ANEXO XV

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cardoso de Melo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN CARDOSO DE MELO

Setembro/19

REF.: 19_29218 07

Av. Dr. Cardoso de Melo, 572 - Aclimação
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 10 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Av. Dr. Cardoso de Melo – Aclimação – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 17
5.1. PANORAMA DE MERCADO 17
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 21

6. METODOLOGIA EMPREGADA 24

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 26
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 26
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 29

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 32

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 33

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 37

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 41

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 41 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**07_VN Cardoso de Melo**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Av. Dr. Cardoso de Melo, 572	
	Bairro	Aclimação	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	9	
	Área Privativa avaliada	629,79 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	em obras (Prevista para fevereiro/2020)	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 97668-4919	ACOMPANHANTE:	Iris Tseng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 78.800,00**	**Setenta E Oito Mil E Oitocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 94.700,00**	**Noventa E Quatro Mil E Setecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 11.645.000,00**	**Onze Milhões Seiscentos E Quarenta E Cinco Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda ARREDONDADO (R$)
518.965	U032	3	61,970	7.900,00	9.500,00	1.118.000,00
518.965	U033	4	61,730	7.900,00	9.400,00	1.125.000,00
518.965	U044	4	61,730	7.900,00	9.400,00	1.125.000,00
518.965	U071	7	61,970	7.900,00	9.500,00	1.146.000,00
518.965	U072	7	61,970	7.900,00	9.500,00	1.146.000,00
518.965	U074	7	61,730	7.900,00	9.400,00	1.141.000,00
518.965	U101	10	61,970	7.900,00	9.500,00	1.156.000,00
518.965	U102	10	61,970	7.900,00	9.500,00	1.156.000,00
518.965	U132	13	134,750	15.600,00	19.000,00	2.532.000,00
TOTAL	**9**		**629,79**	**78.800,00**	**94.700,00**	**11.645.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Área de Terreno (m²)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
192.521 do 4º Oficial de Registro de Imóveis	Vitacon 41 Desenv. Imob. SPE LTDA	1.402,00	n/a	n/a	n/a	n/a	Matrícula incompleta

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 800,0 m do Hospital Santa Paula;
- ✓ 1,1 km do Shopping Vila Olímpia;
- ✓ 1,5 km da Estação Vila Olímpia da CPTM.

3.2. ENTORNO

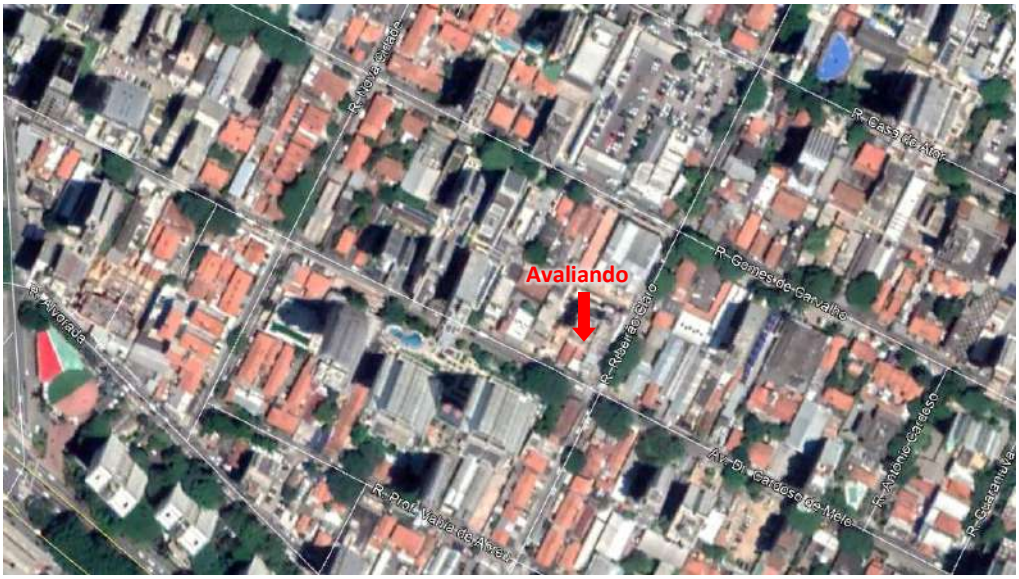


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Horizontal/Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo à Shopping Center / Hotéis / Transporte público
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública		Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Dr. Cardoso de Melo

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
518.965	U032	3	61,97	71,017	132,987	n/
518.965	U033	4	61,73	71,017	132,747	n/
518.965	U044	4	61,73	71,017	132,747	n/
518.965	U071	7	61,97	71,017	132,987	n/
518.965	U072	7	61,97	71,017	132,987	n/
518.965	U074	7	61,73	71,017	132,747	n/
518.965	U101	10	61,97	100,195	162,165	n/
518.965	U102	10	61,97	100,195	162,165	n/
518.965	U132	13	134,75	129,443	264,193	n/
TOTAL	**9**		**629,79**	**755,94**	**1.385,73**	**n/i**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 9 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Condomínio VN Cardoso de Melo** trata de imóvel residencial, que será formado por 1 torre sofisticada que conta com infraestrutura de serviços, além de academia, bicicletário, carro e lavanderia compartilhados, coworking e Wi-Fi em áreas comuns e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio

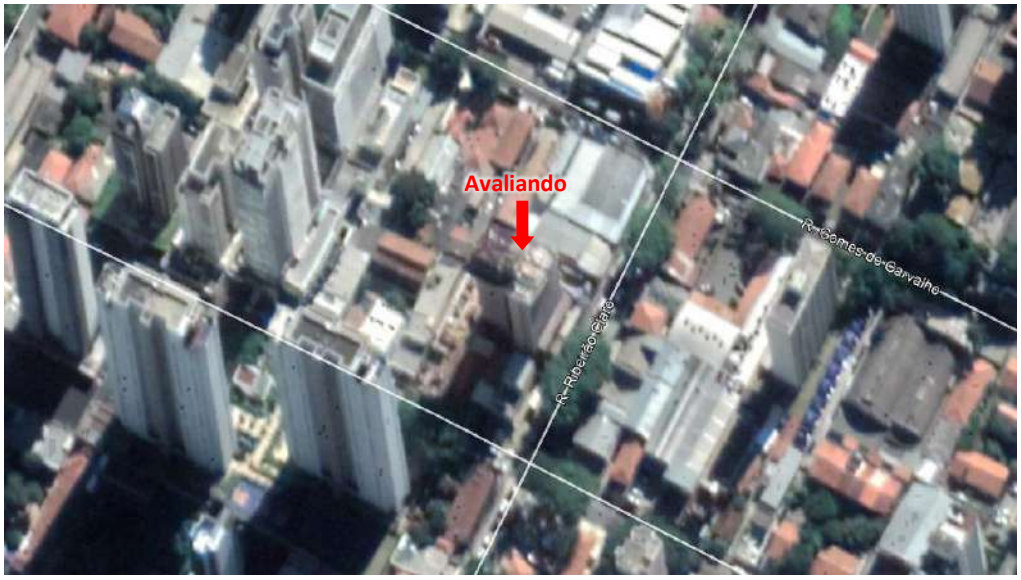


Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº Total de Unidades	47 apartamentos
Nº de Pavimentos	17 pavimentos: 2 subsolos, térreo, 13 pavimentos tipo, Pavimento de lazer e ático
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 3,00m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio e persianas de recolher nos dormitórios
Idade Estimada	Em obras (Prevista para fevereiro/2020)
Vida Útil Remanescente	60 anos

Composição do Edifício / Condomínio

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1 e 2**	Vagas de estacionamento, caixa d'água e casa de bombas
	Térreo	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas Guarita, passarelas de circulação, jardim, residência do zelador. Área de lazer interna e externa: Piscina, brinquedoteca, salão de festas, lavanderia, academia, sauna
Torre 1	**Andares Tipo**	Apartamentos
	14º Pavimento	Área de lazer: co-working, espaço gastronômico
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Visão Geral da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / Sala / Lavabo / Suíte / Sala Almoço / Cozinha / Área de Serviço / Varanda
Nº de Vagas	n/i
Estado de Conservação	Em obras

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Área comum



Área comum



Área comum



Vista da unidade



Vista da unidade



Vista da unidade



Vista da unidade

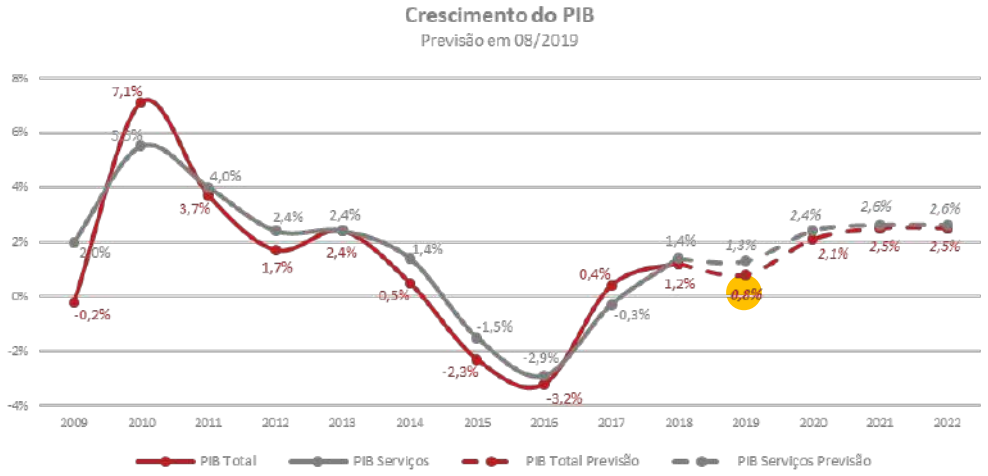
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

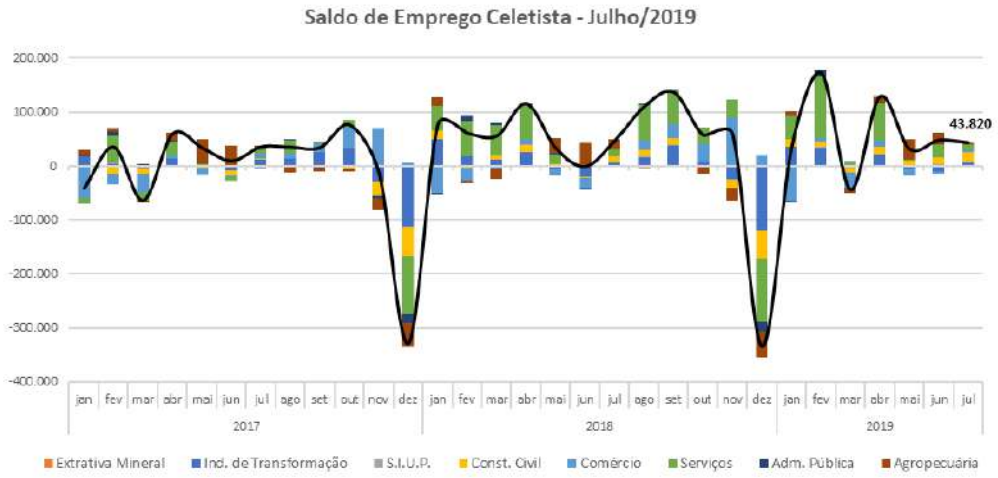
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

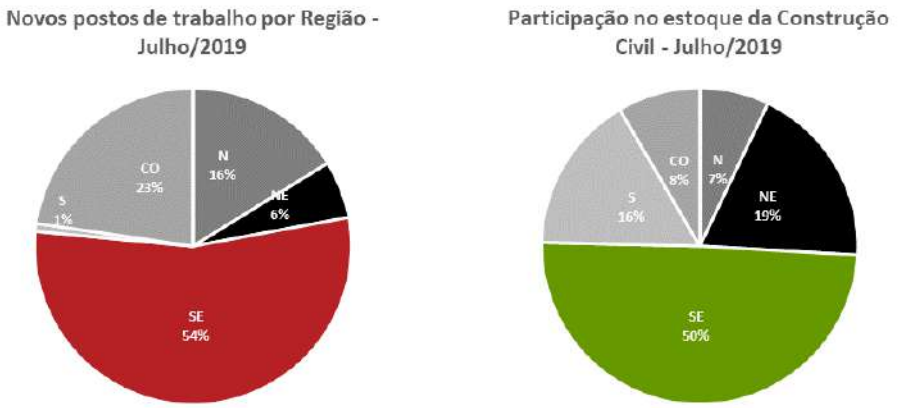
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

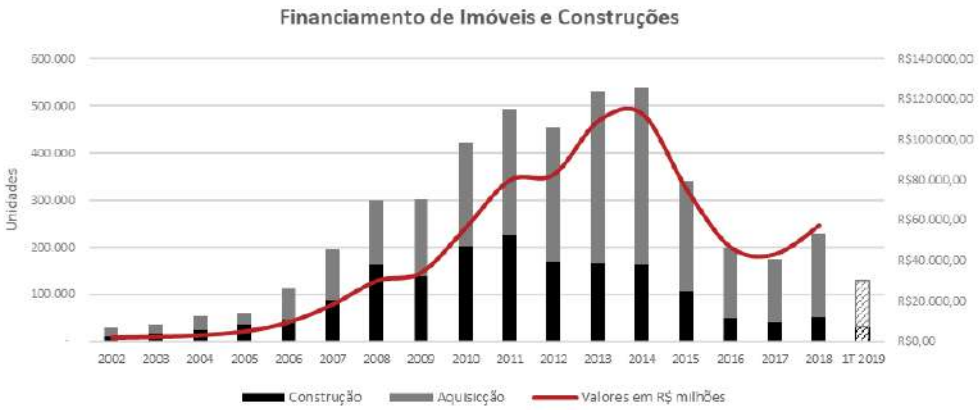


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

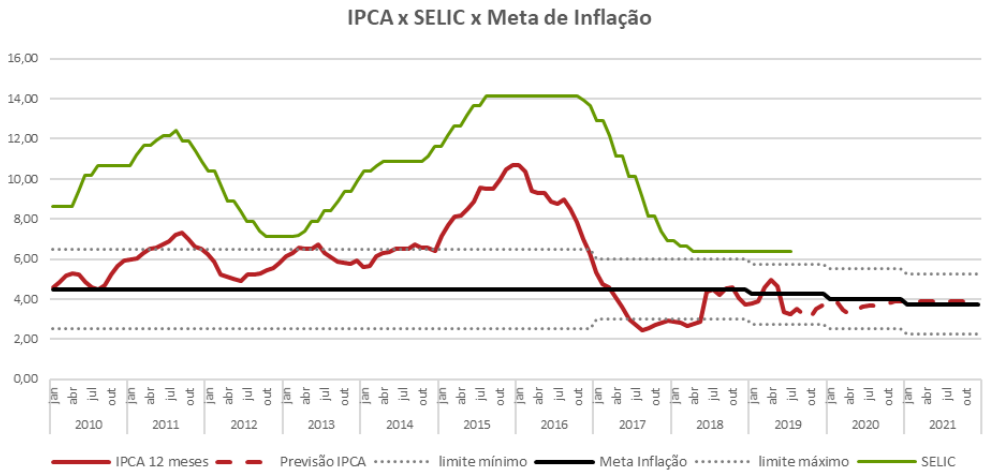
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

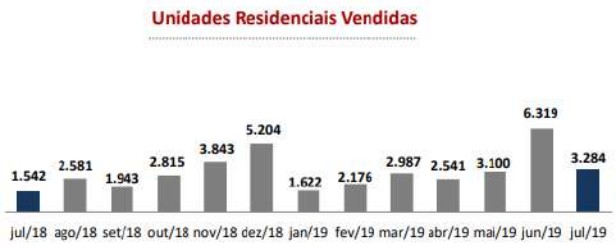


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

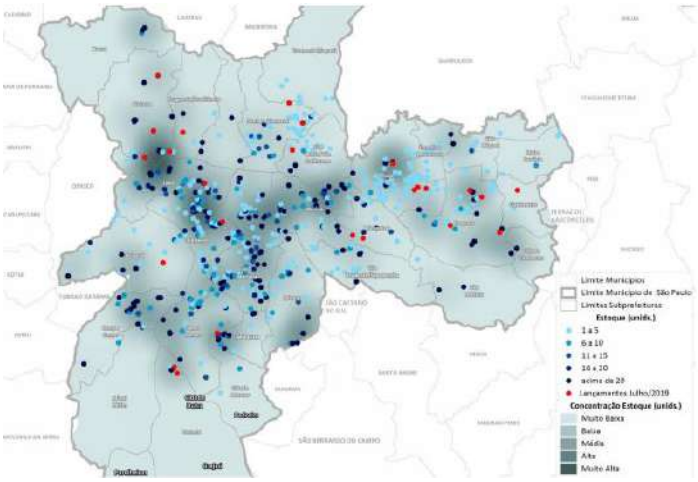


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



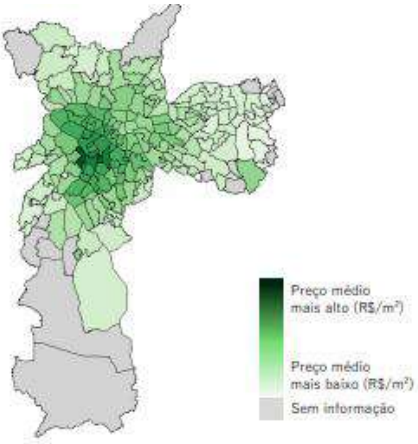
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460

Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U032	3	61,97	108,63	127,80	146,97	127,80	7.919,96	7.900,00	1.549,25	9.469,21	9.500,00
U033	4	61,73	108,70	127,88	147,06	127,88	7.893,94	7.900,00	1.543,25	9.437,19	9.400,00
U044	4	61,73	108,70	127,88	147,06	127,88	7.893,94	7.900,00	1.543,25	9.437,19	9.400,00
U071	7	61,97	108,63	127,80	146,97	127,80	7.919,96	7.900,00	1.549,25	9.469,21	9.500,00
U072	7	61,97	108,63	127,80	146,97	127,80	7.919,96	7.900,00	1.549,25	9.469,21	9.500,00
U074	7	61,73	108,70	127,88	147,06	127,88	7.893,94	7.900,00	1.543,25	9.437,19	9.400,00
U101	10	61,97	108,63	127,80	146,97	127,80	7.919,96	7.900,00	1.549,25	9.469,21	9.500,00
U102	10	61,97	108,63	127,80	146,97	127,80	7.919,96	7.900,00	1.549,25	9.469,21	9.500,00
U132	13	134,75	98,63	116,04	133,44	116,04	15.635,81	15.600,00	3.368,75	19.004,56	19.000,00
TOTAL		**629,79**						**78.800,00**			**94.700,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U032	3	61,97	16.300,37	1,0300	14.270,97	16.789,38	19.307,79	18.048,58	1.118.470,79	1.118.000,00
U033	4	61,73	16.300,37	1,0400	14.409,53	16.952,38	19.495,24	18.223,81	1.124.956,02	1.125.000,00
U044	4	61,73	16.300,37	1,0400	14.409,53	16.952,38	19.495,24	18.223,81	1.124.956,02	1.125.000,00
U071	7	61,97	16.300,37	1,0550	14.617,36	17.196,89	19.776,42	18.486,66	1.145.618,14	1.146.000,00
U072	7	61,97	16.300,37	1,0550	14.617,36	17.196,89	19.776,42	18.486,66	1.145.618,14	1.146.000,00
U074	7	61,73	16.300,37	1,0550	14.617,36	17.196,89	19.776,42	18.486,66	1.141.181,34	1.141.000,00
U101	10	61,97	16.300,37	1,0650	14.755,91	17.359,89	19.963,88	18.661,89	1.156.477,08	1.156.000,00
U102	10	61,97	16.300,37	1,0650	14.755,91	17.359,89	19.963,88	18.661,89	1.156.477,08	1.156.000,00
U132	13	134,75	16.300,37	1,0725	14.859,82	17.482,15	20.104,47	18.793,31	2.532.398,23	2.532.000,00
TOTAL		**629,79**								**11.645.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 78.800,00**	**Setenta E Oito Mil E Oitocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 94.700,00**	**Noventa E Quatro Mil E Setecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 11.645.000,00**	**Onze Milhões Seiscentos E Quarenta E Cinco Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 69,98m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,750	0,889	1,166	0,888	0,693	R$ 103,96/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	0,938	1,078	1,267	0,900	1,182	R$ 159,57/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,789	0,996	1,039	0,982	0,807	R$ 122,84/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,882	1,000	1,085	1,080	1,048	R$ 108,81/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,000	1,172	1,267	1,086	1,525	R$ 132,18/m²

Homogeneização (Fatores)

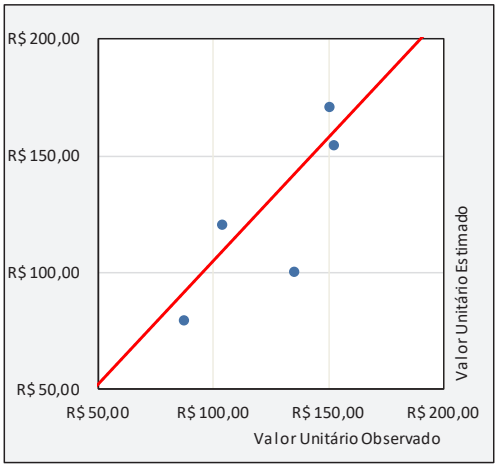
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 30,32/m²
Limite inferior:	R$ 110,31/m²
Média:	R$ 125,47/m²
Limite superior:	R$ 140,63/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 103,96/m²
Valor máximo:	R$ 159,57/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 106,65/m²
Média:	**R$ 125,47/m²**
Limite superior:	R$ 144,29/m²

Situação paradigma	
Área construída:	69,98 m²
Idade:	0
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 87,83/m²
Média:	R$ 125,47/m²
Limite superior (+30%):	R$ 163,11/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

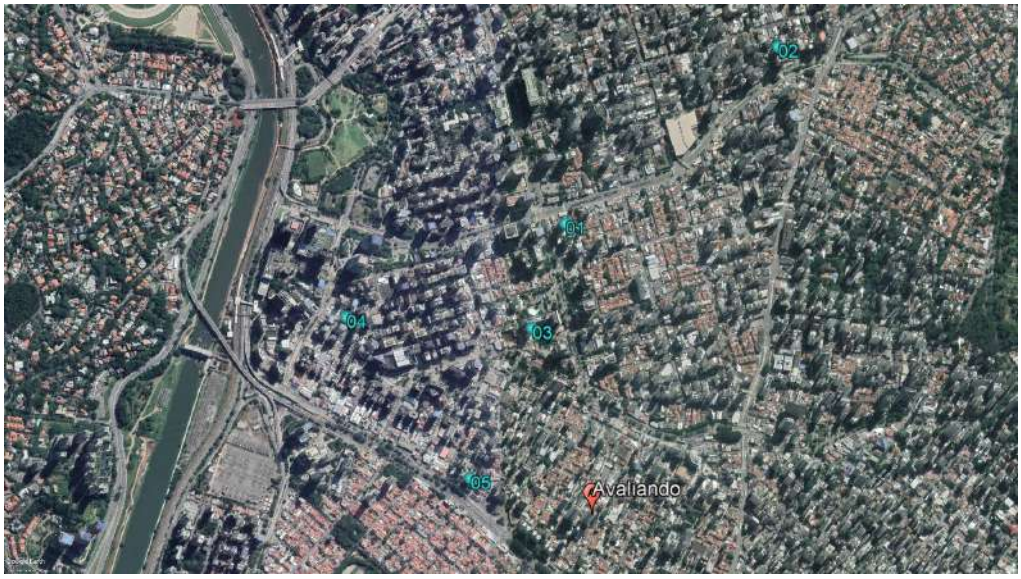
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
3	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
5	Rua Fiandeiras, 705	48,50 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
6	Rua Fiandeiras, 705	46,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,833	1,078	1,039	0,926	0,876	R$ 16.479,00/m²
2	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,85	R$ 12.771,45/m²	1,000	1,078	1,000	0,922	0,999	R$ 12.764,61/m²
3	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	0,938	1,078	1,005	0,962	0,982	R$ 13.099,52/m²
4	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	0,789	0,805	1,014	0,952	0,561	R$ 16.942,42/m²
5	48,50 m²	R$ 1.869.882,00	0,85	R$ 32.771,13/m²	0,789	0,805	1,014	1,000	0,608	R$ 19.930,37/m²
6	46,00 m²	R$ 1.929.087,00	0,85	R$ 35.646,17/m²	0,789	0,805	1,014	0,913	0,521	R$ 18.586,29/m²

Homogeneização (Fatores)

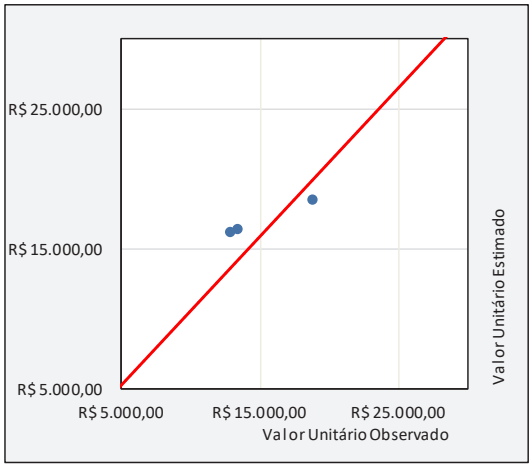
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 3.475,64/m²
Limite inferior:	R$ 14.562,55/m²
Média:	R$ 16.300,37/m²
Limite superior:	R$ 18.038,19/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 12.764,61/m²
Valor máximo:	R$ 19.930,37/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 13.855,31/m²
Média:	**R$ 16.300,37/m²**
Limite superior:	R$ 18.745,42/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	69,98 m²
Idade:	0
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 11.410,26/m²
Média:	R$ 16.300,37/m²
Limite superior (+30%):	R$ 21.190,48/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2

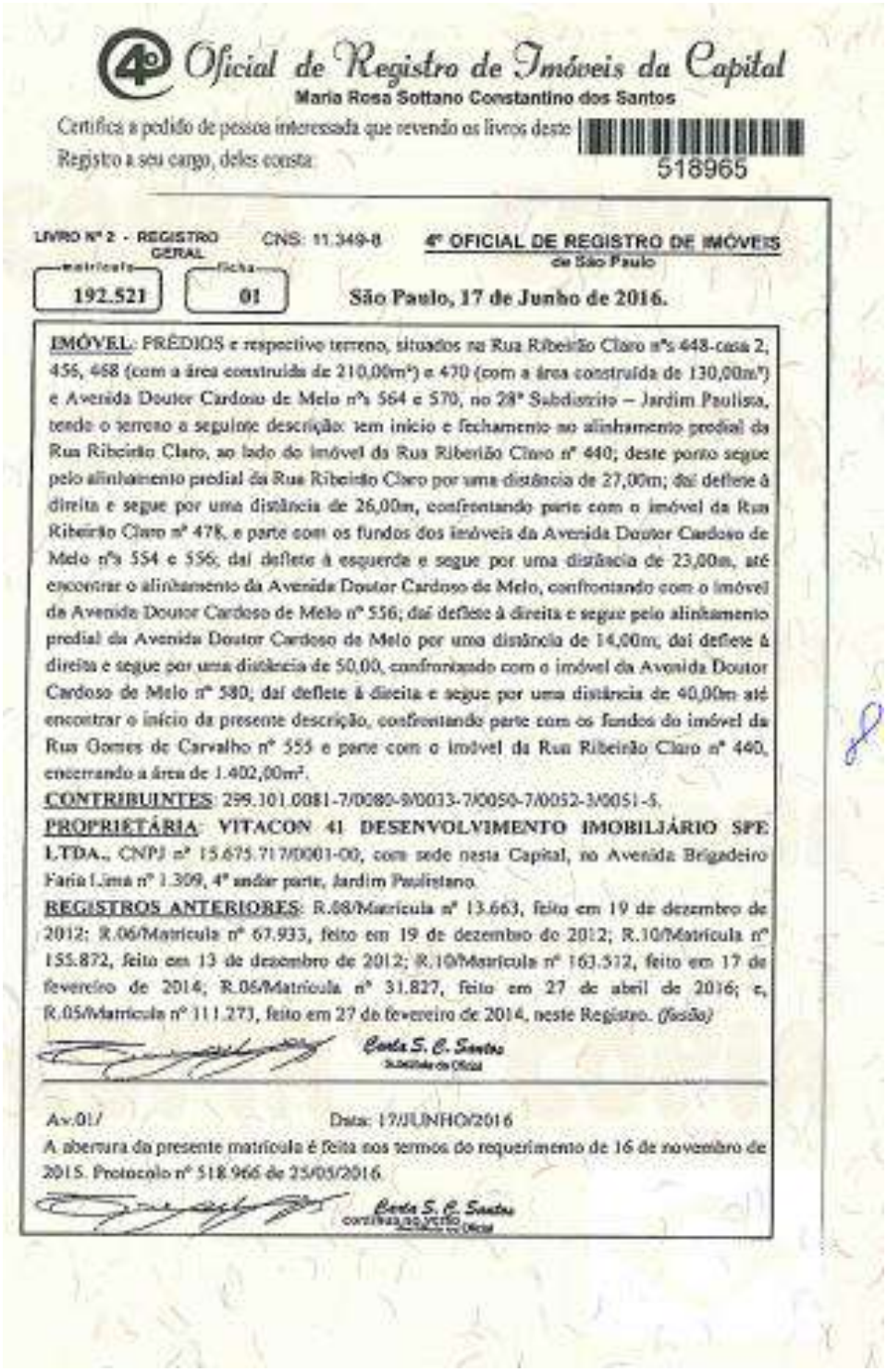


Elemento 3



Elementos 4, 5 e 6

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos
Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:
518965

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 192.521 ficha 01 São Paulo, 17 de Junho de 2016.

IMÓVEL: PRÉDIOS e respectivo terreno, situados na Rua Ribeirão Claro nºs 448-casa 2, 456, 468 (com a área construída de 210,00m²) e 470 (com a área construída de 130,00m²) e Avenida Doutor Cardoso de Melo nºs 564 e 570, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, tendo o terreno a seguinte descrição: tem início e fechamento no alinhamento predial da Rua Ribeirão Claro, ao lado do imóvel da Rua Ribeirão Claro nº 440; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Rua Ribeirão Claro por uma distância de 27,00m; daí deflete à direita e segue por uma distância de 26,00m, confrontando parte com o imóvel da Rua Ribeirão Claro nº 478, e parte com os fundos dos imóveis da Avenida Doutor Cardoso de Melo nºs 554 e 556; daí deflete à esquerda e segue por uma distância de 23,00m, até encontrar o alinhamento da Avenida Doutor Cardoso de Melo, confrontando com o imóvel da Avenida Doutor Cardoso de Melo nº 556; daí deflete à direita e segue pelo alinhamento predial da Avenida Doutor Cardoso de Melo por uma distância de 14,00m; daí deflete à direita e segue por uma distância de 50,00, confrontando com o imóvel da Avenida Doutor Cardoso de Melo nº 580; daí deflete à direita e segue por uma distância de 40,00m até encontrar o início da presente descrição, confrontando parte com os fundos do imóvel da Rua Gomes de Carvalho nº 555 e parte com o imóvel da Rua Ribeirão Claro nº 440, encerrando a área de 1.402,00m².

CONTRIBUINTES: 299.101.0081-7/0080-9/0033-7/0050-7/0052-3/0051-5.

PROPRIETÁRIA: VITACON 41 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ nº 15.675.717/0001-00, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar parte, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.08/Matrícula nº 13.663, feito em 19 de dezembro de 2012; R.06/Matrícula nº 67.933, feito em 19 de dezembro de 2012; R.10/Matrícula nº 155.872, feito em 13 de dezembro de 2012; R.10/Matrícula nº 163.512, feito em 17 de fevereiro de 2014; R.06/Matrícula nº 31.827, feito em 27 de abril de 2016; e, R.05/Matrícula nº 111.273, feito em 27 de fevereiro de 2014, neste Registro. (Selo)

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 17/JUNHO/2016

A abertura da presente matrícula é feita nos termos do requerimento de 16 de novembro de 2015. Protocolo nº 518.966 de 25/05/2016.

Carla S. C. Santos
continua no verso Substituta do Oficial

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVI

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Nova Higienópolis

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN Nova Higienópolis

Setembro/19

REF.: 19_29218_08

Rua das Palmeiras, 410
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua das Palmeiras, 410 – Higienópolis – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 17
5.1. PANORAMA DE MERCADO 17
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 21

6. METODOLOGIA EMPREGADA 24

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 26
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 26
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 29

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 32

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 33

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT 37

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 41

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	MORRO ALTO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**08_VN Nova Higienópolis**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua das Palmeiras, 410	
	Bairro	Higienópolis	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	7	
	Área Privativa Avaliada	231,07 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	Em obras (Prevista para fevereiro/2020)	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE:	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 21.000,00**	**Vinte E Um Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 25.900,00**	**Vinte E Cinco Mil E Novecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 3.296.000,00**	**Três Milhões Duzentos E Noventa E Seis Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
130.099	U403	4	33,01	3.000,00	3.700,00	465.000,00
130.099	U502	5	33,01	3.000,00	3.700,00	467.000,00
130.099	U702	7	33,01	3.000,00	3.700,00	471.000,00
130.099	U703	7	33,01	3.000,00	3.700,00	471.000,00
130.099	U801	8	33,01	3.000,00	3.700,00	474.000,00
130.099	U802	8	33,01	3.000,00	3.700,00	474.000,00
130.099	U803	8	33,01	3.000,00	3.700,00	474.000,00
TOTAL	**7**		**231,07**	**21.000,00**	**25.900,00**	**3.296.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

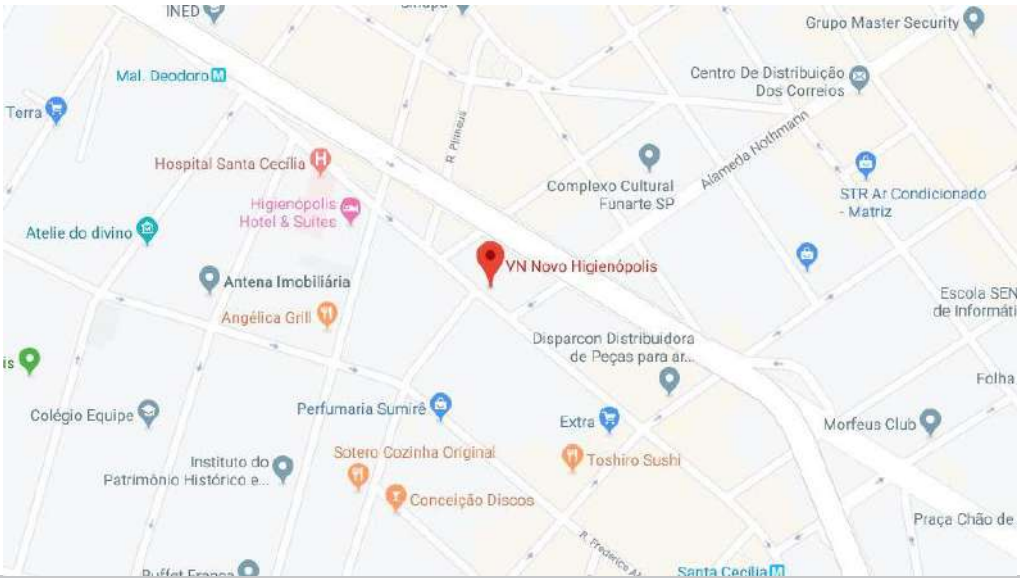
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula	
Número / Cartório:	130.099 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Proprietário:	Morro Alto Desenvolvimento Imobiliário SPE
Área de Terreno:	751,03 m²
Área Construída:	2.685,84 m²
Último ato praticado:	AV.06 datado de 26 de julho de 2018

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 230 m do Hospital Santa Cecília;
- ✓ 400 m da Estação do Metrô Marechal Deodoro;
- ✓ 1,3 km do Shopping Pátio Higienópolis.

3.2. ENTORNO

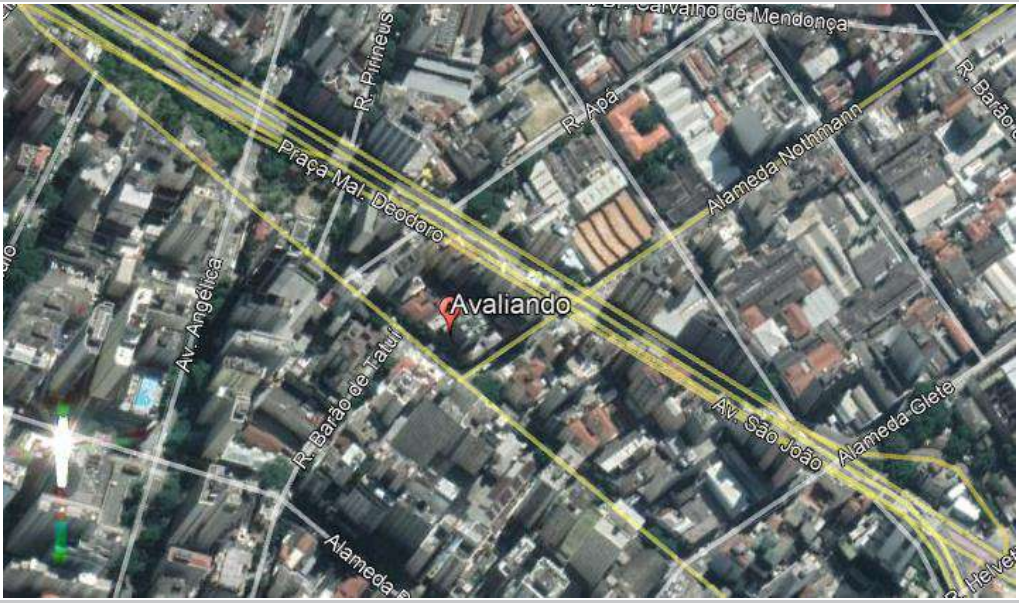


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Médio / Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo à estações de metrô / faculdades / hospitais
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (11,7 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua das Palmeiras



Rua das Palmeiras

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Fração Ideal (%)	Vagas de Garagem
130.099	U403	4	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U502	5	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U702	7	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U703	7	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U801	8	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U802	8	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
130.099	U803	8	33,01	23,74	56,75	0,0169051	n/i
TOTAL	**7**		**231,07**	**166,17**	**397,24**	**0,1183357**	**n/i**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 7 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Condomínio VN Novo Higienópolis** trata de imóvel residencial, que será formado por 1 torre sofisticada que conta com infraestrutura de serviços, além de academia, bicicletário, carro e lavanderia compartilhados e Wi-Fi em áreas comuns e vagas de garagem nos subsolos.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº Total de Unidades	111 apartamentos
Nº de Pavimentos	9 pavimentos: térreo, 8 pavimentos tipo e ático
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 3,00m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto aparente
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio e persianas de recolher nos dormitórios
Idade Estimada	Em obras (prevista para fevereiro/2020)
Vida Útil Remanescente	60 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Térreo**	Guarita, jardim, residência do zelador Área de lazer interna e externa: Piscinas, salão de festas, co-working, cozinha compartilhada, bicicletário, academia, lavanderia
Torre 1	**Térreo**	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Visão Geral da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Sala / Cozinha / Banheiro
Nº de Vagas	n/i
Estado de Conservação	Em obras

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Corredor



Corredor



Área comum



Área comum



Área comum



Vista da unidade



Vista da unidade

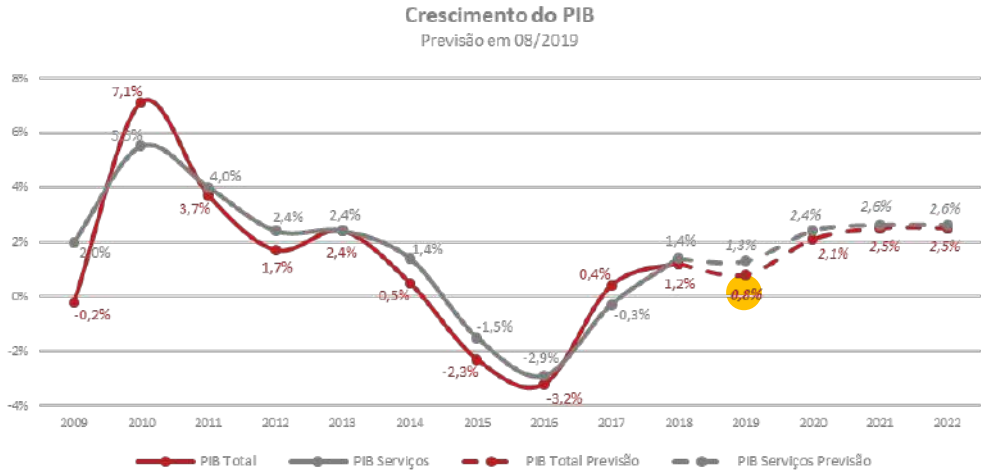
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

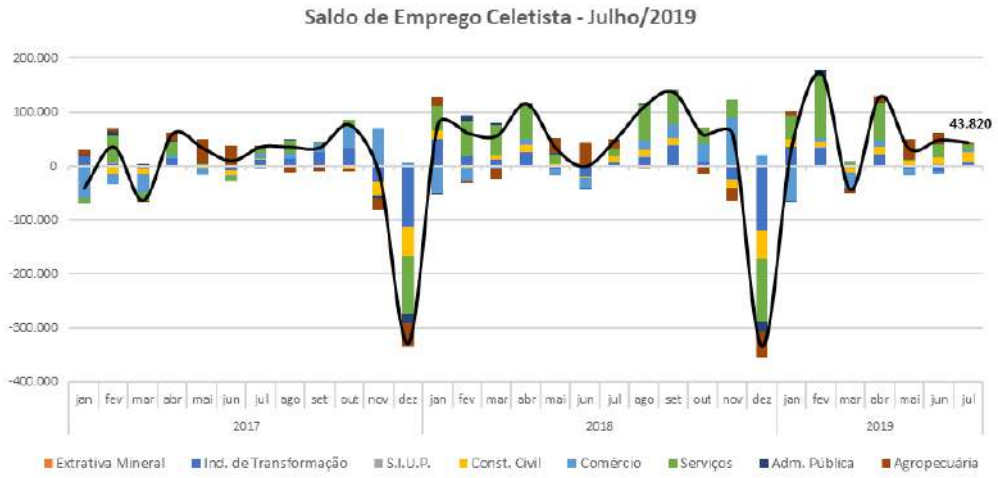
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

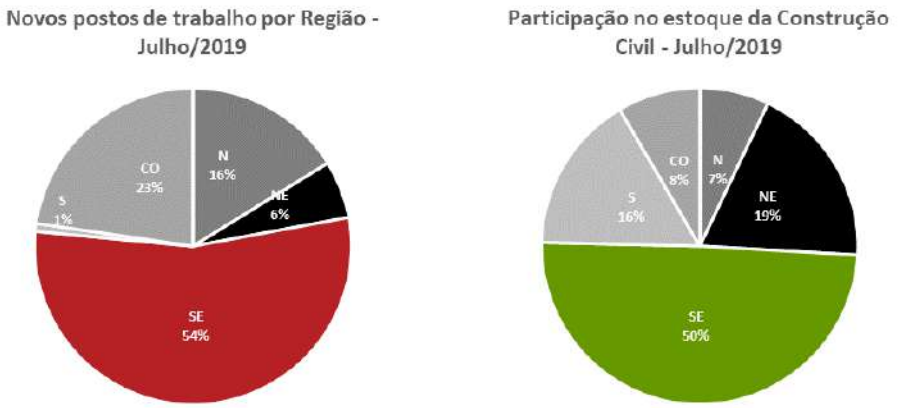
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

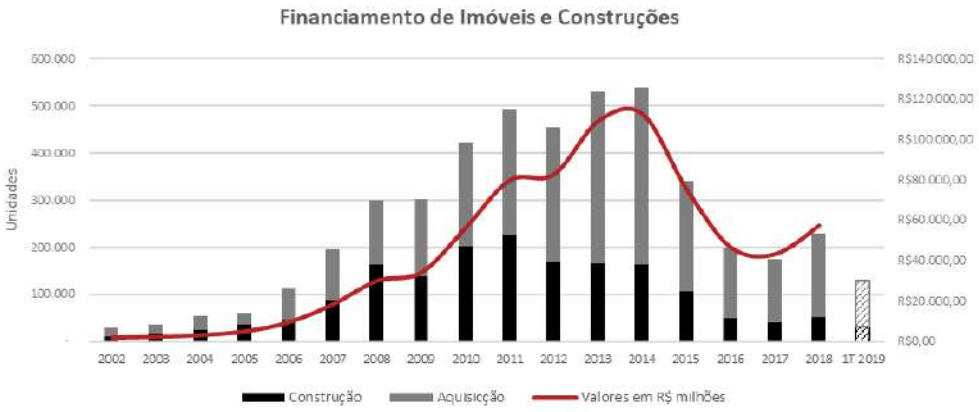


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

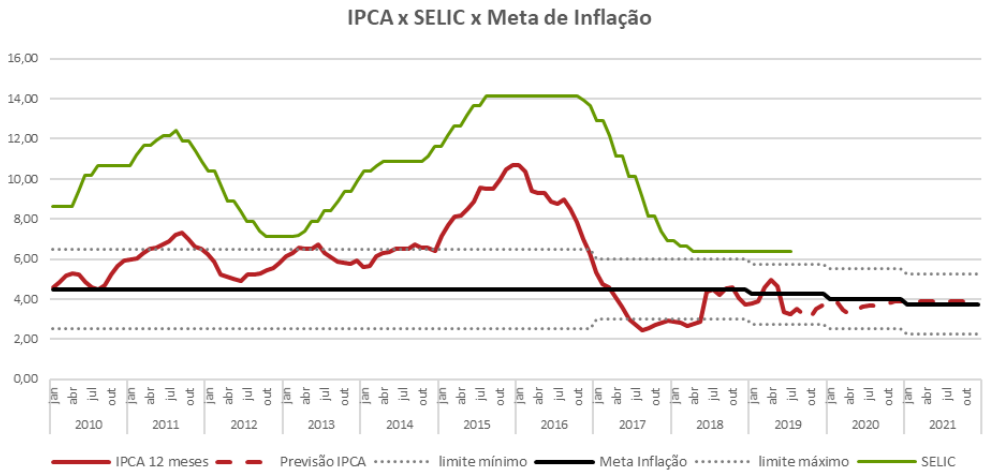
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

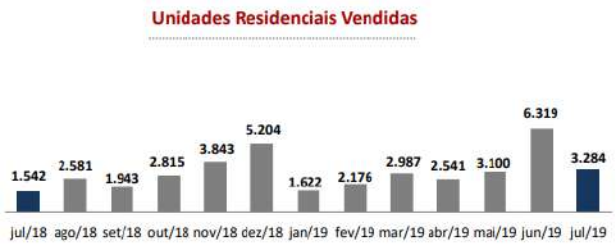


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

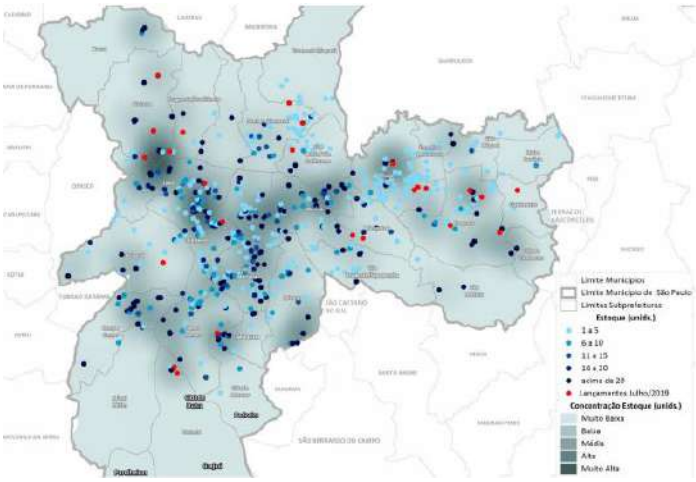


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



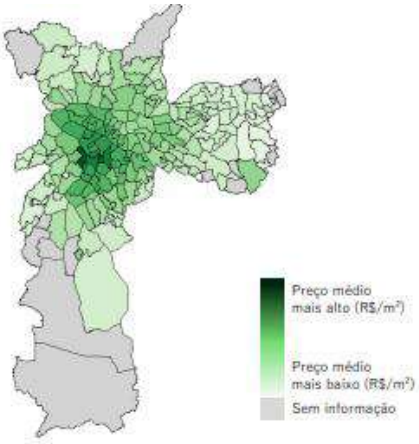
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área
V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U403	4	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U502	5	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U702	7	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U703	7	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U801	8	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U802	8	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
U803	8	33,01	77,66	91,37	105,08	91,37	3.016,12	3.000,00	660,20	3.676,32	3.700,00
TOTAL		**231,07**						**21.000,00**			**25.900,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 20,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$15,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U403	4	33,01	13.537,30	1,0400	11.966,97	14.078,79	16.190,61	14.078,79	464.740,92	465.000,00
U502	5	33,01	13.537,30	1,0450	12.024,51	14.146,48	16.268,45	14.146,48	466.975,26	467.000,00
U702	7	33,01	13.537,30	1,0550	12.139,57	14.281,85	16.424,13	14.281,85	471.443,92	471.000,00
U703	7	33,01	13.537,30	1,0550	12.139,57	14.281,85	16.424,13	14.281,85	471.443,92	471.000,00
U801	8	33,01	13.537,30	1,0600	12.197,11	14.349,54	16.501,97	14.349,54	473.678,25	474.000,00
U802	8	33,01	13.537,30	1,0600	12.197,11	14.349,54	16.501,97	14.349,54	473.678,25	474.000,00
U803	8	33,01	13.537,30	1,0600	12.197,11	14.349,54	16.501,97	14.349,54	473.678,25	474.000,00
TOTAL		**231,07**								**3.296.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 21.000,00**	**Vinte E Um Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 25.900,00**	**Vinte E Cinco Mil E Novecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 3.296.000,00**	**Três Milhões Duzentos E Noventa E Seis Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Alagoas, 974	39,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	All Flats	3124-1818
2	Av Higienópolis, 15	45,00 m²	21 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Kayatt im	5082-3968
3	Rua Marques de Itu, 181	36,00 m²	15 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev	1	Inajar Im	3337-20003
4	Av Higienópolis, 15	44,00 m²	21 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Qualitec	3822-0990
5	Av Angelica, 2190	43,00 m²	14 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	1	Weissman	4563-2618

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	39,00 m²	R$ 3.500,00	0,90	R$ 80,77/m²	1,053	1,000	1,364	1,043	1,459	R$ 117,84/m²
2	45,00 m²	R$ 3.935,00	0,90	R$ 78,70/m²	1,000	1,000	1,206	1,039	1,245	R$ 97,98/m²
3	36,00 m²	R$ 2.165,00	0,90	R$ 54,13/m²	1,000	1,199	1,132	1,022	1,354	R$ 73,27/m²
4	44,00 m²	R$ 3.652,00	0,90	R$ 74,70/m²	1,000	1,000	1,206	1,037	1,242	R$ 92,79/m²
5	43,00 m²	R$ 3.605,00	0,90	R$ 75,45/m²	0,909	0,929	1,122	1,034	0,994	R$ 74,99/m²

Homogeneização (Fatores)

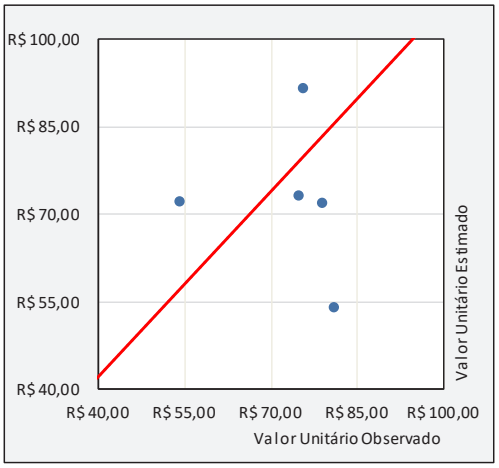
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 25,13/m²
Limite inferior:	R$ 78,81/m²
Média:	R$ 91,37/m²
Limite superior:	R$ 103,94/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 73,27/m²
Valor máximo:	R$ 117,84/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 77,67/m²
Média:	**R$ 91,37/m²**
Limite superior:	R$ 105,08/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	33,01 m²
Idade:	em obras
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 63,96/m²
Média:	R$ 91,37/m²
Limite superior (+30%):	R$ 118,79/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1



Elemento 2 e 4


Elemento 3


Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Alagoas, 974	65,00 m²	32 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	2	Rarus Flats	3050-7600
2	Rua Alagoas, 974	60,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	RX Imóveis	3500-0050
3	Rua Alagoas, 974	40,00 m²	30 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Vinicius Florencio	9.6050-7898
4	Rua Aracaju, 66	49,00 m²	26 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	1	Só Flats	3059-0846
5	Av Higienopolis, 15	45,00 m²	21 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Qualitec	3822-0990

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	65,00 m²	R$ 700.000,00	0,85	R$ 9.153,85/m²	1,053	1,000	1,408	0,980	1,441	R$ 13.189,87/m²
2	60,00 m²	R$ 640.000,00	0,85	R$ 9.066,67/m²	1,053	1,000	1,364	0,943	1,360	R$ 12.329,16/m²
3	40,00 m²	R$ 425.000,00	0,85	R$ 9.031,25/m²	1,053	1,000	1,364	0,957	1,373	R$ 12.403,29/m²
4	49,00 m²	R$ 580.000,00	0,85	R$ 10.061,22/m²	1,053	1,086	1,285	0,943	1,367	R$ 13.750,99/m²
5	45,00 m²	R$ 745.000,00	0,85	R$ 14.072,22/m²	1,000	1,000	1,206	0,932	1,138	R$ 16.013,17/m²

Homogeneização (Fatores)

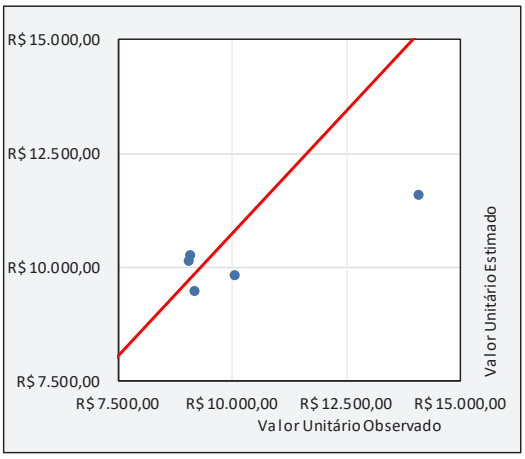
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 2.061,79/m²
Limite inferior:	R$ 12.506,40/m²
Média:	R$ 13.537,30/m²
Limite superior:	R$ 14.568,19/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 12.329,16/m²
Valor máximo:	R$ 16.013,17/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 11.506,70/m²
Média:	**R$ 13.537,30/m²**
Limite superior:	R$ 15.567,89/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	33,01 m²
Idade:	em obras
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 9.476,11/m²
Média:	R$ 13.537,30/m²
Limite superior (+30%):	R$ 17.598,49/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



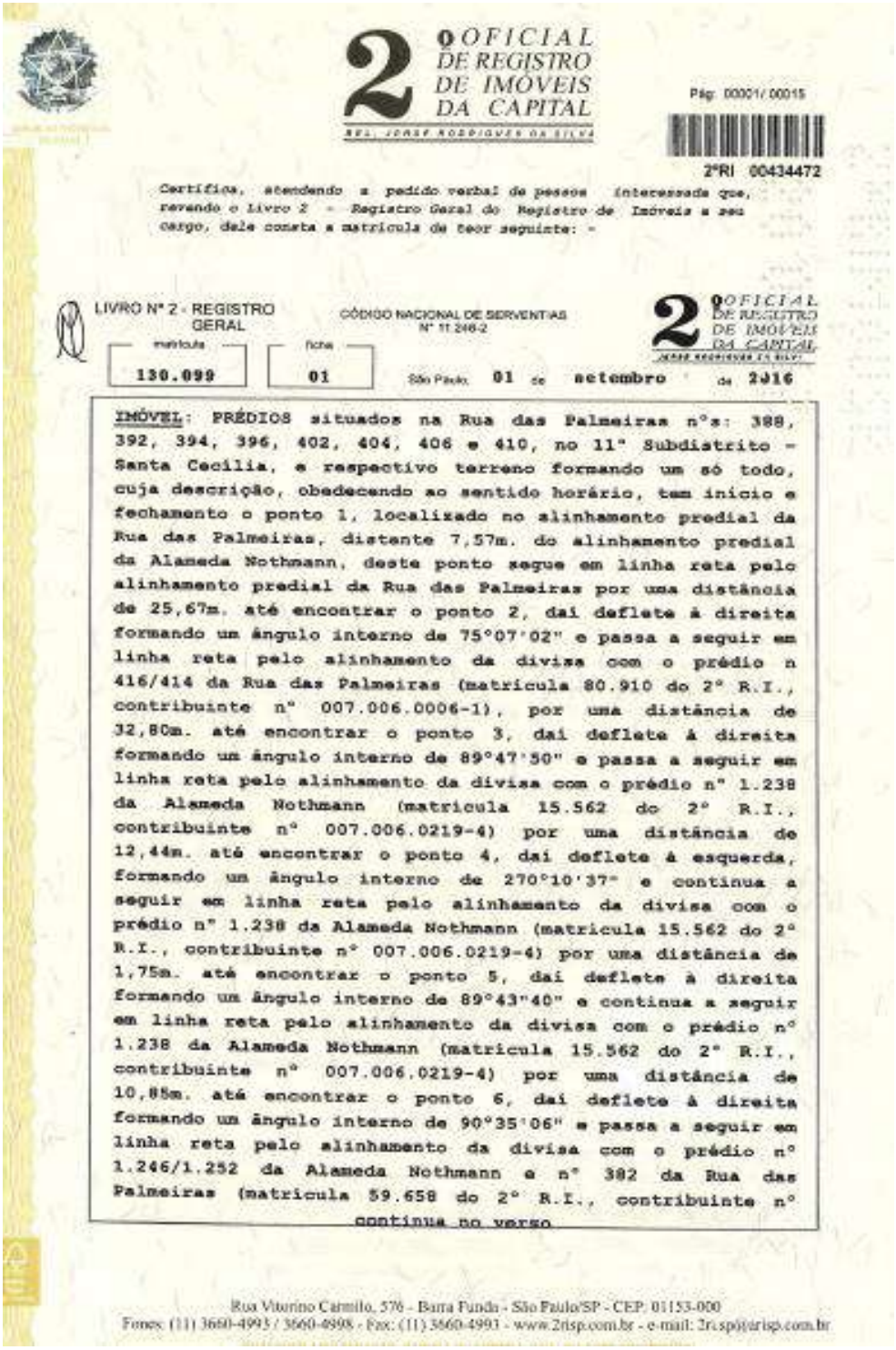
Mapa de Localização


Elementos 1, 2 e 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Pág: 00001/00015

2ºRI 00434472

Certifica, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.246-2

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 130.099 | ficha 01 | São Paulo, 01 de setembro de 2016

IMÓVEL: PRÉDIOS situados na Rua das Palmeiras nºs: 388, 392, 394, 396, 402, 404, 406 e 410, no 11º Subdistrito - Santa Cecília, e respectivo terreno formando um só todo, cuja descrição, obedecendo ao sentido horário, tem início e fechamento o ponto 1, localizado no alinhamento predial da Rua das Palmeiras, distante 7,57m. do alinhamento predial da Alameda Nothmann, deste ponto segue em linha reta pelo alinhamento predial da Rua das Palmeiras por uma distância de 25,67m. até encontrar o ponto 2, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 75°07'02" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio n 416/414 da Rua das Palmeiras (matrícula 80.910 do 2º R.I., contribuinte nº 007.006.0006-1), por uma distância de 32,80m. até encontrar o ponto 3, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°47'50" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 1.238 da Alameda Nothmann (matrícula 15.562 do 2º R.I., contribuinte nº 007.006.0219-4) por uma distância de 12,44m. até encontrar o ponto 4, daí deflete à esquerda, formando um ângulo interno de 270°10'37" e continua a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 1.238 da Alameda Nothmann (matrícula 15.562 do 2º R.I., contribuinte nº 007.006.0219-4) por uma distância de 1,75m. até encontrar o ponto 5, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 89°43'40" e continua a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 1.238 da Alameda Nothmann (matrícula 15.562 do 2º R.I., contribuinte nº 007.006.0219-4) por uma distância de 10,85m. até encontrar o ponto 6, daí deflete à direita formando um ângulo interno de 90°35'06" e passa a seguir em linha reta pelo alinhamento da divisa com o prédio nº 1.246/1.252 da Alameda Nothmann e nº 382 da Rua das Palmeiras (matrícula 59.658 do 2º R.I., contribuinte nº

continua no verso

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2risp@2risp.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Turiassu

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN TURIASSU

Setembro/19

REF.: 19_29218_09

Rua das Turiassú, 1.347 - Perdizes
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Turiassú, 1347 – Perdizes – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 21
5.1. PANORAMA DE MERCADO 21
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 25

6. METODOLOGIA EMPREGADA 28

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 30
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 30
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 33

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 36

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 37

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 41

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 45

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 30 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**09_VN Turiassú**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua das Turiassú, 1347	
	Bairro	Perdizes	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	6	
	Área Privativa Avaliada	395,29 m²	
	Vagas Garagem	6	
	Idade do Imóvel	3 anos	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 23.700,00**	**Vinte E Três Mil E Setecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 34.300,00**	**Trinta E Quatro Mil E Trezentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 6.047.000,00**	**Seis Milhões E Quarenta E Sete Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
129.676	U0201	2	78,82	4.700,00	6.800,00	1.175.000,00
129.691	U0218	2	76,90	4.600,00	6.600,00	1.147.000,00
129.734	U0513	5	36,51	2.300,00	3.300,00	558.000,00
129.771	U0718	7	35,13	2.200,00	3.200,00	542.000,00
129.804	U1001	10	97,41	5.700,00	8.300,00	1.517.000,00
129.848	U1413	14	70,53	4.200,00	6.100,00	1.108.000,00
TOTAL	**6**		**395,29**	**23.700,00**	**34.300,00**	**6.047.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
129676 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,006186	78,817	47,509	126,326	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201
129691 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,011239	76,896	86,315	163,211	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201
129734 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,006301	36,506	48,391	84,897	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201
129771 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,006186	35,128	47,509	82,637	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201
129804 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,015825	97,412	121,536	218,948	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201
129848 do 2º OCRI da Capital	Vitacon 30 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,011401	70,534	87,558	158,092	1	AV.04 de 17 de dezembro de 201

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 400 m do Allianz Parque;
- ✓ 750 m do Shopping West Plaza;
- ✓ 1,3 km da Estação do Metrô Palmeiras – Barra Funda.

3.2. ENTORNO

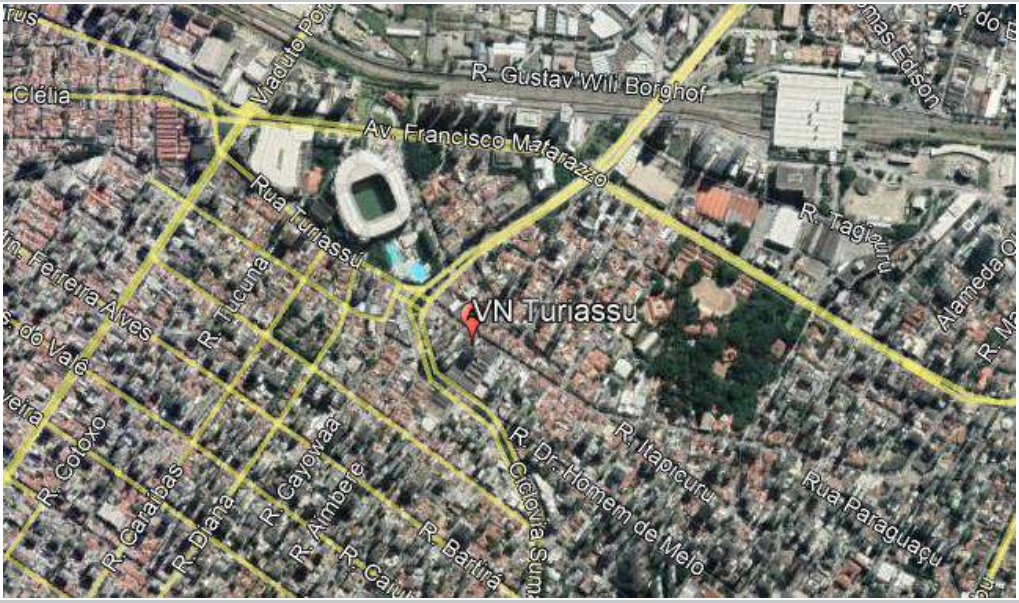


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Proximidade com Estádio, Parques e Shopping
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial / Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (12,8 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Turiassú



Rua Turiassú

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
129.676	U0201	2	78,82	47,51	126,33	1
129.691	U0218	2	76,90	86,32	163,21	1
129.734	U0513	5	36,51	48,39	84,90	1
129.771	U0718	7	35,13	47,51	82,64	1
129.804	U1001	10	97,41	121,54	218,95	1
129.848	U1413	14	70,53	87,56	158,09	1
TOTAL	**6**		**395,29**	**438,82**	**834,11**	**6**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 6 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Condomínio VN Casa Turiassú** trata de imóvel residencial, formado por 1 torre com área de lazer de uso comum no térreo e vagas de garagem nos subsolos. O edifício foi recém construído e possui uma arquitetura moderna.

4.2.1. Construção – Caracterização do Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Pavimentos	19 pavimentos: 4 subsolos, térreo, 13 pavimentos tipo e ático
Pé Direito	Pé direito aproximado de 3,00m.
Estrutura	Concreto armado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria com pintura
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótimo
Idade	3 anos
Vida Útil Remanescente	57 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos**	Vagas de estacionamento, caixa d'água e casa de bombas
	Térreo	Guarita, Recepção; Bicicletário; Academia; Lavanderia coletiva; Piscina; Hall de Convivência
Torre	**Térreo**	Hall de elevadores (social e serviços) e escadas
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

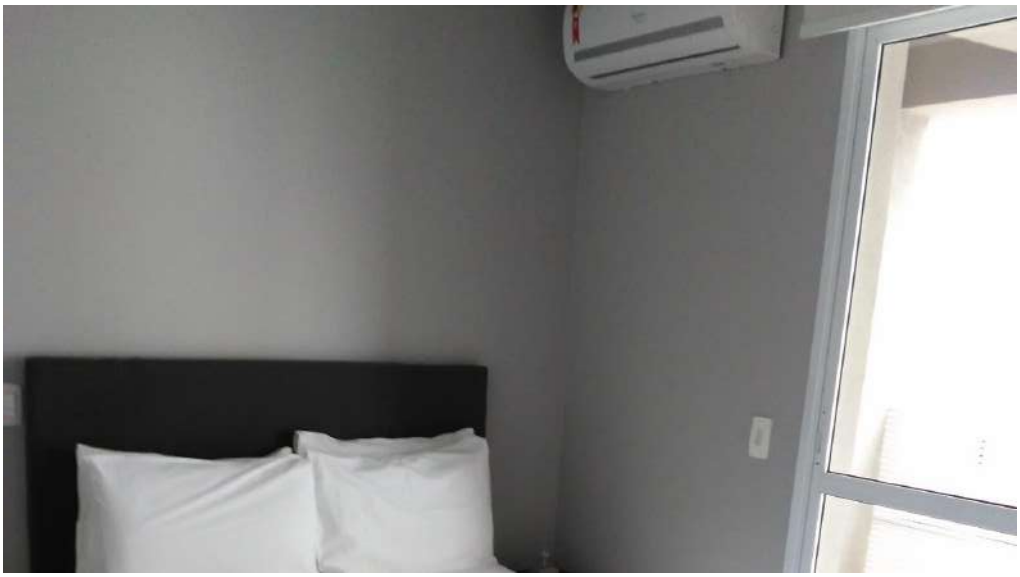
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra natural /Porcelanato		
Hall de elevadores	Porcelanato	Alvenaria com pintura / Elemento vazado cerâmico	Gesso
Área de Lazer	Porcelanato / Vinílico	Alvenaria e Dry wall com pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada de emergência, com porta corta-fogo ▪ 1 Elevador de Serviço da marca Schindler: Capacidade 675 Kg (9 passageiros) ▪ 2 Elevadores Sociais da marca Schindler: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Guarita ▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem ▪ Controle de acesso por cartão
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Gerador	▪ Gerador de pequeno porte
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado central no térreo ▪ Ar condicionado tipo Split nos apartamentos

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Croqui Esquemático da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Sala de Estar / Quarto / Cozinha e Banheiro / Varanda
Nº de Vagas	1 vaga de garagem
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Alumínio
Estado de Conservação	Bom / Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Ar condicionado tipo split

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Sala de Estar / Quarto e cozinha	Laminado	Alvenaria com pintura	Laje aparente com pintura
Banheiro	Cerâmica	Alvenaria com pintura / Cerâmica	Laje aparente com pintura

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Entrada ao conjunto



Hall recepção



Recepção



Área de convivência



Academia



Academia



Lavanderia



Lavanderia



Piscina



Piscina



Bicicletário



Circulação



Circulação



Circulação



Hall elevadores



Hall elevadores



Apartamento



Apartamento



Apartamento



Apartamento



Apartamento



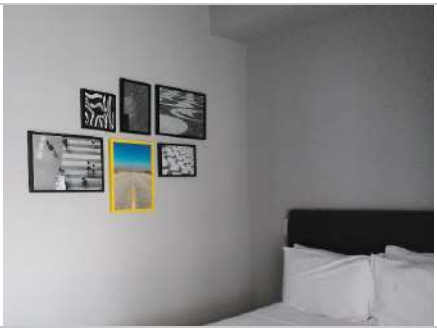
Apartamento



Varanda



Apartamento



Apartamento mobiliado



Apartamento mobiliado



Vista varanda



Cozinha



Banheiro



Banheiro

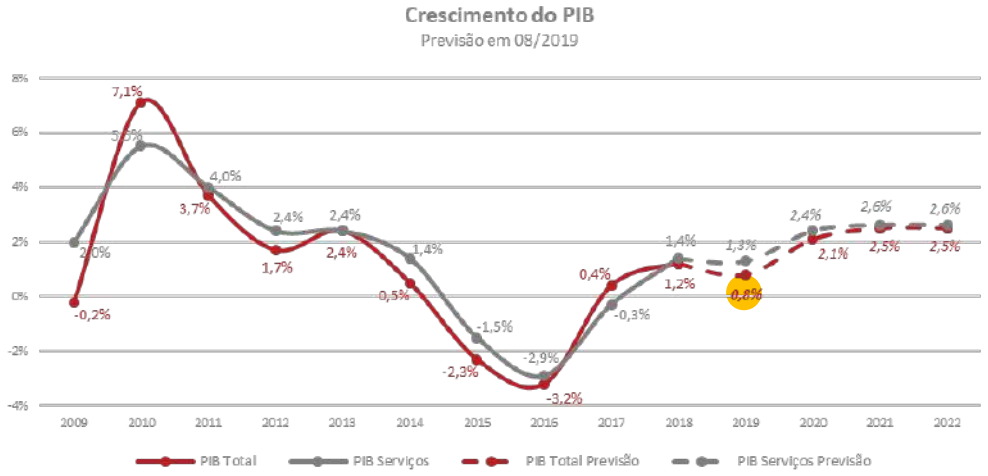
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

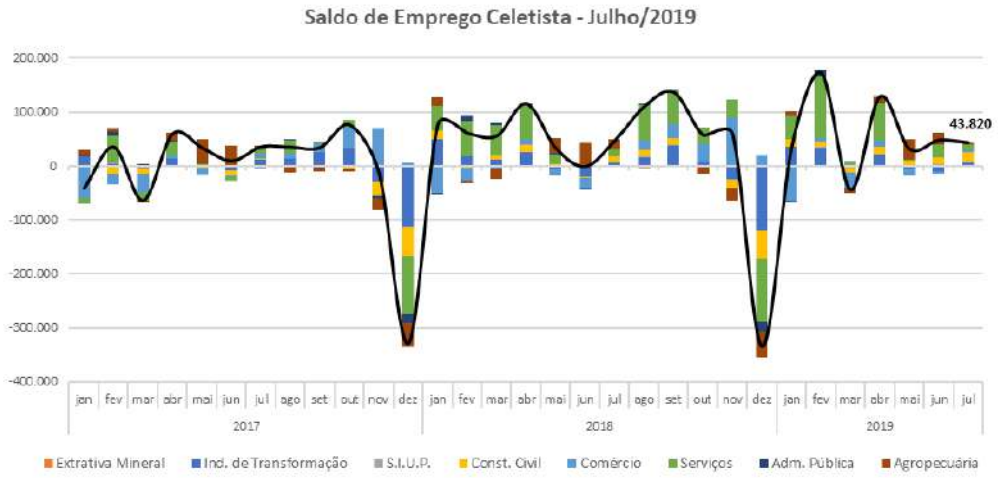
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

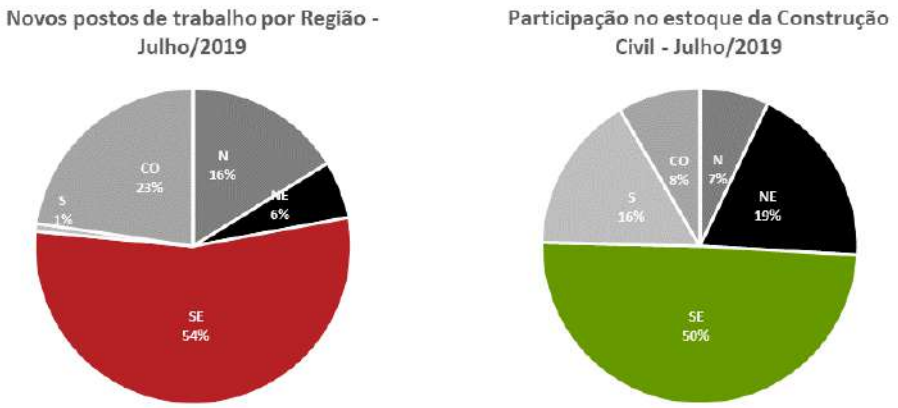
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

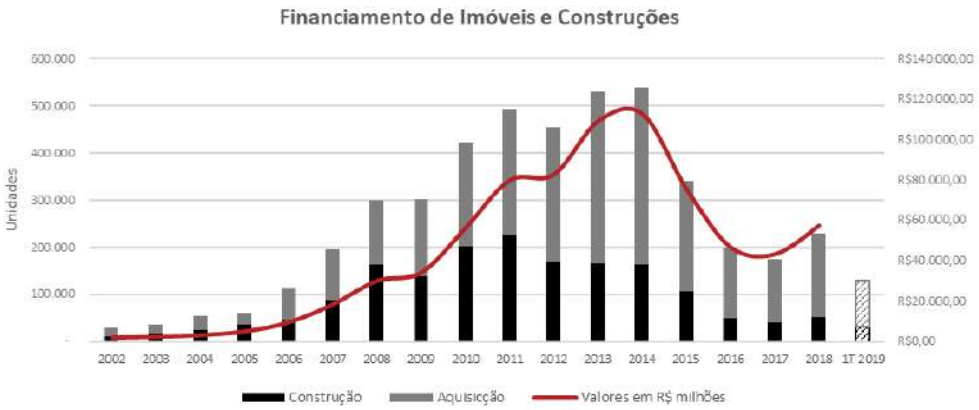


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

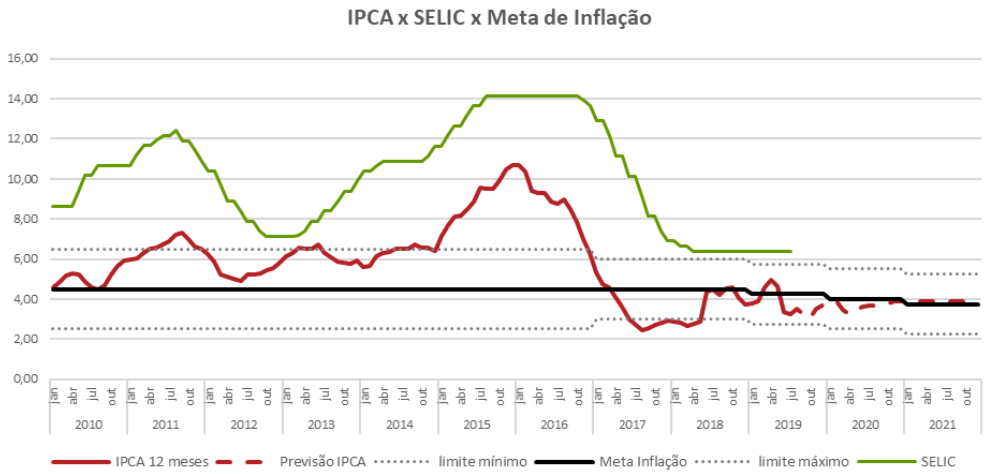
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

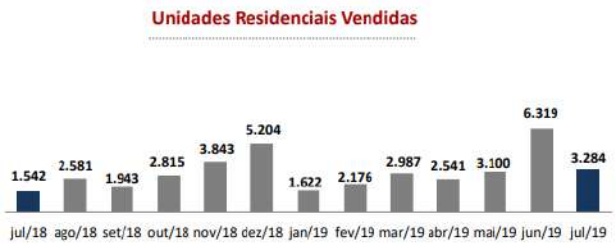


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

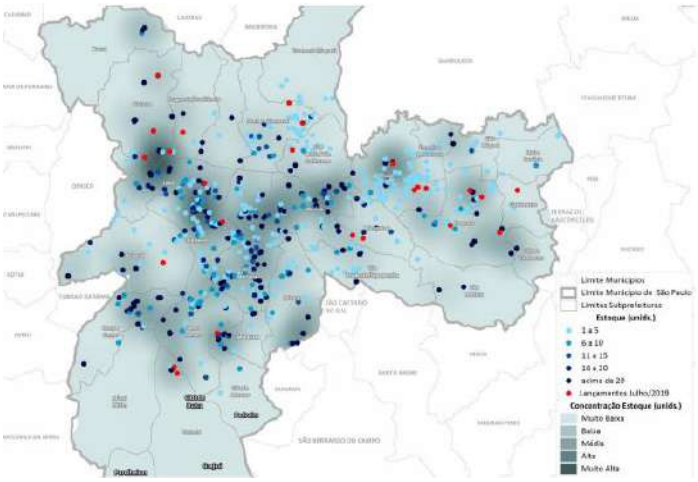


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



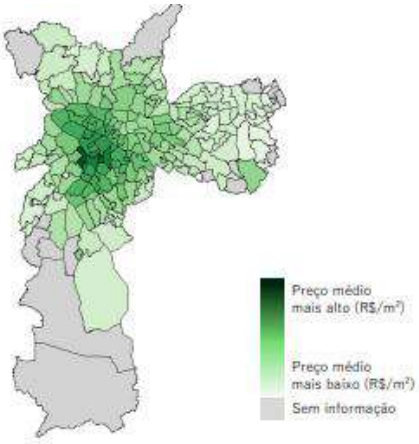
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área
V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U0201	2	78,82	50,32	59,20	68,09	59,20	4.666,32	4.700,00	2.128,06	6.794,38	6.800,00
U0218	2	76,90	50,46	59,37	68,27	59,37	4.565,11	4.600,00	2.076,19	6.641,30	6.600,00
U0513	5	36,51	54,01	63,54	73,08	63,54	2.319,75	2.300,00	985,66	3.305,41	3.300,00
U0718	7	35,13	54,37	63,97	73,56	63,97	2.247,05	2.200,00	948,46	3.195,50	3.200,00
U1001	10	97,41	49,37	58,08	66,79	58,08	5.657,84	5.700,00	2.630,12	8.287,97	8.300,00
U1413	14	70,53	50,95	59,94	68,94	59,94	4.228,08	4.200,00	1.904,42	6.132,49	6.100,00
TOTAL		**395,29**						**23.700,00**			**34.300,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 27,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$21,00/m² para custo de condomínio e R$ 6,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U0201	2	78,82	13.598,22	1,0200	11.789,66	13.870,18	15.950,71	14.910,45	1.175.196,80	1.175.000,00
U0218	2	76,90	13.598,22	1,0200	11.789,66	13.870,18	15.950,71	14.910,45	1.146.553,83	1.147.000,00
U0513	5	36,51	13.598,22	1,0450	12.078,62	14.210,14	16.341,66	15.275,90	557.662,02	558.000,00
U0718	7	35,13	13.598,22	1,0550	12.194,20	14.346,12	16.498,04	15.422,08	541.746,87	542.000,00
U1001	10	97,41	13.598,22	1,0650	12.309,79	14.482,10	16.654,42	15.568,26	1.516.535,55	1.517.000,00
U1413	14	70,53	13.598,22	1,0750	12.425,37	14.618,09	16.810,80	15.714,44	1.108.402,52	1.108.000,00
TOTAL		**395,29**								**6.047.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 23.700,00**	**Vinte E Três Mil E Setecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 34.300,00**	**Trinta E Quatro Mil E Trezentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 6.047.000,00**	**Seis Milhões E Quarenta E Sete Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

					Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Turiassu, 1863	28,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev	1	Flat e Flats	5042-6200
2	Rua Monte alegre, 428	29,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	VR Consultoria	4323-8909
3	Rua Monte alegre, 835	30,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Vinicius Florencio	9.6050-7898
4	Rua Ministro Godoi, 1131	36,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	1	RF Flats	9.7032-0103
5	Rua Ministro Godoi, 1131	40,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	1	Flat e Flats	5042-6200
6	Rua Cotoxó, 955	75,00 m²	14 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Rosangela Ribeiro	9.4061-1348
7	Rua Padre Chico, 566	60,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Lello	3879-7900
8	Rua Paris 123	40,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Bri e F im	9.9997-5746
9	Rua Aimbere, 1283	40,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	Geraldo Brito	3862-3842

Cálculo – Área Média 60,12m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	28,00 m²	R$ 1.800,00	0,90	R$ 57,86/m²	0,909	1,297	1,171	0,909	1,286	R$ 74,38/m²
2	29,00 m²	R$ 1.900,00	0,90	R$ 58,97/m²	0,952	1,178	1,146	0,913	1,189	R$ 70,12/m²
3	30,00 m²	R$ 1.200,00	1,00	R$ 40,00/m²	1,000	1,078	1,146	0,917	1,141	R$ 45,63/m²
4	36,00 m²	R$ 2.175,00	0,90	R$ 54,38/m²	1,000	1,178	1,215	0,938	1,330	R$ 72,34/m²
5	40,00 m²	R$ 1.500,00	0,90	R$ 33,75/m²	1,000	1,178	1,215	0,950	1,343	R$ 45,32/m²
6	75,00 m²	R$ 3.300,00	0,90	R$ 39,60/m²	1,111	1,078	1,087	1,057	1,333	R$ 52,79/m²
7	60,00 m²	R$ 2.700,00	0,90	R$ 40,50/m²	1,053	1,078	1,075	0,999	1,205	R$ 48,79/m²
8	40,00 m²	R$ 2.300,00	0,90	R$ 51,75/m²	1,111	1,172	0,994	0,950	1,228	R$ 63,55/m²
9	40,00 m²	R$ 2.640,00	0,90	R$ 59,40/m²	1,111	1,078	1,146	0,950	1,285	R$ 76,35/m²

Homogeneização (Fatores)

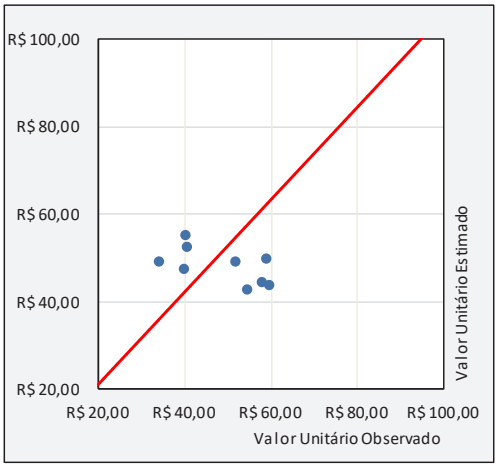
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	9
Graus de liberdade:	8
tc (tabelado):	1,397
Amplitude:	R$ 12,02/m²
Limite inferior:	R$ 55,02/m²
Média:	R$ 61,03/m²
Limite superior:	R$ 67,04/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 45,32/m²
Valor máximo:	R$ 76,35/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 51,88/m²
Média:	**R$ 61,03/m²**
Limite superior:	R$ 70,18/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	60,12 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 42,72/m²
Média:	R$ 61,03/m²
Limite superior (+30%):	R$ 79,34/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4 e 5


Elemento 6


Elemento 7


Elemento 8


Elemento 9

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Ministro Godoi, 1131	36,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	1	RF Flats	9.7032-0103
2	Rua Cayowaá, 42	17,00 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	0	Só Flats	3059-0846
3	Rua Paris, 123	31,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Consulte Imóveis	9.7592-0041
4	Rua Cotoxo, 1290	116,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Gaspari	9.9872-6655
5	Rua Monte Alegre, 1240	300,00 m²	13 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	5	Olimpia House	3937-3900
6	Rua Itapicuru, 809	128,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	3	Sorzya Miranda	9.7640-6507

Cálculo – Área média 60,12m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	36,00 m²	R$ 380.000,00	0,85	R$ 8.972,22/m²	1,000	1,178	1,215	1,000	1,392	R$ 12.493,26/m²
2	17,00 m²	R$ 299.000,00	0,85	R$ 14.950,00/m²	1,000	1,078	0,983	0,957	1,018	R$ 15.218,25/m²
3	31,00 m²	R$ 465.000,00	0,85	R$ 12.750,00/m²	1,111	1,172	0,994	0,952	1,230	R$ 15.682,62/m²
4	116,00 m²	R$ 1.290.000,00	0,85	R$ 9.452,59/m²	1,111	1,078	0,989	0,926	1,103	R$ 10.429,86/m²
5	300,00 m²	R$ 5.212.000,00	0,85	R$ 14.767,33/m²	1,000	1,078	1,093	0,930	1,101	R$ 16.259,26/m²
6	128,00 m²	R$ 1.550.000,00	0,85	R$ 10.292,97/m²	1,000	1,172	0,989	0,957	1,118	R$ 11.506,08/m²

Homogeneização (Fatores)

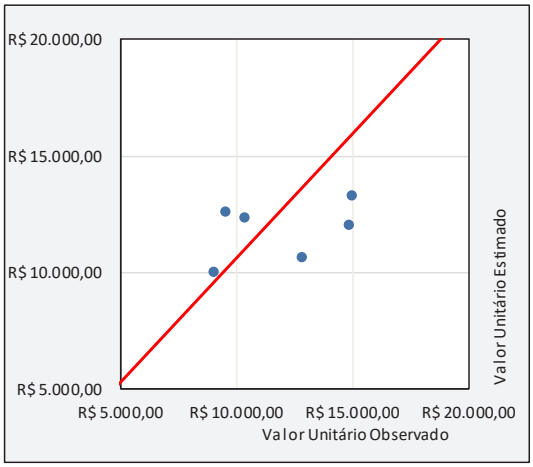
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 2.936,32/m²
Limite inferior:	R$ 12.130,06/m²
Média:	R$ 13.598,22/m²
Limite superior:	R$ 15.066,38/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 10.429,86/m²
Valor máximo:	R$ 16.259,26/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 11.558,49/m²
Média:	**R$ 13.598,22/m²**
Limite superior:	R$ 15.637,95/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	60,12 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	max
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 9.518,75/m²
Média:	R$ 13.598,22/m²
Limite superior (+30%):	R$ 17.677,69/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4

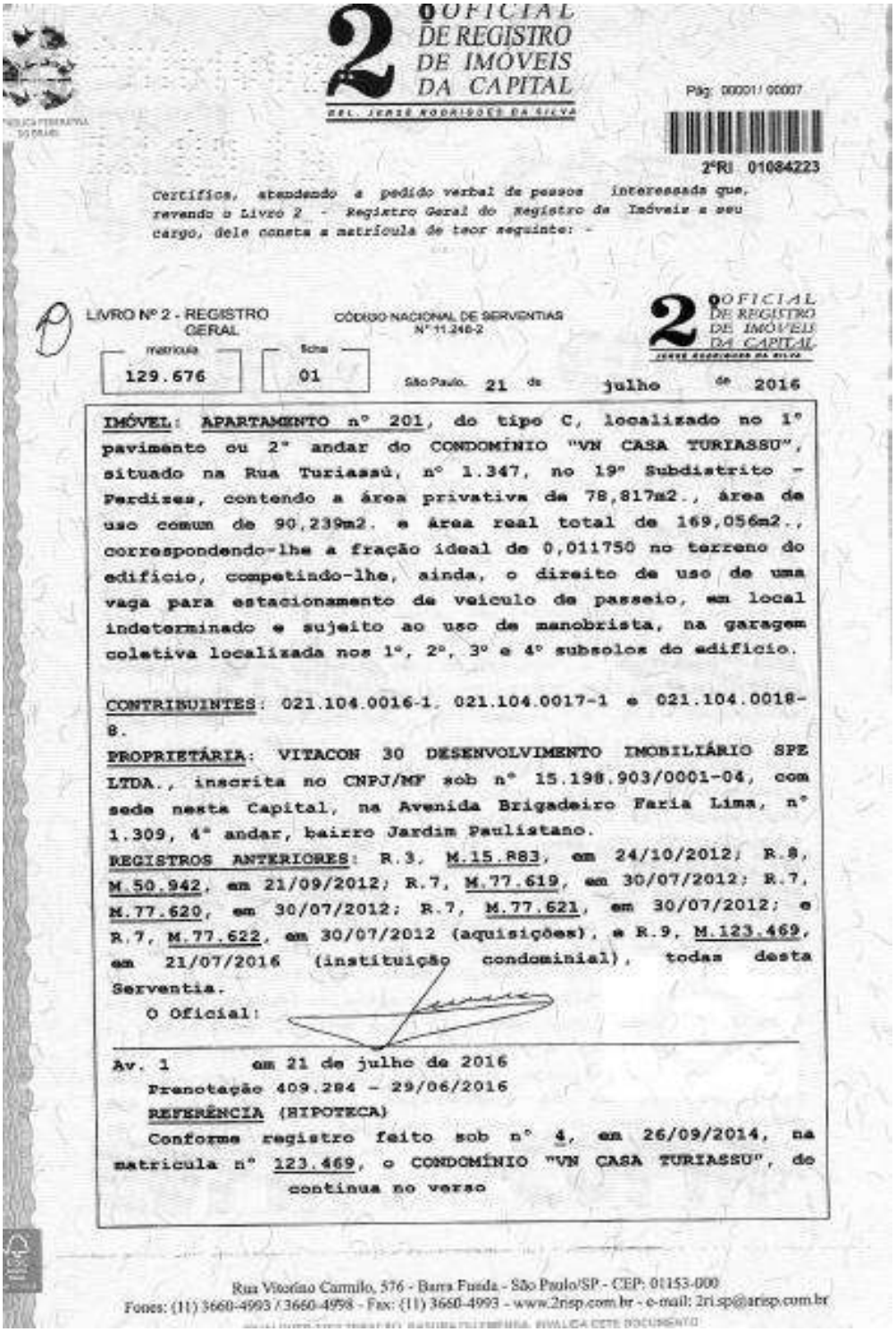


Elemento 5



Elemento 6

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Pág: 00001/ 00007

2ºRI 01084223

Certifico, atendendo a pedido verbal de pessoa interessada que, revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.248-2

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula 129.676 | ficha 01

São Paulo, 21 de julho de 2016

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 201, do tipo C, localizado no 1º pavimento ou 2º andar do CONDOMÍNIO "VN CASA TURIASSU", situado na Rua Turiassú, nº 1.347, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área privativa de 78,817m2., área de uso comum de 90,239m2. e área real total de 169,056m2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,011750 no terreno do edifício, competindo-lhe, ainda, o direito de uso de uma vaga para estacionamento de veículo de passeio, em local indeterminado e sujeito ao uso de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º, 3º e 4º subsolos do edifício.

CONTRIBUINTES: 021.104.0016-1, 021.104.0017-1 e 021.104.0018-8.

PROPRIETÁRIA: VITACON 30 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.198.903/0001-04, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.309, 4º andar, bairro Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.3, M.15.883, em 24/10/2012; R.8, M.50.942, em 21/09/2012; R.7, M.77.619, em 30/07/2012; R.7, M.77.620, em 30/07/2012; R.7, M.77.621, em 30/07/2012; e R.7, M.77.622, em 30/07/2012 (aquisições), e R.9, M.123.469, em 21/07/2016 (instituição condominial), todas desta Serventia.

O Oficial:

Av. 1 em 21 de julho de 2016

Prenotação 409.284 - 29/06/2016

REFERÊNCIA (HIPOTECA)

Conforme registro feito sob nº 4, em 26/09/2014, na matrícula nº 123.469, o CONDOMÍNIO "VN CASA TURIASSU", do

continua no verso

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@arisp.com.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVIII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Casa do Ator

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN CASA DO ATOR

Setembro/19

REF.: 19_29218 10

Rua Casa do Ator, 833 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Casa do Ator, 833 – Vila Olímpia – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 31

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 34

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 35

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 39

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 43

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 29 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**10_VN Casa do Ator**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Casa do Ator, 833	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	5	
	Área Privativa Avaliada	225,06 m²	
	Vagas Garagem	5	
	Idade do Imóvel	4 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 97668-4919	ACOMPANHANTE:	Iris Tseng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 30.600,00**	**Trinta Mil E Seiscentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 36.100,00**	**Trinta E Seis Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 4.173.000,00**	**Quatro Milhões Cento E Setenta E Três Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
192.125	U0408	4	38,87	5.200,00	6.100,00	705.000,00
192.156	U0807	8	38,98	5.300,00	6.200,00	721.000,00
192.176	U1103	11	46,39	6.300,00	7.500,00	864.000,00
192.182	U1201	12	49,53	6.800,00	8.000,00	925.000,00
192.183	U1202	12	51,30	7.000,00	8.300,00	958.000,00
TOTAL	**5**		**225,06**	**30.600,00**	**36.100,00**	**4.173.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

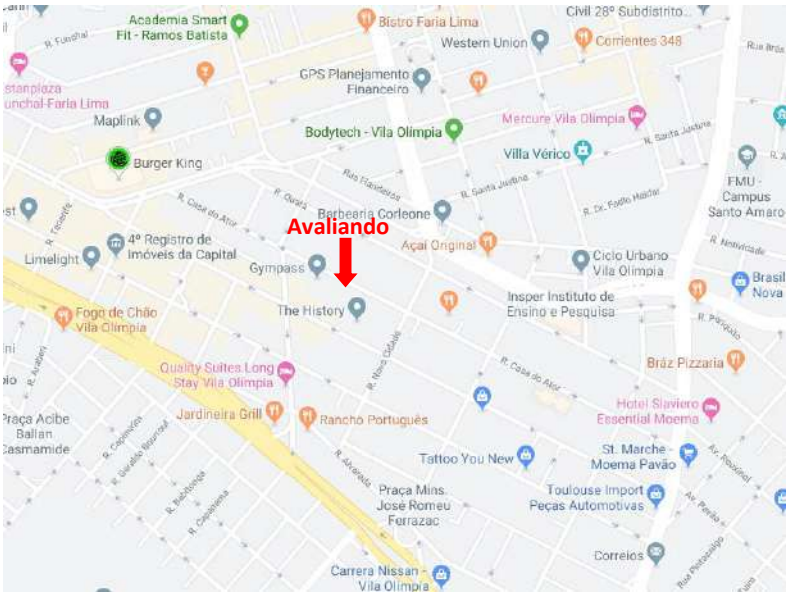
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão
192125 do 4º CRI de São Paulo	Vitacon 29 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,009381	38,87	45,32	84,19	1	R. 05 datado 29/04/2019	set/2019
192156 do 4º CRI de São Paulo	Vitacon 29 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,009394	38,98	45,37	84,35	1	R. 05 datado 29/04/2019	set/2019
192176 do 4º CRI de São Paulo	Vitacon 29 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,009323	46,39	45,10	91,49	1	R. 05 datado 29/04/2019	set/2019
192182 do 4º CRI de São Paulo	Vitacon 29 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,009492	49,53	45,75	95,28	1	Av. 01 datado 08/04/2016	13/set
192183 do 4º CRI de São Paulo	Vitacon 29 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,009888	51,30	47,26	98,57	1	R. 05 datado 29/04/2019	set/2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 800 m do Shopping Vila Olímpia;
- ✓ 1,1 km da estação Vila Olímpia;
- ✓ 1,3 km do Shopping JK Iguatemi.

3.2. ENTORNO

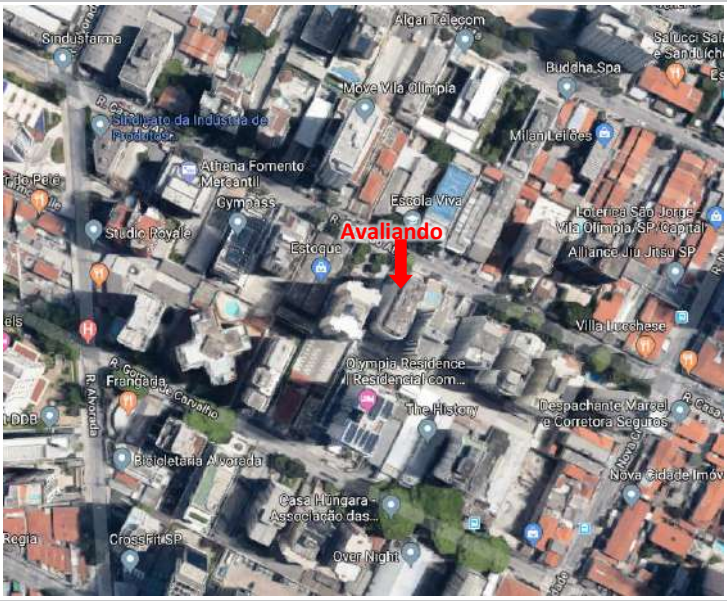


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo de Shopping e de estação de trem
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Comercial / Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (4,8 Km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Casa do Ator



Rua Casa do Ator

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
192.125	U0408	4	38,87	45,32	84,19	1
192.156	U0807	8	38,98	45,37	84,35	1
192.176	U1103	11	46,39	45,10	91,49	1
192.182	U1201	12	49,53	45,75	95,28	1
192.183	U1202	12	51,30	47,26	98,57	1
TOTAL	**5**		**225,06**	**228,80**	**453,87**	**5**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 5 unidades residenciais classificados como “Flat”. Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Casa do Ator** trata de um imóvel residencial, formado por uma torre com um total de 100 unidades. Sua área de lazer de uso comum é constituída por piscina, academia, lavanderia, e suas vagas de garagem são nos subsolos. O edifício é constituído por apartamentos simples, duplex e triplex de 24 a 140m².

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	O edifício fica afastado das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torres
Nº de Unidades por Andar	8 unidades por andar, somente no 12° andar são 4 unidades
Nº Total de Unidades	100
Nº de Pavimentos	17 pavimentos-tipo, 2 subsolos, térreo e uma cobertura
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais pé direito com aproximadamente 2,75 metros.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto e vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	4 anos
Vida Útil Remanescente	56 anos

Composição

A imagem a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Imagem Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1 e 2**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Guarita, passarelas de circulação Área de lazer: Lavanderia e academia
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

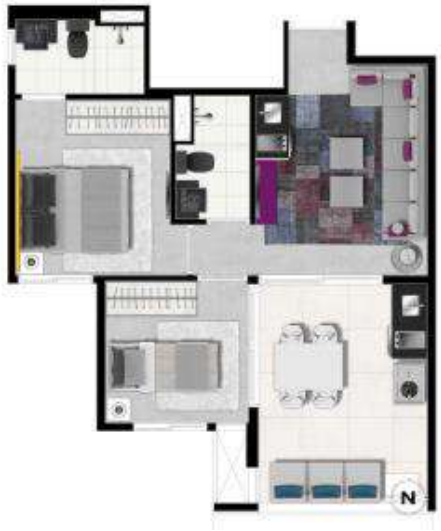
Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra	Pintura e vidro	
Hall de elevadores	Cerâmica – serviços e Granito - social	Pintura e granito	Gesso
Lounge	Paviflex	Pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escada que interliga todos os pavimentos ▪ 2 Elevadores Sociais: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Acesso por porta rotatória com digital ▪ Portaria interna ▪ Câmeras gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Aquecimento central de água ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ Não existe
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo VRF no lounge
Aquecimento de Água	▪ Aquecimento central de água
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Croqui Esquemático da Unidade de 2 dormitórios

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / 2 dormitórios, sendo uma suíte / W.C. / Sala / Cozinha
Pé direito	Aproximadamente 2,75 m
Caixilhos	Em alumínio com janelas de dimensões maiores que o padrão
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	8 unidades por andar, somente no 12° andar são 4 unidades
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Aquecimento central de água ▪ Previsão de carga elétrica para ar condicionado

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre massa corrida em laje de concreto

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Entrada



Hall Social Elevador



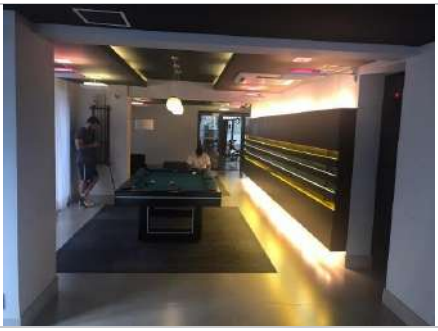
Hall Social



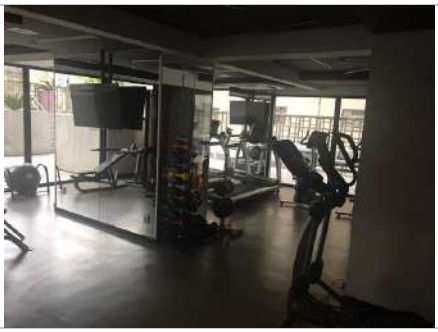
Lavanderia



Lounge



Game Lounge



Academia



Lounge Externo



Pool Lounge



Piscina



Garagem



Garagem

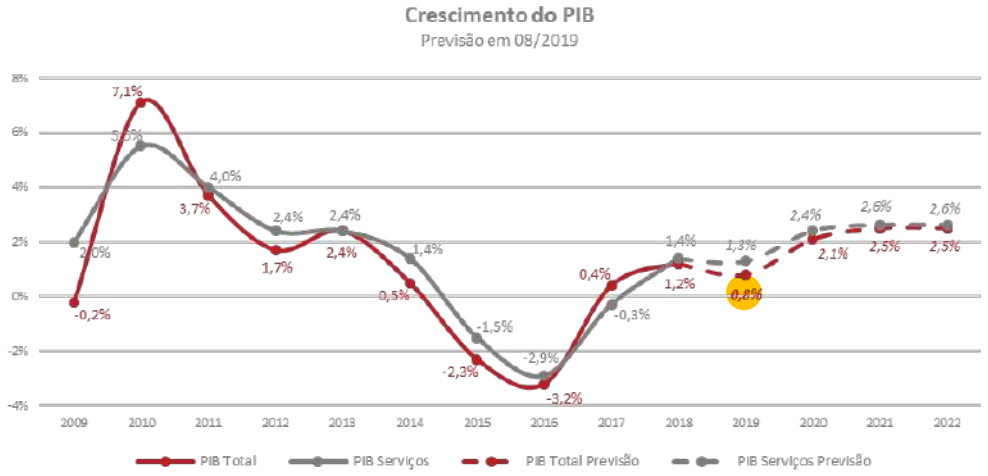
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

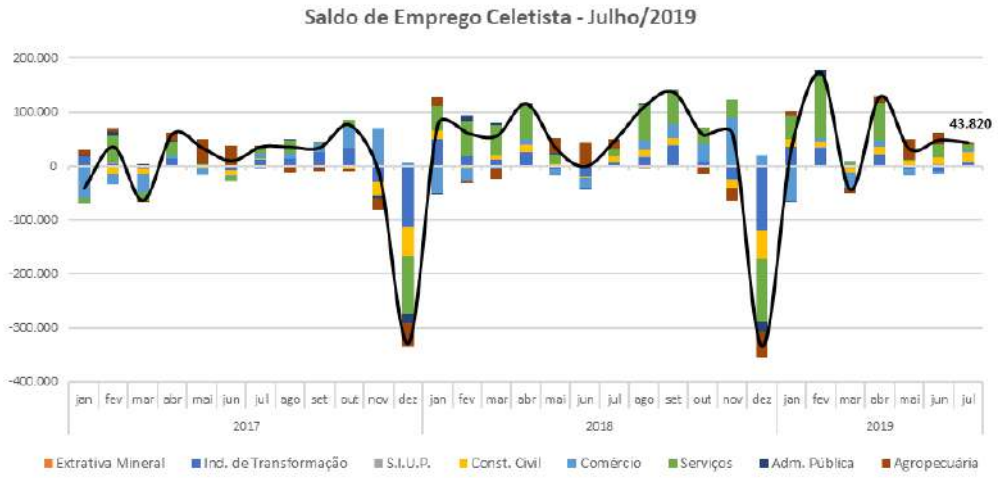
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

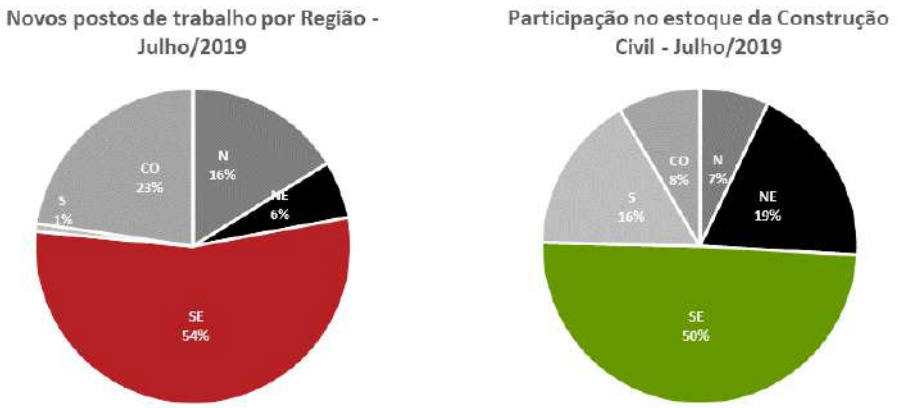
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

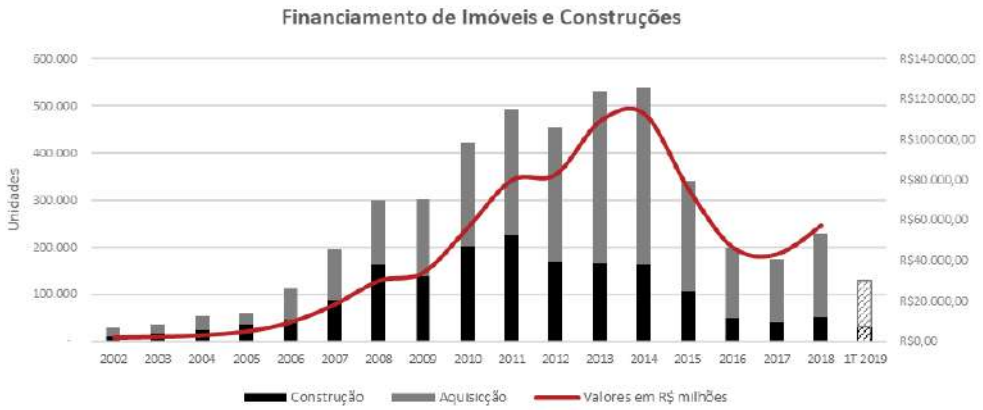


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

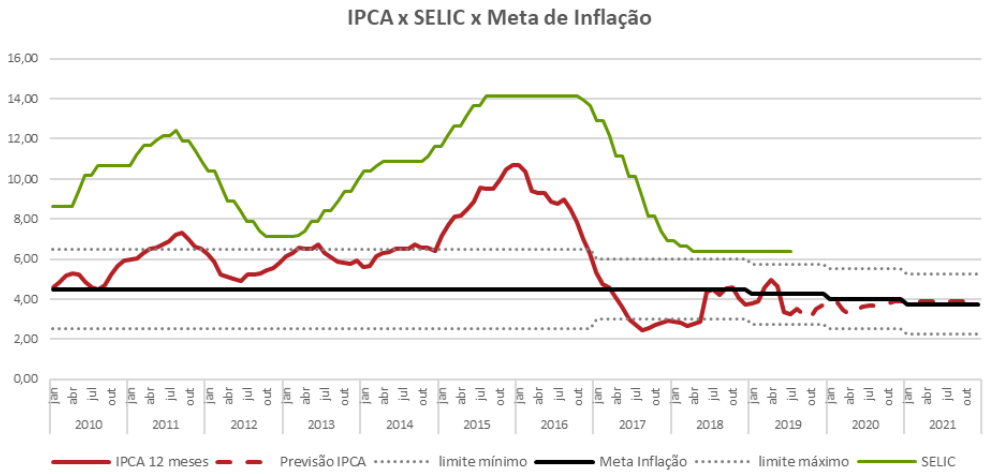
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

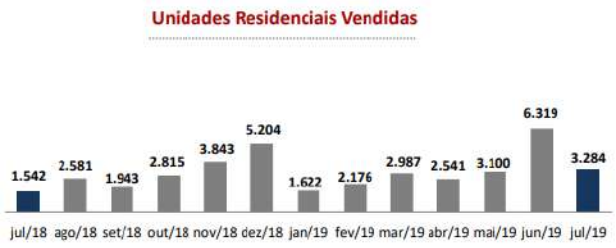


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

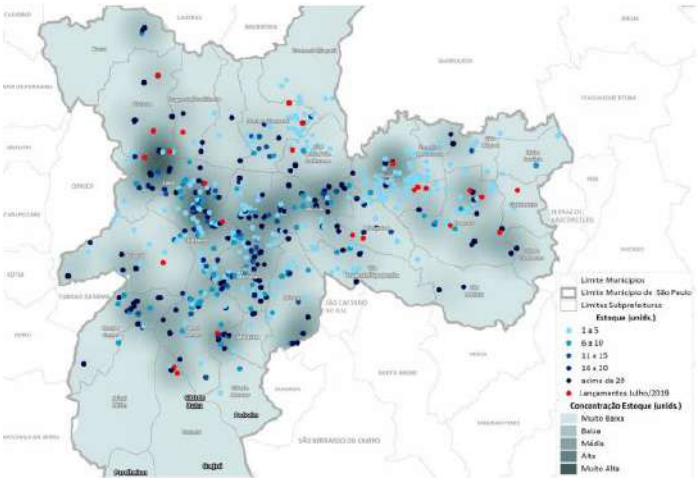


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



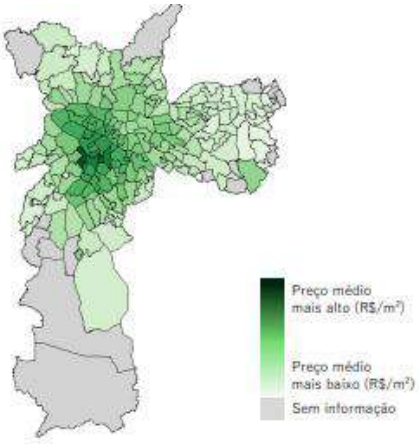
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460

Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U0408	4	38,87	112,67	132,56	152,44	132,56	5.152,28	5.200,00	971,70	6.123,98	6.100,00
U0807	8	38,98	114,84	135,11	155,37	135,11	5.266,22	5.300,00	974,45	6.240,67	6.200,00
U1103	11	46,39	115,65	136,06	156,47	136,06	6.311,58	6.300,00	1.159,68	7.471,25	7.500,00
U1201	12	49,53	115,92	136,38	156,84	136,38	6.754,74	6.800,00	1.238,20	7.992,94	8.000,00
U1202	12	51,30	115,92	136,38	156,84	136,38	6.996,82	7.000,00	1.282,58	8.279,39	8.300,00
TOTAL		**225,06**						**30.600,00**			**36.100,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U0408	4	38,87	16.234,50	1,0400	14.351,30	16.883,88	19.416,46	18.150,17	705.460,85	705.000,00
U0807	8	38,98	16.234,50	1,0600	14.627,28	17.208,57	19.789,86	18.499,21	721.062,31	721.000,00
U1103	11	46,39	16.234,50	1,0675	14.730,78	17.330,33	19.929,88	18.630,10	864.194,61	864.000,00
U1201	12	49,53	16.234,50	1,0700	14.765,28	17.370,92	19.976,55	18.673,73	924.872,68	925.000,00
U1202	12	51,30	16.234,50	1,0700	14.765,28	17.370,92	19.976,55	18.673,73	958.018,56	958.000,00
TOTAL		**225,06**								**4.173.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 30.600,00**	**Trinta Mil E Seiscentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 36.100,00**	**Trinta E Seis Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 4.173.000,00**	**Quatro Milhões Cento E Setenta E Três Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 43,98m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,800	0,828	1,137	0,941	0,705	R$ 105,78/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,000	1,000	1,234	0,953	1,187	R$ 160,30/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,842	0,926	1,013	1,050	0,831	R$ 126,56/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,941	0,929	1,058	1,145	1,073	R$ 111,42/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,067	1,086	1,234	1,150	1,537	R$ 133,25/m²

Homogeneização (Fatores)

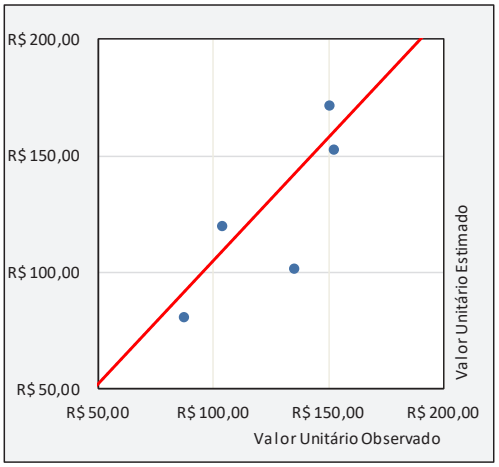
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 29,42/m²
Limite inferior:	R$ 112,75/m²
Média:	R$ 127,46/m²
Limite superior:	R$ 142,17/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 105,78/m²
Valor máximo:	R$ 160,30/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 108,34/m²
Média:	**R$ 127,46/m²**
Limite superior:	R$ 146,58/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	43,98 m²
Idade:	4
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	b - entre novo e regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 89,22/m²
Média:	R$ 127,46/m²
Limite superior (+30%):	R$ 165,70/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

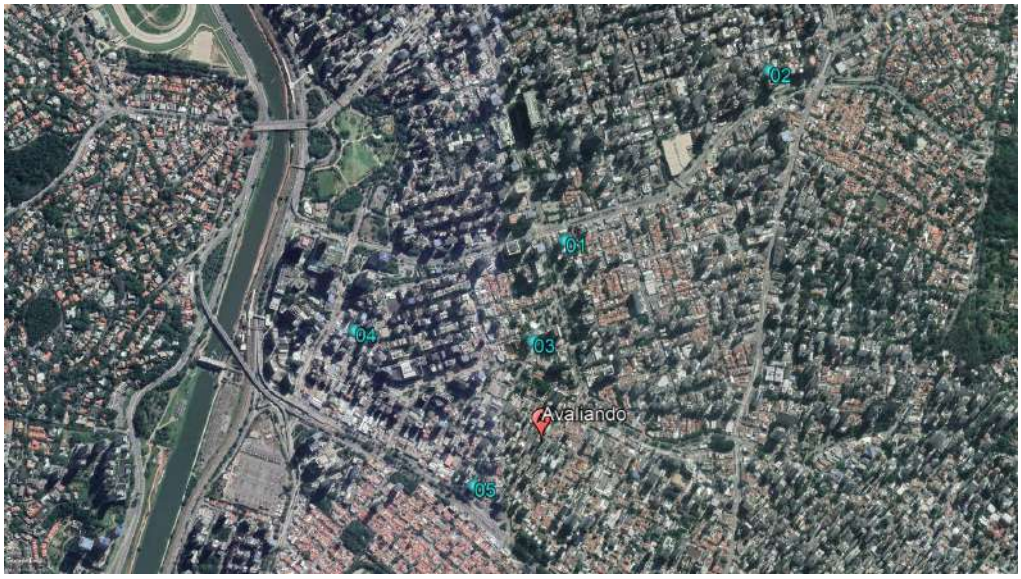
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	101,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Rarus flats	(11) 3050-7600
3	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
5	Rua Fiandeiras, 705	48,50 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,889	1,000	1,013	0,926	0,828	R$ 15.572,58/m²
2	101,00 m²	R$ 2.550.000,00	0,85	R$ 21.460,40/m²	0,889	1,000	1,013	0,928	0,830	R$ 17.811,52/m²
3	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	1,000	1,000	0,981	0,962	0,942	R$ 12.563,37/m²
4	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	0,842	0,752	0,988	0,952	0,534	R$ 16.151,85/m²
5	48,50 m²	R$ 1.869.882,00	0,85	R$ 32.771,13/m²	0,842	0,752	0,988	1,000	0,582	R$ 19.073,19/m²

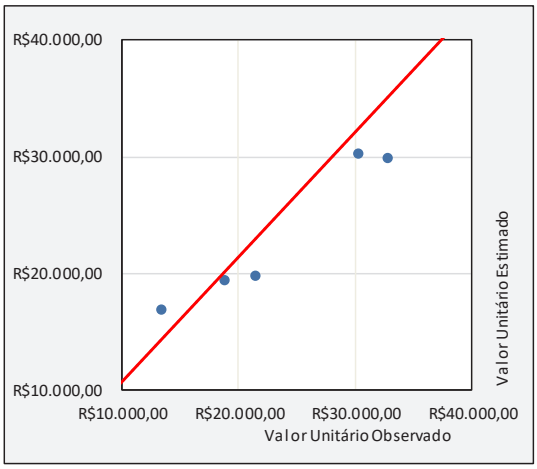
Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 3.391,64/m²
Limite inferior:	R$ 14.538,68/m²
Média:	R$ 16.234,50/m²
Limite superior:	R$ 17.930,32/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 12.563,37/m²
Valor máximo:	R$ 19.073,19/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 13.799,32/m²
Média:	**R$ 16.234,50/m²**
Limite superior:	R$ 18.669,67/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	43,98 m²
Idade:	4
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	b - entre novo e regular
Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 11.364,15/m²
Média:	R$ 16.234,50/m²
Limite superior (+30%):	R$ 21.104,85/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Pontos (3)		Grau II	Pontos (2)		Grau I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elementos 1 e 2



Elemento 3



Elementos 4 e 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1584111

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL — CNS: 11.349-8 — 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 192.125 — ficha 01

São Paulo, 08 de abril de 2016.

IMÓVEL: APARTAMENTO STUDIO nº 408, localizado no 1º pavimento ou 4º andar do CONDOMÍNIO VN CASA – CASA DO ATOR, situado na Rua Casa do Ator nº 829, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 38,868m² (incluído o armário nº 14 localizado no 2º subsolo), a área comum total de 45,322m² (incluído o direito ao uso de 01 vaga de garagem em local individual e indeterminado, com manobras a serem efetuadas com auxílio de manobrista), perfazendo a unidade a área total de 84,190m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,009381. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.000,00m².
CONTRIBUINTE: 299.082.1075-9 (maior área).
PROPRIETÁRIA: **VITACON 29 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, CNPJ nº 15.199.887/0001-66, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar – parte, Bairro Jardim Paulistano.
REGISTROS ANTERIORES: R.02, feito em 17 de dezembro de 2012; e, R.10 *(especificação)*, feito em 08 de abril de 2016, ambos na Matrícula nº 183.037, deste Registro. *(Matrícula aberta de ofício)*.

Carla S. C. Santos
Escrevente do Ofício

Av.01/ Data: 08/ABRIL/2016 PROT. 516.813

a) De averbação feita sob o nº 04, em 07 de março de 2013, na Matrícula nº 183.037, deste Registro, consta que o CONDOMÍNIO VN CASA – CASA DO ATOR foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04; e, b) Pelo registro feito sob o nº 06, em 09 de junho de 2015, na Matrícula nº 183.037, deste Registro, o terreno onde foi construído o CONDOMÍNIO VN CASA – CASA DO ATOR foi dado em **hipoteca** a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, com sede em Brasília – DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lote 3/4, para garantia da dívida no valor de R$10.000.000,00. Protocolo nº 516.813 de 01/04/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Ofício

Av.02/ Data: 22/MARÇO/2019

Fica cancelado o **item "b" da Av.01**, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 06, na matrícula nº 183.037, autorizado por **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, já qualificada, por instrumento particular de 12 de março de 2019. Protocolo nº 563.752 de 20/03/2019.
Selo Digital: 1134983310000000090608190.

Paulo S. R. Coelho
Oficial Interino

continua no verso

Página 1 de 3

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIX

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Gomes de Carvalho

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN GOMES DE CARVALHO

Setembro/19

REF.: 19_29218_11

Rua Gomes de Carvalho, 1.146 – Vila Olímpia

Vitacon

São Paulo, 08 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Gome de Carvalho, 1.146 –Vila Olímpia – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 31

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 34

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 35

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 39

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 43

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**11_VN Gomes de Carvalho**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Gomes de Carvalho, 1146	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	3	
	Área Privativa Avaliada	149,60 m²	
	Vagas Garagem	3	
	Idade do Imóvel	2 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 97668-4919	ACOMPANHANTE:	Iris Tseng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 19.200,00**	**Dezenove Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 22.800,00**	**Vinte E Dois Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 2.651.000,00**	**Dois Milhões Seiscentos E Cinquenta E Um Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda ARREDONDADO (R$)
192.922	U1211	12	48,94	6.300,00	7.500,00	859.000,00
192.978	U1809	18	43,63	5.700,00	6.700,00	777.000,00
192.979	U1812	18	57,03	7.200,00	8.600,00	1.015.000,00
TOTAL	**3**		**149,60**	**19.200,00**	**22.800,00**	**2.651.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal	Área Privativa:	Área Comum:	Área Total:	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão:
192922 do 4º OCRI de São Paulo	Vitacon Participações S.A.	0,0091022	48,94	59,687	108,627	1	AV-01 de 09 de agosto de 2016	set-19
192978 do 4º OCRI de São Paulo	Vitacon Participações S.A.	0,0069912	43,63	46,57	90,2	1	AV-01 de 14 de agosto de 2013	set-19
192979 do 4º OCRI de São Paulo	Vitacon Participações S.A.	0,009900	57,03	64,646	121,676	1	AV-01 de 14 de março de 2013	set-19

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 450 m do Shopping Vila Olímpia;
- ✓ 800 m da Estação Vila Olímpia;
- ✓ 1,0 km do Shopping JK Iguatemi.

3.2. ENTORNO

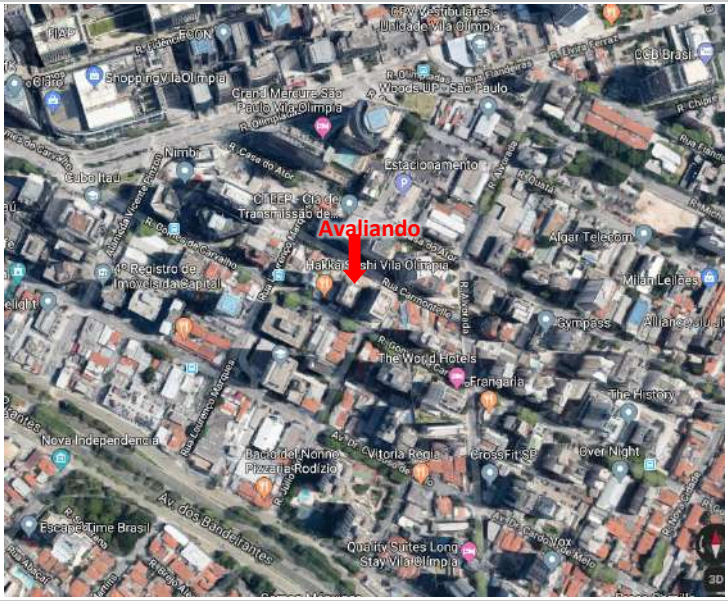


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo de Shopping e da estação de trem
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Comercial / Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (5 Km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Gomes de Carvalho



Rua Gomes de Carvalho

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
192.922	U1211	12	48,94	59,69	108,63	1
192.978	U1809	18	43,63	46,57	90,20	1
192.979	U1812	18	57,03	64,65	121,68	1
TOTAL			**149,60**	**170,90**	**320,50**	**3**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 3 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Gomes de Carvalho** trata de um imóvel residencial, formado por uma torre com vários tipos de opções para morar. Sua área de lazer de uso comum é constituída por mega lounge, espaço festas, lavanderia, coworking, espaço gourmet, academia, sauna e piscina. O edifício é constituído por apartamentos Garden que são de 42 a 104 m², o Studio que são de 26 a 30 m², o Loft que são de 29 a 36 m², o Duplex que são de 45 a 53 m² e o Uphouse que são de 44 a 65 m².

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Unidades por Andar	12 unidades por andar
Nº de Pavimentos	16 pavimentos-tipo, 5 subsolos, térreo e cobertura
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto e vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	2 anos
Vida Útil Remanescente	58 anos

Composição

A imagem a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Imagem Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1 ao 5**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Portaria, jardim de entrada Área de lazer: mega lounge, espaço festas, lavanderia, coworking, espaço gourmet, academia, sauna e piscina
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra		
Hall de elevadores	Porcelanato	Pintura	Gesso
Salão de Festas	Porcelanato	Pintura e cerâmico	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ Escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ 1 Elevador de Serviço ▪ 2 Elevadores Sociais
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Portaria interna ▪ Câmeras gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Aquecimento central de água ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ Não existe
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado entregue com infraestrutura para instalação de sistema VRF por conta do proprietário
Aquecimento de Água	▪ Aquecimento central de água
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Croqui Esquemático da Unidade Garden Loft – 65 m²

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / 1 dormitório integrado com a sala / Sala de Estar / W.C. / Cozinha integrada com a área da hidro
Pé direito	Aproximadamente 2,75m
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	12 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Aquecimento central de água ▪ Ar condicionado entregue com infraestrutura para instalação de sistema VRF por conta do proprietário ▪ Fechadura biométrica

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de Entrada



Acesso Escadas



Espaço de Convivência



Portaria



Lavanderia



Coworking



Espaço Gourmet



Academia

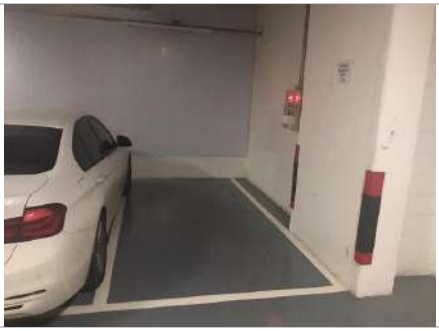


Piscina



Hall Elevadores





Garagem





Bicicletário

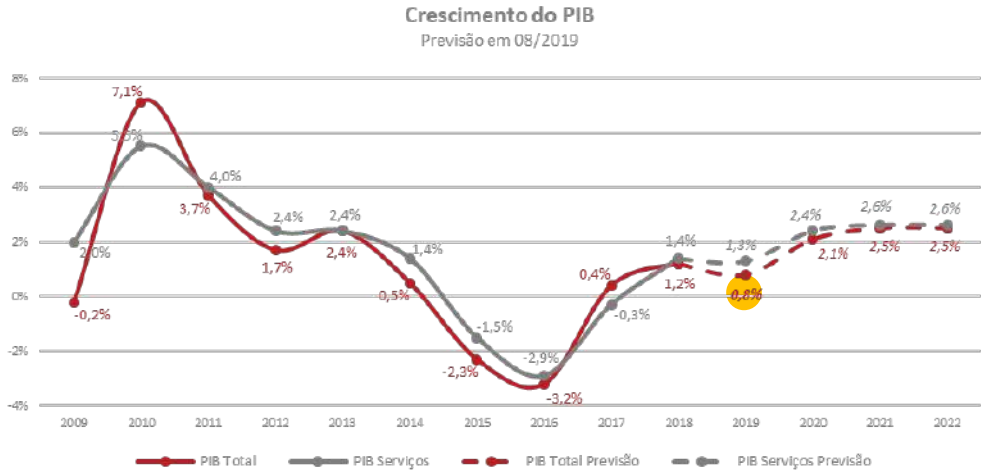
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

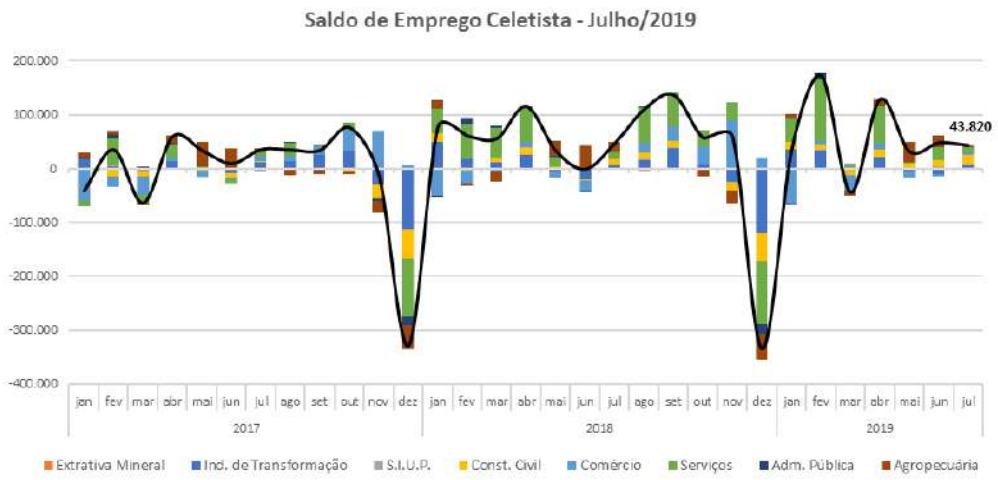
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);

- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

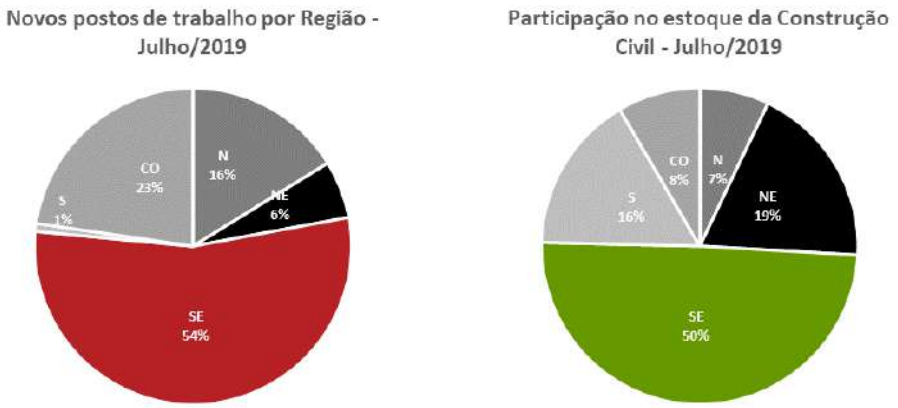
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

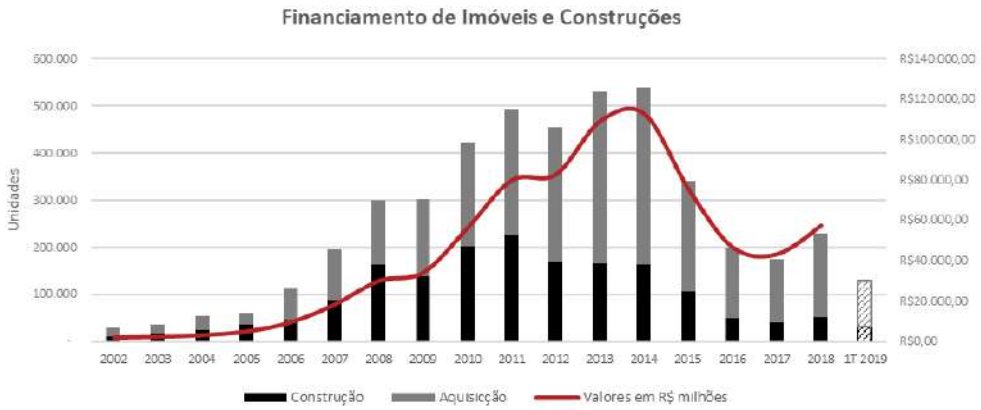


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

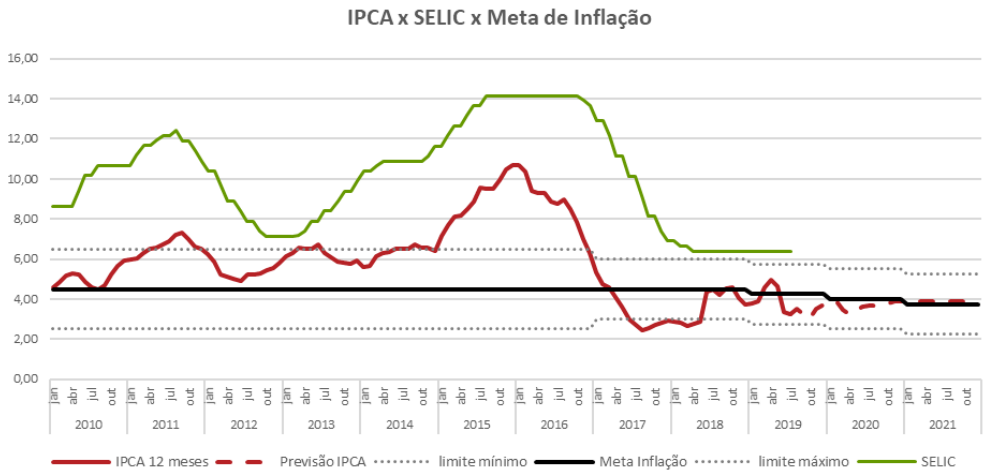
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

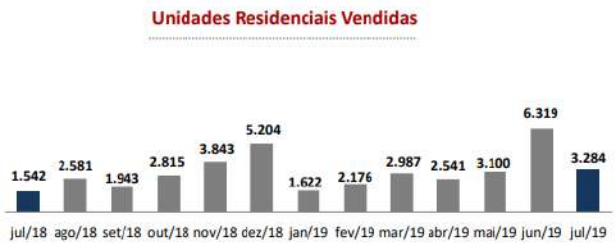


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

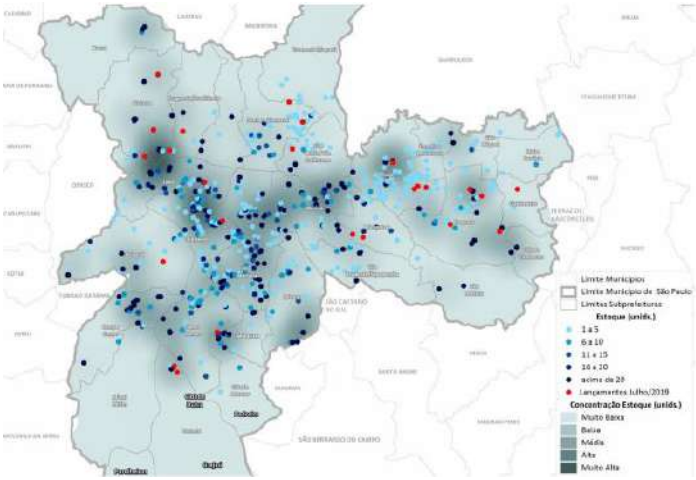


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em

construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



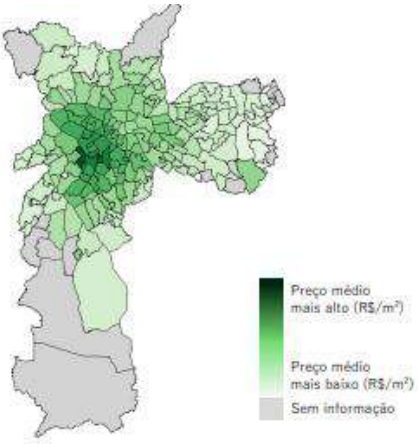
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640

Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U1211	12	48,94	108,63	127,80	146,97	127,80	6.254,64	6.300,00	1.223,50	7.478,14	7.500,00
U1809	18	43,63	110,20	129,65	149,10	129,65	5.656,73	5.700,00	1.090,75	6.747,48	6.700,00
U1812	18	57,03	107,01	125,89	144,77	125,89	7.179,45	7.200,00	1.425,75	8.605,20	8.600,00
TOTAL		**149,60**						**19.200,00**			**22.800,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U1211	12	48,94	15.265,69	1,0700	13.884,15	16.334,29	18.784,43	17.559,36	859.355,07	859.000,00
U1809	18	43,63	15.265,69	1,0850	14.078,78	16.563,27	19.047,76	17.805,52	776.854,80	777.000,00
U1812	18	57,03	15.265,69	1,0850	14.078,78	16.563,27	19.047,76	17.805,52	1.015.448,76	1.015.000,00
TOTAL		**149,60**								**2.651.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 19.200,00**	**Dezenove Mil E Duzentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 22.800,00**	**Vinte E Dois Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 2.651.000,00**	**Dois Milhões Seiscentos E Cinquenta E Um Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Construções						Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 49,87m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,800	0,828	1,153	0,926	0,707	R$ 106,07/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,000	1,000	1,252	0,938	1,191	R$ 160,77/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,842	0,926	1,027	1,034	0,829	R$ 126,26/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,941	0,929	1,073	1,127	1,070	R$ 111,14/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,067	1,086	1,252	1,133	1,538	R$ 133,28/m²

Homogeneização (Fatores)

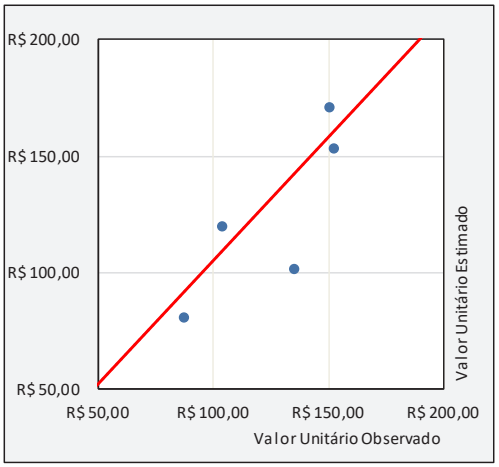
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 29,64/m²
Limite inferior:	R$ 112,68/m²
Média:	R$ 127,50/m²
Limite superior:	R$ 142,32/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 106,07/m²
Valor máximo:	R$ 160,77/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 108,38/m²
Média:	**R$ 127,50/m²**
Limite superior:	R$ 146,63/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	49,87 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 89,25/m²
Média:	R$ 127,50/m²
Limite superior (+30%):	R$ 165,75/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

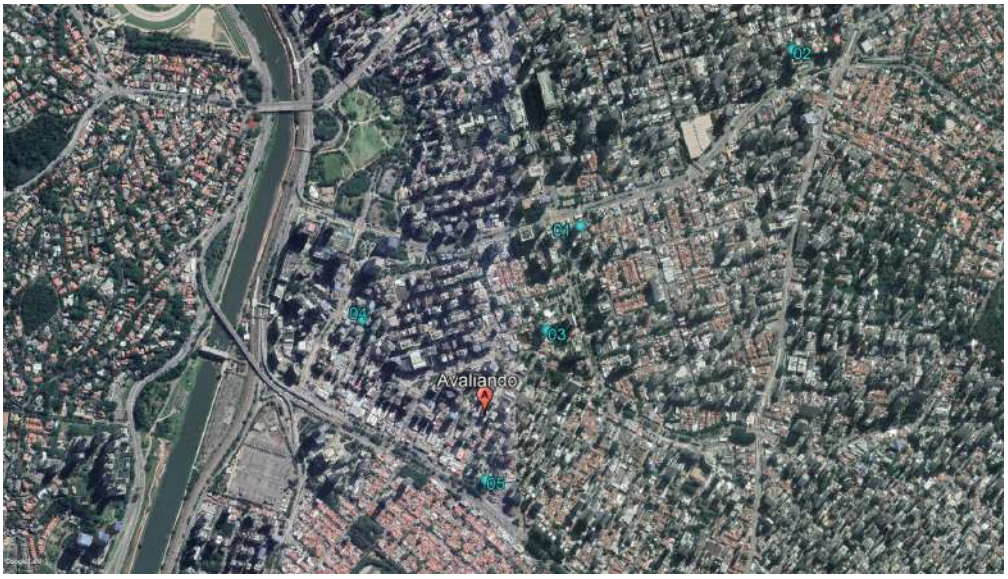
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau II

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

Item	Endereço	Construções						Contato	
		Área privativa (m²)	*Idade*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
3	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 48	81,61 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
5	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
6	Rua Fiandeiras, 705	48,50 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
7	Rua Fiandeiras, 705	46,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					
		Total	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,889	1,000	1,027	0,926	0,842	R$ 15.843,01/m²
2	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,85	R$ 12.771,45/m²	1,067	1,000	0,989	0,922	0,977	R$ 12.481,58/m²
3	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	1,000	1,000	0,994	0,962	0,956	R$ 12.747,43/m²
4	81,61 m²	R$ 1.158.463,00	0,85	R$ 12.065,84/m²	1,000	1,000	0,994	0,962	0,956	R$ 11.533,74/m²
5	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	0,842	0,752	1,002	0,952	0,548	R$ 16.573,19/m²
6	48,50 m²	R$ 1.869.882,00	0,85	R$ 32.771,13/m²	0,842	0,752	1,002	1,000	0,596	R$ 19.530,03/m²
7	46,00 m²	R$ 1.929.087,00	0,85	R$ 35.646,17/m²	0,842	0,752	1,002	0,913	0,509	R$ 18.150,83/m²

Homogeneização (Fatores)

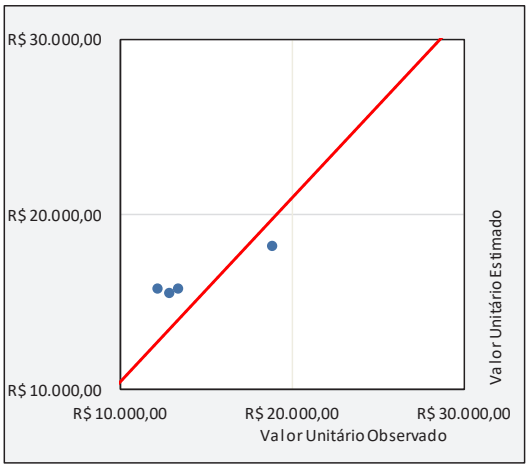
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R$ 3.341,91/m²
Limite inferior:	R$ 13.594,73/m²
Média:	R$ 15.265,69/m²
Limite superior:	R$ 16.936,64/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 11.533,74/m²
Valor máximo:	R$ 19.530,03/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 12.975,83/m²
Média:	**R$ 15.265,69/m²**
Limite superior:	R$ 17.555,54/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	49,87 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 10.685,98/m²
Média:	R$ 15.265,69/m²
Limite superior (+30%):	R$ 19.845,39/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau								
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização

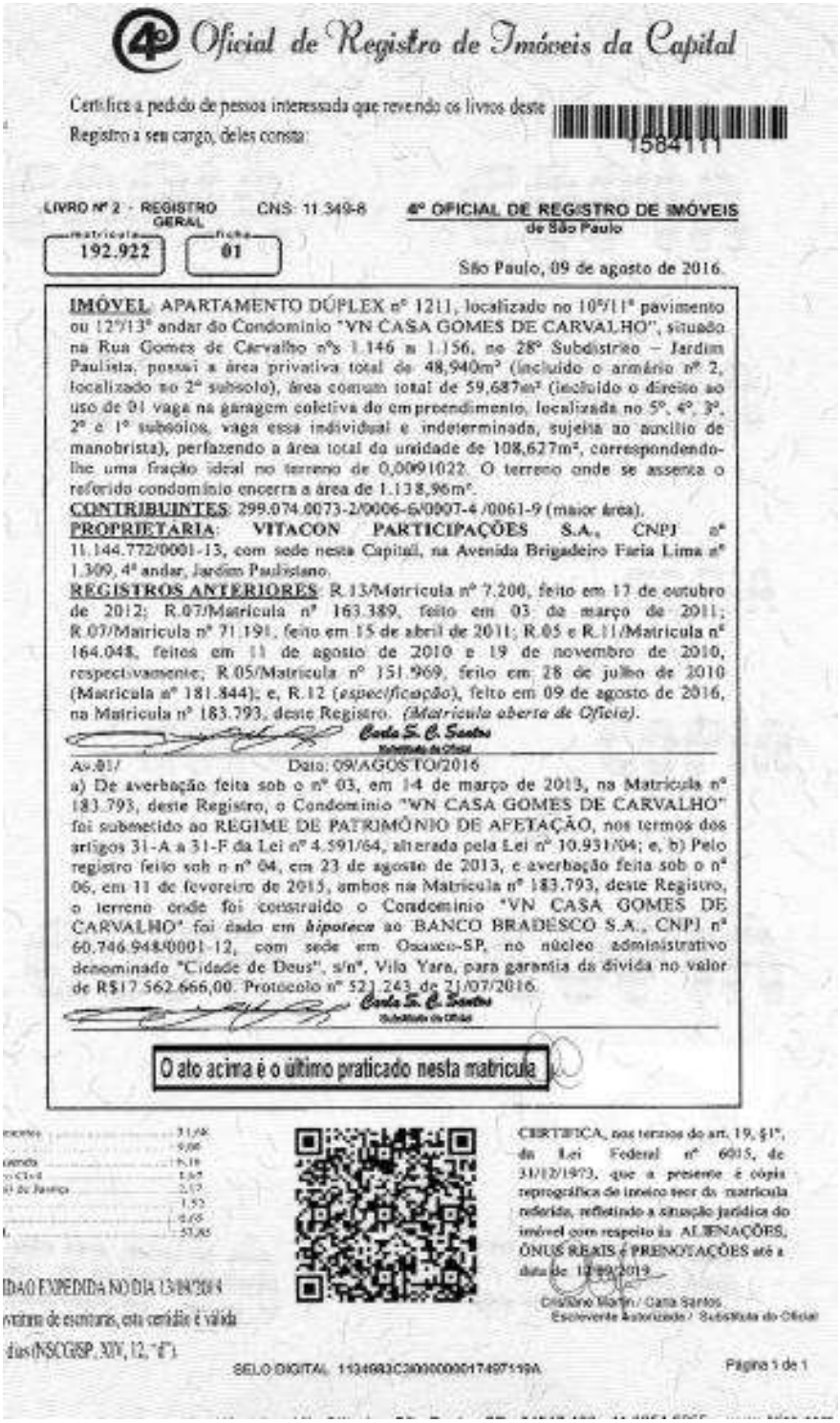

Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3 e 4


Elemento 5, 6 e 7

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1584111

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL | CNS: 11.349-8 | 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 192.922 | ficha 01

São Paulo, 09 de agosto de 2016.

IMÓVEL: APARTAMENTO DÚPLEX nº 1211, localizado no 10º/11º pavimento ou 12º/13º andar do Condomínio "VN CASA GOMES DE CARVALHO", situado na Rua Gomes de Carvalho nºs 1.146 a 1.156, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 48,940m² (incluído o armário nº 2, localizado no 2º subsolo), área comum total de 59,687m² (incluído o direito ao uso de 01 vaga na garagem coletiva do empreendimento, localizada no 5º, 4º, 3º, 2º e 1º subsolos, vaga essa individual e indeterminada, sujeita ao auxílio de manobrista), perfazendo a área total da unidade de 108,627m², correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno de 0,0091022. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 1.138,96m².

CONTRIBUINTES: 299.074.0073-2/0006-6/0007-4 /0061-9 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **VITACON PARTICIPAÇÕES S.A.**, CNPJ nº 11.144.772/0001-13, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.13/Matrícula nº 7.200, feito em 17 de outubro de 2012; R.07/Matrícula nº 163.389, feito em 03 de março de 2011; R.07/Matrícula nº 71.191, feito em 15 de abril de 2011; R.05 e R.11/Matrícula nº 164.048, feitos em 11 de agosto de 2010 e 19 de novembro de 2010, respectivamente; R.05/Matrícula nº 151.969, feito em 28 de julho de 2010 (Matrícula nº 181.844); e, R.12 (*especificação*), feito em 09 de agosto de 2016, na Matrícula nº 183.793, deste Registro. *(Matrícula aberta de Ofício).*

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.01/ Data: 09/AGOSTO/2016

a) De averbação feita sob o nº 03, em 14 de março de 2013, na Matrícula nº 183.793, deste Registro, o Condomínio "VN CASA GOMES DE CARVALHO" foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04; e, b) Pelo registro feito sob o nº 04, em 23 de agosto de 2013, e averbação feita sob o nº 06, em 11 de fevereiro de 2015, ambos na Matrícula nº 183.793, deste Registro, o terreno onde foi construído o Condomínio "VN CASA GOMES DE CARVALHO" foi dado em ***hipoteca*** ao BANCO BRADESCO S.A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, para garantia da dívida no valor de R$17.562.666,00. Protocolo nº 521.243 de 21/07/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/09/2019.

Cristiane Martin Carla Santos
Escrevente Autorizado / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134983C3000000001749719IA

Página 1 de 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XX

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Quatá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN QUATÁ

Setembro/19

REF.: 19_29218_12

Rua Quatá, 64 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

Vitacon



São Paulo, 17 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Quatá – Vila Olímpia – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 31

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 34

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 35

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 39

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 43

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**12_VN Quatá**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Quatá, 64	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	2	
	Área Privativa Avaliada	70,56 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	3 anos	
DATA VISTORIA	23/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 9.900,00**	**Nove Mil E Novecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 11.700,00**	**Onze Mil E Setecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.438.000,00**	**Um Milhão Quatrocentos E Trinta E Oito Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação ARREDONDADO (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)	Valor de Venda ARREDONDADO (R$)
192.758	U0705	7	26,78	3.900,00	4.600,00	540.000,00
192.792	U1301	13	43,78	6.000,00	7.100,00	898.000,00
TOTAL	**2**		**70,56**	**9.900,00**	**11.700,00**	**1.438.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

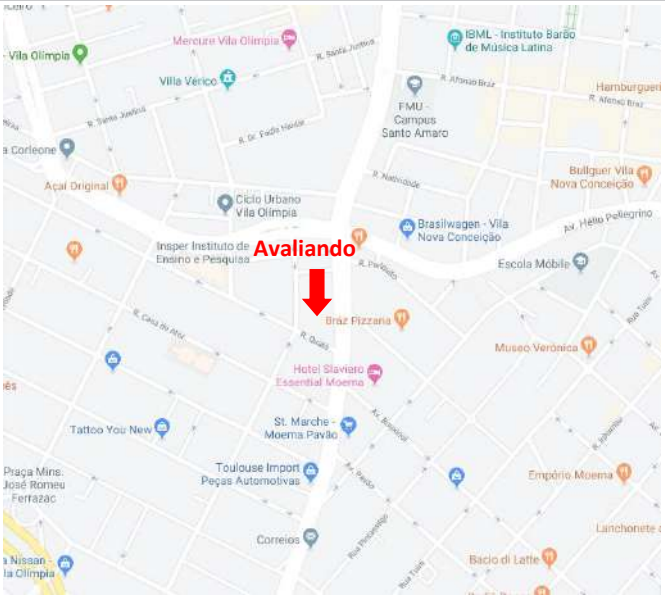
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão:
192758 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,01096	26,782	47,434	74,216	n/i	AV.02 datado de 26 de julho de 2016	set-13
192792 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo	Vitacon 33 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,01887	43,781	81,632	125,413	n/i	R.05 datado de 29 de abril de 2019	set-13

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,8 km do Parque Ibirapuera;
- ✓ 700 m do Hospital Santa Paula;
- ✓ 1,5 km do Shopping Vila Olímpia.

3.2. ENTORNO

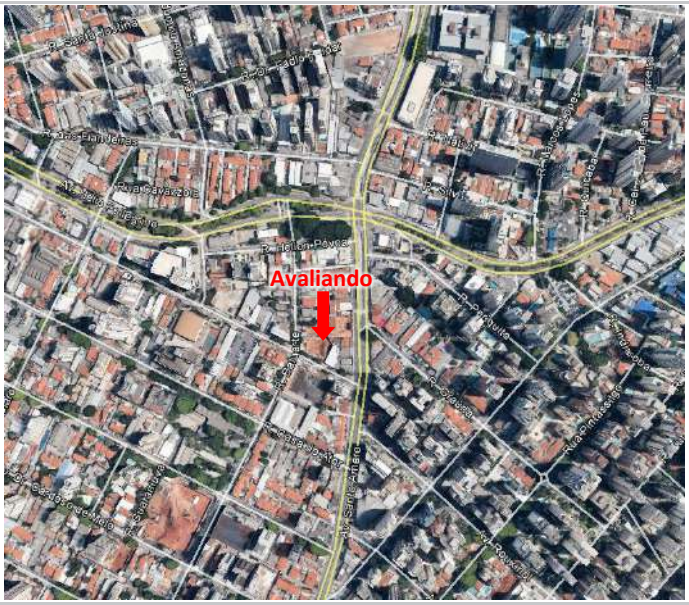


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Alta
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo ao Parque Ibirapuera
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Residencial / Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (4,2 Km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Quatá



Rua Quatá

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
192.758	U0705	7	26,78	47,43	74,22	n/
192.792	U1301	13	43,78	81,63	125,41	n/
TOTAL	**2**		**70,56**	**129,07**	**199,63**	**n/i**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 2 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para as unidades avaliadas para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Quatá** trata-se de um imóvel residencial, formado por uma torre, área de lazer de uso comum nos pavimentos inferiores, como academia, piscina, lavanderia, entre outros. As vagas de garagem são nos subsolos. O edifício é formado por Studios e Lofts de 19 a 52m².

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Unidades por Andar	6 unidades por andar
Nº Total de Unidades	86 apartamentos
Pé Direito	Pé direito mais elevado no térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Concreto e vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	3 anos
Vida Útil Remanescente	57 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos**	Vagas de estacionamento, caixa d'água e casa de bombas
	Térreo	Bicicletário, Lavanderia e Academia
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra		
Hall de elevadores	Cerâmica	Pintura	Gesso
Salão de Festas	Granito	Pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ Escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ 1 Elevador de Serviço ▪ 1 Elevador Social
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Portaria Interna ▪ Câmeras gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ Não existe
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade

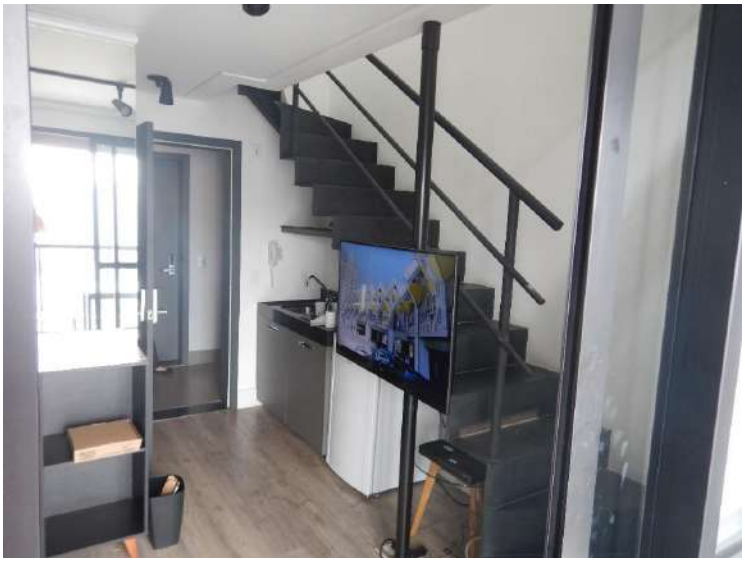


Imagem Esquemático da Unidade 1408

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / Sala / Suíte / *Cozinha / Sacada*
Nº de Vagas	3 vagas de garagem no 1º Subsolo, sendo uma delas "vaga presa"
Pé direito	2,75m
Caixilhos	Sala e dormitórios com caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	Bom.
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Ar condicionado nos quartos, aparelhos tipo Split na sala e na suíte

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Cerâmica	Pintura	Pintura sobre massa corrida em laje de concreto
Sala de Estar e Jantar	Laminado		
Lavabo	Cerâmica	Pintura	
Sala	Laminado	Pintura	
Suítes	Laminado		
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Gesso com pintura
Cozinha	Laminado	Cerâmica	Pintura sobre laje de concreto

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de Entrada



Hall de Entrada



Academia



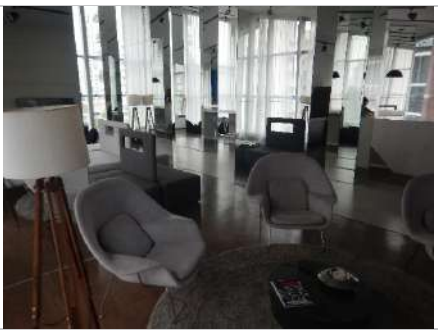
Piscina (em construção)



Jardim



Bicicletário



Sala de Convivência



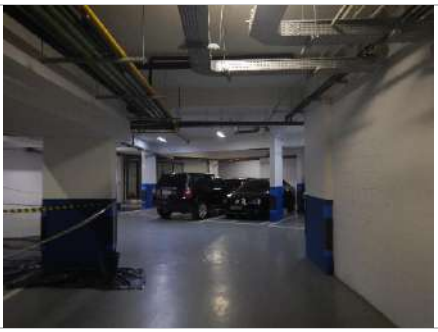
Lavanderia



Hall dos Apartamentos



Garagem



Garagem



Depósito

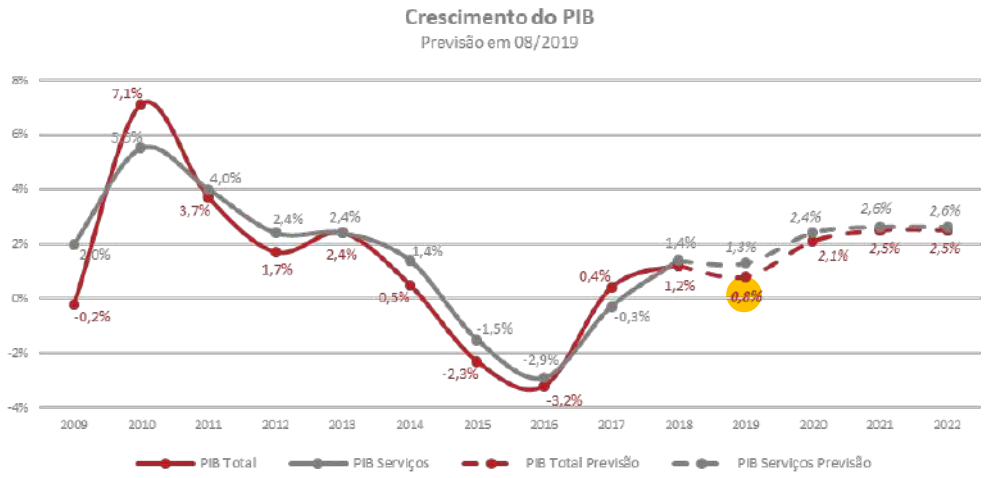
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

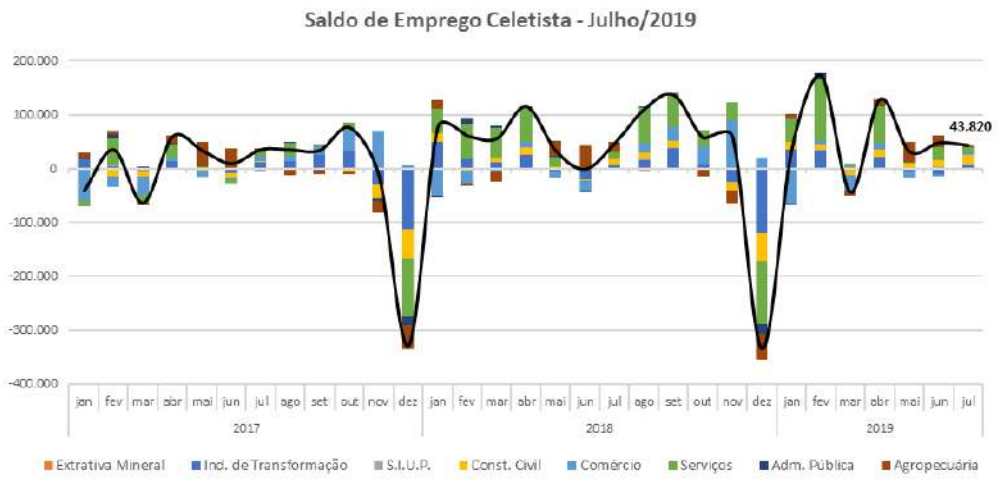
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);

- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

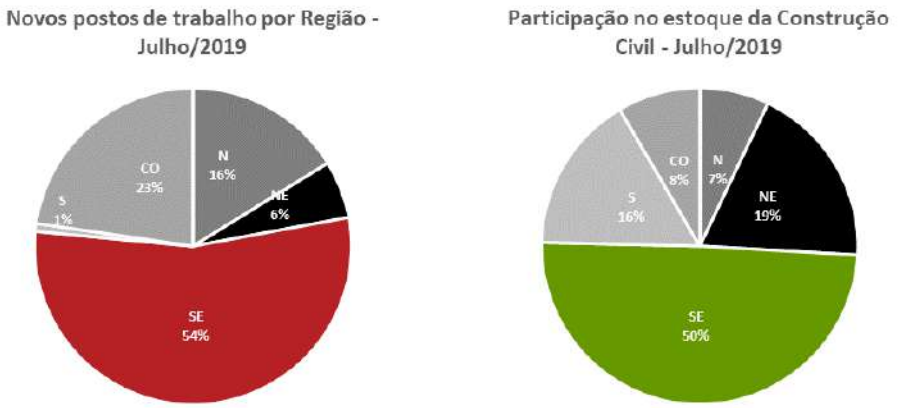
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

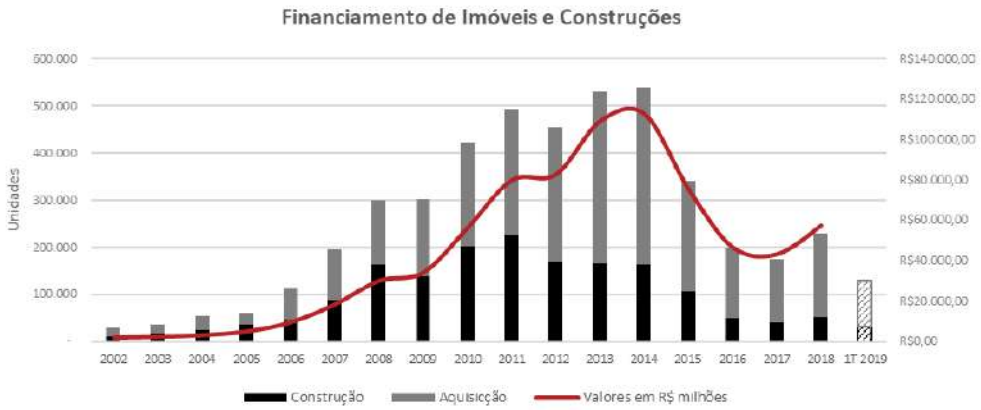


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

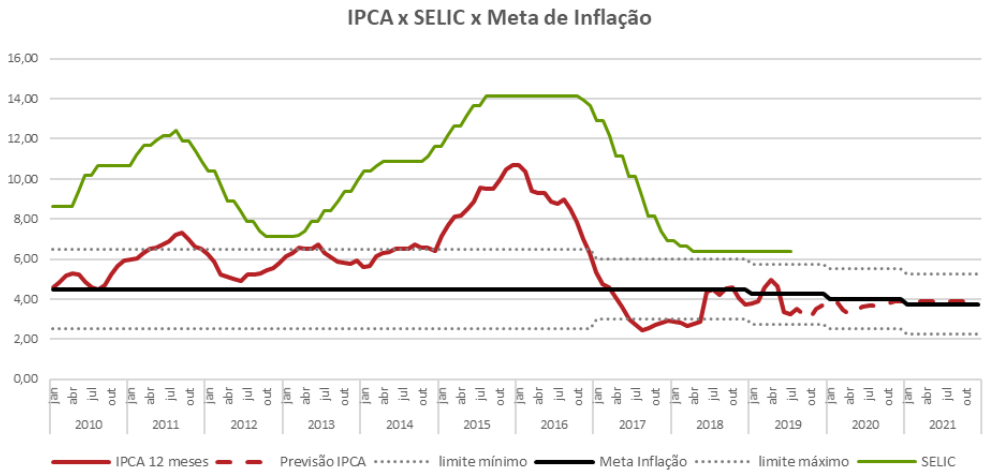
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

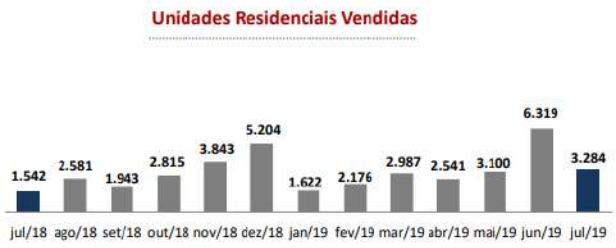


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

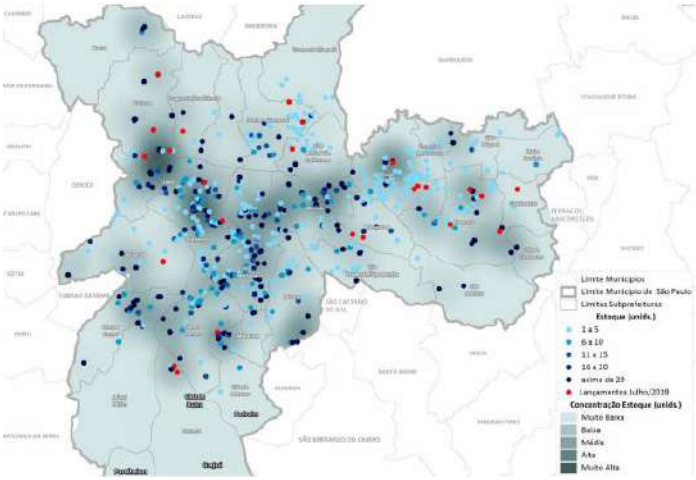


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em

construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



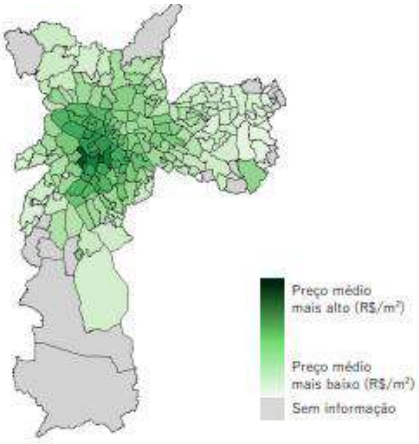
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640

Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área

V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U0705	7	26,78	124,46	146,42	168,38	146,42	3.921,17	3.900,00	669,50	4.590,67	4.600,00
U1301	13	43,78	117,11	137,78	158,44	137,78	6.031,91	6.000,00	1.094,50	7.126,41	7.100,00
TOTAL		**70,56**						**9.900,00**			**11.700,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Valor Unitário Paradigma (R$/m²)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U0705	7	26,78	17.782,26	1,0550	15.946,24	18.760,28	21.574,33	20.167,31	540.080,44	540.000,00
U1301	13	43,78	17.782,26	1,0725	16.210,75	19.071,47	21.932,19	20.501,83	897.570,31	898.000,00
TOTAL		**70,56**								**1.438.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 9.900,00**	**Nove Mil E Novecentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 11.700,00**	**Onze Mil E Setecentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.438.000,00**	**Um Milhão Quatrocentos E Trinta E Oito Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	1	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	2	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo – Área média 40,17m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	0,800	0,889	1,146	0,952	0,787	R$ 117,98/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,000	1,078	1,245	0,930	1,252	R$ 169,04/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	0,842	0,996	1,021	1,062	0,922	R$ 140,40/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	0,941	1,000	1,066	1,158	1,166	R$ 121,05/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,067	1,172	1,245	1,164	1,647	R$ 142,77/m²

Homogeneização (Fatores)

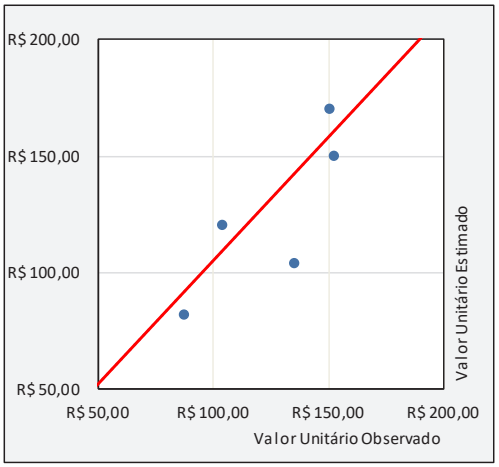
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 28,10/m²
Limite inferior:	R$ 124,20/m²
Média:	R$ 138,25/m²
Limite superior:	R$ 152,30/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 117,98/m²
Valor máximo:	R$ 169,04/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 117,51/m²
Média:	**R$ 138,25/m²**
Limite superior:	R$ 158,99/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	40,17 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 96,77/m²
Média:	R$ 138,25/m²
Limite superior (+30%):	R$ 179,72/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
3	Rua Fiandeiras, 48	81,61 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela
5	Rua Fiandeiras, 705	46,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	0,889	1,078	1,021	0,995	0,983	R$ 18.499,02/m²
2	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	1,000	1,078	0,989	1,034	1,100	R$ 14.669,12/m²
3	81,61 m²	R$ 1.158.463,00	0,85	R$ 12.065,84/m²	1,000	1,078	0,989	1,034	1,100	R$ 13.272,48/m²
4	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	0,842	0,805	0,996	1,024	0,668	R$ 20.175,73/m²
5	46,00 m²	R$ 1.929.087,00	0,85	R$ 35.646,17/m²	0,842	0,805	0,996	0,982	0,625	R$ 22.294,93/m²

Homogeneização (Fatores)

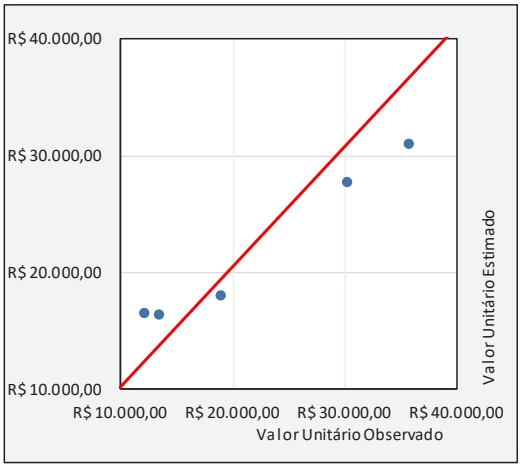
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 5.160,17/m²
Limite inferior:	R$ 15.202,17/m²
Média:	R$ 17.782,26/m²
Limite superior:	R$ 20.362,34/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 13.272,48/m²
Valor máximo:	R$ 22.294,93/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 15.114,92/m²
Média:	**R$ 17.782,26/m²**
Limite superior:	R$ 20.449,59/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	40,17 m²
Idade:	3
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 12.447,58/m²
Média:	R$ 17.782,26/m²
Limite superior (+30%):	R$ 23.116,93/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2 e 3



Elemento 4 e 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1584111

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 192.758 | ficha 01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 05 de novembro de 2013.

IMÓVEL: APARTAMENTO STUDIO nº 705, *em construção*, localizado no 6º pavimento ou 7º andar do EDIFÍCIO VN CASA - QUATÁ, situado na Rua Quatá nº 76, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa total de 26,782m² (já incluída a área de 1,560m² correspondente ao armário nº 01, localizado no 2º subsolo), a área comum de 47,434m², perfazendo a área total de 74,216m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,0109643. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.148,66m².

CONTRIBUINTES: 299.096.0092-5/0122-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **VITACON 33 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, CNPJ nº 15.154.546/0001-74, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar-parte, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.06/Matrícula nº 64.660, feito em 06 de agosto de 2012; R.10 e R.12/Matrícula nº 174.927, e R.10 e R.12/Matrícula nº 174.928, feitos em 04 de junho de 2013 e 19 de julho de 2013; e, R.02 *(memorial de incorporação)*, feito em 05 de novembro de 2013, na Matrícula nº 185.767, deste Registro.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Matrícula nº 185.767 – Ap. 705

Av.01/ Data: 05/NOVEMBRO/2013 PROT. 476.667

De averbação feita sob o nº 03, em 05 de novembro de 2013, na Matrícula nº 185.767 deste Registro, o EDIFÍCIO VN CASA - QUATÁ foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.02/ Data: 26/JULHO/2016

Verifica-se que tendo sido averbada a construção do **EDIFÍCIO "VN CASA - QUATÁ"** e instituído o respectivo condomínio (Av.05 e R.07/Matrícula nº 185.767), esta ficha passa a constituir a matrícula nº 192.758, referindo-se ao APARTAMENTO STUDIO nº 705, localizado no 6º pavimento ou 7º andar do referido edifício, que recebeu o nº 76 da Rua Quatá, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, já concluído, nos termos do instrumento particular datado de 27 de junho de 2016. Protocolo nº 520.306 de 29/06/2016.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

...	31,68
...	4,06
...	8,16
...	1,67
...ntrica	2,17
...	1,52
...	0,45
...	52,85

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/09/2019

Dilatiana Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

EXPEDIDA NO DIA 13/09/2019

...a de escrituras, esta certidão é válida

...NSCGISP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C30000000174567192

Página 1 de 1

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XXI

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Cix Perdizes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

CIX PERDIZES

Setembro/19

REF.: 19_29218_13

Rua Apinajés, 109 - Perdizes
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 04 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Apinajés,109 - Perdizes – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 31

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 34

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 35

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 39

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 43

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**13_CIX Perdizes**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Apinajés, 109	
	Bairro	Perdizes	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	2	
	Área Privativa Avaliada	125,23 m²	
	Vagas Garagem	n/i	
	Idade do Imóvel	4 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 6.000,00**	**Seis Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 9.500,00**	**Nove Mil E Quinhentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.548.000,00**	**Um Milhão Quinhentos E Quarenta E Oito Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
128.211	U083	8	42,06	2.100,00	3.300,00	518.000,00
128.220	U104	10	83,17	3.900,00	6.200,00	1.030.000,00
TOTAL	**2**		**125,23**	**6.000,00**	**9.500,00**	**1.548.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

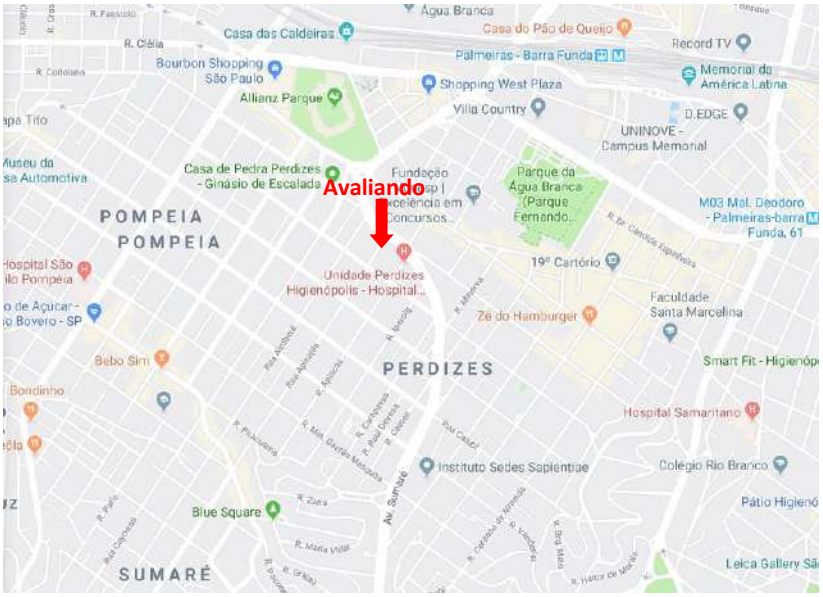
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
128.211 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital)	Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,02799	42,062	63,609	105,671	n/i	AV.07 datado de 15 de abril de 2019
128.220 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital)	Vitacon 34 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA	0,044525	83,17	95,642	178,812	n/i	AV.07 datado de 15 de abril de 2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 650 m do Allianz Parque;
- ✓ 800 m do Shopping Bourbon;
- ✓ 1,5 km da estação Palmeiras Barra Funda do metrô.

3.2. ENTORNO

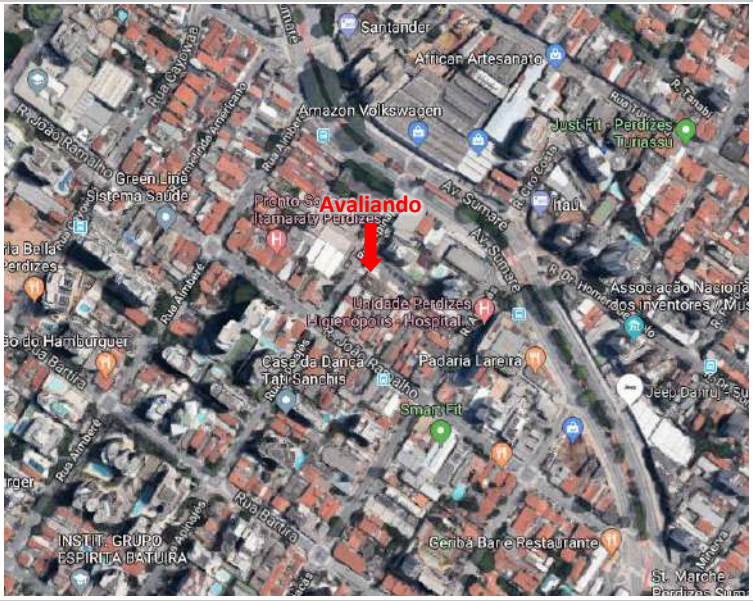


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Proximidade com Estádio, Parques e Shopping
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial / Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (13,2 km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação	✓	Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Apinajés



Rua Apinajés

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
128.211	U083	8	42,06	63,61	105,67	n/i
128.220	U104	10	83,17	95,64	178,81	n/i
TOTAL	**2**		**125,23**	**159,25**	**284,48**	**n/i**

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 2 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício CIX Perdizes** trata de um imóvel residencial, formado por uma torre, área de lazer de uso comum no térreo e vagas de garagem nos subsolos. O edifício é constituído por Studios, Garden e Duplex de 41 a 83m².

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Unidades por Andar	4 unidades por andar
Nº Total de Unidades	32 apartamentos
Nº de Pavimentos	3 subsolos, térreo, 8 pavimentos tipo
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria pintada
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Entre novo e regular (B)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Ótimo
Idade Estimada	4 anos
Vida Útil Remanescente	56 anos

Composição

A imagem a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Imagem Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1, 2 e 3**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Portaria, jardim e lounge
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Granito		
Hall de elevadores	Cerâmica	Pintura	Gesso
Lounge	Cerâmica	Pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ 1 Elevador de Serviço ▪ 2 Elevador Social: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Gradil e muro ▪ Portaria interna ▪ Câmera gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores ▪ Alarme de Incêndio
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ Gerador Stemac
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Imagem do apartamento 83

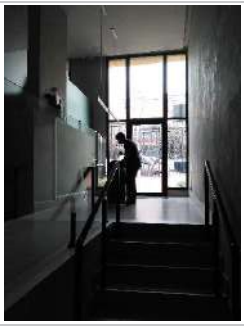
COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / Sala / Quarto / Cozinha / Área de Serviço e WC
Nº de Vagas	1 vaga de garagem subsolo
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Portas com batentes de madeira pintada
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	4 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Cerâmica	Pintura	Pintura
Sala de Estar e Jantar	Concreto		
W.C	Cerâmica		
Cozinha	Cerâmica		
Área de Serviço	Cerâmica		

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de Entrada



Lounge



Piscina



Jardim



Área de Serviço do Prédio



Academia

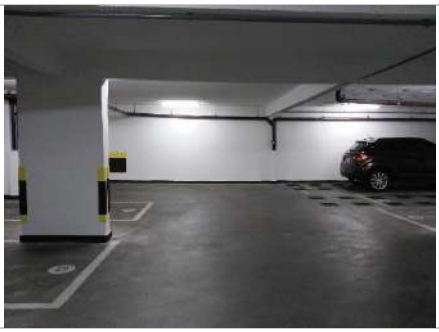


Spa



Hall Social Apartamentos





Garagem





Gerador

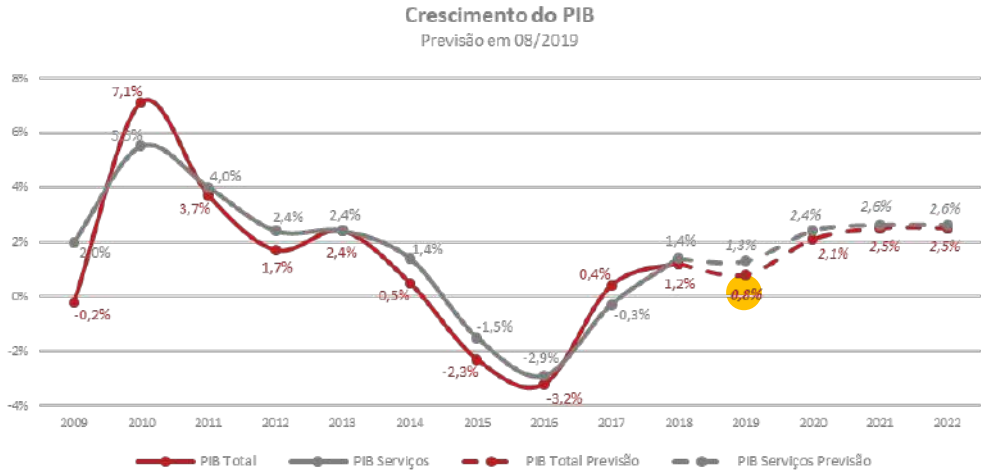
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

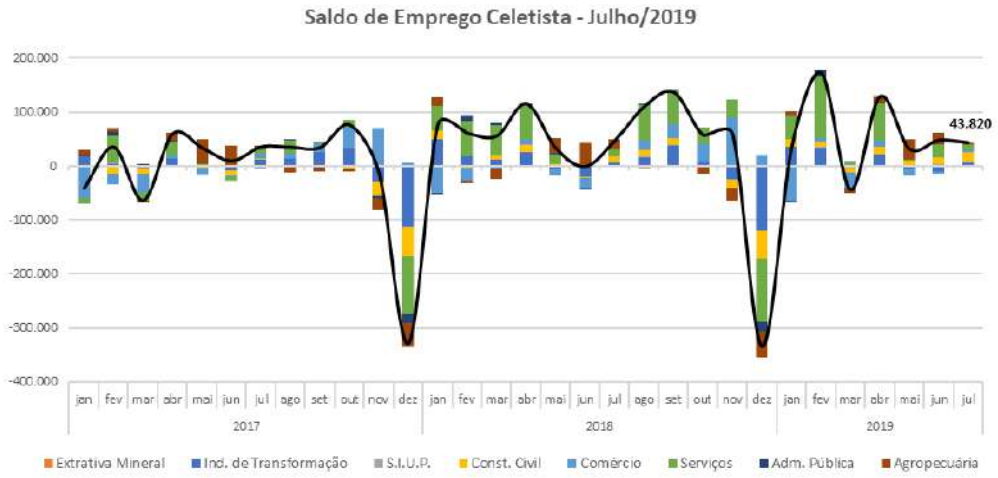
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

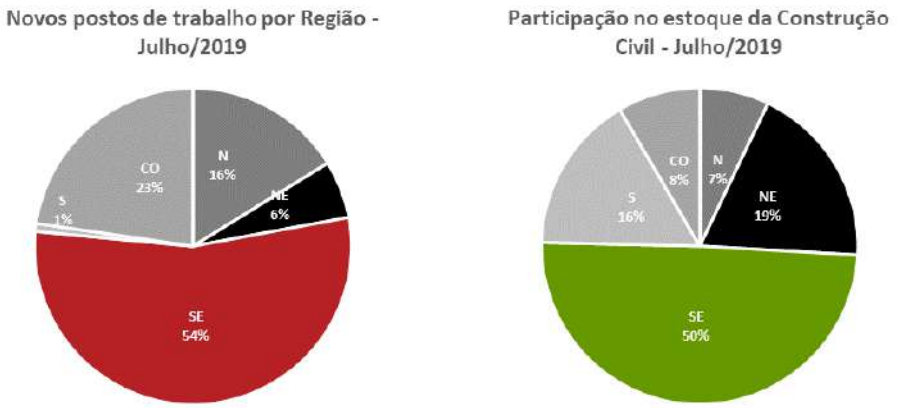
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

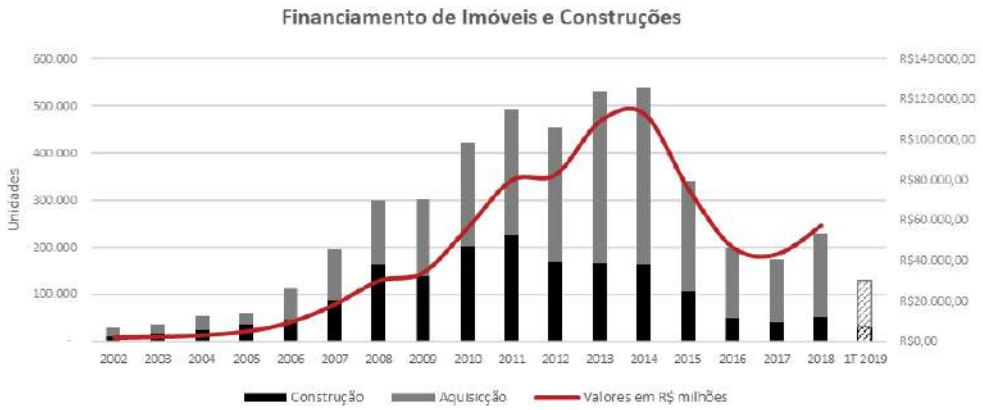


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

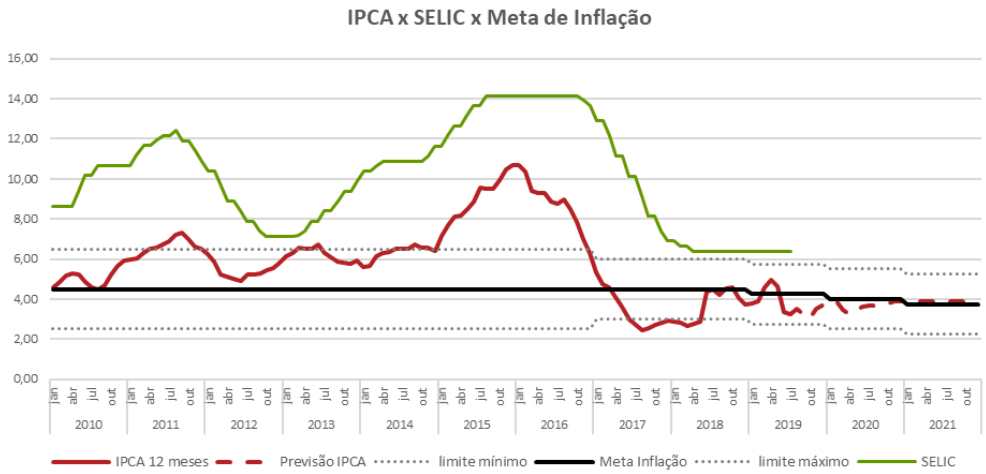
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

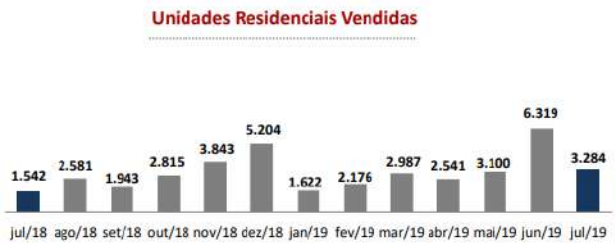


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

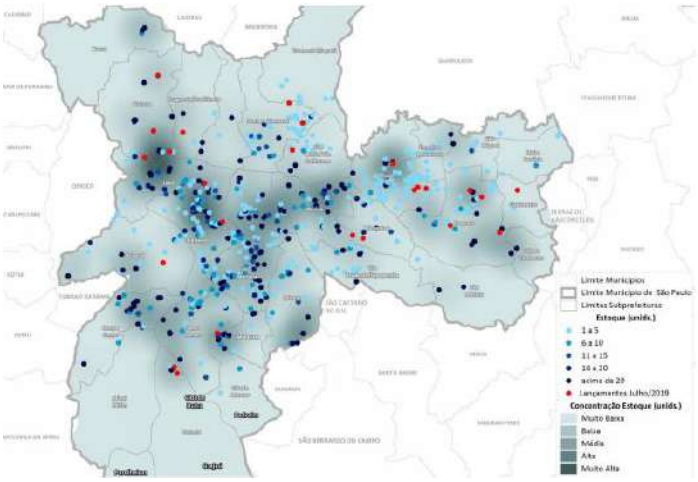


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



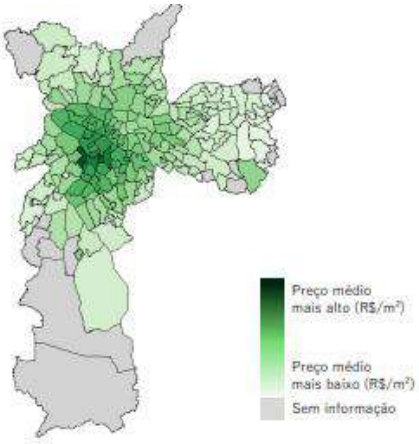
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*
Vu = Valor Unitário adotado
A = Área
V = Valor Total

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo:

Unid.	Andar	Área Privativa (m²)	Mínimo	Médio	Máximo	Vlr. Unitário Adotado (R$/m²)	Valor de Locação (R$)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Despesas* (R$)	Valor de Locação + Despesas (R$)	Valor de Locação + Despesas ARREDONDADO (R$)
U083	8	42,06	43,21	50,83	58,45	50,83	2.137,99	2.100,00	1.135,67	3.273,67	3.300,00
U104	10	83,17	40,01	47,07	54,13	47,07	3.914,94	3.900,00	2.245,59	6.160,53	6.200,00
TOTAL		**125,23**						**6.000,00**			**9.500,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 27,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$21,00/m² para custo de condomínio e R$ 6,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado

A = Área Privativa

V = Valor Total

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

Unid.	Andar	Área Privativa (m^2)	Valor Unitário Paradigma (R$/$m^2$)	Fator Andar	Mínimo	Médio	Máximo	Valor Unitário Adotado (R$/$m^2$)	Valor de Venda (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
U083	8	42,06	10.815,36	1,0600	9.744,64	11.464,28	13.183,92	12.324,10	518.376,41	518.000,00
U104	10	83,17	10.815,36	1,0650	9.790,60	11.518,36	13.246,11	12.382,24	1.029.830,51	1.030.000,00
TOTAL		**125,23**								**1.548.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 6.000,00**	**Seis Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 9.500,00**	**Nove Mil E Quinhentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.548.000,00**	**Um Milhão Quinhentos E Quarenta E Oito Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções		Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Turiassu, 1863	28,00 m²	20 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev	Flat e Flats	5042-6200
2	Rua Monte alegre, 428	29,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento médio c/ elev (+)	VR Consultoria	4323-8909
3	Rua Monte alegre, 835	30,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Vinicius Florencio	9.6050-7898
4	Rua Ministro Godoi, 1131	36,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	RF Flats	9.7032-0103
5	Rua Ministro Godoi, 1131	40,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	Flat e Flats	5042-6200
6	Rua Cotoxó, 955	75,00 m²	14 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	Rosangela Ribeiro	9.4061-1348
7	Rua Padre Chico, 566	60,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Lello	3879-7900
8	Rua Paris 123	40,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	Bri e F im	9.9997-5746
9	Rua Aimbere, 1283	40,00 m²	18 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Geraldo Brito	3862-3842

Cálculo – Área média 62,62m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	28,00 m²	R$ 1.800,00	0,90	R$ 57,86/m²	0,909	1,027	1,161	0,904	1,002	R$ 57,97/m²
2	29,00 m²	R$ 1.900,00	0,90	R$ 58,97/m²	0,952	0,938	1,137	0,908	0,935	R$ 55,13/m²
3	30,00 m²	R$ 1.200,00	1,00	R$ 40,00/m²	1,000	0,862	1,137	0,912	0,911	R$ 36,44/m²
4	36,00 m²	R$ 2.175,00	0,90	R$ 54,38/m²	1,000	0,938	1,204	0,933	1,075	R$ 58,47/m²
5	40,00 m²	R$ 1.500,00	0,90	R$ 33,75/m²	1,000	0,938	1,204	0,946	1,088	R$ 36,71/m²
6	75,00 m²	R$ 3.300,00	0,90	R$ 39,60/m²	1,111	0,862	1,078	1,046	1,098	R$ 43,48/m²
7	60,00 m²	R$ 2.700,00	0,90	R$ 40,50/m²	1,053	0,862	1,066	0,989	0,970	R$ 39,30/m²
8	40,00 m²	R$ 2.300,00	0,90	R$ 51,75/m²	1,111	0,934	0,986	0,946	0,976	R$ 50,53/m²
9	40,00 m²	R$ 2.640,00	0,90	R$ 59,40/m²	1,111	0,862	1,137	0,946	1,056	R$ 62,70/m²

Homogeneização (Fatores)

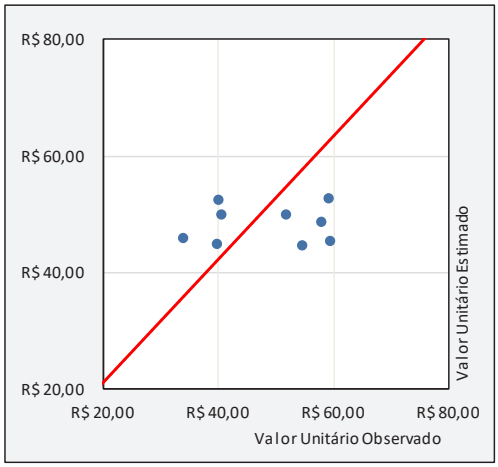
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	9
Graus de liberdade:	8
tc (tabelado):	1,397
Amplitude:	R$ 9,50/m²
Limite inferior:	R$ 44,22/m²
Média:	R$ 48,97/m²
Limite superior:	R$ 53,72/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 36,44/m²
Valor máximo:	R$ 62,70/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 41,63/m²
Média:	**R$ 48,97/m²**
Limite superior:	R$ 56,32/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	62,62 m²
Idade:	4
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior s/ elev (-)
Conservação:	b - entre novo e regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 34,28/m²
Média:	R$ 48,97/m²
Limite superior (+30%):	R$ 63,66/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4 e 5



Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Ministro Godoi, 1131	36,00 m²	20 anos	60 anos	d - entre regular e reparos simples	apartamento médio c/ elev (+)	RF Flats	9.7032-0103
2	Rua Cayowaá, 42	17,00 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	Só Flats	3059-0846
3	Rua Paris, 123	31,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	Consulte Imóveis	9.7592-0041
4	Rua Cotoxo, 1290	116,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	Gaspari	9.9872-6655
5	Rua Monte Alegre, 1240	300,00 m²	13 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	Olimpia House	3937-3900
6	Rua Itapicuru, 809	128,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	Sorzya Miranda	9.7640-6507

Cálculo – Área média 62,62m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	36,00 m²	R$ 380.000,00	0,85	R$ 8.972,22/m²	1,000	0,938	1,204	1,000	1,142	R$ 10.247,74/m²
2	17,00 m²	R$ 299.000,00	0,85	R$ 14.950,00/m²	1,000	0,862	0,975	0,957	0,795	R$ 11.878,54/m²
3	31,00 m²	R$ 465.000,00	0,85	R$ 12.750,00/m²	1,111	0,934	0,986	0,952	0,983	R$ 12.536,99/m²
4	116,00 m²	R$ 1.290.000,00	0,85	R$ 9.452,59/m²	1,111	0,862	0,981	0,926	0,880	R$ 8.317,72/m²
5	300,00 m²	R$ 5.212.000,00	0,85	R$ 14.767,33/m²	1,000	0,862	1,084	0,930	0,877	R$ 12.943,94/m²
6	128,00 m²	R$ 1.550.000,00	0,85	R$ 10.292,97/m²	1,000	0,934	0,981	0,957	0,871	R$ 8.967,23/m²

Homogeneização (Fatores)

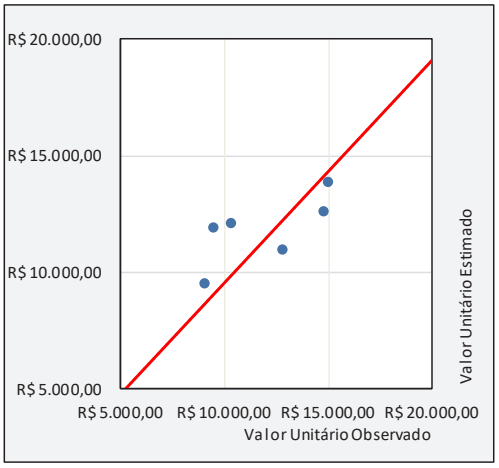
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	6
Graus de liberdade:	5
tc (tabelado):	1,476
Amplitude:	R$ 2.324,30/m²
Limite inferior:	R$ 9.653,21/m²
Média:	R$ 10.815,36/m²
Limite superior:	R$ 11.977,51/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 8.317,72/m²
Valor máximo:	R$ 12.943,94/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 9.193,06/m²
Média:	**R$ 10.815,36/m²**
Limite superior:	R$ 12.437,66/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	62,62 m²
Idade:	4
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior s/ elev (-)
Conservação:	b - entre novo e regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 7.570,75/m²
Média:	R$ 10.815,36/m²
Limite superior (+30%):	R$ 14.059,97/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4

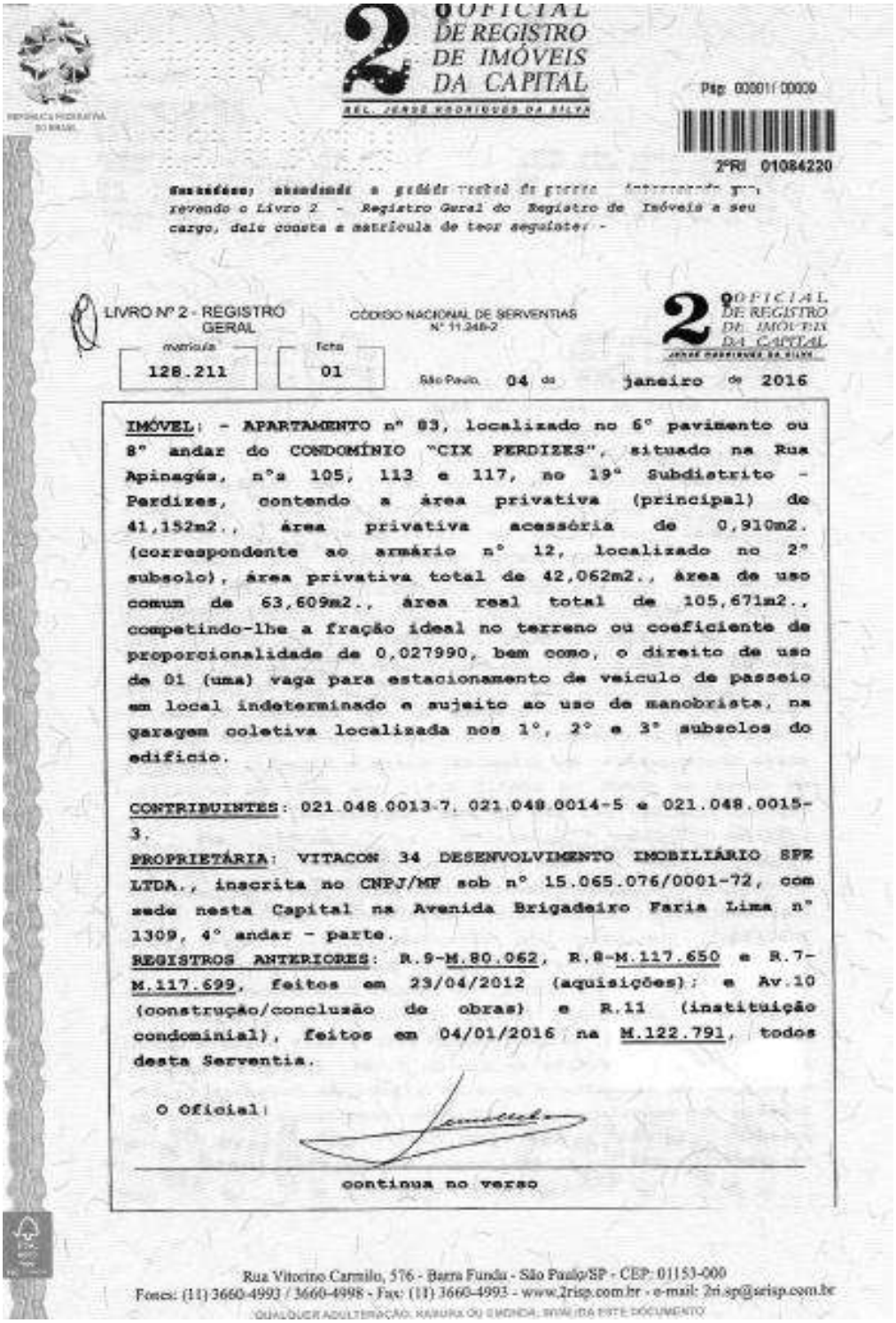


Elemento 5



Elemento 6

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Pag. 00001/ 00009

2ºRI 01084220

...revendo o Livro 2 - Registro Geral do Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a matrícula de teor seguinte: -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS Nº 11.348-2

matrícula 128.211 | ficha 01

São Paulo, 04 de janeiro de 2016

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 83, localizado no 6º pavimento ou 8º andar do CONDOMÍNIO "CIX PERDIZES", situado na Rua Apinagés, nºs 105, 113 e 117, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área privativa (principal) de 41,152m2., área privativa acessória de 0,910m2. (correspondente ao armário nº 12, localizado no 2º subsolo), área privativa total de 42,062m2., área de uso comum de 63,609m2., área real total de 105,671m2., competindo-lhe a fração ideal no terreno ou coeficiente de proporcionalidade de 0,027990, bem como, o direito de uso de 01 (uma) vaga para estacionamento de veículo de passeio em local indeterminado e sujeito ao uso de manobrista, na garagem coletiva localizada nos 1º, 2º e 3º subsolos do edifício.

CONTRIBUINTES: 021.048.0013-7, 021.048.0014-5 e 021.048.0015-3.

PROPRIETÁRIA: VITACON 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.065.076/0001-72, com sede nesta Capital na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1309, 4º andar - parte.

REGISTROS ANTERIORES: R.9-M.80.062, R.8-M.117.650 e R.7-M.117.699, feitos em 23/04/2012 (aquisições); e Av.10 (construção/conclusão de obras) e R.11 (instituição condominial), feitos em 04/01/2016 na M.122.791, todos desta Serventia.

O Oficial

continua no verso

Rua Vitorino Carmilo, 576 - Barra Funda - São Paulo/SP - CEP: 01153-000
Fones: (11) 3660-4993 / 3660-4998 - Fax: (11) 3660-4993 - www.2risp.com.br - e-mail: 2ri.sp@srisp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XXII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Jorge Tibiriçá

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN JORGE TIBIRIÇA

Setembro/19

REF.: 19_29218_14

Rua Jorge Tibiriçá, 77 – Vila Mariana
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 07 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Jorge Tibiriçá, 77 – Vila Mariana – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 6
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 6
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 6
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 6
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 7

2. DOCUMENTAÇÃO 8

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 9
3.1. LOCALIZAÇÃO 9
3.2. ENTORNO 10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 11

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 12
4.1. QUADRO DE ÁREAS 12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 13

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 19
5.1. PANORAMA DE MERCADO 19
5.2. Mercado Imobiliário Residencial – SÃO PAULO/SP 23

6. METODOLOGIA EMPREGADA 26

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 28
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO 28
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 30

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 34

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO 35

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 40

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 44

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 43 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**14_VN Jorge Tibiriçá**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Jorge Tibiriçá, 77	
	Bairro	Vila Mariana	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	2	
	Área Privativa Avaliada	104,26 m²	
	Vagas Garagem	2	
	Idade do Imóvel	2 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 8.800,00**	**Oito Mil E Oitocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 10.800,00**	**Dez Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.443.000,00**	**Um Milhão Quatrocentos E Quarenta E Três Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

A SEGUIR, APRESENTAMOS OS VALORES INDIVIDUAIS POR UNIDADE:

DESCRIÇÃO				RESULTADOS		
Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Valor de Locação Arredondado (R$)	Valor de Locação + Despesas Arredondado (R$)	Valor de Venda Arredondado (R$)
223.090	U52	5	53,18	4.500,00	5.500,00	736.000,00
223.096	U58	5	51,08	4.300,00	5.300,00	707.000,00
TOTAL	**2**		**104,26**	**8.800,00**	**10.800,00**	**1.443.000,00**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

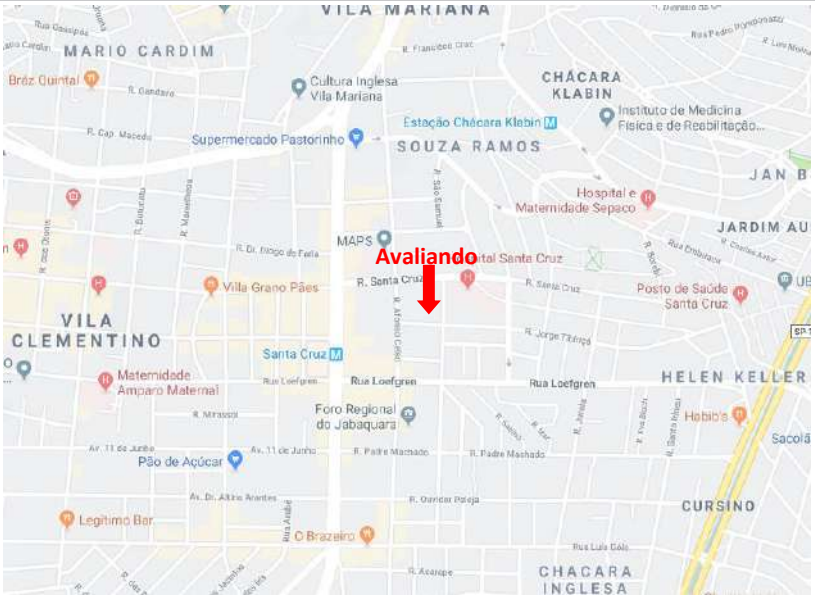
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:
223090 do 14º OCRI da Capital	Vitacon 43 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,015651	53,18	57,499	110,679	1	Av.03 08/02/2019
223096 do 14º OCRI da Capital	Vitacon 43 Desenv. Imob. SPE LTDA	0,0152405	51,08	56,263	107,343	1	Av.1 22/08/2016

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 260 m do Hospital Santa Cruz;
- ✓ 500 m da estação Santa Cruz;
- ✓ 2,7 km do Parque Ibirapuera.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo as estações do metro
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial / Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (6 Km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Jorge Tibiriçá



Rua Jorge Tibiriçá

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
223.090	U52	5	53,18	57,499	110,679	1
223.096	U58	5	51,08	56,263	107,343	1
TOTAL	**2**		**104,26**	**113,762**	**218,022**	**2**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, serão analisadas 2 unidades residenciais classificados como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

As unidades de Flats avaliadas serão comercializadas com porteira fechada[1]. Para a análise de locação e venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Jorge Tibiriçá** trata de um imóvel residencial, formado por 1 torre, área de lazer de uso comum, como academia, piscina, lounge, entre outros. As vagas de garagem são nos subsolos. O edifício é constituído por apartamentos de 1 e 2 dormitórios, podendo ser também cobertura.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº Total de Unidades	62 apartamentos
Nº de Pavimentos	2 subsolos, térreo, 8 pavimentos tipo
Pé Direito	Pé direito mais elevado nos halls do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 2,80m.
Estrutura	Concreto armado
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria e Vidro
Fachada	Concreto e vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	2 anos
Vida Útil Remanescente	58 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1 e 2**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Portaria, jardim, Áreas Comuns: Piscinas, lounge, academia, lavanderia, bicicletário
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra		
Hall de elevadores	Porcelanato	Revestimento de madeira	Gesso
Lounge	Porcelanato	Revestimento de madeira e pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ 2 Elevador Social: capacidade de 9 pessoas (675 Kg)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Gradil e muro ▪ Portaria ▪ Câmera gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ 1 gerador
Aquecimento de Água	▪ Aquecimento Central de água
Estacionamento	▪ Uma vaga para cada morador e somente para cobertura são duas vagas
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Imagem da Unidade n°52

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / Sala / 1 dormitórios e uma suíte / Área de Serviço e WC
Nº de Vagas	1 vagas de garagem no subsolo
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Portas com batentes de madeira pintada
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Entrega de fechadura biométrica ▪ Bacia com sistema dual flush ▪ Janelas com dimensões maiores que o padrão

Acabamentos Internos da Unidade

A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Cerâmica	Pintura	Pintura
Sala de Estar	Cimento		
Quarto e Suíte	Cimento		
Banheiros	Cerâmica		
Cozinha	Cimento		

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de Entrada



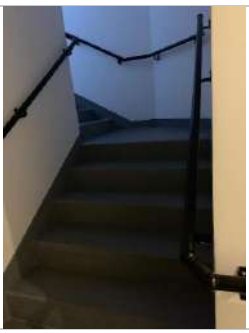
Recepção



Hall elevadores



Lounge

	
Piscina	Academia
	
Jardim	Escadas
	
Hall Apartamentos	Rampa de Acesso Garagem
	
Garagem	Garagem

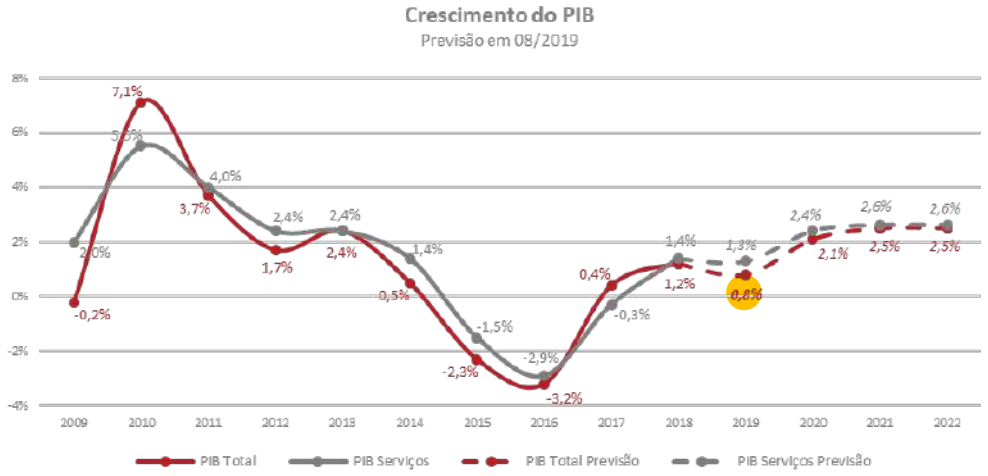
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

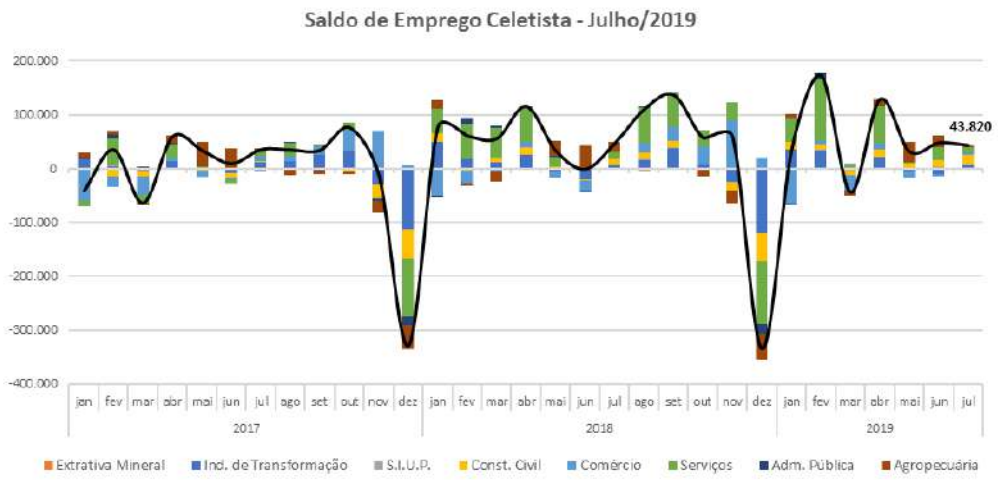
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);

- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

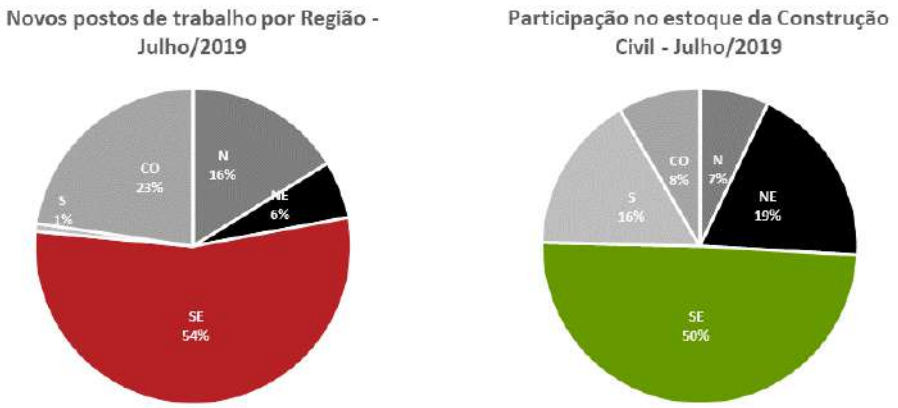
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

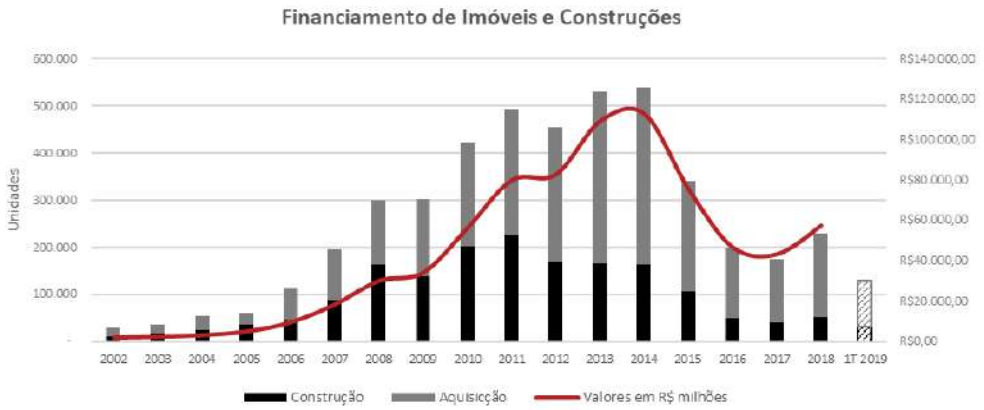


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

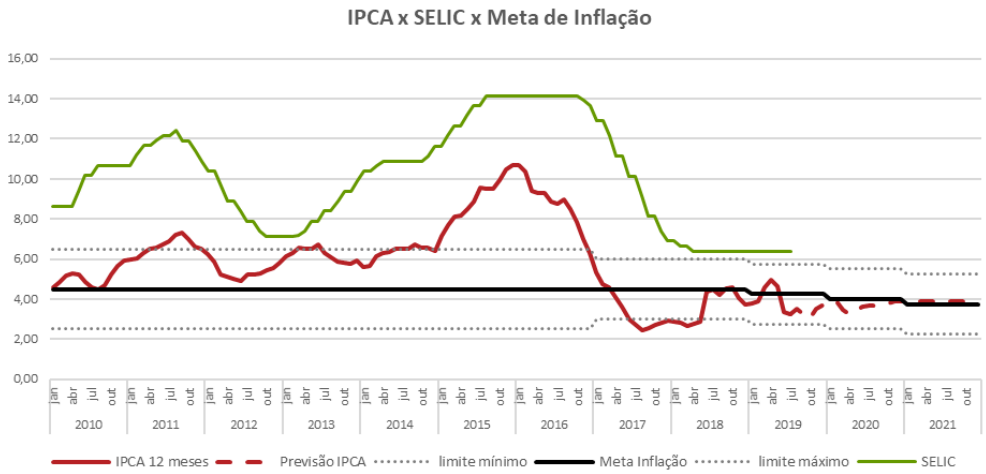
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

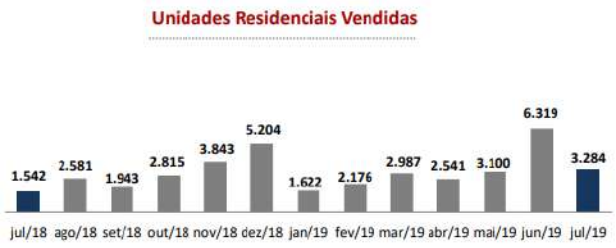


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

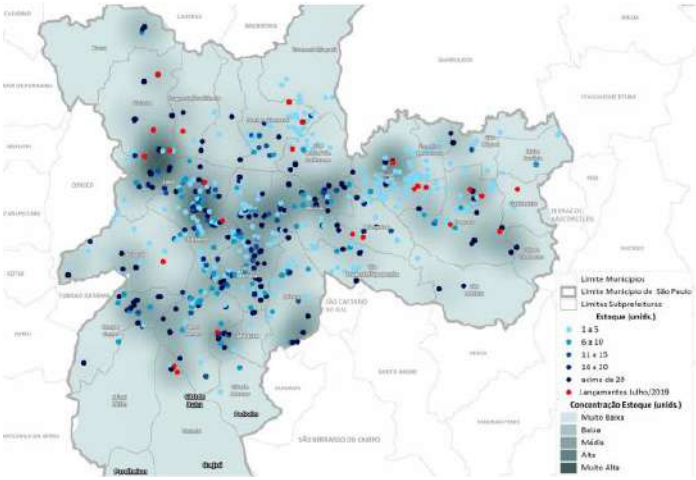


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em

construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



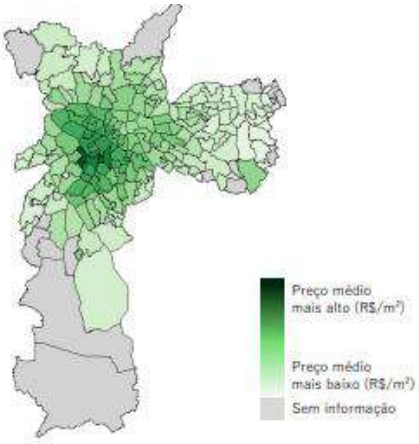
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	**Valor Aferido**
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valor Unitário (R$/m²)	mínimo	médio	máximo
Unidade 52	66,63	78,39	90,14
Unidade 58	66,58	78,33	90,08

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com “porteira fechada” e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no “osso”, adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*	**Unidade 52**	**Unidade 58**	**TOTAL**
Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 84,26**	**R$ 84,20**	**R$ 84,23**
A = Área	53,18 m²	51,08 m²	104,26 m²
V = Valor Total	R$ 4.481,17	R$ 4.301,06	R$ 8.782,23
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 4.500,00**	**R$ 4.300,00**	**R$ 8.800,00**
Despesas (*)	R$ 1.010,42	R$ 970,52	R$ 1.980,94
Valor de Locação + Despesas	R$ 5.491,59	R$ 5.271,58	R$ 10.763,17
VALOR DE LOCAÇÃO + DESPESAS ARREDONDADO	**R$ 5.500,00**	**R$ 5.300,00**	**R$ 10.800,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 19,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$15,00/m² para custo de condomínio e R$ 4,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	10.947,37	12.879,26	14.811,15

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com “porteira fechada” e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no “osso”, adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*	**Unidade 52**	**Unidade 58**	**TOTAL**
Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 13.845,20**	**R$ 13.845,20**	**R$ 13.845,20**
A = Área	53,18 m²	51,08 m²	104,26 m²
V = Valor Total	R$ 736.287,98	R$ 707.213,05	R$ 1.443.501,03
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 736.000,00**	**R$ 707.000,00**	**R$ 1.443.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 8.800,00**	**Oito Mil E Oitocentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 10.800,00**	**Dez Mil E Oitocentos Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.443.000,00**	**Um Milhão Quatrocentos E Quarenta E Três Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Jorge Tibiriça, 238	50,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento médio c/ elev (+)	1	Pereira Flat	3586-8800
2	Rua Bitencourt Sampaio, 195	69,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Quality Im	3586-9706
3	Rua Professor Tranquilli, 265	83,00 m²	11 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	2	Coelho e Lima im	5052-3907
4	Rua Padre Machado, 773	92,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Imove e Imóveis	9.9281-0961
5	Rua Padre Machado, 525	65,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	Totale Im	9.5805-5723
6	Rua Flavio de Melo, 180	66,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Hoffmann Consultoria	3386-3535
7	Rua Dionisio da Costa, 155	45,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Elisangela Bonamelli	9.4547-9915
8	Praça Monteiro dos Santos, 108	71,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Antonio Donizete	5573-2620
9	Rua Dionisio da Costa, 302	36,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (+)	1	Celso Serafim	94728-7626
10	Rua João Alvares Correia, 55	64,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Imoveis 7	9.9791-9100

Cálculo – Área média 52,13m²

		Valores			Homogeneização (Fatores)				
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	50,00 m²	R$ 3.800,00	0,90	R$ 68,40/m²	1,178	0,994	0,990	1,162	R$ 79,46/m²
2	69,00 m²	R$ 5.438,00	0,90	R$ 70,93/m²	1,078	1,006	1,036	1,119	R$ 79,40/m²
3	83,00 m²	R$ 4.805,00	0,90	R$ 52,10/m²	1,078	1,081	1,060	1,219	R$ 63,51/m²
4	92,00 m²	R$ 6.000,00	0,90	R$ 58,70/m²	1,078	0,994	1,074	1,146	R$ 67,25/m²
5	65,00 m²	R$ 4.226,00	0,90	R$ 58,51/m²	1,078	1,027	1,057	1,162	R$ 67,99/m²
6	66,00 m²	R$ 6.090,00	0,90	R$ 83,05/m²	1,078	1,021	1,061	1,159	R$ 96,26/m²
7	45,00 m²	R$ 4.200,00	0,90	R$ 84,00/m²	1,172	0,994	0,964	1,131	R$ 94,97/m²
8	71,00 m²	R$ 4.695,00	0,90	R$ 59,51/m²	1,078	1,027	1,039	1,145	R$ 68,12/m²
9	36,00 m²	R$ 3.550,00	0,90	R$ 88,75/m²	1,000	0,994	0,955	0,949	R$ 84,24/m²
10	64,00 m²	R$ 5.190,00	0,90	R$ 72,98/m²	1,078	1,006	1,053	1,136	R$ 82,93/m²

Homogeneização (Fatores)

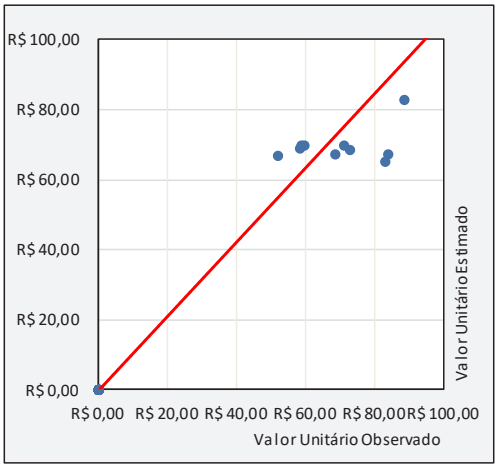
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	10
Graus de liberdade:	9
tc (tabelado):	1,383
Amplitude:	R$ 10,15/m²
Limite inferior:	R$ 73,34/m²
Média:	R$ 78,41/m²
Limite superior:	R$ 83,49/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 63,51/m²
Valor máximo:	R$ 96,26/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 66,65/m²
Média:	**R$ 78,41/m²**
Limite superior:	R$ 90,18/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	52,13 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 54,89/m²
Média:	R$ 78,41/m²
Limite superior (+30%):	R$ 101,94/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau								
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6



Elemento 7



Elemento 8



Elemento 9



Elemento 10

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	Áreas	Construções					Contato	
		Área privativa (m²)	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Jorge Tibiriça, 77	53,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (+)	1	Achei Meu ap	9.5284-8048
2	Rua Bitencourt Sampaio, 195	69,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Quality im	3586-9706
3	Rua Padre Machado, 525	65,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Helio	9.5909-6100
4	Rua Dionisio da Costa, 155	45,00 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Elisangela Bonamelli	9.4547-9915
5	Rua Dionisio da Costa, 170	62,00 m²	3 anos	60 anos	a - novo	apartamento médio c/ elev (+)	1	Sergio Marques Jr	96310-0894

Cálculo

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				
		Total	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	53,00 m²	R$ 689.000,00	0,90	R$ 11.700,00/m²	1,000	0,994	0,995	0,990	R$ 11.578,32/m²
2	69,00 m²	R$ 1.200.000,00	0,90	R$ 15.652,17/m²	1,078	1,006	0,970	1,054	R$ 16.490,27/m²
3	65,00 m²	R$ 755.000,00	0,90	R$ 10.453,85/m²	1,078	1,027	0,995	1,100	R$ 11.503,70/m²
4	45,00 m²	R$ 567.000,00	0,90	R$ 11.340,00/m²	1,172	0,994	1,000	1,167	R$ 13.230,80/m²
5	62,00 m²	R$ 650.000,00	0,90	R$ 9.435,48/m²	1,178	1,006	1,045	1,229	R$ 11.593,19/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 2.941,33/m²
Limite inferior:	R$ 11.408,59/m²
Média:	R$ 12.879,26/m²
Limite superior:	R$ 14.349,92/m²

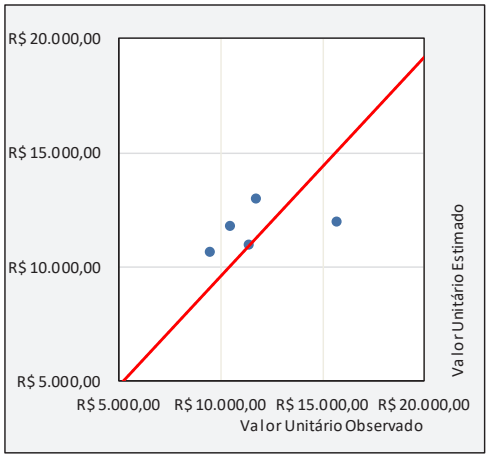
Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 11.503,70/m²
Valor máximo:	R$ 16.490,27/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 10.947,37/m²
Média:	**R$ 12.879,26/m²**
Limite superior:	R$ 14.811,14/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	52,13 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada

Limite inferior (-30%):	R$ 9.015,48/m²
Média:	R$ 12.879,26/m²
Limite superior (+30%):	R$ 16.743,03/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1

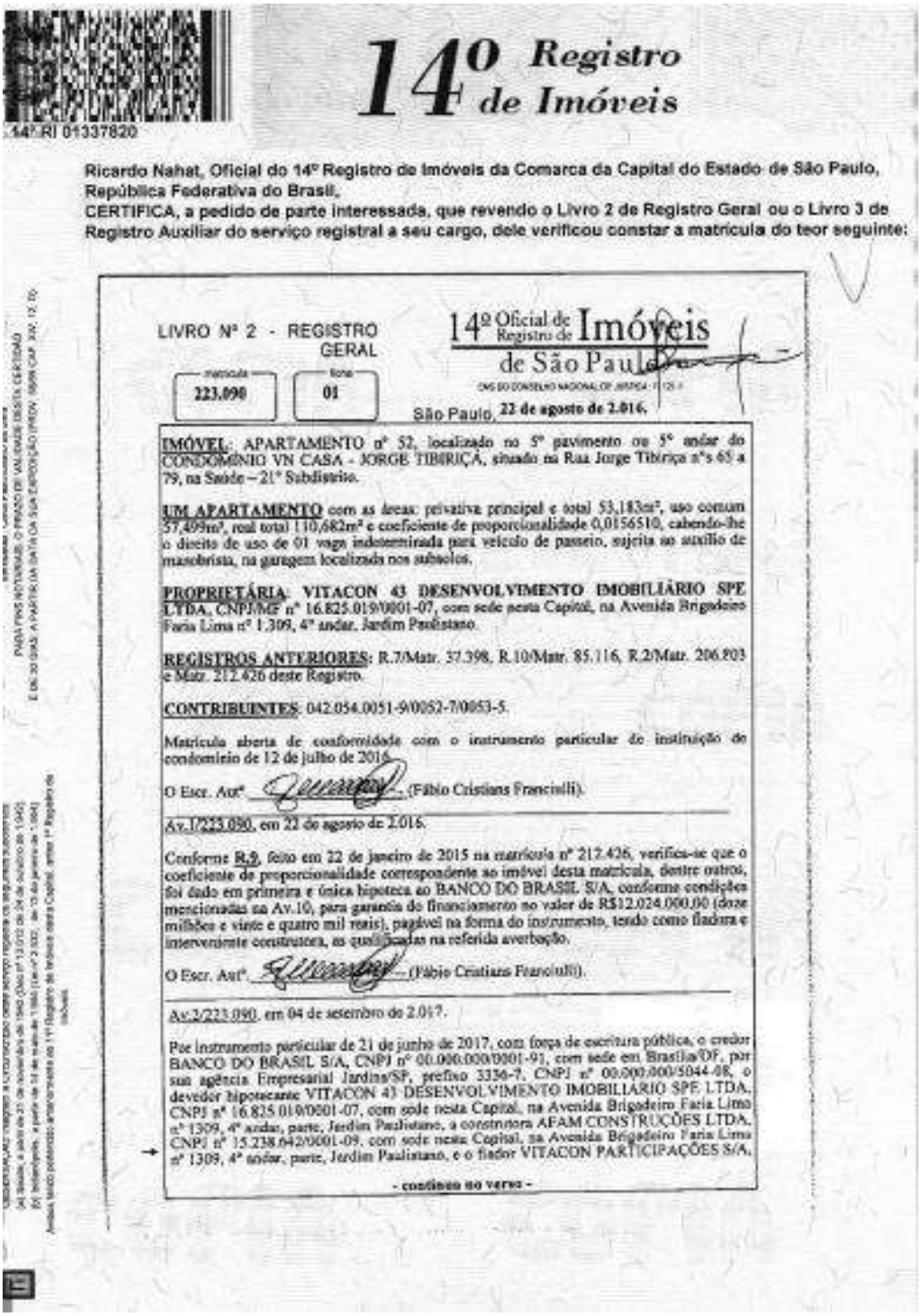

Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



14º Registro de Imóveis

14º RI 01337820

Ricardo Nahat, Oficial do 14º Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil,
CERTIFICA, a pedido de parte interessada, que revendo o Livro 2 de Registro Geral ou o Livro 3 de Registro Auxiliar do serviço registral a seu cargo, dele verificou constar a matrícula do teor seguinte:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 223.090 | ficha 01

14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

São Paulo, 22 de agosto de 2.016.

IMÓVEL: APARTAMENTO nº 52, localizado no 5º pavimento ou 5º andar do CONDOMÍNIO VN CASA - JORGE TIBIRIÇÁ, situado na Rua Jorge Tibiriçá nºs 65 a 79, na Saúde – 21º Subdistrito.

UM APARTAMENTO com as áreas: privativa principal e total 53,183m², uso comum 57,499m², real total 110,682m² e coeficiente de proporcionalidade 0,0156510, cabendo-lhe o direito de uso de 01 vaga indeterminada para veículo de passeio, sujeita ao auxílio de manobrista, na garagem localizada nos subsolos.

PROPRIETÁRIA: VITACON 43 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ/MF nº 16.825.019/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.7/Matr. 37.398, R.10/Matr. 85.116, R.2/Matr. 206.803 e Matr. 212.426 deste Registro.

CONTRIBUINTES: 042.054.0051-9/0052-7/0053-5.

Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular de instituição de condomínio de 12 de julho de 2016.

O Escr. Aut. _____ (Fábio Cristiano Francisconi).

Av.1/223.090, em 22 de agosto de 2.016.

Conforme R.9, feito em 22 de janeiro de 2015 na matrícula nº 212.426, verifica-se que o coeficiente de proporcionalidade correspondente ao imóvel desta matrícula, dentre outros, foi dado em primeira e única hipoteca ao BANCO DO BRASIL S/A, conforme condições mencionadas na Av.10, para garantia do financiamento no valor de R$12.024.000,00 (doze milhões e vinte e quatro mil reais), pagável na forma do instrumento, tendo como fiadora e interveniente construtora, as qualificadas na referida averbação.

O Escr. Aut. _____ (Fábio Cristiano Francisconi).

Av.2/223.090, em 04 de setembro de 2.017.

Por instrumento particular de 21 de junho de 2017, com força de escritura pública, o credor BANCO DO BRASIL S/A, CNPJ nº 00.000.000/0001-91, com sede em Brasília/DF, por sua agência Empresarial Jardins/SP, prefixo 3336-7, CNPJ nº 00.000.000/5044-08, o devedor hipotecante VITACON 43 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, CNPJ nº 16.825.019/0001-07, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1309, 4º andar, parte, Jardim Paulistano, a construtora AFAM CONSTRUÇÕES LTDA, CNPJ nº 15.238.642/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1309, 4º andar, parte, Jardim Paulistano, e o fiador VITACON PARTICIPAÇÕES S/A,

- continua no verso -

ANEXO XXIII

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Álvaro Rodrigues

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN ÁLVARO RODRIGUES

Setembro/19

REF.: 19_29218 16

Rua Álvaro Rodrigues, 295 – Brooklin
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 07 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado na Rua Álvaro Rodrigues, 295 – Brooklin – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 7

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
3.1. LOCALIZAÇÃO 8
3.2. ENTORNO 9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 10

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 11
4.1. QUADRO DE ÁREAS 11
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 12

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 18
5.1. PANORAMA DE MERCADO 18
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 22

6. METODOLOGIA EMPREGADA 25

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 27
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 27
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 30

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 33

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 34

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 39

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 43

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA		
OCUPAÇÃO	Imóvel Desocupado		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**16_VN Álvaro Rodrigues**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Rua Álvaro Rodrigues, 295	
	Bairro	Brooklin	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	1	
	Área Privativa Avaliada	42,30 m²	
	Vagas Garagem	1	
	Idade do Imóvel	2 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	Setembro - 19
TELEFONE	(11) 97668-4919	ACOMPANHANTE	Iris Tseng

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 3.000,00**	**Três Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 4.000,00**	**Quatro Mil Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 565.000,00**	**Quinhentos E Sessenta E Cinco Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;
- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

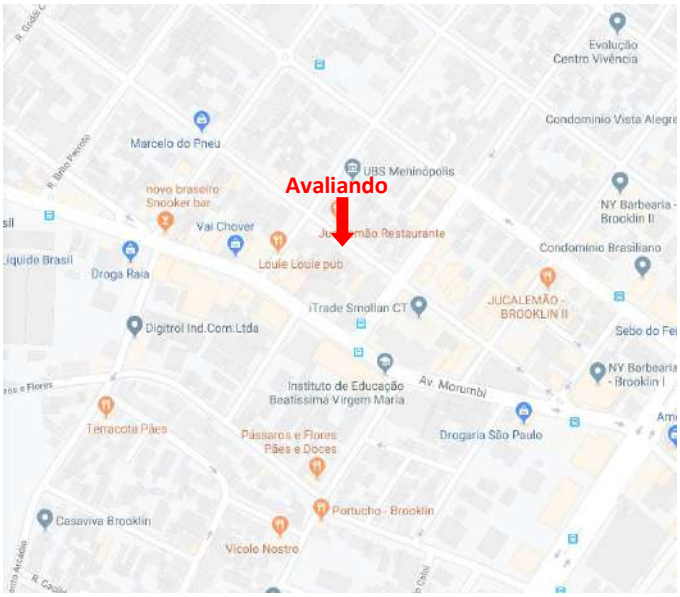
Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula	
Número / Cartório:	261.370, do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP
Proprietário:	Vitacon 25 Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA
Área de Terreno:	Fração ideal 0,00785
Área Construída:	91,66 m²
Área Privativa:	42,30 m²
Nº de Vagas:	1
Último ato praticado:	AV.02 datado de 11 de abril de 2019
Data da última emissão:	13/09/2019

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 1,5 Km do Shopping Morumbi;
- ✓ 850 m da estação Brooklin;
- ✓ 1,1 Km do Hospital Premier.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial / Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Média
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo do Shopping Morumbi e Shopping Market Place / Ponte do Morumbi / Estação Morumbi da CPTM
Polos Desvalorizantes:	Não Observado
Vocação:	Residencial Multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública	✓	Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone		Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto (4 Km)	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Rua Álvaro Rodrigues



Rua Álvaro Rodrigues

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
261.370	U0207	2	42,30	49,36	91,66	1
TOTAL	**1**		**42,30**	**49,36**	**91,66**	**1**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, trata-se da avaliação da unidade 207 do empreendimento VN Álvaro Rodrigues que será comercializado como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

A unidade avaliada será comercializada com porteira fechada[1]. Para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba para mobília para as unidades avaliadas.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Edifício VN Álvaro Rodrigues** trata de um imóvel residencial, formado por 1 torre, com diversas áreas de lazer de uso comum, como academia, piscina, lounge, entre outros. As vagas de garagem ficam nos subsolos. O edifício é composto por Studio, Garden e Duplex que variam de 24 a 76 m².

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Unidades por Andar	Depende do andar
Nº Total de Unidades	140 apartamentos
Nº de Pavimentos	21 pavimentos: 3 subsolos, térreo, 17 pavimentos tipo
Pé Direito	Pé direito duplo nas áreas comuns do térreo. Demais 2,75m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Alvenaria revestida e vidro
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	2 anos
Vida Útil Remanescente	58 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1, 2 e 3**	Vagas de estacionamento
	Térreo	Portaria, jardim, piscinas, lounge, academia, salão de jogos, bicicletário, lavanderia
	Andares Tipo	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Entrada e Pátio Externo	Pedra		
Hall de elevadores	Porcelanato	Alvenaria com revestimento	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ Escada que interliga todos os pavimentos, com porta corta-fogo ▪ 2 Elevadores Sociais: Capacidade 675 Kg (9 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Gradil e muro ▪ Portaria interna ▪ Câmera gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária ▪ Medição individual
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Outros	▪ TV a cabo

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade



Imagem da Unidade n° 1303

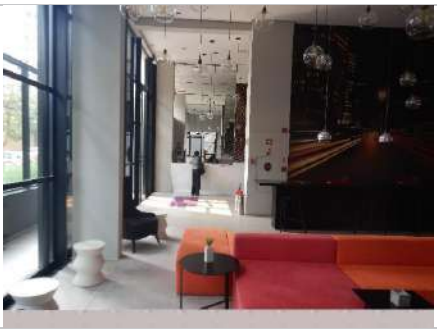
COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE	
Composição	Hall Social / Sala / Cozinha / Suíte
Nº de Vagas	3 vagas de garagem no 1º Subsolo, sendo uma delas “vaga presa”
Pé direito	2,75m
Esquadrias	Portas e batentes de madeira envernizada pintada
Caixilhos	Caixilhos de alumínio e vidro transparente
Estado de Conservação	Bom.
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	6 unidades por andar
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório
Especificações Técnicas	▪ Entregue com infraestrutura para instalação de sistema ▪ Infraestrutura para sistema de automação nos apartamentos ▪ Infraestrutura para medição individual de água

Acabamentos Internos da Unidade

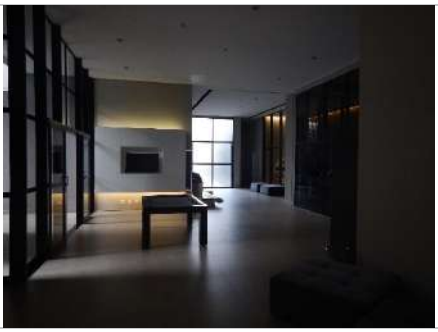
A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Porcelanato	Pintura	Pintura
Banheiro	Cerâmica	Mármore e Cerâmica	
Quarto	Porcelanato	Pintura	
Cozinha	Porcelanato		

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Hall de Entrada



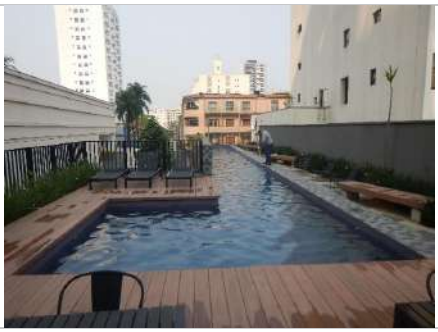
Sala de Jogos



Academia



Hall dos Elevadores



Piscina



Lounge



Lounge



Hall Apartamentos





Garagem

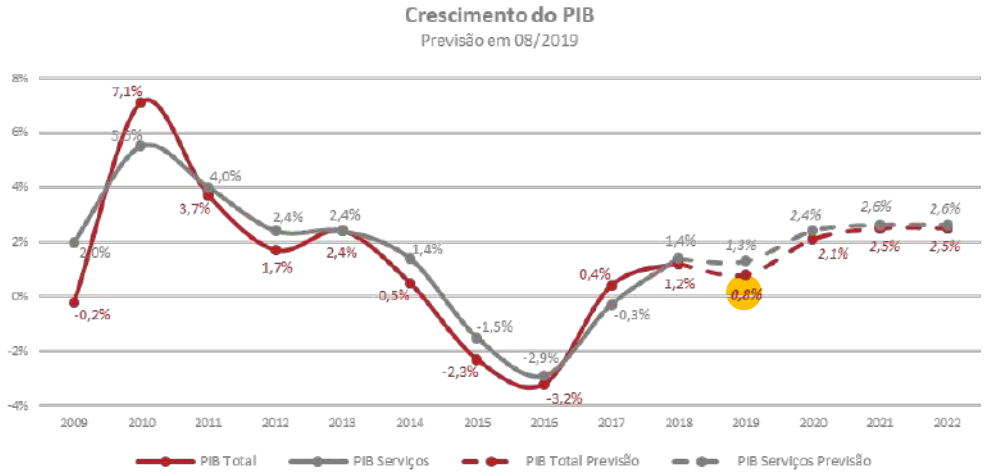
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

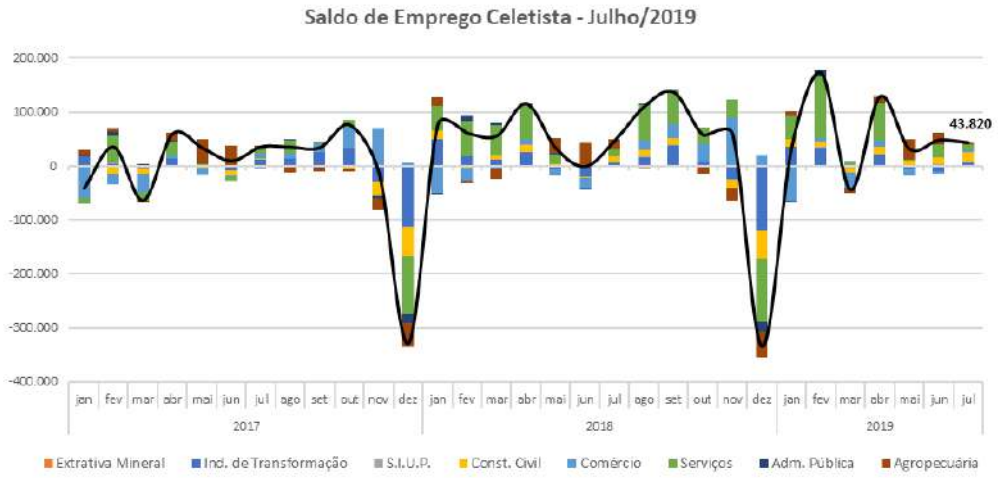
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;

- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);
- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

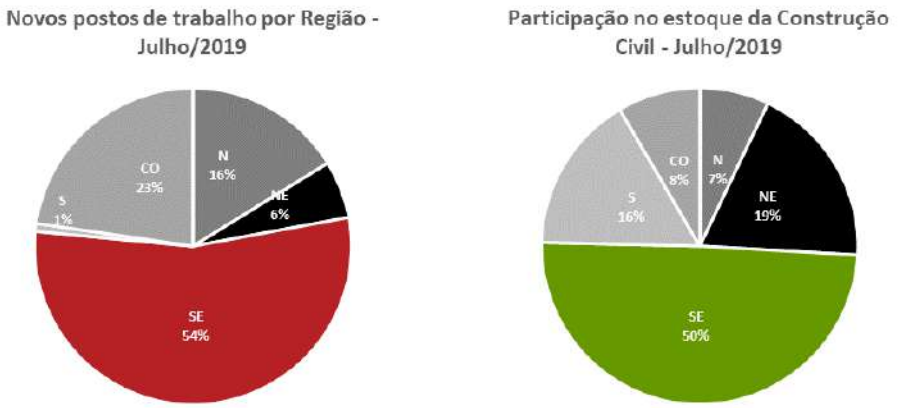
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

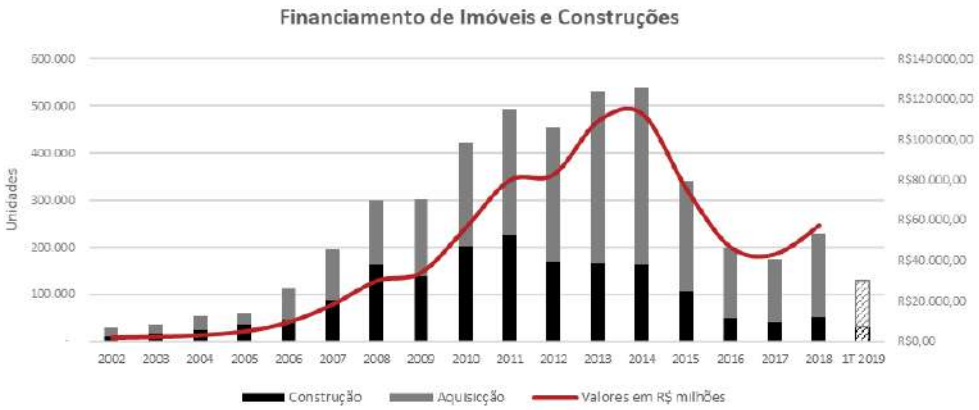


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

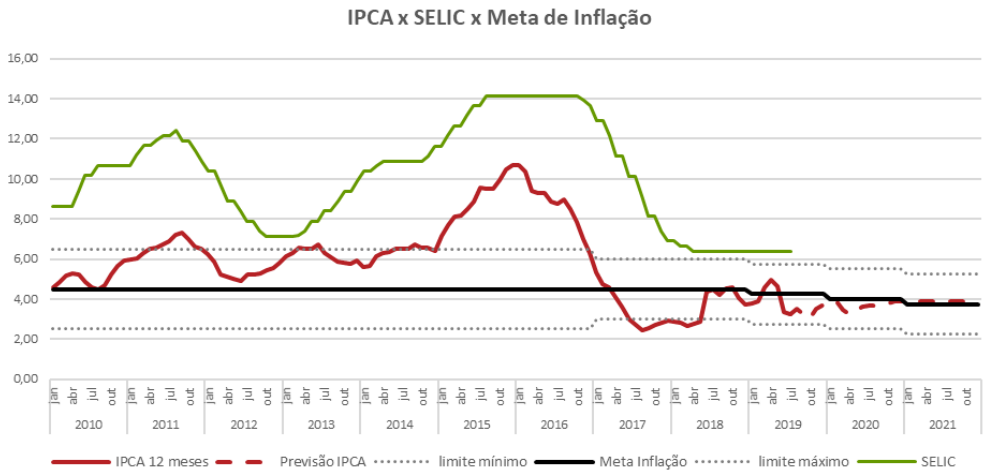
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

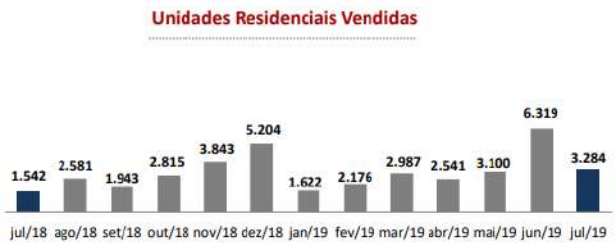


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

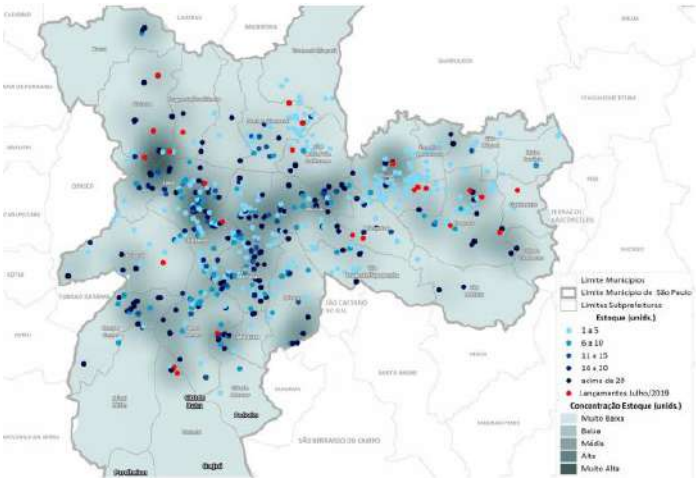


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na

planta, em construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



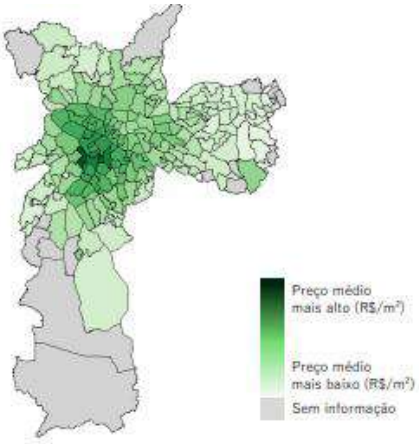
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$
$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/m²)	59,76	70,31	80,86

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 70,31**
A = Área Privativa	42,30 m²
V = Valor Total	R$ 2.974,11
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 3.000,00**
Despesas (*)	R$ 1.015,20
Valor de Locação + Despesas	R$ 3.989,31
VALOR DE LOCAÇÃO + DESPESAS ARREDONDADO	**R$ 4.000,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 24,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$21,00/m² para custo de condomínio e R$ 3,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	10.556,15	12.419,00	14.281,85

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com “porteira fechada” e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no “osso”, adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 13.350,43**
A = Área Privativa	42,30 m²
V = Valor Total	R$ 564.722,98
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 565.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 3.000,00**	**Três Mil Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 4.000,00**	**Quatro Mil Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 565.000,00**	**Quinhentos E Sessenta E Cinco Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas	Construções					Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Florida, 1790	80,00 m²	10 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Só Flats	3059-0846
2	Rua Henri Dunant, 1066	40,00 m²	3 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	R2 Flats	3388-5151
3	Rua Jean Peltier, 311	63,00 m²	3 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	BF Flats	2867-4727
4	Av Santo Amaro, 3131	50,00 m²	2 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	1	VR Consultoria	4323-8909
5	Rua Kansas, 1700	62,00 m²	5 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior s/ elev (+)	1	Royale Homes Flats	9.4661-5503
6	Rua Roque Petrellla, 68	63,00 m²	4 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento médio c/ elev (+)	1	RF Flats	2769-5169
7	Av Eng. Luis Carlos Berrini, 1618	70,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	Rarus Flats	3050-7600

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	80,00 m²	R$ 6.150,00	0,90	R$ 69,19/m²	0,909	1,078	1,058	1,083	1,127	R$ 78,01/m²
2	40,00 m²	R$ 3.110,00	0,90	R$ 69,98/m²	1,000	1,078	1,008	0,986	1,072	R$ 75,01/m²
3	63,00 m²	R$ 5.010,00	0,90	R$ 71,57/m²	0,952	1,078	1,008	1,051	1,089	R$ 77,96/m²
4	50,00 m²	R$ 2.679,00	0,90	R$ 48,22/m²	1,053	1,078	1,000	1,043	1,173	R$ 56,57/m²
5	62,00 m²	R$ 5.200,00	0,90	R$ 75,48/m²	0,952	1,059	1,021	1,049	1,080	R$ 81,56/m²
6	63,00 m²	R$ 3.300,00	0,90	R$ 47,14/m²	1,000	1,178	1,014	1,051	1,243	R$ 58,60/m²
7	70,00 m²	R$ 4.469,00	0,90	R$ 57,46/m²	0,952	1,078	1,027	1,065	1,123	R$ 64,50/m²

Homogeneização (Fatores)

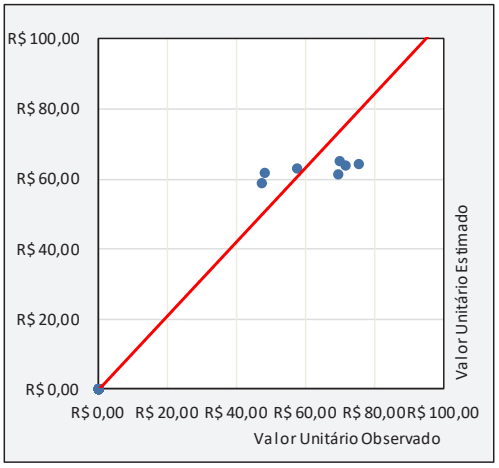
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	7
Graus de liberdade:	6
tc (tabelado):	1,440
Amplitude:	R$ 11,11/m²
Limite inferior:	R$ 64,76/m²
Média:	R$ 70,31/m²
Limite superior:	R$ 75,87/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 56,57/m²
Valor máximo:	R$ 81,56/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 59,77/m²
Média:	**R$ 70,31/m²**
Limite superior:	R$ 80,86/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	42,30 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 49,22/m²
Média:	R$ 70,31/m²
Limite superior (+30%):	R$ 91,41/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	✓	0,50 a 2,00	2		0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	11

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização


Elemento 1


Elemento 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5


Elemento 6



Elemento 7

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

Pesquisa

Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Contato*
1	Av. Roque Petroni Jr, 110	21,78 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (+)	0	Setin	Tabela de Vendas
2	Rua Getúlio Soares da Rocha, 152	69,68 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Tegra	Tabela de Vendas
3	Rua Getúlio Soares da Rocha, 152	69,68 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev (-)	1	Tegra	Tabela de Vendas
4	Av. Morumbi x Rua Dr. Paschoal Imperatriz	130,71 m²	0 anos	50 anos	a - novo	apartamento fino (-)	1	Tegra	Tabela de Vendas
5	Rua Getúlio Soares da Rocha, 113	124,69 m²	0 anos	50 anos	a - novo	apartamento fino (-)	2	Cyrela	Tabela de Vendas

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)				
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	21,78 m²	R$ 298.634,00	0,90	R$ 12.340,25/m²	1,250	1,000	0,944	1,194	R$ 14.739,74/m²
2	69,68 m²	R$ 706.900,30	0,90	R$ 9.130,46/m²	1,176	1,172	0,971	1,320	R$ 12.054,71/m²
3	69,68 m²	R$ 753.500,20	0,90	R$ 9.732,35/m²	1,176	1,172	0,947	1,295	R$ 12.608,08/m²
4	130,71 m²	R$ 1.700.203,71	0,90	R$ 11.706,70/m²	1,000	0,996	0,936	0,932	R$ 10.912,52/m²
5	124,69 m²	R$ 1.477.825,00	0,90	R$ 10.666,79/m²	1,176	0,996	0,932	1,104	R$ 11.779,95/m²

Homogeneização (Fatores)

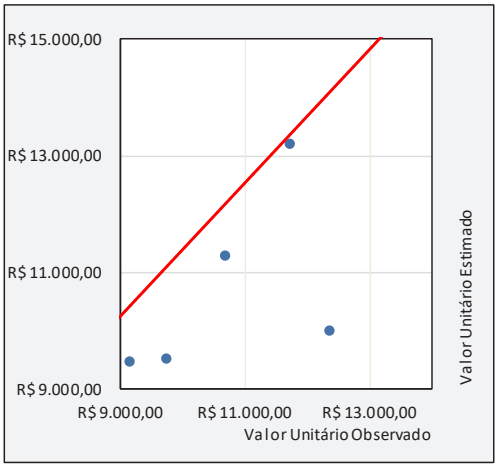
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 1.967,31/m²
Limite inferior:	R$ 11.435,35/m²
Média:	R$ 12.419,00/m²
Limite superior:	R$ 13.402,66/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 10.912,52/m²
Valor máximo:	R$ 14.739,74/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 10.556,15/m²
Média:	**R$ 12.419,00/m²**
Limite superior:	R$ 14.281,85/m²

Situação paradigma	
Área Privativa:	42,30 m²
Idade:	2
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (+)
Conservação:	a - novo

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 8.693,30/m²
Média:	R$ 12.419,00/m²
Limite superior (+30%):	R$ 16.144,70/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau III	Pontos (3)		Grau II	Pontos (2)		Grau I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elementos 2 e 3

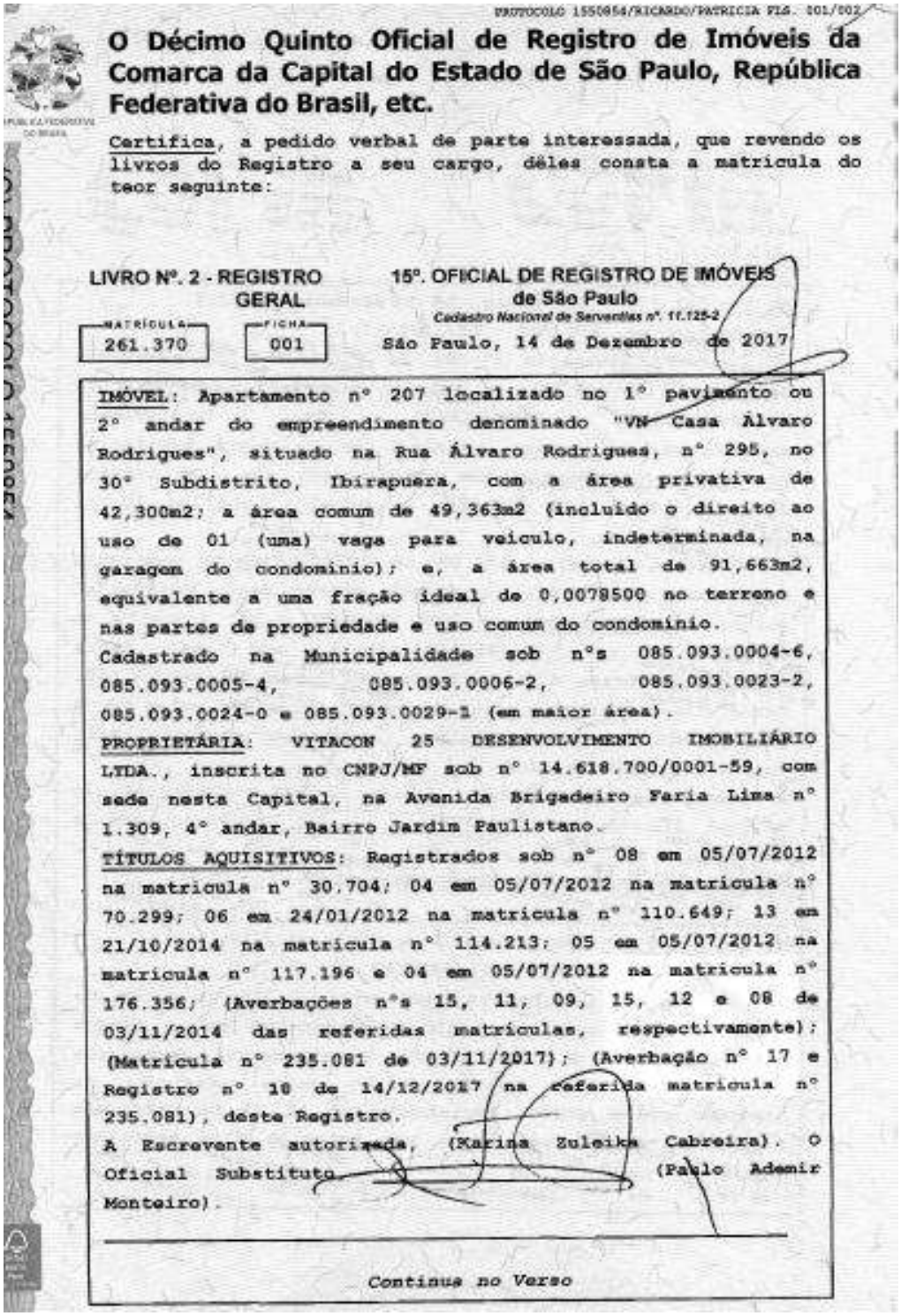


Elemento 4



Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



PROTOCOLO 1550954/RICARDO/PATRICIA FLS. 001/002

O Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, etc.

Certifica, a pedido verbal de parte interessada, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matricula do teor seguinte:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 261.370 | FICHA 001

São Paulo, 14 de Dezembro de 2017

IMÓVEL: Apartamento nº 207 localizado no 1º pavimento ou 2º andar do empreendimento denominado "VN Casa Álvaro Rodrigues", situado na Rua Álvaro Rodrigues, nº 295, no 30º Subdistrito, Ibirapuera, com a área privativa de 42,300m2; a área comum de 49,363m2 (incluido o direito ao uso de 01 (uma) vaga para veiculo, indeterminada, na garagem do condominio); e, a área total de 91,663m2, equivalente a uma fração ideal de 0,0078500 no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condominio.
Cadastrado na Municipalidade sob nºs 085.093.0004-6, 085.093.0005-4, 085.093.0006-2, 085.093.0023-2, 085.093.0024-0 e 085.093.0029-1 (em maior área).
PROPRIETÁRIA: VITACON 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 14.618.700/0001-59, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar, Bairro Jardim Paulistano.
TÍTULOS AQUISITIVOS: Registrados sob nº 08 em 05/07/2012 na matricula nº 30.704; 04 em 05/07/2012 na matricula nº 70.299; 06 em 24/01/2012 na matricula nº 110.649; 13 em 21/10/2014 na matricula nº 114.213; 05 em 05/07/2012 na matricula nº 117.196 e 04 em 05/07/2012 na matricula nº 176.356; (Averbações nºs 15, 11, 09, 15, 12 e 08 de 03/11/2014 das referidas matriculas, respectivamente); (Matricula nº 235.081 de 03/11/2017); (Averbação nº 17 e Registro nº 18 de 14/12/2017 na referida matricula nº 235.081), deste Registro.
A Escrevente autorizada, (Karina Zuleika Cabreira). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).

Continua no Verso

MATRÍCULA 261.370 | FICHA 001 VERSO

Av.1 - 261.370 - São Paulo, 14 de dezembro de 2017.
(prenotação nº. 813.702 - 16/11/2017).
a) Conforme Averbação nº 02 de 17/11/2014 da matrícula originária nº 235.081, a empresa proprietária VITACON 25 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., qualificada anteriormente, submeteu o imóvel objeto desta matrícula, ao regime de afetação, em conformidade com os Artigos 31-A a 31-F da Lei 4591/64, introduzido pela Lei 10.931 de 02/08/2004; e,
b) Conforme Registro nº 09 de 14/10/2015 da matrícula originária nº 235.081, o imóvel objeto desta matrícula, encontra-se hipotecado ao ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, para garantir dívida no valor de R $20.160.206,00 (vinte milhões, cento e sessenta mil, duzentos e seis reais).
A Escrevente autorizada, (Karina Zuleika Cabreira). O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro).
#MD5:42C1F503915525 79EDE8B5691FE53301#

Av.2 - 261.370 - São Paulo, 11 de abril de 2019.
PRENOTAÇÃO nº. 853.064 - 01/04/2019
Nos termos do instrumento particular de 15 de março de 2019, é feita esta averbação para constar que o credor ITAÚ UNIBANCO S.A., qualificado anteriormente, autorizou o desligamento do imóvel objeto desta matrícula da hipoteca que o grava, registrada sob nº 09 na matrícula nº 235.081 deste Registro e por extensão fica cancelado

Continua na ficha 002

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo
Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA 261.370 | FICHA 002

São Paulo, 11 de Abril de 2019

também o regime de afetação averbado sob nº 02, ficando em consequência cancelada a Av.01 da presente matrícula. O Escrevente Autorizado Luiz Fernando Grinis Nalini. O Oficial Substituto, (Paulo Ademir Monteiro). (SELO DIGITAL 1112523310000000150491119W)

#MD5:812D44D40F205491C75532972EC50F02#

Nada mais consta com relação ao(s) imóvel(is) da(s) matrícula(s) certificada(s), com referência a alienações e constituições de ônus reais, inclusive aqueles decorrentes de citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 11/09/2019, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º do Artigo 19 da Lei nº 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

São Paulo, 13/09/2019.

ROMEU ALVES DA SILVA/ESCREVENTE AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital
ROSVALDO CASSARO
Oficial
PAULO ADEMIR MONTEIRO
Oficial Substituto
(art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94)
José Roberto Lopes de Oliveira
José Odival Figueiredo Malheiros
Oficiais Substitutos
Romeu Alves da Silva
José Henrique de Oliveira Nascimento
José Júlio Leite
Edson Souza da Silva
Escreventes Autorizados
(art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94)
Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3º. Andar
São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital

Oficial	R$ 31,68
Estado	R$ 9,00
Sec. Fazenda	R$ 6,16
Reg. Civil	R$ 1,67
Trib. Justiça	R$ 2,17
Min. Público	R$ 1,52
Município	R$ 0,65
Total	R$ 52,85

SELAGEM RECOLHIDA NA GUIA Nº. 176/09/19

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

Selo Digital 1112523C3000000027362719V <consulte em https://selodigital.tjsp.jus.br

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XXIV

Laudo de Avaliação unidades autônomas do VN Affinity for Live

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Laudo de Avaliação

VN Affinity For Live

Setembro/19

REF.: 19_29218 18

Av. Dr Cardoso de Melo, 630 – Vila Olímpia
São Paulo / SP

Vitacon

São Paulo, 08 de outubro de 2019

Vitacon
Rua Gomes de Carvalho, 1108, 18º andar – Vila Olímpia – São Paulo/SP

A/C
Marcos Queiroz

REF: Imóvel residencial localizado Av. Dr Cardoso de Melo, 630 – Vila Olímpia – São Paulo / SP

Atendendo à solicitação do Vitacon, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda e Locação *(Fair Value)*** na data-base setembro de 2019.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como as metodologias utilizadas para o cálculo dos valores. Este relatório está em consonância com as exigências da Instrução Normativa 472 da CVM.

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

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO 5
1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 7

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 8
3.1. LOCALIZAÇÃO 8
3.2. ENTORNO 9
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO 10

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 11
4.1. QUADRO DE ÁREAS 11
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 12

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 18
5.1. PANORAMA DE MERCADO 18
5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP 22

6. METODOLOGIA EMPREGADA 25

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 27
7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT 27
7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 30

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 33

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT 34

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO 38

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 42

SUMÁRIO

INTERESSADO	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI		
PROPRIETÁRIO	VITACON OLÍMPIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO		
OBJETIVO	Valor Justo de Venda e Locação		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	**18_VN Affinity for Live**		
TIPOLOGIA	**Residencial - Apartamento**		
OBJETO	Endereço	Av. Dr. Cardoso de Melo, 630	
	Bairro	Vila Olímpia	
	Cidade/UF	São Paulo / SP	
	Número de Unidades	1	
	Área Privativa Avaliada	60,83 m²	
	Vagas Garagem	1	
	Idade do Imóvel	6 anos	
DATA VISTORIA	20/09/2019	DATA BASE	setembro-2019
TELEFONE	(11) 94586-2442	ACOMPANHANTE	Marcos Queiroz

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 8.500,00**	**Oito Mil E Quinhentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 10.100,00**	**Dez Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.180.000,00**	**Um Milhão Cento E Oitenta Mil Reais**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Venda:	**Grau II**	**Grau III**
Comparativo Direto de Locação:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETO E ESCOPO DA AVALIAÇÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO HOUSI (CNPJ/MF N° 34.081.631/0001-02), representado por **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, solicitou à *Binswanger* a avaliação de um imóvel comercial, determinando seu Valor Justo para Venda e Locação (*Fair Value*), na data-base setembro de 2019, visando a suportar decisões gerenciais.

1.2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos **vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foi possível o acesso foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.3. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;

- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;

- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.4. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Número / Cartório:	Proprietário:	Fração Ideal (%)	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Total (m²)	Nº de Vagas:	Último ato praticado:	Data da última emissão:
184388 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo)	Vitacon Olímpia Desenvolvimento Imobiliário	0,004122	60,83	43,38	104,21	n/i	AV.07 datado de 10 de dezembro de 2018	set-13

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 900,0 m do Hospital Santa Paula;
- ✓ 1,1 km do Shopping Vila Olímpia;
- ✓ 1,4 km da Estação Vila Olímpia da CPTM.

3.2. ENTORNO



Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial multifamiliar/ Comercial
Densidade de Ocupação:	Vertical - Média
Padrão Econômico:	Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não Observado
Polos Valorizantes:	Próximo à Shopping Center / Hotéis / Transporte público
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Residencial multifamiliar
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓	Abastecimento de água	✓	Energia elétrica	✓	Escolas
	Cisterna / Poço Artesiano	✓	Iluminação pública		Correio
✓	Esgoto pluvial	✓	Telefone	✓	Posto policial
✓	Esgoto sanitário	✓	Fibra ótica	✓	Serviços médicos
	Fossa	✓	Arborização	✓	Recreação e lazer
✓	Gás canalizado	✓	Transporte público	✓	Comércio local
✓	Coleta de lixo		Aeroporto	✓	Agências Bancárias
✓	Pavimentação		Rodoviária	✓	Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



Av. Dr. Cardoso de Melo



Av. Dr. Cardoso de Melo

3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Matrícula	Unidade	Andar	Área Privativa (m²)	Área Comum (m²)	Área Construída (m²)	Vagas de Garagem
184.388	U255	25º	60,83	43,38	104,21	1
TOTAL	**1**		**60,83**	**43,38**	**104,21**	**1**

n/i - não informado | n/a – não aplicável | (*) observado "in loco"

Para efeito de cálculo, foi considerada a área privativa, conforme demostrado no quadro anterior.

Neste relatório, trata-se da avaliação da unidade 255 do empreendimento VN Affinity for Live que será comercializado como "Flat". Não tivemos informações das unidades ocupadas ou disponíveis no empreendimento.

A unidades avaliada será comercializada com porteira fechada[1]. Para a análise de locação, os elementos comparativos de flats também apresentam porteira fechada, entretanto, para a análise de venda, não foi possível identificar elementos comparáveis que apresentem porteira fechada, portanto, foi considerado uma verba de mobília para a unidade avaliada para venda.

[1] Termo usado quando na venda/locação da propriedade incluir tudo que está dentro do imóvel, como mobília e equipamentos.

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O **Condomínio VN Affinity for Live** trata de imóvel residencial, formado por 1 torre sofisticada que conta com academia, piscina, espaço gourmet, SPA e Wi-Fi em áreas comuns e vagas de garagem.

4.2.1. Construção – Caracterização do Edifício / Condomínio



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO – EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO	
Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Torres:	1 torre
Nº de Unidades por Andar	8 unidades por andar
Nº Total de Unidades	182 apartamentos
Nº de Pavimentos	28 pavimentos: 2 subsolos, térreo, Pavimento de lazer, 23 pavimentos tipo e ático
Pé Direito	Pé direito duplo nas passarelas e halls de elevadores do térreo. Demais ambientes sociais aproximadamente 3,00m.
Estrutura	Concreto armado
Cobertura - Material e Formato	Laje Impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Laje Impermeabilizada
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Pedra e Alvenaria com pintura texturizada
Esquadrias e Vidros	Esquadrias de alumínio
Estado de Conservação	Bom
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Boa
Idade Estimada	6 anos
Vida Útil Remanescente	54 anos

Composição

O croqui a seguir ilustra a disposição das edificações no terreno:



Croqui Esquemático do Imóvel

O empreendimento apresenta a seguinte composição:

Torre	Pavimento	Uso
Áreas Comuns / Infraestrutura de Lazer	**Subsolos 1 e 2**	Vagas de estacionamento, caixa d'água e casa de bombas
	Térreo	Guarita, jardim
	1º Pavimento	Área de lazer externa e interna: Piscina, sauna, salão de festas, academia, spa, espaço gourmet, jardim
Torre 1	**Andares Tipo**	Apartamentos
	Ático	Área técnica e casa de máquinas

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados nas áreas comuns:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	**Parede**	**Forro / Teto**
Entrada e Pátio Externo	Pedra	Alvenaria com pintura / Pedra / Vidro	Sem
Hall de elevadores	Cerâmica – serviços e Mármore - social	Pintura	Gesso
Áreas de lazer	Porcelanato	Pintura	Gesso

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical (por torre)	▪ 1 escada que interliga todos os pavimentos, não enclausurada, com porta corta-fogo ▪ 1 Elevador de Serviço ▪ 2 Elevadores Sociais: Capacidade 600 Kg (8 passageiros)
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ CFTV com câmera, monitores e gravadoras de imagem
Hidráulica	▪ Abastecimento a partir da concessionária
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores
Elétrica	▪ Abastecimento a partir da concessionária, com medição individual
Gerador	▪ 1 Gerador
Ar Condicionado	▪ Ar condicionado tipo Split no salão de festas
Aquecimento de Água	▪ Sistema centralizado
Estacionamento	▪ Não observado

4.2.2. Construção – Caracterização da Unidade

Trata-se de uma unidade autônoma, número 255, localizada no 2º pavimento. A unidade é caracterizada como Duplex.



Visão Geral da Unidade

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE – UNIDADE 255 (DUPLEX)	
Composição	Sala / Lavabo / Suíte / Cozinha / Área de Serviço / Varanda
Nº de Vagas	1 (uma)
Pé direito	Aproximadamente 2,70m
Esquadrias	Portas e batentes de madeira envernizada
Caixilhos	Alumínio
Estado de Conservação	Bom / Novo (A)
Vícios de Construção	Não detectado visualmente
Posicionamento no andar (Frente / Fundos)	Frente
Iluminação / Ventilação (Face Norte / Sul)	Sul. O imóvel apresenta ótima condição de ventilação e iluminação.
Condições Gerais das Instalações	Satisfatório

Acabamentos Internos da Unidade

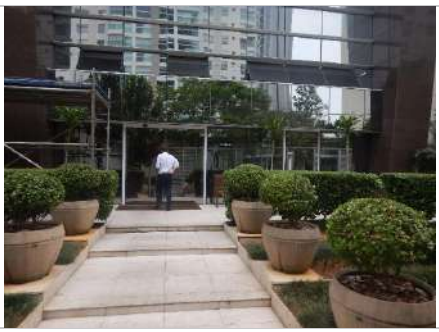
A tabela a seguir relaciona ambientes da unidade e acabamentos internos:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Teto
Hall de Entrada	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida	Pintura sobre massa corrida em laje de concreto
Sala de Estar e Jantar	Porcelanato		
Lavabo	Cerâmica	Cerâmica	
Banheiros	Cerâmica	Cerâmica	Gesso com pintura
Cozinha e despensa	Porcelanato	Cerâmica	Pintura sobre laje de concreto
Dormitório	Porcelanato	Pintura acrílica sobre massa corrida	Gesso com pintura

4.2.3. Reportagem Fotográfica



Fachada



Acesso



Hall de elevadores



Salão de festas



Hall de entrada



Academia



Praça interna



Piscina



Garagem



Garagem



Unidade 255



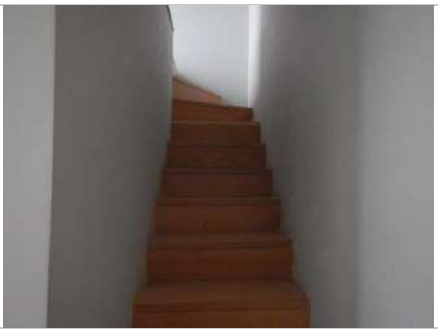
Sala



Cozinha



Lavabo



Escada interna



Dormitório



Dormitório



Varanda

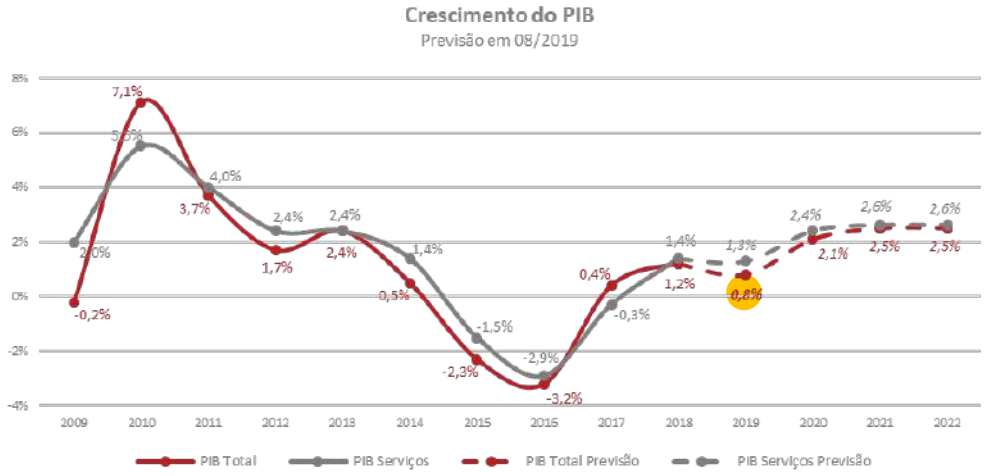
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

Os diversos impasses políticos nacionais e às instabilidades internacionais têm influenciado no desempenho da economia do país. A projeção de crescimento do PIB para o ano de 2019 vem sofrendo reduções sistemáticas ao longo do ano. Em janeiro a expectativa estava próxima de 2,5% (Bacen), com a nova redução a expectativa é de 0,80% (Bacen, ago/2019), demonstrando uma desaceleração do crescimento do país ao compararmos com o ano de 2018.

O setor de serviços e comércio representa cerca de 70% do valor adicionado do PIB do país (DataSebrae, 2019). Consequentemente, a curva deste setor apresenta o mesmo comportamento do PIB Total, conforme podemos observar no gráfico a seguir:



Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/2019

Embora a atividade econômica mostre sinais de recuperação, com inflação controlada e juros baixos, ressaltamos alguns aspectos relevantes que ainda justificam a desconfiança do mercado quanto à sua capacidade de recuperação:

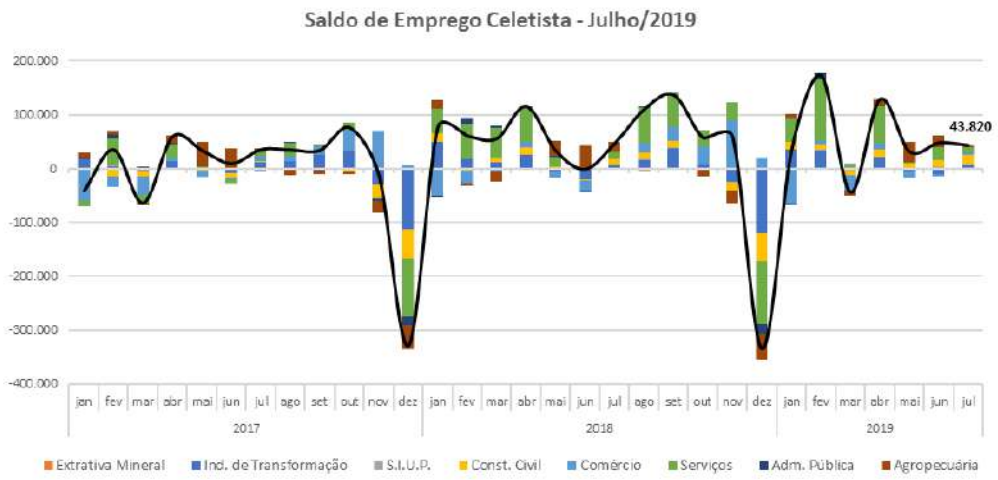
- ✓ Instabilidade cambial, gerada principalmente pela disputa comercial entre Estados Unidos e China;
- ✓ Cenário político-econômico da Argentina, terceiro maior parceiro comercial do Brasil, causando impacto nas exportações brasileiras;
- ✓ Incertezas quanto às reformas estruturais (Previdência, tributária, entre outras);

- ✓ Desdobros de investigações em andamento envolvendo membros do alto escalão do Governo e empresários;
- ✓ Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixos padrões de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia.

Por outro lado, se comparado a outras economias, o Brasil ainda é uma excelente oportunidade, este fato é comprovado quando observamos que gestores de fundos de investimentos têm recebido montantes consideráveis de investidores estrangeiros e estão ávidos pela aquisição de ativos com renda.

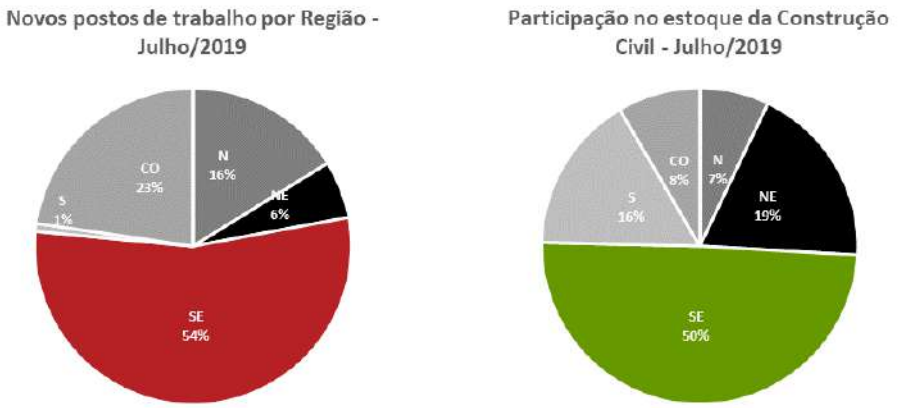
TRABALHO FORMAL

De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), o emprego formal no Brasil apresentou expansão em julho de 2019, registrando saldo de 43.820 novos postos de trabalho, equivalente à variação de 0,11% em relação ao estoque no mês anterior. Os dados foram impulsionados pelo saldo positivo registrado principalmente no setor da Construção Civil (18.721), o que denota o início da retomada do setor.



Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

No recorte geográfico, verificou-se que todas regiões apresentaram saldo de emprego positivo:

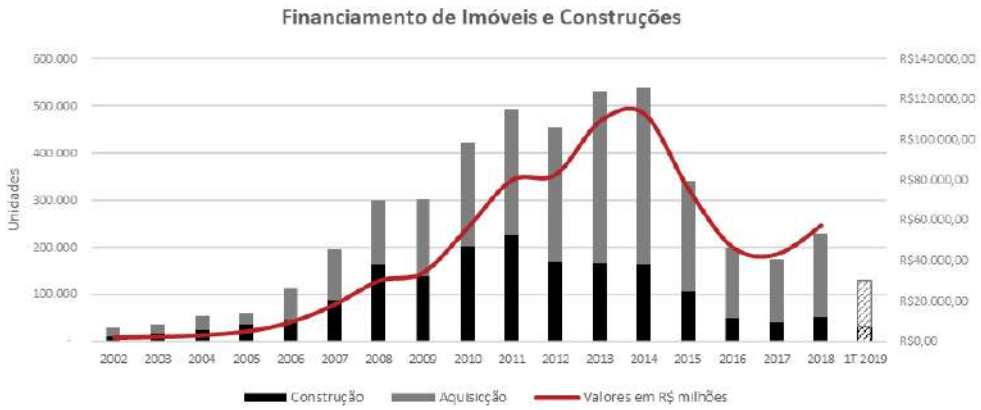


Fonte: CAGED. Editado por Binswanger Brazil - ago/19

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

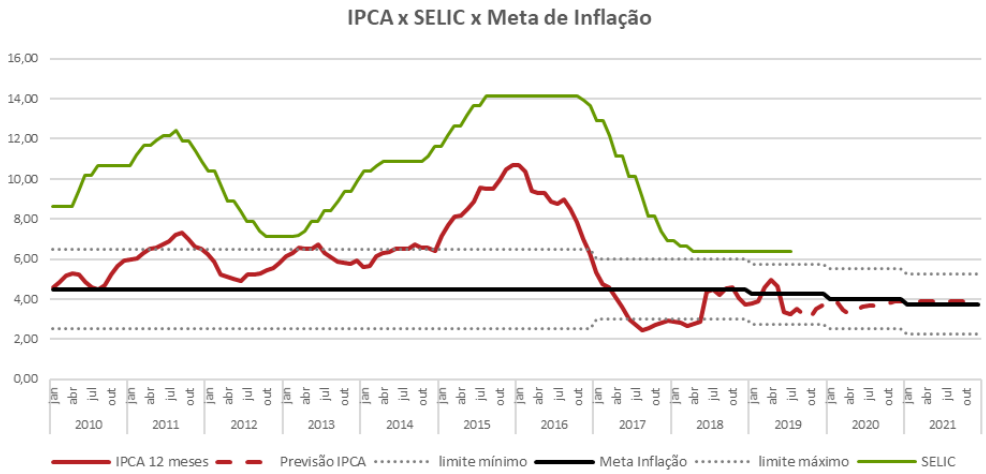
O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor. O volume negociado no 1º trimestre de 2019 já corresponde a 57% do volume total de 2018.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

Atualmente os contratos da CEF variam de 8,5 a 9,75% de juros ao ano e são corrigidos pela Taxa Referencial (TR), que desde 2017 é igual a zero, ficando o financiamento limitado à taxa prefixada pela CEF.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – ago/19

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação.

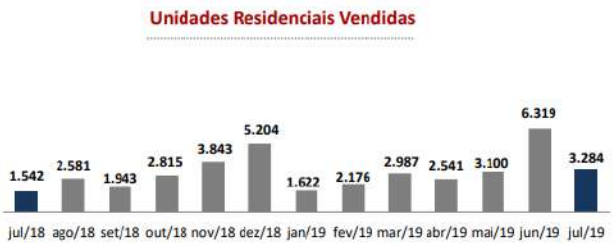


Fonte: Binswanger Brazil – jun/19

O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

5.2. MERCADO IMOBILIÁRIO RESIDENCIAL – SÃO PAULO/SP

Segundo o Sindicato da Habitação (SECOVI), no mês de julho de 2019 foram comercializadas 3.284 unidades residenciais novas. O resultado, embora 48% inferior ao mês de junho, registrou uma alta 113% se comparado ao mesmo mês de referência em 2018. No acumulado em 12 meses observou-se um aumento de 37% nas vendas em relação ao período 2017-2018 (38.415 e 28.046, respectivamente).

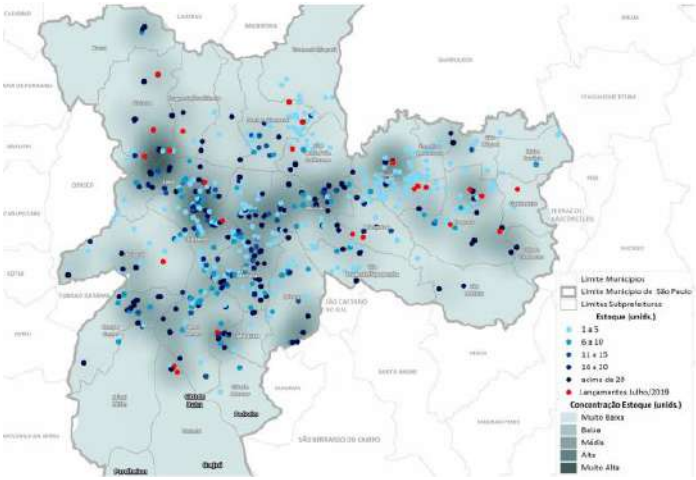


Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

De acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), a cidade de São Paulo registrou, em julho de 2019, o total de 3.567 unidades residenciais lançadas, volume 62,1% abaixo do mês de junho de 2019 (9.415 unidades) e 25,0% superior ao que foi apurado em julho de 2018 (2.854 unidades).

A capital paulista encerrou o mês de julho de 2019 com a oferta de 23.168 unidades disponíveis para venda. A quantidade de imóveis ofertados cresceu 0,6% em relação a junho (23.033 unidades) e 26,6% em comparação a julho de 2018 (18.306 unidades). Esta oferta é composta por imóveis na planta, em

construção e prontos (estoque), lançados nos últimos 36 meses (agosto de 2016 a julho de 2019).



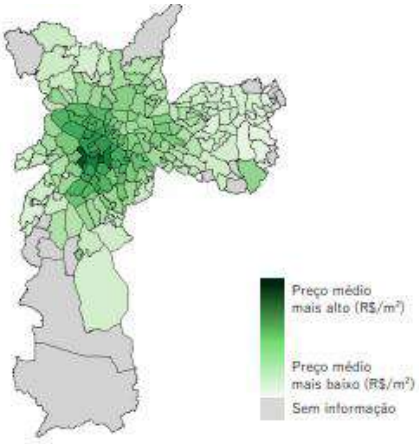
Fonte: Pesquisa do Mercado Imobiliário/SECOVI – ago/19

O Índice FipeZap encerrou o mês de agosto de 2019 novamente próximo da estabilidade, com variações de +0,06% e +0,07% nos preços médios de vendas e locações de imóveis residenciais em relação a julho, respectivamente. A variação observada foi inferior ao comportamento do IPCA/IBGE para o mês (+0,11%), de acordo com informações atualizadas do Boletim Focus do Banco Central do Brasil. Assim, pode-se dizer que o mês encerrou com ligeira queda nos preços médios em termos reais.

A capital paulista registrou nesse período uma variação positiva de 0,29% na venda e 0,65% na locação, indicando que houve uma pequena valorização dos preços dos imóveis residenciais na cidade.

O Preço Médio de venda no período foi de R$8.980/m², sendo o valor máximo observado no bairro Cidade Jardim (R$25.025/m²), seguido de Vila Nova Conceição (R$ 18.200/m²) e Ibirapuera, Vila Olímpia e Itaim Bibi (entorno de R$14.500/m²). O menor preço ocorreu no bairro Parque dos Bancários (R$2.650/m²).

Já o Preço Médio de locação foi registrado em R$39/m², onde o valor máximo de R$81/m² foi observado no bairro Vila Olímpia, seguido de Vila Nova Conceição, Itaim Bibi e Berrini (entorno de R$73/m²). O menor preço ocorreu no bairro Paraisópolis (R$12/m²).



Com ligeira alta frente ao percentual calculado para a média nacional (4,62%), o retorno médio (anualizado) do aluguel residencial avançou para 5,16% em agosto de 2019, superando o retorno médio oferecido por aplicações financeiras de referência.



Fonte: Informe FIPE ZAp – ago/19

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seu valor justo obtido pelas seguintes metodologias:

	Metodologia	Valor Aferido
✓	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Valor Justo de Venda e Locação
	Método da Capitalização da Renda	Valor de Mercado de Venda / Locação
	Método Evolutivo	Valor Patrimonial / Valor de Mercado
	Método do Custo	Aferição do Custo de Benfeitorias
	Método Involutivo	Valor de Mercado / Valor Residual do Terreno

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 direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através do **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo 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 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 considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) "*Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição*." Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, *(a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.*

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO - FLAT

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	Min	Med	Max
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640

Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

Fator área

A tendência do mercado é reduzir o valor unitário por unidade de área à medida que a área negociada aumenta. Utilizamos a seguinte expressão, onde: x: área do imóvel avaliado e y: a área da pesquisa de mercado.

$$Fa = (y/x)^{0,25} \quad \text{se } 0,70 < (y/x) < 1,30$$

$$Fa = (y/x)^{0,125} \quad \text{se } (y/x) < 0,70 \text{ ou } (y/x) > 1,30$$

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/m²)	119,27	140,32	161,37

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de locação.

As unidades avaliadas neste relatório serão comercializadas com o conceito de *Coliving*[2], onde as despesas[3] relacionadas ao condomínio e IPTU estão inclusas no pagamento mensal do aluguel. Para efeito de avaliação as despesas mensais serão somadas ao valor de locação, conforme demonstrado no quadro abaixo.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 140,32**
A = Área Privativa	60,83 m²
V = Valor Total	R$ 8.535,67
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 8.500,00**
Despesas (*)	R$ 1.520,75
Valor de Locação + Despesas	R$ 10.056,42
VALOR DE LOCAÇÃO + DESPESAS ARREDONDADO	**R$ 10.100,00**

(*) Valor unitário das despesas (R$ 25,00/m²) multiplicado pela área privativa da unidade.

[2] *Coliving: Conceito de habitação compartilhada.*
[3] *Despesas: Foi considerado o custo mensal de R$20,00/m² para custo de condomínio e R$ 5,00/m² referente ao IPTU. Valores obtidos conforme média de mercado e validado com o contratante.*

7.2. VALOR DE JUSTO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver a seguir). Adicionalmente, foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
Classificação	**Min**	**Med**	**Max**
Apartamento Econômico	0,600	0,810	1,020
Apartamento Simples sem elevador	1,032	1,266	1,500
Apartamento Simples com elevador	1,260	1,470	1,680
Apartamento Médio sem elevador	1,512	1,746	1,980
Apartamento Médio com elevador	1,692	1,926	2,160
Apartamento Superior sem elevador	1,992	2,226	2,460
Apartamento Superior com elevador	2,172	2,406	2,640
Apartamento Fino	2,652	3,066	3,480
Apartamento Luxo	Acima de 3,49		

Fator Andar

Considera a posição vertical das unidades residenciais na torre, onde entende-se que apartamentos em andares mais altos são mais valorizados.

Andar	Coeficiente
1	100,00
2	102,00
3	103,00
4	104,00
5	104,50
6	105,00
7	105,50
8	106,00
9	106,25
10	106,50
11	106,75
12	107,00
13	107,25
14	107,50
15	107,75
16	108,00
17	108,25
18	108,50
19	108,75
20	109,00
21	109,25
22	109,50
23	109,75
24	110,00

Fator idade

As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Fator conservação

Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R$/m²)	15.343,54	18.051,22	20.758,90

Devido às características físicas do imóvel, localização e devido ao fato que as unidades avaliadas serão comercializadas com "porteira fechada" e os elementos comparativos trata-se de apartamentos no "osso", adotamos a média entre o valor médio e máximo como valor de venda.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 19.405,06**
A = Área Privativa	60,83 m²
V = Valor Total	R$ 1.180.409,89
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 1.180.000,00**

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR LOCAÇÃO	(Comparativo)	**R$ 8.500,00**	**Oito Mil E Quinhentos Reais**
VALOR LOCAÇÃO + DESPESAS		**R$ 10.100,00**	**Dez Mil E Cem Reais**
VALOR JUSTO PARA VENDA	(Comparativo)	**R$ 1.180.000,00**	**Um Milhão Cento E Oitenta Mil Reais**

Binswanger Brazil
CREA: 494866

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA:5068 933048

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-7

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO FLAT

Pesquisa

		Áreas			Construções		Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Av. Brg. Faria Lima, 3989	27,00 m²	15 anos	50 anos	c - regular	apartamento fino	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
2	Rua Tenente Negrão, 200	30,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
3	Rua Elvira Ferraz, 250	65,00 m²	5 anos	50 anos	b - entre novo e regular	apartamento fino (-)	DL CHIARADIA	(11) 3886-1000
4	Rua São Tomé, 73	130,00 m²	10 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	Vitória	(11) 94248-4433
5	Rua Ponta Delgada, 76	135,00 m²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (-)	J2M	(11) 3045-4530

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Área*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	27,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 150,00/m²	1,000	0,767	1,122	0,903	0,792	R$ 118,77/m²
2	30,00 m²	R$ 4.500,00	0,90	R$ 135,00/m²	1,250	0,922	1,218	0,915	1,305	R$ 176,20/m²
3	65,00 m²	R$ 11.000,00	0,90	R$ 152,31/m²	1,053	0,855	1,000	1,017	0,925	R$ 140,82/m²
4	130,00 m²	R$ 15.000,00	0,90	R$ 103,85/m²	1,176	0,858	1,044	1,100	1,178	R$ 122,34/m²
5	135,00 m²	R$ 13.000,00	0,90	R$ 86,67/m²	1,333	1,000	1,218	1,105	1,656	R$ 143,49/m²

Homogeneização (Fatores)

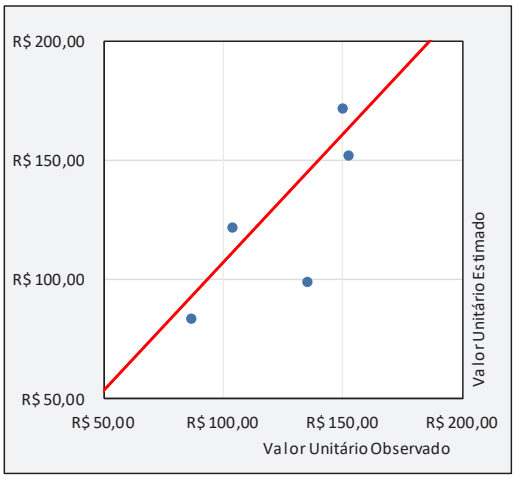
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 31,31/m²
Limite inferior:	R$ 124,67/m²
Média:	R$ 140,32/m²
Limite superior:	R$ 155,98/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 118,77/m²
Valor máximo:	R$ 176,20/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 119,28/m²
Média:	**R$ 140,32/m²**
Limite superior:	R$ 161,37/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	60,83 m²
Idade:	6
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (-)
Conservação:	b - entre novo e regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 98,23/m²
Média:	R$ 140,32/m²
Limite superior (+30%):	R$ 182,42/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 1



Elemento 2



Elemento 3



Elemento 4



Elemento 5

ANEXO B – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA APARTAMENTO

Pesquisa

		Áreas			Construções			Contato	
Item	Endereço	*Área privativa (m²)*	*Ida de*	*Vida Útil*	*EC Estado de conservação*	*Padrão (IBAPE)*	*Vagas*	*Imobiliária*	*Telefone*
1	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	61,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	1	So Flats	(11) 3059-0846
2	Rua Leopoldo Couto de Magalhaes Junior, 1098	101,00 m²	6 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev	2	Rarus flats	(11) 3050-7600
3	Rua Vahia de Abreu, 41	97,33 m²	0 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
4	Rua Fiandeiras, 48	101,76 m²	1 anos	60 anos	a - novo	apartamento superior c/ elev	2	Tabela de Vendas	Trisul
5	Rua Fiandeiras, 705	49,00 m²	2 anos	50 anos	a - novo	apartamento luxo	2	Tabela de Vendas	Cyrela

Cálculo

		Valores			Homogeneização (Fatores)					
Item	Área privativa (m²)	*Total*	*Fator oferta*	*Unitário com fator oferta*	*Localização*	*Padrão*	*Depreciação*	*Andar*	Fator final	Unitário Homogeneizado
1	61,00 m²	R$ 1.350.000,00	0,85	R$ 18.811,48/m²	1,111	0,922	1,000	0,944	0,978	R$ 18.392,92/m²
2	101,00 m²	R$ 2.550.000,00	0,85	R$ 21.460,40/m²	1,111	0,922	1,000	0,947	0,980	R$ 21.029,93/m²
3	97,33 m²	R$ 1.462.406,00	0,85	R$ 12.771,45/m²	1,333	0,922	0,963	0,940	1,158	R$ 14.795,53/m²
4	101,76 m²	R$ 1.596.497,00	0,85	R$ 13.335,52/m²	1,250	0,922	0,968	0,981	1,121	R$ 14.949,57/m²
5	49,00 m²	R$ 1.742.363,00	0,85	R$ 30.224,66/m²	1,053	0,698	0,976	0,971	0,698	R$ 21.088,15/m²

Homogeneização (Fatores)

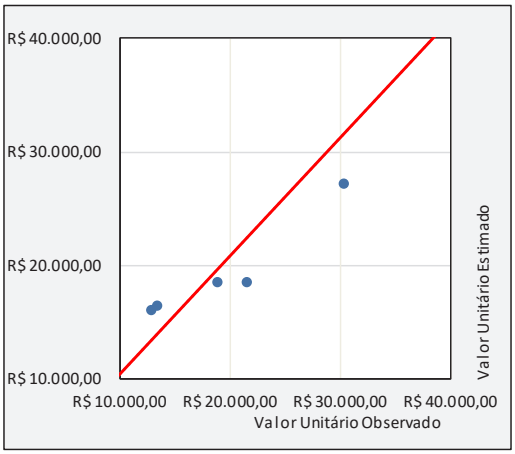
Intervalo de confiança	
Número de amostras:	5
Graus de liberdade:	4
tc (tabelado):	1,533
Amplitude:	R$ 4.250,72/m²
Limite inferior:	R$ 15.925,86/m²
Média:	R$ 18.051,22/m²
Limite superior:	R$ 20.176,58/m²

Intervalo - Elementos utilizados	
Valor mínimo:	R$ 14.795,53/m²
Valor máximo:	R$ 21.088,15/m²

Campo de arbítrio	
Limite inferior:	R$ 15.343,54/m²
Média:	**R$ 18.051,22/m²**
Limite superior:	R$ 20.758,90/m²

Situação paradigma	
Área privativa:	60,83 m²
Idade:	6
Vida útil:	60 anos
Padrão:	apartamento superior c/ elev (-)
Conservação:	b - entre novo e regular

Média Saneada	
Limite inferior (-30%):	R$ 12.635,85/m²
Média:	R$ 18.051,22/m²
Limite superior (+30%):	R$ 23.466,59/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau							
		III	Pontos (3)		II	Pontos (2)		I	Pontos (1)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3	✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2		Adoção de situação paradigma	1	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3		5	2	✓	3	1	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3	✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1	
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3		0,50 a 2,00	2	✓	0,40 a 2,50*	1	

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação	10

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	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 mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III

Elementos Comparativos



Mapa de Localização

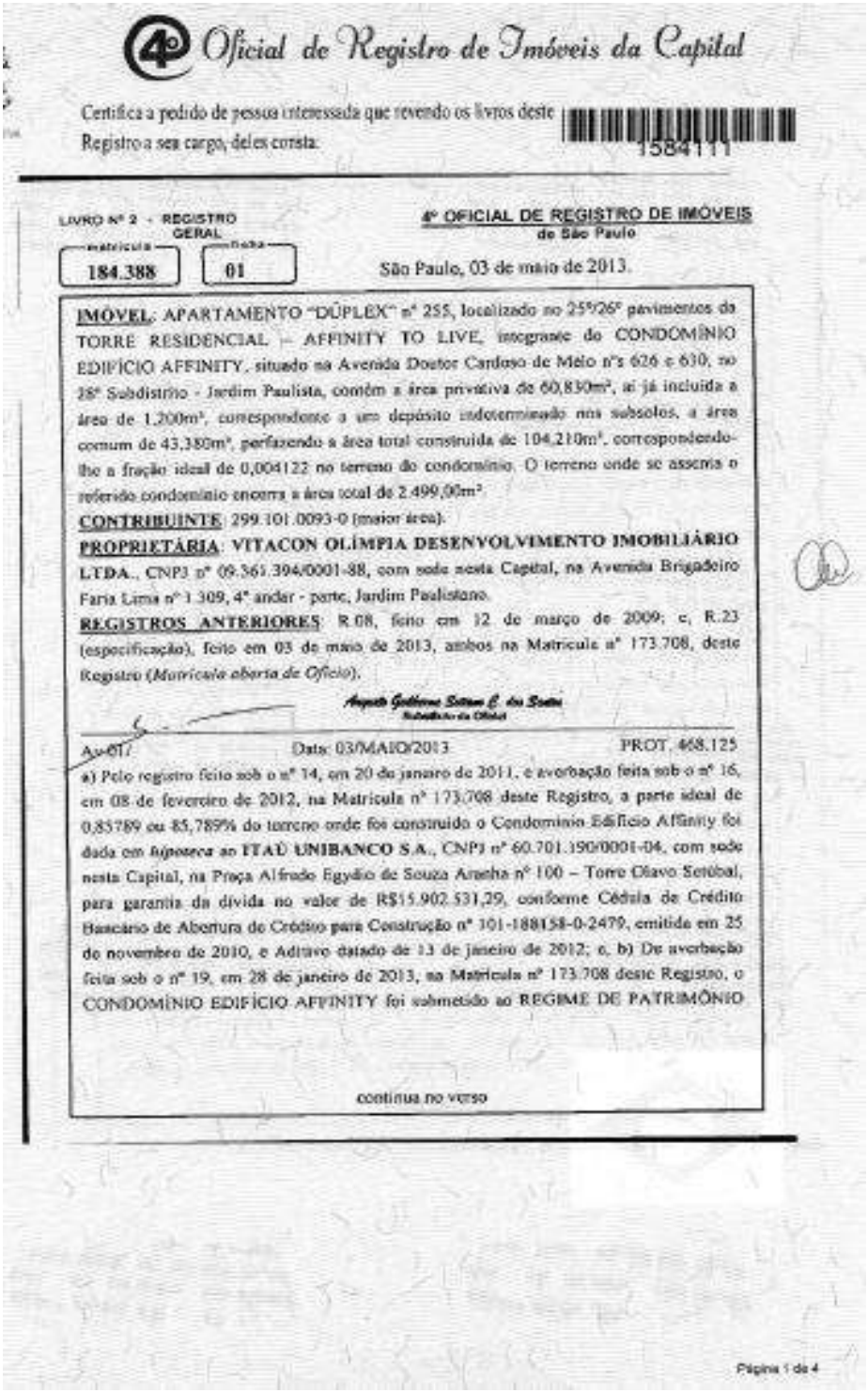

Elemento 1 e 2


Elemento 3


Elemento 4


Elemento 5

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

1584111

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

Matrícula 184.388 | Ficha 01

São Paulo, 03 de maio de 2013.

IMÓVEL: APARTAMENTO "DÚPLEX" nº 255, localizado no 25º/26º pavimentos da TORRE RESIDENCIAL – AFFINITY TO LIVE, integrante do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AFFINITY, situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo nºs 626 e 630, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, contém a área privativa de 60,830m², aí já incluída a área de 1,200m², correspondente a um depósito indeterminado nos subsolos, a área comum de 43,380m², perfazendo a área total construída de 104,210m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,004122 no terreno do condomínio. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área total de 2.499,00m².

CONTRIBUINTE: 299.101.0093-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **VITACON OLÍMPIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 09.361.394/0001-88, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1.309, 4º andar - parte, Jardim Paulistano.

REGISTROS ANTERIORES: R.08, feito em 12 de março de 2009; e, R.23 (especificação), feito em 03 de maio de 2013, ambos na Matrícula nº 173.708, deste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

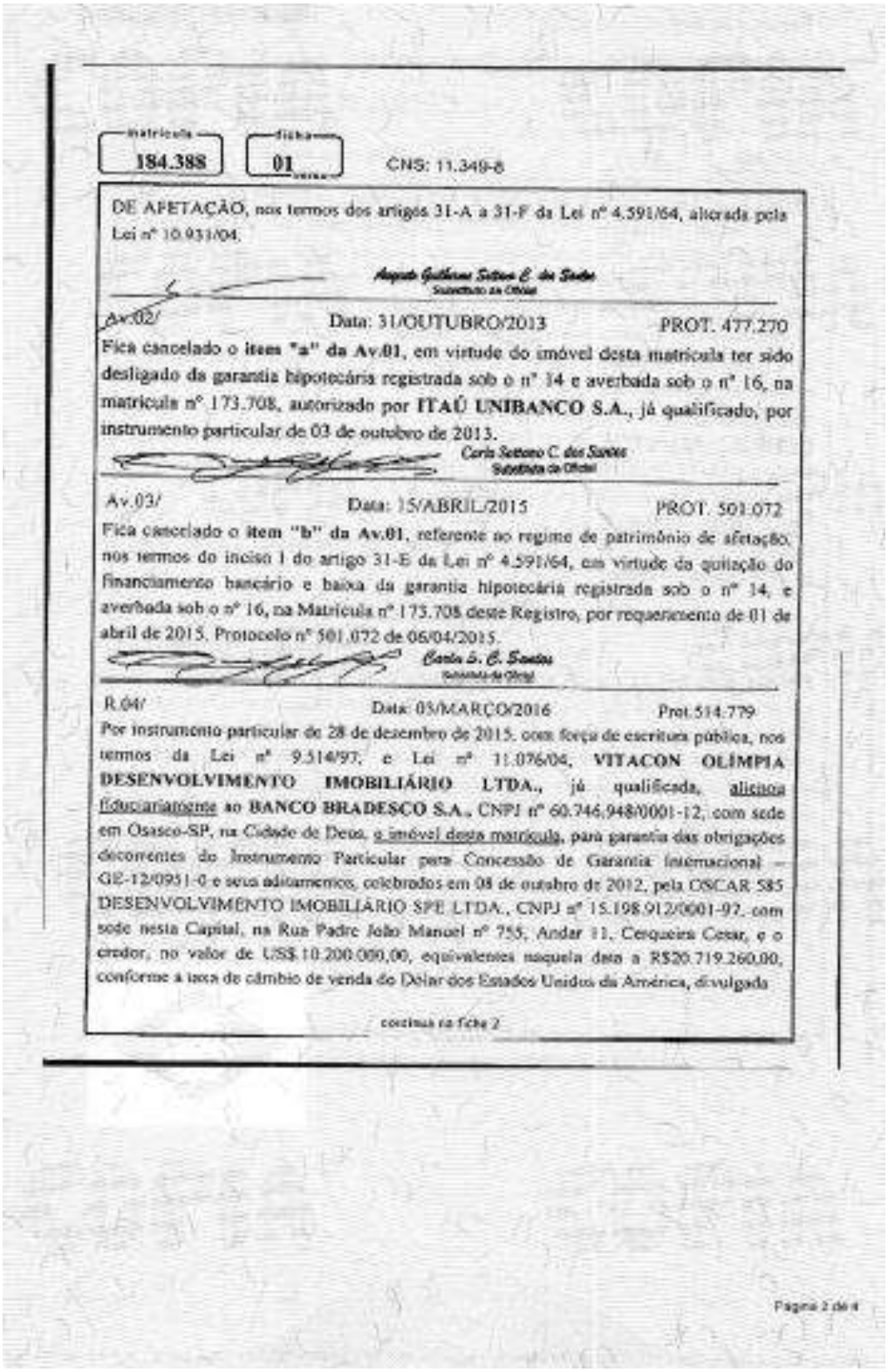
Augusto Guilherme Soares E. dos Santos
Subdistrito da Oficial

Av.01/ Data: 03/MAIO/2013 PROT. 468.125

a) Pelo registro feito sob o nº 14, em 20 de janeiro de 2011, e averbação feita sob o nº 16, em 08 de fevereiro de 2012, na Matrícula nº 173.708 deste Registro, a parte ideal de 0,85789 ou 85,789% do terreno onde foi construído o Condomínio Edifício Affinity foi dada em *hipoteca* ao **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100 – Torre Olavo Setúbal, para garantia da dívida no valor de R$15.902.531,29, conforme Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção nº 101-188158-0-2479, emitida em 25 de novembro de 2010, e Aditivo datado de 13 de janeiro de 2012; e, b) De averbação feita sob o nº 19, em 28 de janeiro de 2013, na Matrícula nº 173.708 deste Registro, o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AFFINITY foi submetido ao REGIME DE PATRIMÔNIO

continua no verso

Página 1 de 4



matrícula 184.388 | ficha 01 | CNS: 11.349-8

DE AFETAÇÃO, nos termos dos artigos 31-A a 31-F da Lei nº 4.591/64, alterada pela Lei nº 10.931/04.

Augusto Guilherme Sottero E. dos Santos
Substituto do Oficial

Av.02/ Data: 31/OUTUBRO/2013 PROT. 477.270

Fica cancelado o **item "a" da Av.01**, em virtude do imóvel desta matrícula ter sido desligado da garantia hipotecária registrada sob o nº 14 e averbada sob o nº 16, na matrícula nº 173.708, autorizado por **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, já qualificado, por instrumento particular de 03 de outubro de 2013.

Carla Sottero C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.03/ Data: 15/ABRIL/2015 PROT. 501.072

Fica cancelado o **item "b" da Av.01**, referente ao regime de patrimônio de afetação, nos termos do inciso I do artigo 31-E da Lei nº 4.591/64, em virtude da quitação do financiamento bancário e baixa da garantia hipotecária registrada sob o nº 14, e averbada sob o nº 16, na Matrícula nº 173.708 deste Registro, por requerimento de 01 de abril de 2015. Protocolo nº 501.072 de 06/04/2015.

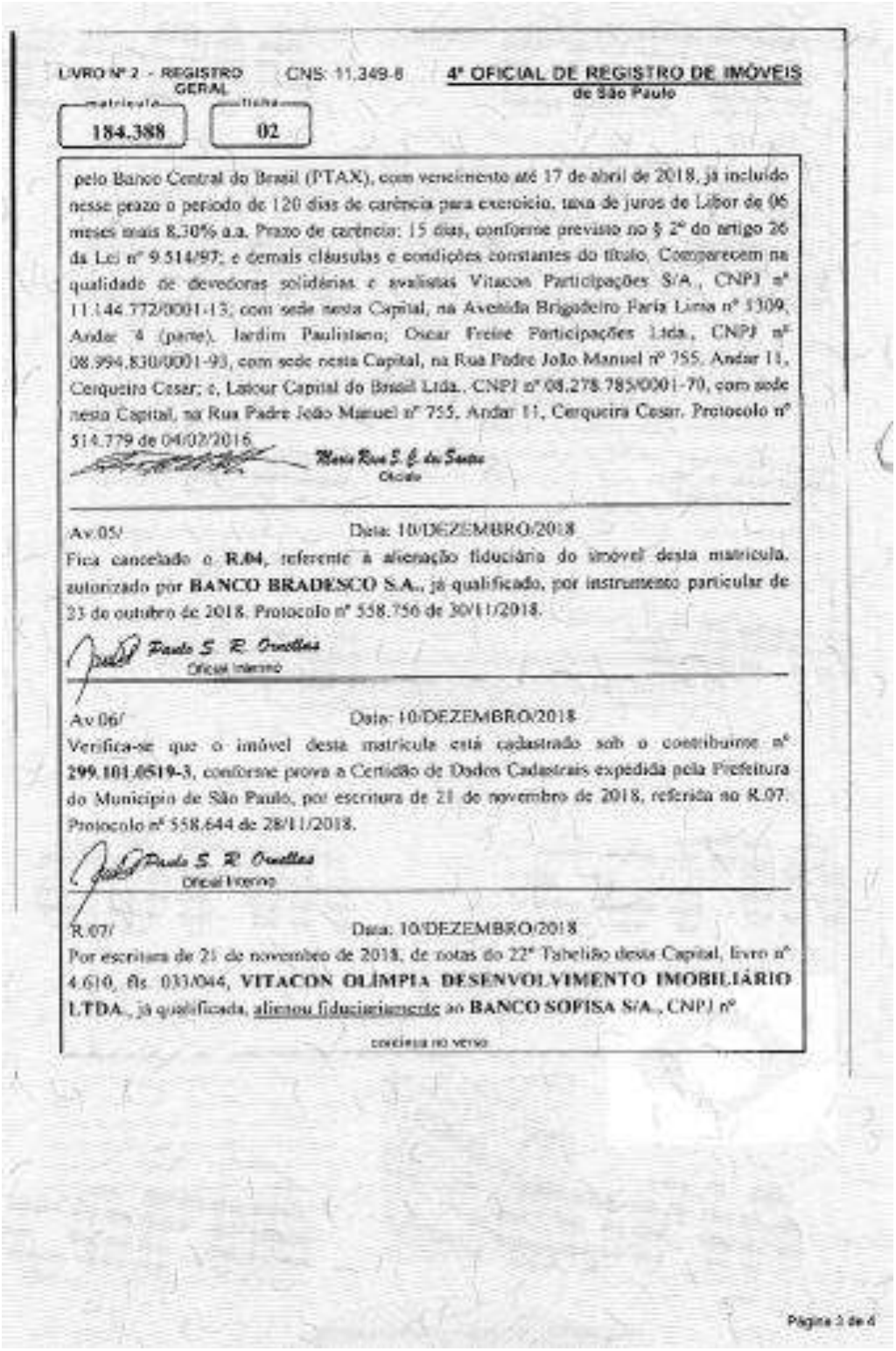
Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

R.04/ Data: 03/MARÇO/2016 Prot.514.779

Por instrumento particular de 28 de dezembro de 2015, com força de escritura pública, nos termos da Lei nº 9.514/97, e Lei nº 11.076/04, **VITACON OLÍMPIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, aliena fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus, o imóvel desta matrícula, para garantia das obrigações decorrentes do Instrumento Particular para Concessão de Garantia Internacional – GE-12/0951-0 e seus aditamentos, celebrados em 08 de outubro de 2012, pela OSCAR 585 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA., CNPJ nº 15.198.912/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Padre João Manuel nº 755, Andar 11, Cerqueira Cesar, e o credor, no valor de US$ 10.200.000,00, equivalentes naquela data a R$20.719.260,00, conforme a taxa de câmbio de venda do Dólar dos Estados Unidos da América, divulgada

continua na ficha 2

Página 2 de 4



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS** de São Paulo

matrícula **184.388** | ficha **02**

pelo Banco Central do Brasil (PTAX), com vencimento até 17 de abril de 2018, já incluído nesse prazo o período de 120 dias de carência para exercício, taxa de juros de Libor de 06 meses mais 8,30% a.a. Prazo de carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Comparecem na qualidade de devedoras solidárias e avalistas Vitacon Participações S/A., CNPJ nº 11.144.772/0001-13, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3309, Andar 4 (parte), Jardim Paulistano; Oscar Freire Participações Ltda., CNPJ nº 08.994.830/0001-93, com sede nesta Capital, na Rua Padre João Manuel nº 755, Andar 11, Cerqueira Cesar; e, Latour Capital do Brasil Ltda., CNPJ nº 08.278.785/0001-70, com sede nesta Capital, na Rua Padre João Manuel nº 755, Andar 11, Cerqueira Cesar. Protocolo nº 514.779 de 04/02/2016.

Maria Rosa S. G. dos Santos
Oficiala

Av.05/ Data: 10/DEZEMBRO/2018

Fica cancelado o **R.04**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S.A.**, já qualificado, por instrumento particular de 23 de outubro de 2018. Protocolo nº 558.756 de 30/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

Av.06/ Data: 10/DEZEMBRO/2018

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **299.101.0519-3**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 21 de novembro de 2018, referida no R.07. Protocolo nº 558.644 de 28/11/2018.

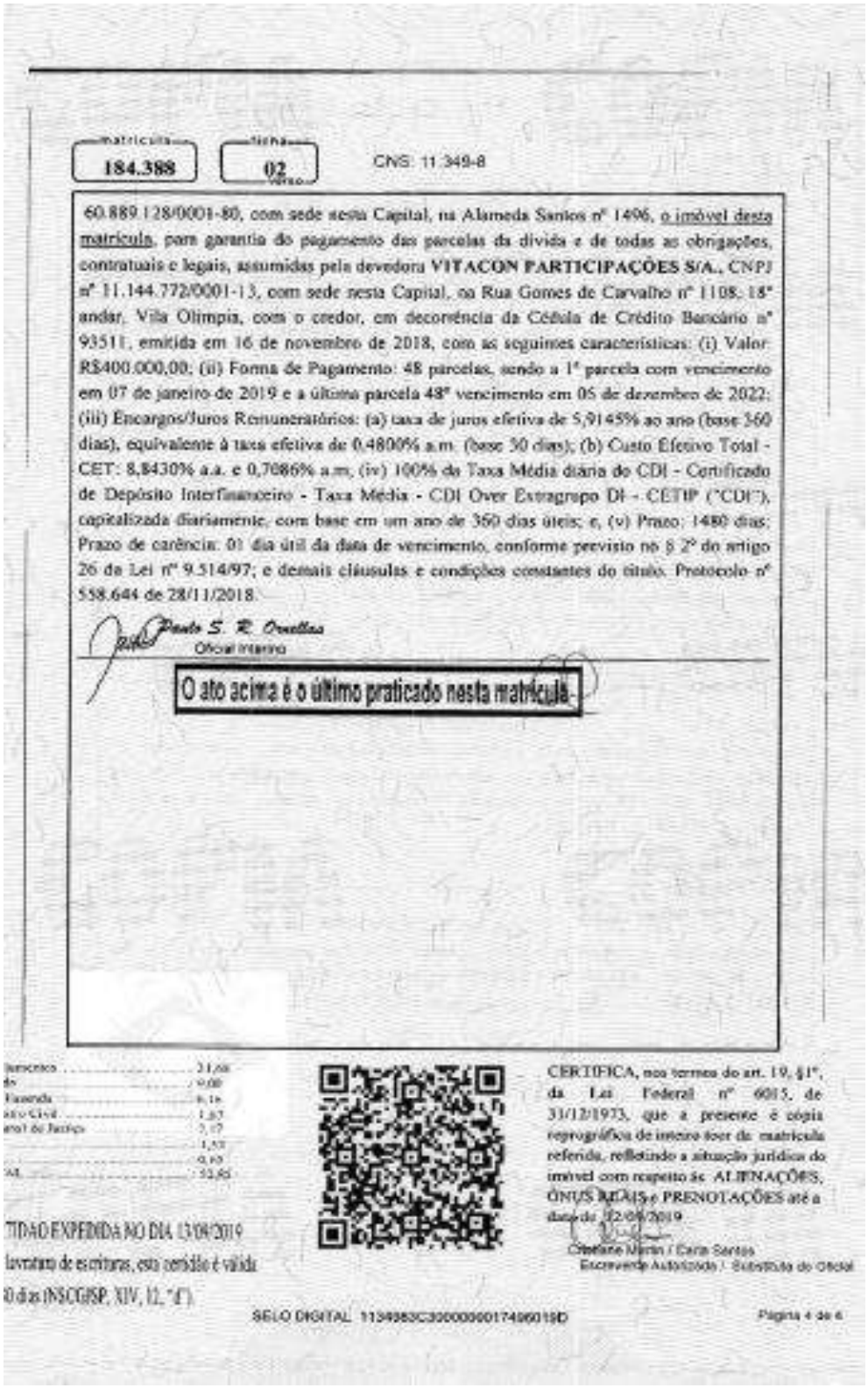
Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

R.07/ Data: 10/DEZEMBRO/2018

Por escritura de 21 de novembro de 2018, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 4.610, fls. 033/044, **VITACON OLÍMPIA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO SOFISA S/A.**, CNPJ nº

conclui no verso

Página 3 de 4



matrícula 184.388 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

60.889.128/0001-80, com sede nesta Capital, na Alameda Santos nº 1496, o imóvel desta matrícula, para garantia do pagamento das parcelas da dívida e de todas as obrigações, contratuais e legais, assumidas pela devedora **VITACON PARTICIPAÇÕES S/A.**, CNPJ nº 11.144.772/0001-13, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1108, 18º andar, Vila Olímpia, com o credor, em decorrência da Cédula de Crédito Bancário nº 93511, emitida em 16 de novembro de 2018, com as seguintes características: (i) Valor: R$400.000,00; (ii) Forma de Pagamento: 48 parcelas, sendo a 1ª parcela com vencimento em 07 de janeiro de 2019 e a última parcela 48º vencimento em 05 de dezembro de 2022; (iii) Encargos/Juros Remuneratórios: (a) taxa de juros efetiva de 5,9145% ao ano (base 360 dias), equivalente à taxa efetiva de 0,4800% a.m. (base 30 dias); (b) Custo Efetivo Total - CET: 8,8430% a.a. e 0,7086% a.m; (iv) 100% da Taxa Média diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente, com base em um ano de 360 dias úteis; e, (v) Prazo: 1480 dias; Prazo de carência: 01 dia útil da data de vencimento, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Protocolo nº 558.644 de 28/11/2018.

Paulo S. R. Ornellas
Oficial Interino

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

...amentos	21,68
...do	9,00
...Fazenda	6,16
...ário Civil	1,87
...ano1 de Justiça	7,17
	1,57
	0,60
...AL	52,85

...TIDÃO EXPEDIDA NO DIA 13/09/2019
...lavratura de escrituras, esta certidão é válida
...0 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/09/2019

Cristiane Martin / Carla Santos
Escrevente Autorizada / Substituta do Oficial

SELO DIGITAL 1134983C3000000017496019D

Página 4 de 6

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)