Laudo de Avaliação

Villa Monreale

Mérito Investimentos

Fevereiro de 2018

Laudo 6.793/18

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

26 de fevereiro de 2018

Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Referência: Laudo de Avaliação do empreendimento residencial Villa Monreale

Endereço: Rua Raimundo Correia, 339 – Itaguá, Ubatuba, SP

De acordo com a proposta nº 5.735/2018, assinada em 01 de fevereiro de 2018, a Colliers vistoriou o empreendimento no dia 20/02/2018, e realizou uma análise a fim de estimar o valor de mercado do projeto. Com base na vistoria e na análise realizada, o valor de mercado do imóvel e o valor da participação do cliente em janeiro de 2018 foram estimados em:

Valor de Mercado

R$ 7.900.000,00

(Sete milhões e novecentos mil reais)

Valor da Participação

R$ 5.000.000,00

(Cinco milhões de reais)

Caso haja eventuais dúvidas em relação ao presente relatório, a Colliers se coloca à disposição para esclarecê-las.

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA SP 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

Índice

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO 5
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL 6
   3.1 Aspectos da Localização 6
   3.1 Panorama de Mercado 7
   3.2 Descrição do Entorno 7
   3.1 Zoneamento 10
   3.2 Descrição do Terreno 11
   3.3 Descrição da Construção 12
4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 13
   4.1 Referências Normativas 13
   4.2 Metodologia 13
   4.3 Premissas 13
5. VALOR DA PARTICIPAÇÃO 17
   5.1 Desembolso de Caixa 17
   5.2 Receita Líquida do Empreendimento 17
   5.3 Fluxo de Caixa da Participação 18
   5.4 Valor da Participação 19
6. TERMO DE ENCERRAMENTO 20

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO 22

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 25

DOCUMENTOS 27

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 36

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade Localizada em Rua Raimundo Correia, 339
Itaguá – Ubatuba, São Paulo, Brasil

Metodologia(s) Utilizada(s)	>	Método da Capitalização da Renda
Propósito da Avaliação	>	Estimativa de valor de mercado
Características Avaliadas	>	Imóvel residencial
Data da Inspeção	>	20 de fevereiro de 2018
Taxa de Desconto	>	18% a.a.
Premissas de Valor	>	Ver “Condições e Termos da Contratação” e “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes”
Valor de Mercado	>	R$ 7.900.00,00
Data da Avaliação	>	26/02/2018

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta n° 5.735/2018, a Colliers International do Brasil ("Colliers") realizou a avaliação do empreendimento residencial Villa Ferrara, localizado na Rua Raimundo Correia, 339 – Itaguá, Ubatuba, SP, para a data-base de janeiro de 2018, para Mérito Desenvolvimento Imobiliário I FII – Fundo de Investimento Imobiliário, doravante chamada "CLIENTE".

De acordo com a proposta mencionada acima e aceita pelo CLIENTE, a Colliers entende que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimar o valor de mercado do referido projeto. Para isso, foram solicitados documentos (expostos nos anexos deste laudo) ao CLIENTE e realizada visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e órgãos públicos, realização de cálculos e a elaboração deste relatório que contém toda a informação verificada e os cálculos realizados.

Foram consideradas na avaliação as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* - "*RICS*" e nas normas do *International Valuation Standards Council* - "*IVSC*" –, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Nessa avaliação, foi utilizada como base a definição de Valor de Mercado definido pelo *Red Book*, traduzido como "O Valor de Mercado para Venda tem por definição ser a quantia estimada por qual um ativo ou passivo seria transacionado na data da avaliação entre um comprador desejoso e um vendedor desejoso numa transação sem influências, após adequado *marketing* e onde as partes atuaram com conhecimento, prudência e sem compulsão. "

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e possuem bom conhecimento sobre o mercado.

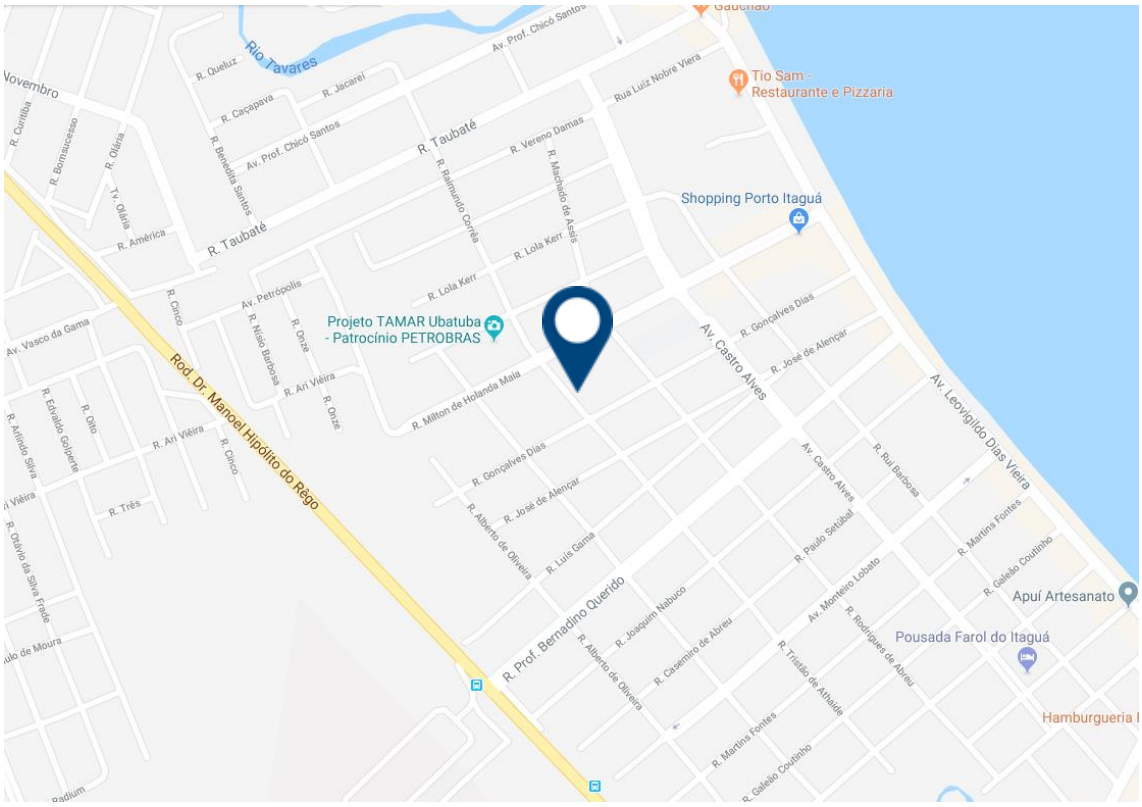
O CLIENTE aceita com os termos dispostos, bem como com aqueles constantes nos capítulos referentes aos "Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes".

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Aspectos da Localização	
Cidade - Estado	Ubatuba – São Paulo
Densidade da ocupação	Média/Baixa
Padrão econômico	Baixo
Valorização imobiliária	Estável
Vocação	Residencial
Acessibilidade	Média

TABELA 1 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



MAPA 1 - LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

3.1 PANORAMA DE MERCADO

O condomínio Villa Monreale está localizado no bairro Itaguá, na cidade de Ubatuba/SP, e é facilmente acessado pelas Rua Professor Bernadino Querido e pela Avenida Castro Alves.

Segundo o censo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), na projeção de 2016, a área de influência, que considera um raio de 10 minutos de carro do imóvel avaliado, apresenta maior concentração populacional que o município de Ubatuba, com densidades de 2.235 hab./km² e 123 hab./km², respectivamente.

Ainda segundo o IBGE, a faixa de renda predominante por domicílios é a C2 (de R$ 1.196,97 a R$ 2.165,01) com 29% da população, seguida pela C1 (de R$ 2.165,01 a R$ 3.779,00) com 27% e B2 (de R$ 3.779,01 a R$ 7.053,00), com 18%. A composição familiar no bairro mostra que 28% dos domicílios contam com 2 moradores, 26% com 3 moradores, 18% com apenas 1 morador, 17% com 4 moradores e 11% com 5 ou mais moradores. Na região, verificou-se que cerca de 87% dos imóveis são casas, enquanto 12% são apartamentos, casas em vila, em condomínios e outros tipos são menos de 1%. Ainda, verificou-se que do total de residências 61% são próprios, 27% são alugados, 11% são cedidos e 1% encontra-se em outra condição.

A pesquisa realizada na região retornou que imóveis residenciais com características parecidas ao imóvel avaliando possuem áreas privativas variando entre 49,00 m² e 90,00 m². Os valores pedidos para a venda variam entre R$ 4.500,00 /m² e R$ 7.888,00 /m².

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A tabela a seguir mostra quais melhoramentos públicos estão presentes no local estudado:

Melhoramentos Públicos
Rede de água potável
Rede de esgoto sanitário
Rede de esgotamento de águas pluviais
Rede gás canalizado
Rede de telefonia

Rede de cabeamento para comunicação e transmissão de dados
Rede de energia elétrica
Iluminação pública
Pavimentação
Guias e sarjetas
Coleta de lixo

TABELA 2 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A tabela mostra a disponibilidade de transportes públicos com suas respectivas distâncias do empreendimento avaliado:

Transporte Público	
Linhas de ônibus municipais:	A mais de 500m do imóvel
Linhas de ônibus intermunicipais:	A mais de 500m do imóvel
Estações de trem:	Não existente
Estações de metrô:	Não existente

TABELA 3 – TRANSPORTE PÚBLICO

A seguir estão apresentados quais serviços estão ou não disponíveis em um raio de 500m do imóvel:

Serviços Disponíveis	
Agências bancárias:	Não
Agência dos Correios	Não
Restaurantes, bares e lanchonetes	Sim
Serviços de saúde de pronto atendimento	Não
Escola	Sim

TABELA 4 - SERVIÇOS DISPONÍVEIS

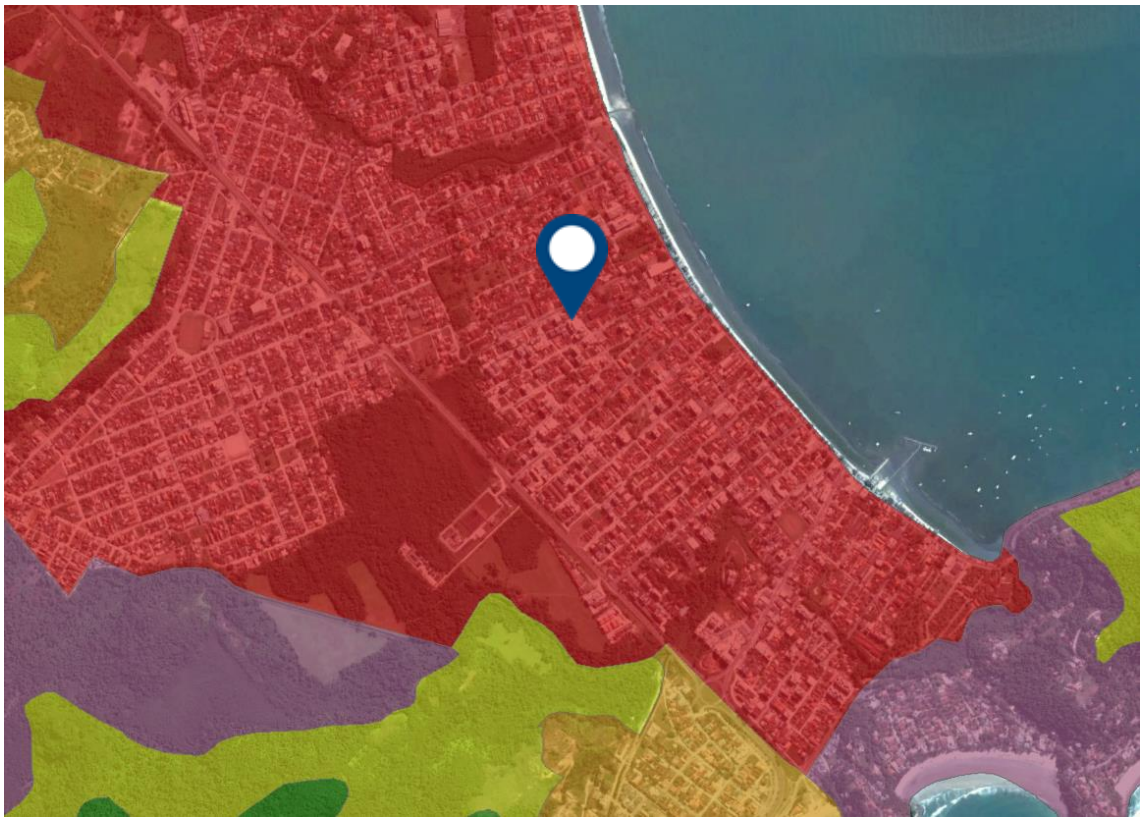
Foi realizada uma análise da ocupação da região considerando usos e respectivos graus de importância:

Uso e Ocupação do Solo	
Residencial:	Predominante
Comercial:	Inexpressiva
Serviços:	Inexpressiva
Industrial:	Não existente
Logística:	Não existente

TABELA 5 - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

3.1 ZONEAMENTO

De acordo com o Zoneamento Ecológico-Econômico do Setor do Litoral Norte (decreto nº 49.215 de 07 de dezembro de 2004) o imóvel se enquadra na Zona 5 Terrestre (Z5T), com considerada como zona que apresenta potencial de urbanização.



MAPA 2 – ZONEAMENTO (*FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DO UBATUBA – SP)*

3.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO

As principais características do terreno onde o empreendimento está construído são:

Dimensões e Principais Características do Terreno	
Dimensão	2.489,62 m²
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item Melhoramentos Públicos
Principais acessos	R. Prof. Bernardino Querido e Av. Castro Alves
Aproveitamento do terreno	Atualmente o imóvel possui uma área a ser construída de 7.162,12 m².

TABELA 6 - DESCRITIVO DO TERRENO

3.3 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Dimensões e Principais Características da Construção	
Tipologia do imóvel	Residencial
Área privativa total	4.836,91 m²
Unidades	88 unidades
Idade aparente	-
Estado de conservação	-
Estacionamento	97 vagas
Estrutura	Concreto armado
Fechamento lateral	Bloco de concreto

TABELA 8 – CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

4. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais; 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* ("*RICS*") e nas normas do International *Valuation Standards Council* ("IVSC"), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

4.2 METODOLOGIA

O Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado dos empreendimentos, sendo a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

O **Método da Capitalização da Renda** identifica o valor do bem com base no seu potencial de geração de renda através da aplicação de um fluxo de caixa descontado - FCD.

O fluxo de caixa consiste na projeção de receitas, custos e despesas do empreendimento ao longo do período de análise. Para se estimar o valor do ativo através da utilização do fluxo de caixa, aplica-se uma taxa de desconto, que incide sobre todo o período de análise e corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

4.3 PREMISSAS

O estudo analisou as principais características do empreendimento visando definir as premissas que foram utilizadas para projeção. Somado a isso, foram consideradas informações sobre gastos e receitas já incorridas.

Dentre as premissas destacam-se:

4.3.1 VALOR GERAL DE VENDA – VGV

O VGV de um empreendimento corresponde ao montante total arrecadado com a venda das unidades existentes no empreendimento.

Para se estimar o Valor Geral de Venda dos empreendimentos em questão foram considerados o montante já recebido pelas unidades já comercializadas (VGV Realizado), o montante a ser recebido pelas unidades já comercializadas (Recebíveis), o montante equivalente à projeção da venda das unidades em estoque (Receita projetada) e a recuperação da inadimplência histórica no empreendimento, ou seja:

VGV = VGV Realizado + Recebíveis + Receita projetada + Inadimplência histórica

A Colliers não teve acesso a informações sobre o VGV Realizado anteriormente à data base deste laudo e, portanto, não é possível calcular o VGV Total.

4.3.1.1 RECEITA PROJETADA

As projeções de venda das unidades foram realizadas de acordo com as seguintes premissas.

4.3.1.1.1 UNIDADES EM ESTOQUE

Conforme informado pelo cliente, na data-base desta avaliação existem 5 unidades em estoque.

4.3.1.1.2 PREÇO DE VENDA

Como o empreendimento se encontram em estágios avançados de venda, ou seja, com nível de venda superior a 80% do total das unidades, adotou-se como preço de venda o valor histórico de venda das unidades anteriormente à data-base deste laudo.

Considerando que as 5 unidades à venda são coberturas, o valor de venda considerado usou como base o valor médio de vendas das coberturas já vendidas, equivalente a R$ 6.089,19.

4.3.1.1.3 VELOCIDADE DE VENDA

A exemplo da metodologia adotada para definição do preço de venda das unidades em estoque, a velocidade de venda adotada para cada um dos empreendimentos considerou o histórico de vendas do empreendimento. Entre o período de outubro de 2015 e dezembro de 2017 foram vendidas 83 unidades, o que equivale a uma média de 3,19 unidades por mês. No entanto, considerando que as unidades em estoque são coberturas e, portanto, com valores mais altos do que as demais unidades, projetou-se uma velocidade de vendas de uma unidade por mês.

4.3.1.1.4 TABELA DE VENDAS

Conforme tabela de vendas informada pelo cliente, o recebimento de receitas oriundas das vendas de unidades em estoque ocorrerá da seguinte forma:

- 25% no ato
- 50% em 108 meses
- 5% anuais
- 20% na entrega das chaves.

4.3.1.1.5 RECEBÍVEIS

Conforme informado pelo cliente, há um saldo de R$ 18.557.413,38 a receber de vendas já realizadas. Tal recebimento acontecerá ao longo de 95 meses.

4.3.2 DESPESAS

4.3.2.1 CUSTO DE CONSTRUÇÃO

Conforme informado pelo cliente, o custo de construção remanescente é de R$ 4.363.880,69 e serão distribuídos em 21 meses.

4.3.2.1.1 FINANCIAMENTO

Conforme informado pelo cliente, não haverá financiamento de obra.

4.3.2.2 OUTRAS DESPESAS

Conforme informado pelo cliente, não haverá outras despesas de desenvolvimento, como custos de incorporação, taxas de gerenciamento e administração, *marketing* e outras.

4.3.2.3 COMISSÃO DE VENDA

Foi considerado o pagamento de comissão de 4% sobre o valor de venda ao agente imobiliário responsável pela venda das unidades.

4.3.2.4 INADIMPLÊNCIA PROJETADA

Conforme informado pelo cliente, não será considerada projeção de inadimplência.

4.3.2.5 IMPOSTOS

Conforme informado pelo cliente, considerou-se o desconto de impostos equivalentes a 6,73% da receita bruta.

4.3.3 TAXA DE DESCONTO DO FLUXO DE CAIXA

A taxa de desconto considera diversos aspectos (riscos sistêmicos e riscos específicos) e sua composição foi efetuada a partir da adição de componente de risco à taxa básica, nesse caso utilizada a do Título do Tesouro Nacional (NTN-B).

A componente de risco foi formada a partir da consideração da estimativa de conclusão da obra, do número das unidades em estoque e da velocidade de vendas estimada.

Para determinar o valor de mercado do imóvel, o fluxo de caixa foi descontado à taxa de 18% ao ano, o que hipoteticamente se igualará à TIR (taxa interna de retorno) do investimento, refletindo o custo de oportunidade de potenciais investidores.

4.3.4 VALOR DO FLUXO DE RECEBÍVEIS

O valor de mercado corresponde ao VPL (Valor Presente Líquido) do fluxo de caixa mensal descontado a taxa de 18% a.a.

Em números redondos, para janeiro de 2018 em:

Valor de Mercado

R$ 7.900.000,00

(Sete milhões e novecentos mil reais)

5. VALOR DA PARTICIPAÇÃO

De acordo com o informado pelo cliente, sua participação no empreendimento se dará da seguinte forma:

5.1 DESEMBOLSO DE CAIXA

Conforme informado acima, haverá um desembolso de R$ 5.000.000 para conclusão da obra. De acordo com o cliente, o desembolso de sua participação acontecerá nas seguintes datas:

	Curva Desembolso
jan-18	-R$ 1.200.000
fev-18	R$ 0
mar-18	R$ 0
abr-18	R$ 0
mai-18	-R$ 1.200.000
jun-18	R$ 0
jul-18	R$ 0
ago-18	-R$ 1.200.000
set-18	R$ 0
out-18	R$ 0
nov-18	-R$ 500.000
dez-18	R$ 0
jan-19	R$ 0
fev-19	-R$ 500.000
mar-19	R$ 0
abr-19	R$ 0
mai-19	-R$ 400.000

5.2 RECEITA LÍQUIDA DO EMPREENDIMENTO

De acordo com a curva de recebíveis informada pelo cliente e com a projeção das unidades em estoque, tem-se a seguinte projeção de receitas para os primeiros 22 meses do fluxo (período de *payback* do investimento):

	Receita Líquida do Empreendimento
fev-18	R$ 225.272
mar-18	R$ 181.073
abr-18	R$ 191.838
mai-18	R$ 178.370
jun-18	R$ 181.024
jul-18	R$ 103.961
ago-18	R$ 104.914
set-18	R$ 105.877
out-18	R$ 106.850
nov-18	R$ 107.833
dez-18	R$ 1.125.014
jan-19	R$ 151.441
fev-19	R$ 163.033
mar-19	R$ 111.650
abr-19	R$ 126.219
mai-19	R$ 113.722
jun-19	R$ 114.773
jul-19	R$ 115.834
ago-19	R$ 116.907
set-19	R$ 117.990
out-19	R$ 3.452.820

5.3 FLUXO DE CAIXA DA PARTICIPAÇÃO

Considerando que os investimentos acima apresentados deverão ser remunerados a uma taxa mensal de 1,40%, conforme informado pelo cliente, tem-se o seguinte fluxo de caixa:

	Curva Desembolso	Receita Líquida do Empreendimento	*Correção Saldo*	*Evolução da Dívida*	Fluxo FII
jan-18	-R$ 1.200.000			-R$ 1.200.000	-R$ 1.200.000
fev-18	R$ 0	R$ 225.272	-R$ 1.216.800	-R$ 991.528	R$ 225.272
mar-18	R$ 0	R$ 181.073	-R$ 1.005.409	-R$ 824.337	R$ 181.073
abr-18	R$ 0	R$ 191.838	-R$ 835.877	-R$ 644.039	R$ 191.838
mai-18	-R$ 1.200.000	R$ 178.370	-R$ 653.056	-R$ 1.674.686	-R$ 1.021.630
jun-18	R$ 0	R$ 181.024	-R$ 1.698.132	-R$ 1.517.107	R$ 181.024
jul-18	R$ 0	R$ 103.961	-R$ 1.538.347	-R$ 1.434.386	R$ 103.961
ago-18	-R$ 1.200.000	R$ 104.914	-R$ 1.454.468	-R$ 2.549.553	-R$ 1.095.086
set-18	R$ 0	R$ 105.877	-R$ 2.585.247	-R$ 2.479.370	R$ 105.877
out-18	R$ 0	R$ 106.850	-R$ 2.514.081	-R$ 2.407.231	R$ 106.850
nov-18	-R$ 500.000	R$ 107.833	-R$ 2.440.932	-R$ 2.833.099	-R$ 392.167
dez-18	R$ 0	R$ 1.125.014	-R$ 2.872.763	-R$ 1.747.749	R$ 1.125.014
jan-19	R$ 0	R$ 151.441	-R$ 1.772.217	-R$ 1.620.776	R$ 151.441
fev-19	-R$ 500.000	R$ 163.033	-R$ 1.643.467	-R$ 1.980.434	-R$ 336.967
mar-19	R$ 0	R$ 111.650	-R$ 2.008.160	-R$ 1.896.510	R$ 111.650
abr-19	R$ 0	R$ 126.219	-R$ 1.923.061	-R$ 1.796.842	R$ 126.219
mai-19	-R$ 400.000	R$ 113.722	-R$ 1.821.998	-R$ 2.108.276	-R$ 286.278
jun-19	R$ 0	R$ 114.773	-R$ 2.137.792	-R$ 2.023.020	R$ 114.773
jul-19	R$ 0	R$ 115.834	-R$ 2.051.342	-R$ 1.935.507	R$ 115.834
ago-19	R$ 0	R$ 116.907	-R$ 1.962.604	-R$ 1.845.698	R$ 116.907
set-19	R$ 0	R$ 117.990	-R$ 1.871.537	-R$ 1.753.547	R$ 117.990
out-19	R$ 0	R$ 3.452.820	-R$ 1.778.097	R$ 1.778.097	R$ 1.778.097

5.4 VALOR DA PARTICIPAÇÃO

O valor da participação corresponde ao VPL (Valor Presente Líquido) do fluxo de caixa mensal descontado a taxa de 1,40% a.m.

Em números redondos, para janeiro de 2018 em:

Valor da Participação

R$ 5.000.000,00

(Cinco milhões de reais)

6. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 20 (vinte) páginas e 4 (quatro) anexos.

São Paulo, 26 de fevereiro de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital
Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Responsável Técnica | Vice-presidente
São Paulo & CIVAS

Cópia Digital
Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager
CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

.

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 60 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Foto 1 – Vista da fachada do empreendimento

Foto 2 – Vista de fundos

Foto 3 – R. Raimundo Correia (terreno à direita)

Foto 4 – R. Raimundo Correia (terreno à esquerda)

Foto 5 – Apartamento tipo (sala)

Foto 6 –Apartamento tipo (varanda)

Foto 7 – Apartamento tipo (cozinha)

Foto 8 – Hall tipo

Foto 9 – Área de lazer (piscina)

Foto 10 – Área de lazer (salão de festas)

Foto 11 – Bloco E (em construção)

Foto 12 – Futuro acesso e estacionamento

> ANEXO II

> ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação - Método da Renda

Item	Atividade	Grau III		Grau II		Garu I	
7.5.1.1	Análise operacional do Empreendimento.	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados.		Simplificada, com base nos indicadores operacionais.		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais.	
7.5.1.2	Análise das séries históricas empreendimento.	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses.		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses.	
7.5.1.3	Análise setorial e diagnóstico de mercado.	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura.	x	Sintética da conjuntura.	
7.5.1.4	Taxas de desconto.	Fundamentada.		Justificada.		Arbitrada.	x
7.5.1.5.1	Escolha do modelo.	Probabilístico.		Determinístico associado aos cenários.		Determinístico.	x
7.5.1.5.1	Estrutura básica do fluxo de caixa.	Completa.	X	Simplificada.		Rendas líquidas.	
7.5.1.5.2	Cenários fundamentados.	Mínimo de 5.		Mínimo de 3.		Mínimo de 1.	x
7.5.1.5.3	Análise de sensibilidade.	Simulação com apresentação do comportamento gráfico.		Simulação com identificação de elasticidade por variável.		Simulação única com variação em torno de 10%.	
7.5.1.5.4	Análise de risco.	Risco fundamentado.		Risco justificado.		Risco arbitrado.	x
Número de itens			**1**		**1**		**4**
Pontos			**3**		**2**		**4**

PONTUAÇÃO **9**

FUNDAMENTAÇÃO **Grau I**

Graus	III	II	I
Pontos	Maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I.	no máximo 4 itens em graus inferiores ou não atendidos.	mínimo de 7 itens.

Grau de precisão não aplicável.

> ANEXO III

> DOCUMENTAÇÃO

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

DOCUMENTOS

Para o empreendimento Villa Monreale, foram disponibilizados os seguintes arquivos:

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Valdemar Cesar Boteon
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Certidão

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº **47.634** Data **06/08/2014** Ficha nº **01F**

TERRENO designado por "Area **3-B**", constituído pelo desdobro da Area **3** (três) aprovado pela Prefeitura no processo SAU/8551/14, situado na Rua Raimundo Correia, bairro do Itaguá, que assim se descreve: inicia sua descrição no ponto 5, nos fundos do lote 9, da quadra G, do Loteamento Parque Residencial Esplanada, Rua Raimundo Correa, de onde segue linha reta confrontando com a mesma rua, com o rumo 25°12'43"SE numa extensão de **43,84m** (quarenta e três metros e oitenta e quatro centímetros) até encontrar o ponto 14; do lado direito de quem da Rua Raimundo Correa olha para o imóvel, do ponto 14, rumo 76°15'48NE mede **55,81m** (cinquenta e cinco metros e oitenta e um centímetros) até encontrar o ponto 13 e confronta com os lotes 10, 9, 8, 7, 6 e parte do lote 5, da quadra 11, Loteamento Jardim Acaraú, Gleba A; do lado esquerdo, partindo do ponto 5 segue ao ponto 3 com o rumo 78°11'48"NE e distância de **64,32m** (sessenta e quatro metros e trinta e dois centímetros), onde confronta com os lotes 9, 8, 7, 6, 5, 4 e parte do lote 3, da quadra G, Loteamento Parque Residencial Esplanada; nos fundos, do ponto 13 ao ponto 3, mede em linha reta **41,00m** (quarenta e um metros) e confronta com "Área 3-A" do desdobro, encerrando uma área de **2.489,62m²** (dois mil quatrocentos e oitenta e nove metros e sessenta e dois decímetros quadrados). O terreno contém uma **edificio comercial** com área construída de **96,00m².**

Contribuinte: 02.069.020-7 (englobado com a Área 3-A).

Proprietária: MIRIADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA, com sede na Rua Antonio Carlos Ribeiro, nº 163, apto 23, Itaguá, Ubatuba - SP, inscrita no CNPJ nº 13.098.196/0001-40.

Registro anterior: Matrícula n. 23.121, R-3, de 11 de abril de 2014.

Denise Cunha Canto Azevedo (Escrevente Autorizada).

Av-1 - **ABERTURA POR DESDOBRO** - Ubatuba, 6 de agosto de 2014.

Matrícula por desdobro da anterior, aberta a requerimento da proprietária, datado de 8 de julho de 2014, com a firma reconhecida.

Denise Cunha Canto Azevedo (Escrevente autorizada).

Av-2 - **CADASTRO MUNICIPAL** - Ubatuba, 5 de novembro de 2015.

(Prenotação n. 144.082, de 16 outubro de 2015). Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária adiante mencionado, a proprietária autorizou esta averbação para constar que o imóvel, antes inscrito em maior área sob n. 02.069.020-7, recebeu inscrição individualizada no Cadastro Municipal como contribuinte n. **02.069.080-0,** conforme consta do lançamento tributário do IPTU-2015.

Antonio Barbosa Filho (escrevente autorizado).

Av-3 - **EMPLACAMENTO** - Ubatuba, 5 de novembro de 2015.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ubatuba - SP

12067-5 - AA 061551

Av. Dona Maria Alves, 518 - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000
Fone: (12) 3832-3266 - Fax: (12) 3832-3216 - e-mail: cartorioubatuba@gmail.com
"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Matrícula nº	47.634		Ficha nº	01V

(Prenotação n. 144.082, de 16 outubro de 2015). Pelo instrumento particular de incorporação imobiliária adiante mencionado, instruído com a certidão negativa de tributos imobiliários n. 1722, a proprietária autorizou esta averbação para constar que a "Área 3-B", inscrição imobiliária n. 02.069.080-0, recebeu emplacamento com o número **339** (trezentos e trinta e nove) **da Rua Raimundo Correa.**

Antonio Barbosa Filho: _____ (escrevente autorizado).

R-4 - **INCORPORAÇÃO DE CONDOMÍNIO** - Ubatuba, 5 de novembro de 2015.

(Prenotação n. 144.082, de 16 de outubro de 2015). Pelo Instrumento Particular de Incorporação Imobiliária datado de 7 de outubro de 2015, com firma reconhecida, a proprietária **MIRIADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA**, com sede na Rua Antonio Carlos Ribeiro n. 115, sala 1, bairro do Itaguá, nesta cidade, inscrita no CNPJ n. 13.098.196/0001-40, destinou o imóvel ao empreendimento imobiliário de incorporação do **"CONDOMÍNIO EDIFICIO VILLA MONREALE"**, a ser erigido no terreno desta matrícula, nos termos do respectivo projeto aprovado pela Prefeitura no processo municipal n. SAU/9.919/2015, com o respectivo Alvará de Construção n. 336/2015, expedido em 17 de setembro 2015.

DESCRIÇÃO DO CONDOMÍNIO: Nos termos do projeto construtivo de autoria e responsabilidade técnica do engenheiro civil JOSÉ EDUARDO MACHADO PILOTTO, CREA n. 5060197662, aprovado pela Prefeitura, em 17 de setembro de 2015, no processo SAU/9.919/2015, o **"CONDOMÍNIO EDIFICIO VILLA MONREALE"**, situado na **Rua Raimundo Correa n. 339**, no bairro do Itaguá, com a área total construída de **7.162,12m²** (sete mil, seiscentos e doze metros e doze decímetros quadrados), destinado ao **uso exclusivamente residencial**, será composto de cinco blocos, designados "Bloco **A**", "Bloco **B**", "Bloco **C**", "Bloco **D**" e "Bloco **E**", cada qual com pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, totalizando 88 (oitenta e oito) apartamentos residenciais.

LOCALIZAÇÃO DOS BLOCOS: Posicionando-se o observador na Rua Raimundo Correa, olhando para o condomínio, encontrará à sua esquerda, na frente, o Bloco **A**. Ainda ocupando o lado esquerdo do terreno, encontrará "no meio" o Bloco **B** e aos fundos o Bloco **C**; no lado direito do terreno encontrará, na frente o Bloco **E**, e aos fundos o Bloco **D**.

O Bloco "A", terá pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, assim caracterizados: **pavimento térreo**: com hall de acesso à caixa de escadas e ao elevador, 15 (quinze) vagas de garagem cobertas e 18 armários náuticos; **do 1 ao 4º pavimentos tipo**: cada um deles conterá um hall de distribuição e acesso à caixa de escada e ao elevador, e 4 (quatro) apartamentos tipo; **pavimento cobertura**: a conter hall de circulação e acesso a caixa de escadas e ao elevador, 2 apartamentos de cobertura, terraço descoberto e churrasqueira com pia e sanitário;

O Bloco "B", terá pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, assim caracterizados: **pavimento térreo**: com hall de acesso à caixa de escadas e ao elevador, 14 (quatorze) vagas de garagem cobertas e 18 armários náuticos; **do 1 ao 4º pavimentos tipo**: cada um deles conterá um hall de distribuição e acesso à caixa de escada e ao elevador, e 4 (quatro) apartamentos tipo; **pavimento cobertura**: a conter hall de circulação e acesso a caixa de escadas e ao elevador, salão de festas com copa e banheiro, espaço gourmet com banheiro, salão de jogos, sauna com área de descanso e terraço descoberto;

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Valdemar Cesar Boteon
OFICIAL

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 47.634 Ficha nº 02F

O Bloco "C", terá pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, assim caracterizados: **pavimento térreo**: com hall de acesso à caixa de escadas e ao elevador, 15 (quinze) vagas de garagem cobertas e 18 armários náuticos; **do 1 ao 4º pavimentos tipo**: cada um deles conterá um hall de distribuição e acesso à caixa de escada e ao elevador, e 4 (quatro) apartamentos tipo; **pavimento cobertura**: a conter hall de circulação e acesso a caixa de escadas e ao elevador, 2 apartamentos de cobertura, ofurô, piscina com deck e solarium descoberto;
O Bloco "D", terá pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, assim caracterizados: **pavimento térreo**: com hall de acesso à caixa de escadas e ao elevador, 13 (treze) vagas de garagem cobertas e 18 armários náuticos; **do 1 ao 4º pavimentos tipo**: cada um deles conterá um hall de distribuição e acesso à caixa de escada e ao elevador, e 4 (quatro) apartamentos tipo; **pavimento cobertura**: a conter hall de circulação e acesso a caixa de escadas e ao elevador, 2 apartamentos de cobertura, terraço descoberto e churrasqueira com pia e sanitário;
O Bloco "E", terá pavimento térreo, quatro pavimentos tipo e pavimento cobertura, assim caracterizados: **pavimento térreo**: com hall de acesso à caixa de escadas e ao elevador, 13 (treze) vagas de garagem cobertas e 18 armários náuticos; **do 1 ao 4º pavimentos tipo**: cada um deles conterá um hall de distribuição e acesso à caixa de escada e ao elevador, e 4 (quatro) apartamentos tipo; **pavimento cobertura**: a conter hall de circulação e acesso a caixa de escadas e ao elevador, 2 apartamentos de cobertura, mini-quadra com tela lateral e churrasqueira com pia e sanitário.
Fora da projeção dos blocos, o pavimento térreo terá portaria com banheiro, acesso de pedestres, portões de entrada e saída de veículos, central de GLP, lixeira e mais 27 vagas de garagem descobertas.

LOCALIZAÇÃO DOS APARTAMENTOS: A identificação dos apartamentos será formada pela conjugação do algarismo da dezena, que indica o andar, com o algarismo da unidade, que determina a posição da unidade autônoma no respectivo pavimento. Assim, posicionando-se o observador na Rua Raimundo Correa, olhando para o condomínio, na lateral esquerda dos **BLOCO A, B, C, D e E** encontrará na frente, as unidades autônomas de final 3 (apartamentos n. 13, 23, 33 e 43), e atrás destas, as unidades autônomas de final 1 (apartamentos n. 11, 21 ,31 e 41), enquanto que na lateral direita de cada bloco encontrará, na frente, as unidades autônomas de final 4 (apartamentos n. 14, 24, 34, 44) e, atrás destas, as unidades autônomas de final 2 (apartamentos 12, 22, 32 e 42). No pavimento cobertura do Bloco **A**, o apartamento n. 53 estará localizado à esquerda, e o apartamento n. 54 estará localizado à direita. No pavimento cobertura do Bloco **C**, os apartamentos n. 53 e 51 estarão localizados à esquerda, o primeiro na frente e o último atrás. No pavimento cobertura do Bloco **D**, os apartamentos n. 54 e 52 estarão localizados no lado direito, o primeiro na frente e o último atrás. No pavimento cobertura do Bloco **E**, o apartamento n. 53 estará localizado à esquerda, e o apartamento n. 54 estará localizado à direita.

DAS PARTES COMUNS: são partes comuns de todos os condôminos, indivisíveis e inalienáveis separadamente, o terreno com área de 2.489,62m², as fundações, paredes mestras, colunas de sustentação, lajes, vigas e telhados, poço de iluminação, os encanamentos de água, reservatórios de água, luz e força, esgoto, telefone, bem como as instalações respectivas até os pontos de interseção de propriedade dos comunheiros, as calhas, condutores de águas pluviais, halls de escadas, elevadores, corredores, portaria de pedestres, lixeira, caixa's d'água, áreas de circulação e acesso de veículos às vagas de garagens e as áreas de lazer localizadas nos pavimentos cobertura dos cinco blocos,

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ubatuba - SP
12067-5 - AA 061552

Av. Dona Maria Alves, 518 - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000
Fone: (12) 3832-3266 - Fax: (12) 3832-3216 - e-mail: cartorioubatuba@gmail.com
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Matrícula nº 47.634 | Ficha nº 02V

compostas por terraços descobertos, churrasqueiras com pias e sanitários, salão de festas com copa e sanitário, espaço gourmet com banheiro, salão de jogos, sauna com área de descanso e terraço descoberto, ofurô, piscina com deck e solarium descoberto, mini-quadra com tela lateral e tudo o mais que por sua natureza e destino seja de uso comum de todos os condôminos.

DAS PARTES PRIVATIVAS: São partes de propriedade exclusiva de cada condômino, livremente alienáveis, os oitenta e oito (88) apartamentos, com suas partes acessórias consistentes nas vagas de garagens e armários náuticos, locados no projeto e identificados com numerção idêntica àquela atribuída ao respectivo apartamento, assim distribuídas:

BLOCO "A", com dezoito (18) apartamentos: **1º andar** - apartamentos n. A11, A12, A13 e A14; **2º andar** - apartamentos n. A21, A22, A23 e A24; **3º andar** - apartamentos n. A31, A32, A33 e A34; **4º andar** - apartamentos n. A41, A42, A43 e A44; e **5º andar** ou pavimento cobertura - apartamentos n. A53 e A54.
BLOCO "B", com dezesseis (16) apartamentos: **1º andar** - apartamentos n. B11, B12, B13 e B14; **2º andar** - apartamentos n. B21, B22, B23 e B24; **3º andar** - apartamentos n. B31, B32, B33 e B34; **4º andar** - apartamentos n. B41, B42, B43 e B44.
BLOCO "C", com dezoito (18) apartamentos: **1º andar** - apartamentos n. C11, C12, C13 e C14; **2º andar** - apartamentos n. C21, C22, C23 e C24; **3º andar** - apartamentos n. C31, C32, C33 e C34; **4º andar** - apartamentos n. C41, C42, C43 e C44; e **5º andar** ou pavimento cobertura - apartamentos n. C51 e C53.
BLOCO "D", com dezoito (18) apartamentos: **1º andar** - apartamentos n. D11, D12, D13 e D14; **2º andar** - apartamentos n. D21, D22, D23 e D24; **3º andar** - apartamentos n. D31, D32, D33 e D34; **4º andar** - apartamentos n. D41, D42, D43 e D44; e **5º andar** ou pavimento cobertura - apartamentos n. D52 e D54.
BLOCO "E", com dezoito (18) apartamentos: **1º andar** - apartamentos n. E11, E12, E13 e E14; **2º andar** - apartamentos n. E21, E22, E23 e E24; **3º andar** - apartamentos n. E31, E32, E33 e E34; **4º andar** - apartamentos n. E41, E42, E43 e E44; e **5º andar** ou pavimento cobertura - apartamentos n. E53 e E54.

ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS UNIDADES:

BLOCO "A"
Apartamentos n. A11, A12, A13, A14, A21 e A22: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,1600m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 16,4979m², somando a área construída de **71,1579m²**, mais a área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta e área comum descoberta de 14,2466m², perfazendo a área real total de 95,7545m² e a fração ideal no terreno de **1,0184%.**
Apartamentos n. A23, A24, A31, A32, A33, A34, A41, A42, A43 e A44: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,1600m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 18,6494m², somando área construída de **83,6594m²**, mais a área comum descoberta de 16,1046m², perfazendo a área real total de 99,7640m² e a fração ideal no terreno de **1,1512%.**
Apartamento de cobertura n. A53: terá área privativa coberta de 54,8200m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Valdemar Cesar Boteon
OFICIAL

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 47.634 Ficha nº 03F

armário náutico, e área comum coberta de 21,5108m², somando área construída de **87,0408m²**, mais sacada privativa descoberta com área de 12,6600m², área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta, e a área comum descoberta de 18,5755m², perfazendo a área real total de 128,6263m² e a fração ideal no terreno de **1,3278%**.

Apartamento de cobertura n. A54: terá área privativa coberta de 54,8200m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 19,3592m², somando área construída de **74,5392m²**, mais sacada privativa descoberta com área de 12,6600m², área privativa descoberta de 20,7000m², correspondente a duas vagas de garagem descobertas, e a área comum descoberta de 16,7175m², perfazendo a área real total de 124,6167m² e a fração ideal no terreno de **1,1950%**.

BLOCO "B"

Apartamentos n. B11, B12, B13, B14, B21, B22, B23, B24, B31, B32, B33, B34, B41, B42, B43 e B44,: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,1600m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 18,6494m², somando área construída de **83,6594m²**, mais a área comum descoberta de 16,1046m², perfazendo a área real total de 99,7640m² e a fração ideal no terreno de **1,1512%**.

BLOCO "C"

Apartamentos n. C11, C12, C13, C14, C21, C22, C23, C24, C31, C32, C33, C34, C41, C42, C43 e C44: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,1600m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 18,6494m², somando área construída de **83,6594m²**, mais a área comum descoberta de 16,1046m², perfazendo a área real total de 99,7640m² e a fração ideal no terreno de **1,1512%**.

ApartamentoS de cobertura n. C51 e C53: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,1600m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 17,4200m², somando área construída de **72,0800m²**, mais área privativa descoberta de 20,7000m², correspondente a duas vagas de garagem descobertas, e a área comum descoberta de 15,0429m², perfazendo a área real total de 107,8229m² e a fração ideal no terreno de **1,0753%**.

BLOCO "D"

Apartamentos n. D11 e D13: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,2500m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 16,5059m², somando área construída de **71,2559m²**, mais a área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta e área comum descoberta de 14,2535m², perfazendo a área real total de 95,8594m² e a fração ideal no terreno de **1,0189%**.

Apartamentos n. D12, D14, D22, D23, D24, D31, D32, D33, D34, D41, D42, D43 e D44: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,2500m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 18,6575m², somando área construída de **83,7575m²**, mais a área comum descoberta de 16,1115m², perfazendo a área real total de 99,8690m² e a fração ideal no terreno de **1,1517%**.

Apartamento de cobertura n. D52: terá área privativa coberta de 53,9900m², sacada

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ubatuba - SP

12067-5 - AA 061553

Av. Dona Maria Alves, 518 - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000
Fone: (12) 3832-3266 - Fax: (12) 3832-3216 - e-mail: cartorioubatuba@gmail.com
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Matrícula nº 47.634 | Ficha nº 03V

privativa com área coberta de 2,0300m², área privativa no pavimento térreo de 21,0600m², correspondente a duas vagas de garagem cobertas e um armário náutico, e área comum coberta de 23,1816m², somando área construída de **100,2616m²**, mais sacada privativa descoberta com área de 8,0000m² e área comum descoberta de 20,0183m², perfazendo a área real total de 128,2977m² e a fração ideal no terreno de **1,4310%.**

Apartamento de cobertura n. D54: terá área privativa coberta de 53,9900m², sacada privativa com área coberta de 2,0300m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 18,8784m², somando área construída de **75,2584m²**, mais sacada privativa descoberta com área de 8,0000m², área privativa descoberta de 20,7000m², correspondente a duas vagas de garagem descobertas e área comum descoberta de 16,3023m², perfazendo a área real total de 120,2607m² e a fração ideal no terreno de **1,1653%.**

BLOCO "E"

Apartamentos n. E11, E12, E13, E14, E21, E23, E31 e E33: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,2500m², área privativa no pavimento térreo de 0,3600m², correspondente a um armário náutico, e área comum coberta de 16,5059m², somando área construída de **71,2559m²**, mais a área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta e área comum descoberta de 14,2535m², perfazendo a área real total de 95,8594m² e a fração ideal no terreno de **1,0189%.**

Apartamentos n. E22, E24, E32, E34, E41, E43 e E44: terão área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,2500m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 18,6575m², somando área construída de **83,7575m²**, mais a área comum descoberta de 16,1115m², perfazendo a área real total de 99,8690m² e a fração ideal no terreno de **1,1517%.**

Apartamento n. E42: terá área privativa coberta de 51,1400m², sacada privativa com área coberta de 3,2500m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 19,5796m², somando área construída de **84,6796m²**, mais a área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta e área comum descoberta de 16,9078m², perfazendo a área real total de 111,9374m² e a fração ideal no terreno de **1,2086%.**

Apartamento de cobertura n. E53: terá área privativa coberta de 54,3900m², área privativa no pavimento térreo de 10,7100m², correspondente a uma vaga de garagem coberta e um armário náutico, e área comum coberta de 20,8632m², somando área construída de **85,9632m²**, mais sacada privativa descoberta com área de 6,8250m², área privativa descoberta de 10,3500m², correspondente a uma vaga de garagem descoberta e área comum descoberta de 18,0163m², perfazendo a área real total de 121,1545m² e a fração ideal no terreno de **1,2879%.**

Apartamento de cobertura n. E54: terá área privativa coberta de 54,3900m², sacada privativa com área coberta de 2,8250m², área privativa no pavimento térreo de 21,0600m², correspondente a duas vagas de garagem cobertas e um armário náutico, e área comum coberta de 22,6585m², somando área construída de **100,9335m²**, mais área comum descoberta de 19,5666m², perfazendo a área real total de 120,5001m² e a fração ideal no terreno de **1,3987%.**

VAGAS DE GARAGENS: O "CONDOMÍNIO EDIFICIO VILLA MONREALE" terá 97 (noventa

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE UBATUBA - ESTADO DE SÃO PAULO
Valdemar Cesar Boteon
OFICIAL

CNS nº 120675 - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE UBATUBA - SP
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula nº 47.634 Ficha nº 04F

e sete) vagas de garagens, sendo 70 (setenta) cobertas e 27 (vinte e sete) descobertas, todas locadas em planta e identificadas no projeto com numeração idêntica àquela atribuída ao respectivo apartamento. As vagas de garagem ficam vinculadas como partes acessórias dos respectivos apartamentos e destinam-se ao estacionamento de veículos de passeio de médio porte pertencentes a condôminos e moradores do edifício, vedadas a locação ou alienação a não condôminos.

DEMOLIÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE: A incorporadora apresentou declaração afirmando que a construção comercial com 96,00m², mencionada na abertura, será inicialmente utilizada para guarda de materiais, e será oportunamente demolida antes da conclusão das obras de construção do condomínnio.

Com o instrumento particular de incorporação, a proprietária depositou em cartório para conhecimento de terceiros eventuais adquirentes de frações ideais de terrenos ou de futuras unidades autônomas uma das vias do memorial de incorporação, contendo todos os documentos relacionados e exigidos pelo artigo 32, letras "a" a "p" da Lei 4.591/64 (Lei das Incorporações), declarando mais a proprietária, em cumprimento ao que dispõe a letra "n" do referido artigo 32, que o aludido empreendimento não está sujeito ao regime de carência. Avaliação do custo global da construção - base CUB/SINDUSCON - relativo ao mês julho/2015: R$ 12.300.519,40, mais o valor da aquisição do terreno: R$ 1.394.716,84 = base dos emolumentos R$ 13.695.236,24.

Antonio Barbosa Filho: _____ (escrevente autorizado).

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução integral da matrícula nº 47634, extraída nos termos do artigo 19, parágrafo 1º da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Ubatuba, 09 de novembro de 2016

Escrevente Autorizado(a)
ZILDA MATSUOKA DE AMORIM
Pedido nº 98.957 - EMOLUMENTOS:
Oficial R$ 25,37 -Estado R$ 7,21 -IPESP R$ 3,72 -R. Civil R$ 1,34 -Trib. Justiça R$ 1,74 ISS R$- 1,27 - M.P. R$ 1,22 - TOTAL R$ 41,87

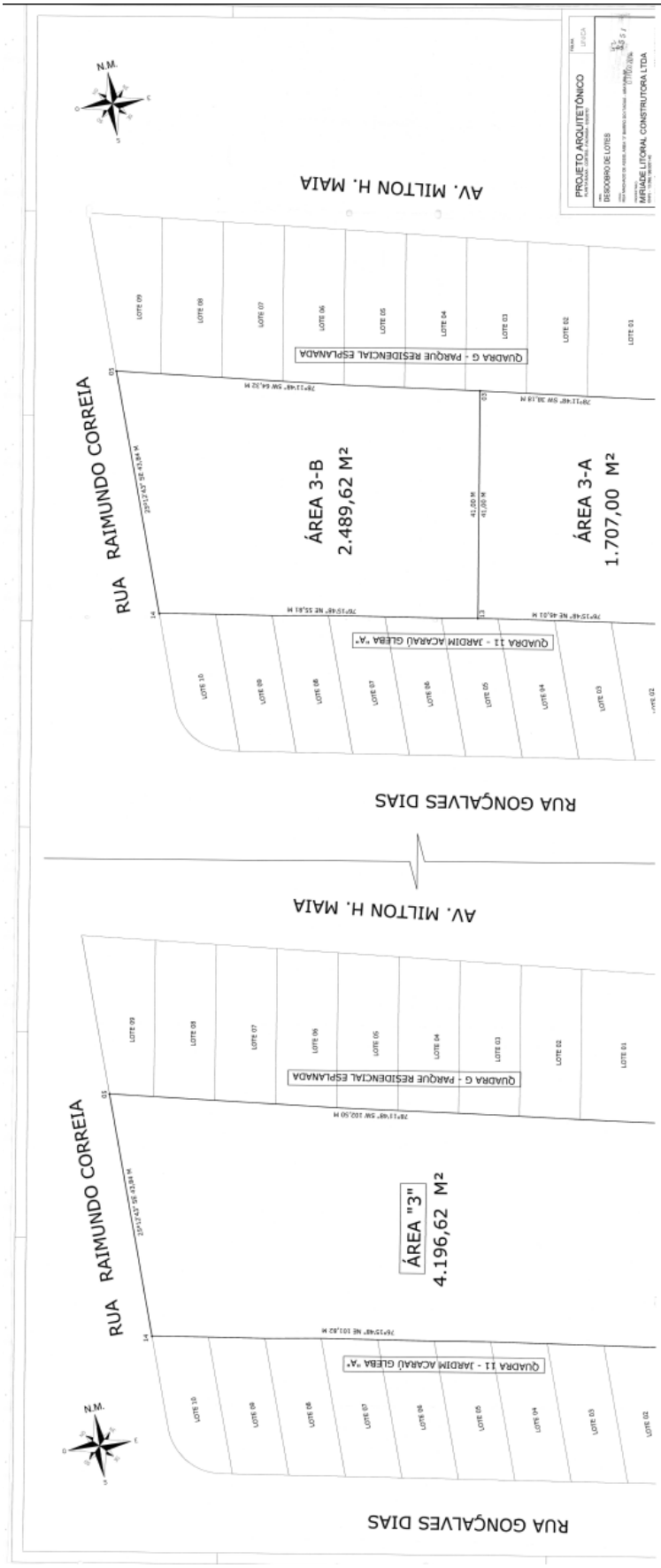
Para efeitos notariais esta Certidão é válida por 30 dias não implicando em reserva de prioridade.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Ubatuba - SP

12067-5 - AA 061554

Av. Dona Maria Alves, 518 - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000
Fone: (12) 3832-3266 - Fax: (12) 3832-3216 - e-mail: cartorioubatuba@gmail.com

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'


RUA GONÇALVES DIAS
AV. MILTON H. MAIA
RUA RAIMUNDO CORREIA
QUADRA 11 - JARDIM ACARAÚ GLEBA "A"
QUADRA G - PARQUE RESIDENCIAL ESPLANADA
ÁREA "3"
4.196,62 M2
ÁREA 3-A
1.707,00 M2
ÁREA 3-B
2.489,62 M2
N.M.
PROJETO ARQUITETÔNICO
DESDOBRO DE LOTES
MARIADE LITORAL CONSTRUTORA LTDA

> ANEXO IV

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Colliers International Brasil, and certain of its subsidiaries, is an independently owned and operated business and a member firm of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 480 offices throughout more than 61 countries worldwide.

Rua das Olimpíadas, 205 – 1º andar
04551-000 | São Paulo – SP – BRASIL
PABX + 55 11 3323-0000 | FAX +55 11 3323-0001
www.colliers.com.br

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o CLIENTE.

2. Este trabalho foi preparado por solicitação do CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.

3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.

4. O CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.

5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.

6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo CLIENTE.

7. O CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.

8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.

9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.

10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.

12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).

13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.

14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.

15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.

16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.