

PROSPECTO PRELIMINAR DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.915.840/0001-14

Banco Santander (Brasil) S.A.

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, São Paulo - SP

No montante de até

R\$ 305.500.000,00

(trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Código ISIN nº BRSAAGCTF007

Código de Negociação na BM&FBOVESPA: SAAG11

O **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”) está realizando sua primeira oferta pública de distribuição de cotas, nominativo-escriturais (“Cotas”), primária, no montante máximo de 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas do Fundo e o montante mínimo de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, tendo cada uma delas o valor individual de R\$100,00 (cem reais) (“Valor Nominal Unitário”), somando o total da emissão o valor máximo de R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais) (“Volume Total da Oferta”) e mínimo de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (respectivamente, “Volume Mínimo da Oferta”). No âmbito da Oferta, cada investidor deverá subscrever um montante mínimo de investimento de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“Montante Mínimo de Investimento”) na Data de Emissão. As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, a qualquer momento, em uma única vez, no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, (i) mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo na Data de Liquidação Financeira, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.600.026/0001-81 (“Instituição Administradora” ou “Rio Bravo”), quando inscritas junto à Instituição Administradora e (ii) de acordo com os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, quando inscritas junto aos demais Coordenadores e às Instituições Consorciadas. A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos: (i) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo e (ii) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e das Instituições Consorciadas será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 458.250 (quatrocentos e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. Nos termos do artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas adicionais, nas mesmas condições e preço das Cotas (“Cotas Adicionais”), a critério da Instituição Administradora. As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2.041/2.235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42 (“Coordenador Líder”) foi contratado para realizar a Oferta das Cotas. A Rio Bravo e a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.332.886/0001-04 (“XP Investimentos”) foram contratados para, em conjunto com o Coordenador Líder e eventuais coordenadores adicionais que venham a ser contratados anteriormente ao registro da Oferta, realizar a Oferta das Cotas (“Coordenadores Contratados” e, em conjunto com o Coordenador Líder, “Coordenadores”). O Fundo foi constituído por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, que tem como Anexo I o regulamento datado de 24 de setembro de 2012, devidamente registrado em 25 de setembro de 2012, sob o nº 1.372.278 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado em 6 de novembro de 2012 (“Regulamento”).

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Registro da Oferta na CVM: a Oferta primária de Cotas do Fundo foi aprovada e registrada na CVM sob o nº [*], em [*].

As Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário, no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros, observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com objeto de investimento específico e o Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo emissor, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes.

“Este Prospecto não deve, em circunstância alguma, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas. Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto para avaliação dos riscos que devem ser considerados para o investimento nas Cotas.”

“A autorização para o registro da Oferta não implica, por parte da CVM, garantia da veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de sua Instituição Administradora, de sua política de investimentos, dos empreendimentos que constituírem seu objeto, ou, ainda, das Cotas a serem distribuídas.”

“A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.”

Coordenador Líder

Coordenador Contratado e
Instituição Administradora

Coordenador Contratado

Assessor Jurídico



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
------------------------	----------

1. SUMÁRIO

• Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo	17
------------------------------------------------------------------------------------	----

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

• Quantidade e Valores das Cotas.....	29
• Prazos de Distribuição.....	29
• Forma e Prazos de Subscrição e Integralização	29
• Negociação das Cotas	32
• Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta.....	32
• Público Alvo da Oferta.....	33
• Inadequação da Oferta a Investidores.....	33
• Suspensão e Cancelamento da Oferta	34
• Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta.....	34
• Deliberação da Oferta.....	34
• Regime de Colocação.....	34
• Plano de Distribuição.....	35
• Cronograma Estimativo	38

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS

• O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	41
• O Setor Imobiliário - Histórico	46

4. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco	49
• Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas.....	49
• Riscos Relacionados à Liquidez	49
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.....	50
• Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel.....	51
• Risco Relativo à Concentração e Pulverização	51
• Risco de Diluição	51
• Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos.....	51
• Risco de Desapropriação	51
• Risco de Sinistro.....	52
• Risco de Despesas Extraordinárias.....	52
• Risco das Contingências Ambientais.....	52
• Risco de Concentração da Carteira do Fundo	52
• Riscos Tributários	53
• Risco Institucional.....	54
• Riscos Macroeconômicos Gerais.....	54
• Riscos do Prazo	55
• Riscos de Crédito	55
• Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários	56
• Risco Imobiliário	56
• Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais	56
• Risco Decorrente de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis ...	57
• Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo.....	58
• Risco Relacionado à Existência de Ônus Real.....	59
• Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior	59

• Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados.....	59
• Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros.....	60
• Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo.....	60
• Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos.....	60
• Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo.....	61
• Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa.....	61
• Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito.....	61
• Risco de Alteração do Regulamento.....	62
• Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado.....	62
• Risco de Quórum de Aprovação Qualificado.....	62
• Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo.....	62
• Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta.....	62
• Demais Riscos.....	63

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

• Base Legal.....	67
• Características Básicas do Fundo.....	67
• Forma de Condomínio.....	73
• Prazo.....	73
• Objeto do Fundo.....	74
• Política de Investimentos.....	74
• Critérios de Elegibilidade.....	77
• Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica.....	77
• Características Gerais dos Ativos Imobiliários.....	79
• Rentabilidade e Valorização Patrimonial Esperadas.....	95
• Garantias.....	95
• Derivativos.....	95
• Da Amortização de Cotas do Fundo.....	96
• Liquidação.....	96
• Taxas e Encargos do Fundo.....	97
• Características das Cotas.....	99
• Política de Distribuição de Resultados.....	101
• Administração e Prestação de Serviços.....	102
• Vedações à Instituição Administradora.....	107
• Locatário e Coordenador Líder.....	108

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

• Da Instituição Administradora/Coordenador Contratado.....	113
• Do Coordenador Líder.....	119
• Do Coordenador Contratado.....	119

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

• Demonstrativos dos Custos da Distribuição.....	123
• Contrato de Garantia de Liquidez.....	124
• Destinação dos Recursos.....	124

8. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo 127
- Tributação dos Investidores..... 127
- IOF/Títulos..... 127
- IOF/Câmbio 127

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração 135

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes 139
- Relacionamento entre as Partes..... 141
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta 141
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo..... 143

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas 147
- Remessa de Informações à CVM 149

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a Respeito da Oferta..... 153

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas 159

14. ANEXOS

- **Anexo I** - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo..... 163
- **Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder..... 259
- **Anexo III** - Declaração da Instituição Administradora 263
- **Anexo IV** - Modelo do Boletim de Subscrição..... 267
- **Anexo V** - Estudo de Viabilidade do Fundo 275
- **Anexo VI** - Laudos de Avaliação 289

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

“ <u>Agências de Rating Autorizadas</u> ”	A Fitch, Moody’s e Standard & Poor’s, quando referidas em conjunto.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	Anúncio de encerramento da Oferta, publicado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	Anúncio de início da Oferta, publicado na forma do artigo 52 da Instrução CVM 400.
“ <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> ”:	É a assembleia geral de Cotistas do Fundo que se encontra disciplinada no item “Características Básicas do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 67 deste Prospecto.
“ <u>Ativos</u> ”:	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidos em conjunto.
“ <u>Ativos de Renda Fixa</u> ”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, quais sejam: (i) títulos públicos federais, (ii) operações compromissadas lastreadas nesses títulos, (iii) títulos de emissão ou coobrigação de instituição financeira com classificação de risco equivalente a “AA” ou superior, atribuída por uma das Agências de <i>Rating</i> Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de recompra por parte do emissor; (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária.
“ <u>Ativos Imobiliários</u> ”:	Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	KPMG Auditores Independentes
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	O aviso a ser publicado para informar ao mercado os termos e condições da Oferta.

<p>“<u>BM&FBOVESPA</u>”:</p>	<p>BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.</p>
<p>“<u>Boletim de Subscrição</u>”:</p>	<p>Documento que formaliza a subscrição e compromisso de integralização das Cotas da Oferta pelo Investidor que poderá ser firmado pelo Investidor (i) mediante sua assinatura em via física do documento junto às Instituições Participantes da Oferta, ou, (ii) nos casos em que a subscrição das Cotas da Oferta ocorra junto ao Coordenador Líder, o Investidor terá a prerrogativa de formalizar este documento por meio de sua assinatura eletrônica na versão deste que estiver disponibilizada em sítio eletrônico específico do Coordenador Líder, na rede mundial de computadores.</p>
<p>“<u>Contratos de Compra e Venda</u>”:</p>	<p>Os Contratos de Compra e Venda dos imóveis, a serem celebrados entre o Santander e a Instituição Administradora do Fundo.</p>
<p>“<u>Contrato de Distribuição</u>”:</p>	<p>“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária de Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, a ser celebrado entre a Instituição Administradora, os Coordenadores e a BM&FBOVESPA.</p>
<p>“<u>Contratos de Locação Atípica</u>”:</p>	<p>Os contratos de locação que serão celebrados entre o Fundo, na qualidade de locador, e o Santander e/ou sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários, na modalidade “<i>Sale and Lease Back</i>”, modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários do Santander condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos.</p>
<p>“<u>Coordenadores</u>”:</p>	<p>Os Coordenadores Contratados e o Coordenador Líder quando tratados em conjunto.</p>
<p>“<u>Coordenadores Contratados</u>”:</p>	<p>Rio Bravo, XP Investimentos, considerados em conjunto e eventuais coordenadores adicionais que venham a ser contratados anteriormente ao registro da Oferta.</p>

“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2041/2235, inscrita no CNPJ/MF sob nº 90.400.888/0001-42.
“ <u>Cotas</u> ”:	As cotas de emissão do Fundo que correspondem a frações ideais de seu patrimônio e devem ser escriturais e nominativas.
“ <u>Cotas Adicionais</u> ”:	São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Instituição Administradora, conforme a Opção de Cotas do Lote Adicional, nos termos da faculdade prevista no artigo 14 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Cotas do Lote Suplementar</u> ”:	São as Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, ou seja, 458.250 (quatrocentas e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
“ <u>Cotistas</u> ”:	Os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo.
“ <u>Cotistas em Conflito de Interesse</u> ”:	Os Cotistas que se enquadrem no conceito descrito no item 12.3 do Regulamento.
“ <u>Crterios de Elegibilidade</u> ”:	Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pela Instituição Administradora quando da seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários. Tais critérios estão devidamente descritos no item “Crterios de elegibilidade”, da Seção “Características do Fundo” na página 77 deste Prospecto.

“ <u>Cushman & Wakefield</u> ”	Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., empresa com sede em Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Araguaia, n°. 2.044, bl.01, salas 1311 e 1312, inscrita no CNPJ/MF sob n° 11.038.935/0001-83
“ <u>Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel</u> ”:	A data correspondente a 30 (trinta) dias após a Data Limite para apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel.
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data da primeira integralização de Cotas do Fundo.
“ <u>Data da Liquidação Financeira</u> ”:	Data em que ocorrerá a liquidação financeira da Oferta.
“ <u>Data Limite</u> ”:	A data correspondente a 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Qualquer dia que não seja um sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	Quaisquer direitos reais previstos na legislação brasileira, ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis no Brasil.
“ <u>Distribuição Parcial</u> ”:	A distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, autorizada na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	São os custos e despesas descritos no item 10.1 do Regulamento e no item “Taxas e Encargos do Fundo” da Seção “Características do Fundo” na página 97 deste Prospecto, que serão debitados automaticamente pela Instituição Administradora, do Patrimônio Líquido do Fundo.
“ <u>Escriturador de Cotas</u> ”:	A Itau Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, n°. 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 61.194.353/0001-64.
“ <u>Estudo de Viabilidade</u> ”:	Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira dos Ativos Imobiliários e do Fundo a ser elaborado pela Cushman & Wakefield.

“ <u>Fitch</u> ”:	A Fitch Ratings Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
“ <u>Fundo</u> ”:	SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– FII.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Instituição Administradora</u> ”:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.
“ <u>Instituições Consorciadas</u> ”:	Sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, a serem contatadas pelos Coordenadores por meio de carta convite.
“ <u>Instituições Participantes da Oferta</u> ”:	O Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e as Instituições Consorciadas quando tratados em conjunto.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”:	Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
“ <u>Instrução CVM 478</u> ”:	Instrução da CVM n.º 478, de 11 de setembro de 2009.
“ <u>Investidores</u> ”:	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais.

<p>“<u>Investidores Institucionais</u>”</p>	<p>Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham realizado Pedido de Reserva em montante igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>
<p>“<u>Investidores Não Institucionais</u>”</p>	<p>Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham realizado Pedido de Reserva em montante inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).</p>
<p>“<u>Laudo de Avaliação</u>”:</p>	<p>O laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários, que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.245/91</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.668/93</u>”:</p>	<p>Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 8.981/95</u>”:</p>	<p>A Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 9.779/99</u>”:</p>	<p>Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Lei nº 11.033/04</u>”:</p>	<p>A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.</p>
<p>“<u>Locatários</u>”:</p>	<p>O Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Atípica.</p>

<p>“<u>Montante Mínimo de Investimento</u>”:</p>	<p>No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$10.000,00 (dez mil reais), não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas e sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p>
<p>“<u>Moody’s</u>”:</p>	<p>A Moody’s America Latina Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>
<p>“<u>Oferta</u>”:</p>	<p>A distribuição pública das Cotas objeto da Primeira Emissão. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.</p>
<p>“<u>Patrimônio Líquido</u>”:</p>	<p>O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1 do Regulamento.</p>
<p>“<u>Pessoas Vinculadas</u>”:</p>	<p>Entende-se por pessoas vinculadas qualquer pessoa que seja: (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores e/ou das Instituições Consorciadas, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii) ou (iii). A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras).</p>

<p>“<u>Política de Investimentos</u>”:</p>	<p>A política de investimento do Fundo encontra-se disciplinada na Cláusula 3.2 e subitens do Regulamento e no item “Política de Investimentos”, da Seção “Características do Fundo” na página 74 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Primeira Emissão</u>”:</p>	<p>A Primeira Emissão de Cotas do Fundo objeto da presente Oferta.</p>
<p>“<u>Primeiro Laudo de Aluguel</u>”:</p>	<p>Laudo a ser elaborado caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a Data Limite. Nesse caso, o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.</p>
<p>“<u>Prospecto</u>” ou “<u>Prospecto Preliminar</u>”:</p>	<p>Este Prospecto Preliminar.</p>
<p>“<u>Prospecto Definitivo</u>”:</p>	<p>O Prospecto Definitivo da Oferta.</p>
<p>“<u>Prospectos</u>”:</p>	<p>Este Prospecto e o Prospecto Definitivo, considerados em conjunto.</p>
<p>“<u>Regulamento</u>”:</p>	<p>O Regulamento do Fundo, datado de 24 de setembro de 2012, devidamente registrado em 25 de setembro de 2012, sob o n.º 1.372.278, perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo, conforme aditado em 6 de novembro de 2012 por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, devidamente registrado em 22 de novembro de 2012 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo sob o n.º 1.377.885, o qual disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo.</p>
<p>“<u>Reserva de Contingência</u>”:</p>	<p>A reserva de contingência que venha a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2 do Regulamento, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.</p>

<p>“<u>Rio Bravo</u>”:</p>	<p>Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81.</p>
<p>“<i>Sale and Lease Back</i>”</p>	<p>Modalidade do Contrato de Locação atípica, que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários do Santander condicionada à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob termos específicos.</p>
<p>“<u>Santander</u>”:</p>	<p>Banco Santander (Brasil) S.A.</p>
<p>“<u>Segundo Laudo de Aluguel</u>”:</p>	<p>Laudo a ser elaborado caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo de Aluguel. Nesse caso a parte poderá, às suas expensas, solicitar um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel.</p>
<p>“<u>Standard & Poor’s</u>”:</p>	<p>A Standard & Poor’s, divisão da McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda., agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.</p>
<p>“<u>Taxa de Administração</u>”:</p>	<p>O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como forma de remuneração pelos serviços de administração e gestão do Fundo, conforme item “Taxa de Administração” da Seção “Remuneração dos Prestadores de Serviços” na página 135 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Termo de Adesão ao Regulamento</u>”:</p>	<p>Termo de Adesão ao Regulamento a ser firmado pelo Investidor no ato da subscrição das Cotas, por meio do qual este deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento e dos Prospectos, em especial daquelas referentes à política de investimento e riscos, aderindo, portanto, aos termos do Regulamento.</p>

<p>“<u>Volume Mínimo da Oferta</u>”:</p>	<p>A quantidade mínima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, totalizando R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).</p>
<p>“<u>Volume Total da Oferta</u>”:</p>	<p>A quantidade máxima de Cotas a serem distribuídas no âmbito da Oferta é de 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, totalizando R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.</p>
<p>“XP Investimentos”</p>	<p>XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04.</p>

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características da Oferta e Estratégia de Investimento do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO

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, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco”.

Nome do Fundo:	Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Instituição Administradora:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadores Contratados:	Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenador Líder:	Banco Santander (Brasil) S.A.
Banco Escriturador:	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 3.400, 10º andar, Itaim Bibi, CEP 04.538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
Avaliação dos Imóveis:	A avaliação dos Ativos Imobiliários deverá ser elaborada por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com os Locatários e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM 472/08, previamente à aquisição dos Ativos Imobiliários.
Valor Nominal Unitário das Cotas:	R\$100,00 (cem reais), na Data da Liquidação Financeira.
Quantidade Máxima de Cotas da Oferta:	3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Valor Total da Oferta:	R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais.
Quantidade Mínima de Cotas da Oferta:	1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.

Volume Mínimo da Oferta:	R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).
Montante Mínimo de Investimento por Investidor:	No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor será de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário. Na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.
Cotas do Lote Suplementar:	São as Cotas que representam até 15% das Cotas da Oferta, ou seja, 458.250 (quatrocentas e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério do Coordenador Líder, conforme a Opção de Cotas do Lote Suplementar, nos termos da faculdade prevista no artigo 24 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Cotas Adicionais:	São as Cotas que representam até 20% das Cotas da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, ou seja, 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Cotas da Oferta, a critério da Instituição Administradora, conforme a Opção de Cotas Adicionais, nos termos da faculdade prevista no artigo 14 da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
Regime de Colocação:	Melhores Esforços.
Pedidos de Reserva:	Os pedidos de reservas a serem realizados durante o Período de Reserva de distribuição das Cotas.
Período de Reserva:	O período que ocorrerá a partir da data estimada de 13 de novembro de 2012 e se estenderá até a data estimada de 18 de dezembro de 2012.
Período de Reserva das Pessoas Vinculadas:	Período no qual as Pessoas Vinculadas deverão formular os respectivos Pedidos de Reserva, o qual terá início na data estimada de 13 de novembro de 2012 e término, no mínimo, 7 (sete) dias úteis antes do término do Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, sendo a data estimada para término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas o dia 29 de novembro de 2012. A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras).

Público Alvo da Oferta:	Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, vedada a colocação para clubes de investimento.
Público Alvo do Fundo:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.
Investidores Institucionais	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham realizado Pedido de Reserva em montante superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
Investidores Não Institucionais	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento, que tenham realizado Pedido de Reserva em montante inferior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).
Prazo de Distribuição:	O prazo da distribuição será de até 6 (seis) meses a contar da publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Inadequação do Investimento:	<p>O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 49 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.</p> <p>A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.</p>
Publicidade e Divulgação de Informações do Fundo e da Oferta:	<p>O Anúncio de Início e Anúncio de Encerramento serão publicados no jornal Valor Econômico, de modo a garantir aos investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.</p> <p>Todos os documentos relacionados à Oferta serão divulgados nos endereços físicos e eletrônicos do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados e da Instituição Administradora: www.santander.com.br, www.riobravo.com.br e www.xpi.com.br.</p> <p>Após o encerramento da Oferta, todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao Fundo serão disponibilizados nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar e no website www.riobravo.com.br.</p>

Local de Admissão e Negociação das Cotas:	As Cotas serão negociadas no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA.
Plano de Distribuição:	<p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento do Fundo para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.</p> <p>Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:</p> <p>(i) no âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou as Instituições Consorciadas por meio da celebração de Pedidos de Reserva, observado (a) o Investimento Mínimo, e (b) as regras para recebimento dos Pedidos de Reserva aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i.i” e “i.ii” abaixo;</p> <p>i.i) os Investidores Não Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais;</p> <p>i.ii) os Investidores Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta, exceto as Instituições Consorciadas, que apenas processarão Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais;</p> <p>(ii) o Período de Reserva das Pessoas Vinculadas terá início na data estimada de 13 de novembro de 2012 e término, no mínimo, 7 (sete) dias úteis antes do término do Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, sendo a data estimada para término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas o dia 29 de novembro de 2012. A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e</p>

	<p>sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras). As Pessoas Vinculadas que não fizerem seu Pedido de Reserva dentro do Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas no item “(v)” abaixo;</p> <p>(iii) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implementação da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.</p> <p>(iv) foi concedida pela CVM a dispensa de atender os requisitos do Artigo 55 da Instrução CVM 400 para a Oferta, não se aplicando, portanto, qualquer restrição à subscrição realizada pelas Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda. Para tanto, os Pedidos de Reserva efetuados pelas Pessoas Vinculadas deverão ser realizados durante o Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras);</p> <p>(v) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o respectivo Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida Instituição Participante da Oferta informado no Pedido de Reserva) até as 16h00 do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, caso em que a</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>referida Instituição Participante da Oferta cancelará o respectivo Pedido de Reserva. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário acima mencionados, deverá subscrever as Cotas; e</p> <p>(vi) observado o disposto acima, o Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, poderão adquirir Cotas, ressalvado o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400.</p> <p>Adicionalmente, a distribuição das Cotas, prevista neste Prospecto, será realizada na forma e condições seguintes:</p> <p>(i) após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e, após a republicação do Aviso ao Mercado com os logos das Instituições Consorciadas, o conseqüente início do Período de Reserva, bem como a realização de apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Distribuição;</p> <p>(ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;</p> <p>(iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do registro de constituição do Fundo e da aprovação da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;</p> <p>(iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400 e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Reserva até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação 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 serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação;</p> <p>(v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Colocação seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.</p>
<p>Alocação, Rateio e Liquidação da Oferta</p>	<p>A Oferta será destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.</p> <p>A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, em uma única vez, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo; e (ii) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e das Instituições Consorciadas será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA. <p>Os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional conforme a demanda e o montante da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais, sendo certo que todos os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais (inclusive os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais que serão processados pela Rio Bravo e liquidados diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, o Montante Mínimo de Investimento poderá ser inferior a R\$10.000,00 (dez mil reais) o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.</p> <p>Os Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais serão alocados segundo critério do Coordenador Líder, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que poderá levar em conta as suas relações e dos demais Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou</p>

	<p>estratégica, de forma a melhor atender ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de Cotistas.</p> <p>Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo exclusivamente por meio de liquidação na Instituição Administradora, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira liquidação.</p>
<p>Procedimentos para Subscrição e Integralização de Cotas:</p>	<p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Valor Nominal Unitário, não sendo permitida a aquisição de cotas fracionadas, sendo utilizado o arredondamento para baixo em todos os casos. Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os critérios de rateio, à Instituição Participante da Oferta com a qual efetuou sua ordem de investimento, conforme receber, no seu respectivo endereço eletrônico ou, na sua ausência, por fac-símile, a confirmação pela respectiva Instituição Participante da Oferta com a qual fez sua ordem de investimento (i) da quantidade de Cotas a eles alocadas, (ii) do Valor Nominal Unitário, e (iii) do valor total a ser pago para subscrição das Cotas.</p> <p>No ato de subscrição das Cotas, as Instituições Participantes da Oferta deverão entregar ao subscritor exemplares do Regulamento e dos Prospectos.</p>
<p>Estrutura de Taxas:</p>	<p>Taxa de Administração:</p> <p>A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração e Gestão prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração equivalente a 0,286% (vinte e oito centésimos e seis milésimos por cento) ao ano do valor do patrimônio líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.</p> <p>Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,286% (vinte e oito centésimos e seis milésimos por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.</p> <p>A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um</p>

	<p>ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:</p> <p>$Tx. \text{ de adm.} = [0,286\% \times (PLt0 - \text{Amortiz } t-1) \times (1+IGP-M)]$</p> <p>PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Emissão</p> <p>Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.</p> <p>IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.</p> <p>A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.</p> <p>No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma <i>pro rata</i>, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.</p> <p>A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.</p>
Objeto / Prazo:	<p>O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, para locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica, ou ainda, enquanto não alocados em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.</p>
Rentabilidade Esperada:	<p>A rentabilidade esperada do Fundo, conforme definido no Estudo de Viabilidade e mensurada em termos de taxa interna de retorno (TIR) é equivalente a 13,62% (treze inteiros e sessenta e dois centésimos por cento) ao ano, considerando eventual acréscimo de inflação, ou seja, em termos nominais.</p> <p>A Rentabilidade Esperada não representa e nem deve ser</p>

	considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas.
Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas Ofertadas:	<p>As Cotas de emissão do Fundo apresentam as seguintes características principais: (i) as Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural; (ii) as Cotas do Fundo serão de uma única classe e darão aos seus titulares idênticos direitos políticos; (iii) cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas; (iv) de acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas; (v) a Instituição Administradora poderá determinar a suspensão do serviço de transferência de Cotas até, no máximo, 03 (três) dias úteis antes da data de convocação de Assembleia Geral de Cotistas, com o objetivo de facilitar o controle de Cotistas votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas.</p> <p>A Instituição Administradora emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista.</p> <p>Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, exceto clubes de investimento, desde que se enquadre no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto.</p>
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidas junto aos Coordenadores, à Instituição Administradora, à BM&FBOVESPA e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da Seção “Informações Relevantes” na página 153 deste Prospecto.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

- Quantidade e Valores das Cotas
- Prazos de Distribuição
- Forma e Prazos de Subscrição e Integralização
- Negociação das Cotas
- Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta
- Público Alvo da Oferta
- Inadequação da Oferta a Investidores
- Suspensão e Cancelamento da Oferta
- Publicidade e Divulgação de Informações da Oferta
- Deliberação da Oferta
- Regime de Colocação
- Plano de Distribuição
- Cronograma Estimativo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

QUANTIDADE E VALORES DAS COTAS

A presente Emissão é composta de até 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, emitidas em uma única série, perfazendo o montante total de até R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão e o Volume Mínimo da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), representado por 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas.

A presente Oferta será cancelada caso não sejam colocadas Cotas que atinjam o Volume Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido de Cotas do Lote Suplementar em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 458.250 (quatrocentas e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder.

Adicionalmente, nos termos do artigo 14 da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido de Cotas Adicionais em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas, a critério da Instituição Administradora.

As Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

PRAZOS DE DISTRIBUIÇÃO

A colocação e subscrição das Cotas somente terá início após: (i) a obtenção do registro da distribuição das Cotas junto à CVM; (ii) disponibilização do Prospecto Definitivo; e (iii) a publicação do Anúncio de Início.

O prazo de distribuição das Cotas objeto da Oferta é de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início, ou até a data da publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Após a subscrição das Cotas total ou parcialmente, a distribuição será encerrada e a Instituição Administradora deverá publicar o Anúncio de Encerramento da distribuição.

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Oferta, na hipótese da subscrição e integralização de, no mínimo, o Volume Mínimo da Oferta.

ALOCAÇÃO DA OFERTA, FORMA E PRAZOS DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A Oferta será destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais. No mínimo 50% (cinquenta por cento) da Oferta, considerando as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais, serão direcionadas aos Investidores Não Institucionais. Caso o volume captado na Oferta com relação aos Investidores Institucionais ou aos Investidores Não Institucionais não permita seguir o percentual estabelecido acima, a Oferta poderá ser direcionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a até 100% (cem por cento) para uma das classes de Investidores de modo a acomodar os Investidores interessados em participar da referida Oferta.

No âmbito da Oferta, o montante mínimo de investimento por Investidor é de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento. O Montante Mínimo de Investimento por Investidor não se aplica para a negociação das Cotas no mercado secundário, observado o quanto disposto no Contrato de Distribuição.

A Oferta contará com 2 (dois) processos de liquidação distintos:

(i) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio da Rio Bravo deverá ocorrer diretamente junto à Instituição Administradora, sendo as Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, na Data da Liquidação Financeira, mediante transferência eletrônica para a conta corrente de titularidade do Fundo, em uma única vez; e

(ii) a liquidação financeira dos Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores por intermédio dos demais Coordenadores e das Instituições Consorciadas será realizada junto à BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos operacionais da BM&FBOVESPA.

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou as Instituições Consorciadas por meio da celebração de Pedidos de Reserva, observado (a) o Investimento Mínimo, e (b) as regras para recebimento dos Pedidos de Reserva aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i” e “ii” abaixo:

i) os Investidores Não Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais;

ii) os Investidores Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta, exceto as Instituições Consorciadas, que apenas processarão Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais.

Os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais serão alocados seguindo o critério de rateio proporcional conforme a demanda e o montante da Oferta destinado a Investidores Não Institucionais, sendo certo que todos os pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais (inclusive os Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais que serão processados pela Rio Bravo e liquidados diretamente junto à Instituição Administradora) serão levados em consideração para os fins do rateio proporcional. Na hipótese da necessidade de rateio proporcional conforme demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Os Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais serão alocados segundo critério do Coordenador Líder, levando-se em consideração o disposto no plano de distribuição, nos termos do parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM 400, que poderá levar em conta as suas relações e dos demais Coordenadores com seus clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, de forma a melhor atender ao objetivo desta Oferta de criar uma base diversificada de Cotistas.

Caso, após a liquidação da Oferta, (i) ainda permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, sejam elas provenientes de falha na liquidação e/ou sobras de rateios ou (ii) o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, poderá o Coordenador Líder alocar este saldo exclusivamente por meio de liquidação na Instituição Administradora, durante o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira liquidação.

Na Data de Emissão, o valor das Cotas será o valor nominal unitário inicial de R\$100,00 (cem reais), não havendo alteração do seu valor até a Data da Liquidação Financeira.

Na hipótese de, durante o Prazo de Distribuição das Cotas objeto da Oferta, ter sido subscrito volume maior ou igual ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, o Anúncio de Encerramento publicado e a data de integralização será informada aos Cotistas. Caso não seja subscrito o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

Tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando da assinatura do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.

Tendo o Investidor condicionado à adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

A subscrição das Cotas será feita mediante assinatura do Boletim de Subscrição e Termo de Adesão ao Regulamento, que especificará as condições da subscrição e integralização e será autenticado pela Instituição Administradora e/ou pela Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor realizou sua ordem de investimento.

O Boletim de Subscrição poderá ser firmado pelo Investidor mediante sua assinatura em via física do documento junto aos Coordenadores e/ou as Instituições Consorciadas.

O Boletim de Subscrição servirá como título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos de direito. A não observância às condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição constituirá o subscritor em mora, de pleno direito, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei 8.668/93.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação vigente.

A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo.

As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes.

NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela BM&FBOVESPA na data a ser informada pela Instituição Administradora aos Cotistas.

As Cotas distribuídas pela Rio Bravo serão liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA e, portanto, não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, poderá ser realizada por meio de um agente de custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco” na página 49 deste Prospecto Preliminar.

ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA

A Instituição Administradora poderá requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, em caso de alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamentem, acarretando aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta.

Além disso, a Instituição Administradora poderá modificar a Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores.

Em caso de deferimento do pedido de modificação da Oferta, a CVM poderá prorrogar o prazo da oferta por até 90 (noventa) dias, contados da data do referido deferimento.

A revogação ou a modificação da Oferta serão divulgadas imediatamente por meio de publicação de anúncio de retificação, nos mesmos jornais utilizados para a divulgação do Anúncio de Início, conforme o disposto no Art. 27 da Instrução CVM 400. Após a publicação do anúncio de retificação, somente serão aceitas ordens dos Investidores que estiverem cientes de que a oferta original foi alterada, e que tiverem conhecimento das novas condições.

Além da publicação do anúncio de retificação, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação, nos termos do artigo 26 da Instrução CVM 400, torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores aceitantes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, os valores, bens ou direitos dados em contrapartida à aquisição das Cotas, sem qualquer dedução dos valores inicialmente investidos, incluindo os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em fundos de renda fixa realizadas no período.

PÚBLICO ALVO DA OFERTA

A Oferta terá como público alvo os Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme definido neste Prospecto.

Não haverá limitação à subscrição ou aquisição de cotas do Fundo por qualquer investidor, sendo certo que o montante mínimo de investimento que cada um destes deverá adquirir é de R\$10.000,00 (dez mil reais) na Data de Emissão. Caso o investidor condicione sua subscrição à proporção das Cotas efetivamente colocadas até o término do Prazo de Distribuição, ou na hipótese de rateio em caso de excesso de demanda, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento.

Não será cobrada taxa de ingresso ou taxa de saída dos Cotistas do Fundo.

INADEQUAÇÃO DA OFERTA A INVESTIDORES

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em mercado de bolsa ou balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate convencional de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção “Fatores de Risco” na página 49 deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão de investimento.

Adicionalmente, o investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, posto que é um investimento em renda variável e, assim, os investidores que pretendem adquirir as cotas estão sujeitos a perdas patrimoniais e riscos, dentre outros aqueles relacionados com a volatilidade do mercado de capitais, a liquidez das cotas e a oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento.

SUSPENSÃO E CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM: (1) 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 após obtido o respectivo registro; e (2) 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.

A suspensão ou o cancelamento da oferta serão informados aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, sendo-lhes facultado, na hipótese de suspensão, a possibilidade de revogar a aceitação até o 5º (quinto) dia útil posterior ao recebimento da respectiva comunicação. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese de suspensão, conforme previsto acima, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas, conforme o disposto no parágrafo único do artigo 20 da Instrução CVM 400, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, sem qualquer remuneração ou correção monetária.

PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DA OFERTA

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos à Oferta serão publicados no jornal Valor Econômico de modo a garantir aos Investidores acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir Cotas.

Tais documentos também serão disponibilizados no site do Coordenador Líder (<http://www.santander.com.br> – neste website, clique em “Pessoa Jurídica”, “GB&M”, “Corporate Finance”, “Ofertas em Andamento”. Clique em “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII”) e dos Coordenadores Contratados.

DELIBERAÇÃO DA OFERTA

A presente Oferta foi autorizada nos termos do Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII, que tem como anexo o Regulamento, conforme alterado pelo “Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, datado de 6 de novembro de 2012, devidamente registrado em 22 de novembro de 2012 sob o nº 1.377.885 perante o 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital de São Paulo.

REGIME DE COLOCAÇÃO

A distribuição das Cotas será realizada pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, sob o regime de melhores esforços.

PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta realizarão a distribuição das Cotas conforme o plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto no artigo 33, parágrafo 3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do público alvo; e (iii) que seus representantes de venda recebam previamente exemplares do Prospecto e do Regulamento para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelas próprias Instituições Participantes da Oferta.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, as Instituições Participantes da Oferta deverão realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) no âmbito da Oferta, qualquer investidor, que esteja interessado em investir em Cotas, incluindo as Pessoas Vinculadas, poderá formalizar a sua ordem de investimento no Fundo junto aos Coordenadores e/ou as Instituições Consorciadas, por meio da celebração de Pedidos de Reserva, observado (a) o Investimento Mínimo, e (b) as regras para recebimento dos Pedidos de Reserva aplicáveis a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais descritas nos itens “i.i” e “i.ii” abaixo;
 - i.i) os Investidores Não Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, exceto o Coordenador Líder, que apenas processará Pedidos de Reserva de Investidores Institucionais;
 - i.ii) os Investidores Institucionais poderão realizar os seus Pedidos de Reserva junto a qualquer das Instituições Participantes da oferta, exceto as Instituições Consorciadas, que apenas processarão Pedidos de Reserva de Investidores Não Institucionais
- (ii) o Período de Reserva das Pessoas Vinculadas terá início na data estimada de 13 de novembro de 2012 e término, no mínimo, 7 (sete) dias úteis antes do término do Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral, sendo a data estimada para término do Período de Reserva para as Pessoas Vinculadas o dia 29 de novembro de 2012. A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras). As Pessoas Vinculadas que não fizerem seu Pedido de Reserva dentro do Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas poderão realizar seus Pedidos de Reserva no Período de Reserva estabelecido para os investidores em geral e terão seus pedidos cancelados em caso de haver excesso de demanda superior em um terço à quantidade de Cotas objeto da Oferta, nos termos do disposto no Artigo 55 da Instrução CVM 400. Tais Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irreatáveis, exceto na ocorrência das hipóteses listadas no item “(v)” abaixo;

- (iii) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o investidor poderá, no ato da aceitação à Oferta, quando do Pedido de Reserva, condicionar sua adesão: (a) à colocação do Volume Total da Oferta até o término do Prazo de Distribuição ou (b) à colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta até o término do Prazo de Distribuição, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item (b), os Investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade das Cotas indicadas no Prazo de Distribuição; ou (ii) a proporção das Cotas correspondentes à quantidade proporcional subscrita, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente subscritas até o término do Prazo de Distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta, sendo que, nesta hipótese, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao Montante Mínimo de Investimento, o qual corresponde a R\$10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.
- (iv) foi concedida pela CVM a dispensa de atender os requisitos do Artigo 55 da Instrução CVM 400 para a Oferta, não se aplicando, portanto, qualquer restrição à subscrição realizada pelas Pessoas Vinculadas em caso de excesso de demanda. Para tanto, os Pedidos de Reserva efetuados pelas Pessoas Vinculadas deverão ser realizados durante o Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas. A participação de Pessoas Vinculadas da Oferta é restrita à parcela destinada aos Investidores Não Institucionais e se sujeita às mesmas restrições a estes impostas (como limites quanto ao valor do Pedido de Reserva, restrições à sua participação em uma única instituição intermediária, condições de desistência que não dependam de sua única vontade e sujeição ao rateio em caso de excesso de demanda, entre outras);
- (v) na hipótese de ser verificada divergência relevante entre as informações constantes do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo da Oferta que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor, ou a sua decisão de investimento, poderá referido investidor desistir do Pedido de Reserva após o início da Oferta, sem qualquer ônus, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400. Nesta hipótese, o investidor deverá informar, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva à instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o respectivo Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax, ou correspondência enviada ao endereço da referida Instituição Participante da Oferta informado no Pedido de Reserva) até as 16h00 do 5º (quinto) dia útil subsequente à data de disponibilização do Prospecto Definitivo, caso em que ao referida Instituição Participante da Oferta cancelará o respectivo Pedido de Reserva. Caso o investidor não informe, por escrito, sua decisão de desistência do Pedido de Reserva até a data e horário acima mencionados, deverá subscrever as Cotas; e
- (vi) observado o disposto acima, o Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander poderão adquirir Cotas, ressalvado o disposto no artigo 55 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, a distribuição das Cotas, prevista neste Prospecto, será realizada na forma e condições seguintes:

- (i) após o protocolo do cumprimento das primeiras exigências da Oferta na CVM, ocorrerá a publicação do Aviso ao Mercado, a disponibilização do Prospecto Preliminar e, após a republicação do Aviso ao Mercado com os logos das Instituições Consorciadas, o consequente início do Período de Reserva, bem como a realização de apresentações para potenciais investidores, que poderão se estender até o término do Prazo da Distribuição;

- (ii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais investidores eventualmente utilizados serão previamente submetidos à aprovação da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, na hipótese prevista no artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (iii) observado o disposto no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início após: (a) a concessão do registro de constituição do Fundo e da aprovação da Oferta pela CVM; (b) a publicação do Anúncio de Início da Oferta; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos investidores;
- (iv) caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Reserva até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão ou modificação 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 serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação; e
- (v) caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Colocação seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará aos investidores o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, sem reembolso e com dedução dos valores relativos aos tributos eventualmente incidentes, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

O Plano da Oferta terá os termos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, conforme previsto no item “Procedimentos da Distribuição” na página 123 deste Prospecto.

CRONOGRAMA ESTIMATIVO

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾⁽³⁾
1.	Protocolo do Pedido de Registro de constituição do Fundo e da Oferta na CVM	27/09/2012
2.	Concessão do registro de constituição do Fundo	10/10/2012
3.	Publicação do Aviso ao Mercado Disponibilização do Prospecto Preliminar	06/11/2012
4.	Início das apresentações a potenciais investidores	06/11/2012
5.	Republicação do Aviso ao Mercado contendo o logo das Instituições Consorciadas	13/11/2012
6.	Início do Período de Reserva e do Período de Reserva Para Pessoas Vinculadas	13/11/2012
7.	Publicação do Comunicado de Alteração de Informações	28/11/2012
8.	Encerramento do Período de Reserva das Pessoas Vinculadas	29/11/2012
9.	Encerramento do período de suspensão da Oferta Início de Período de Desistência	10/12/2012
10.	Encerramento do Período de Desistência	14/12/2012
11.	Encerramento do Período de Reserva	18/12/2012
12.	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	18/12/2012
13.	Publicação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	19/12/2012
14.	Data da Liquidação	21/12/2012
15.	Publicação do Anúncio de Encerramento	24/12/2012
16.	Início de negociação das Cotas ⁽²⁾	Na data a ser comunicada pela Instituição Administradora

(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.

(2) A subscrição das Cotas somente ocorrerá após a concessão, pela CVM, do registro definitivo da Oferta.

(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para maiores informações, ver seção “Características da Oferta” nos itens “Suspensão e Cancelamento da Oferta” e “Alteração das Circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta” deste Prospecto.

Período de Desistência

Em razão (i) da suspensão da Oferta informada por meio do “Comunicado ao Mercado de Suspensão da Oferta” publicado em 3 de dezembro último; e (ii) das alterações no cronograma da Oferta e no Prospecto informadas por meio “Comunicado ao Mercado, Anúncio de Alterações de Informações e Abertura de Prazo para Desistência de Pedidos de Reserva no Âmbito da Distribuição Pública de Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, publicado em 28 de novembro último, **os Investidores que realizaram suas ordens de investimento mediante o preenchimento dos respectivos Pedidos de Reserva no âmbito da Oferta poderão desistir do Pedido de Reserva a partir desta data até as 16:00 horas do dia 14 de dezembro próximo (“Período de Desistência”)**, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou seu Pedido de Reserva (por meio de mensagem eletrônica, fax ou correspondência enviada ao endereço da Instituição Participante da Oferta). Caso o investidor não informe sua decisão de desistência no prazo acima mencionado, seu Pedido de Reserva será considerado válido e o Investidor deverá efetuar o pagamento do valor total correspondente ao seu investimento.

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

- O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário
- O Setor Imobiliário - Histórico

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS

O Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro vem apresentando recordes de crescimento nos últimos anos, acompanhando o crescimento estável da economia do país, e beneficiado pelo aumento da renda média da população e por uma crescente busca por investimentos alternativos que se mostrem mais rentáveis para os investidores, frente à redução da taxa básica de juros do país.

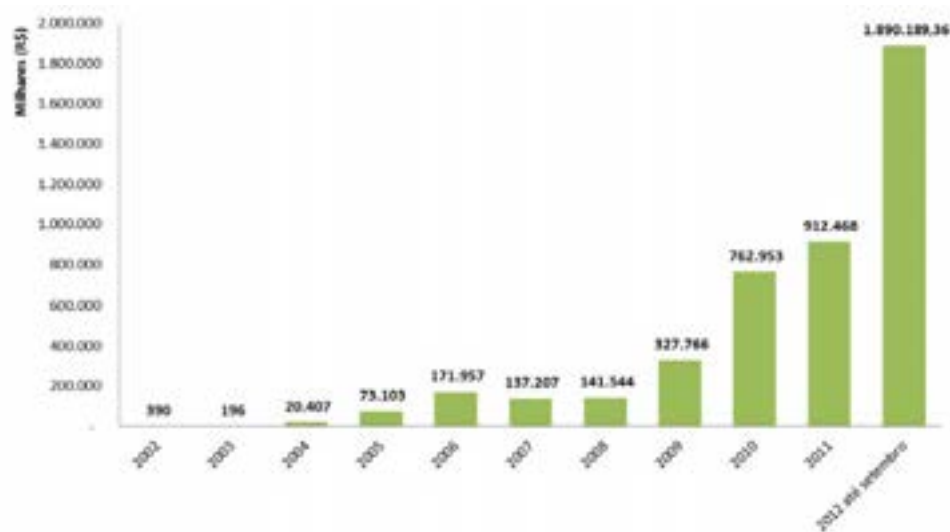
A ampliação do volume de concessão de crédito, o alongamento dos prazos de financiamento e o desenvolvimento do financiamento via mercado de capitais, com relevante participação de capital estrangeiro, são fatores que também fomentaram este crescimento. Tudo isso contribuiu para a crescente demanda por classes de ativos imobiliários e para o desenvolvimento do mercado de fundos de investimento imobiliário no Brasil. Só no ano de 2012, até agosto, já foram registradas 26 (vinte e seis) novas ofertas que totalizam aproximadamente R\$5,7 bilhões em novas cotas de FII, sendo que no ano de 2011 foram registradas R\$7,7 bilhões em cotas de FII, e R\$9,8 bilhões em 2010.

Os FII são veículos de investimento criados para explorar um ou mais ativos imobiliários, uma ou várias classes de ativos, detidos por um ou mais investidores na fração ideal de suas participações no empreendimento (cotistas). Os FII alocam seus recursos essencialmente em imóveis, já construídos ou em empreendimentos em fase de desenvolvimento e construção, ou em sociedades de propósito específico que desenvolvam empreendimentos imobiliários, assim como em títulos e valores mobiliários lastreados em ativos imobiliários.

Os resultados dos FII provêm essencialmente das receitas de locação, exploração e/ou venda dos seus ativos e direitos relacionados a eles. Os FII são fundos fechados, onde não é possível realizar o resgate de suas cotas. Para dar saída ao investimento, é necessária a alienação das cotas para terceiros, seja via bolsa de valores, mercado de balcão organizado, ou venda direta (privada) entre as partes.

O gráfico abaixo demonstra a liquidez dos FII que possuem suas cotas listadas no mercado secundário desde o ano de 2002 até 2012, sendo que até agosto de 2012 já foram negociados 180% do volume total negociado em 2011:

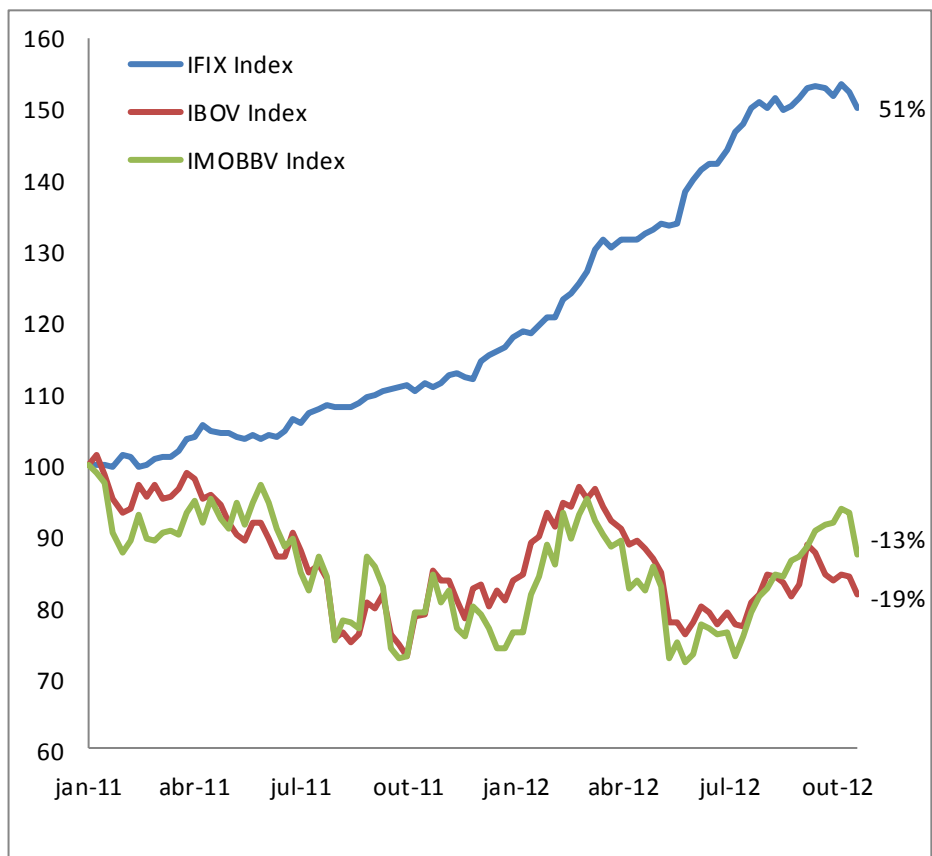
BM&FBOVESPA - Histórico de Volume



Fonte: BM&FBovespa.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à liquidez dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Risco Relacionado à Liquidez” na página 49 deste Prospecto.

O gráfico abaixo demonstra o desempenho dos índices na BM&FBOVESPA:



Fonte: BM&FBovespa.

O aumento da procura por cotas de FII está relacionado às características de distribuição de rendimentos, normalmente mensais, pagos aos cotistas e ao perfil de baixo risco de mercado que o investimento imobiliário apresenta. O Gráfico abaixo mostra a presença nos Pregões das transações de cotas no mercado secundário:

Liquidez dos Fundos Imobiliários						agosto/2012
#	Fundo Imobiliário	Código	Presença nos Pregões [1] ↓	Gráfico Presença nos Pregões	Liquidez Relativa [2]	Gráfico Liquidez Relativa
1	Brazilian Capital Real Estate Fund I	BRCR11B	99,30%		19,59%	
2	West Plaza	WPLZ11B	98,01%		34,05%	
3	TRX Realty Logística Renda I	TROL11	98,01%		35,80%	
4	Kinea Renda Imobiliária	KNRI11	98,01%		30,23%	
5	Hotel Maximinvest	HTMX11B	98,01%		42,04%	
6	Rio Bravo Renda Corporativa	FFCR11	98,01%		23,71%	
7	BC Fundo de Fundos de Investimentos Imobiliários	BCFF11B	98,01%		43,04%	
8	Hospital Nossa Senhora de Lourdes	NSLU11B	97,61%		146,04%	
9	FII BB Renda Corporativa	BBFC11	97,61%		9,91%	
10	BB Progressivo	BBFG11B	96,81%		8,80%	
11	Square Faria Lima	FUMA11	96,41%		2,61%	
12	BB Votorantim JHSF Cidade Jardim Continental Tower	BBV111	96,02%		5,61%	
13	Presidente Vargas	PRSV11	94,42%		10,22%	
14	CSHG Brasil Shopping	HGBS11	93,23%		6,55%	
15	Flórida Shopping	FURP11B	92,03%		44,01%	
16	RB Capital General Shopping Sulacap	RBGS11	91,34%		13,94%	
17	Parque Doms Pedro Shopping Center	PODP11	91,34%		8,79%	
18	CSHG Real Estate	HGRE11	91,34%		4,79%	
19	Europar	EURO11	91,34%		7,80%	
20	AESAPAR	AEP111	90,00%		62,10%	
21	CENESP	CNES11B	89,79%		14,46%	
22	Anhanguera Educacional	FAED11B	87,65%		10,02%	
23	Projeto Água Branca	FPAB11	85,26%		2,89%	
24	Campus Faria Lima	FCFL11B	84,06%		13,81%	
25	The One	ONEF11	83,79%		12,98%	
26	Torre Almirante	ALMI11B	82,47%		3,84%	
27	Mais Shopping Largo II	MSHP11	81,67%		10,40%	
28	Mercantil do Brasil	MBRF11	80,66%		15,00%	
29	Hospital da Criança	HCR11B	80,48%		8,83%	
30	Grand Plaza Shopping	ABCP11	77,29%		0,42%	
31	Shopping Pátio Higienópolis	SHPG11	76,49%		1,51%	
32	Brascan Lajes Corporativas	BMLC11B	76,35%		6,21%	
33	Edifício Almirante Barroso	FAMB11B	75,30%		9,52%	
34	CSHG Logística	HLOG11	75,31%		9,64%	
35	Cyrela Thera Corporate	THRA11B	72,19%		7,00%	
36	RB Capital Renda II	RBRD11	70,92%		4,74%	
37	Max Retail	MAXR11B	70,92%		14,12%	
38	CSHG JHSF Prime Offices	HGJH11	70,92%		16,16%	
39	RB Capital Renda I	RBR11B	66,53%		5,07%	
40	Caixa TRX Logística Renda	CXRL11	65,09%		7,21%	
41	GWI Condomínios Logísticos	GWLC11	64,94%		32,13%	
42	Industrial do Brasil	FIB11	62,61%		9,35%	
43	Caixa Cedae	CACE11B	51,00%		2,76%	
44	Torre Norte	TRNT11B	47,03%		0,43%	
45	Memorial Office	FMOF11	45,02%		0,93%	
46	JS Real Estate Multigestão	JSRE11	35,46%		7,12%	
47	Edifício Ourinvest	EDFO11B	20,72%		0,92%	
		Média:	87,52%	Média:	19,89%	

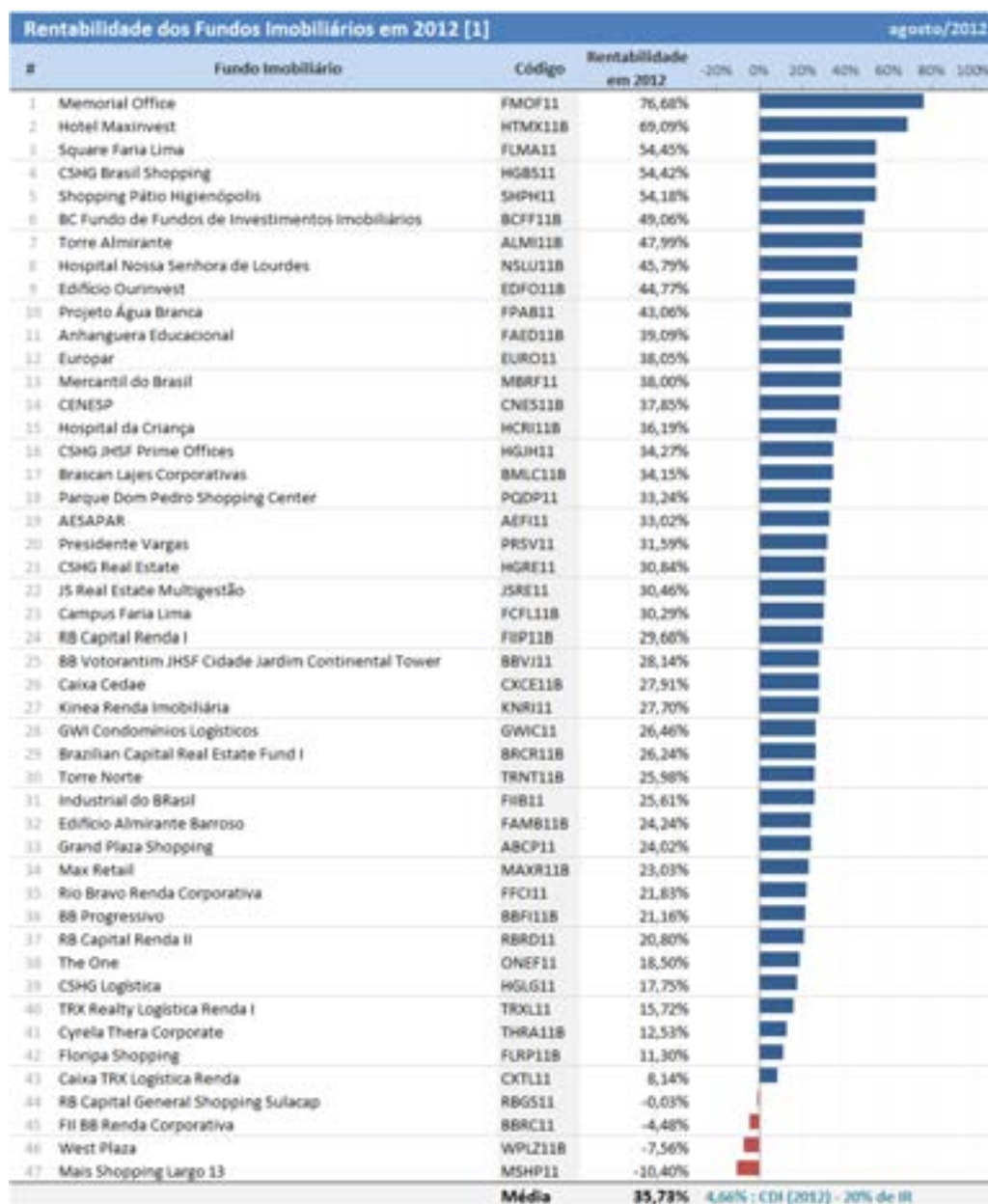
[1] Nº de dias em que o fundo foi negociado / dias úteis nos últimos 12 meses

[2] Volume negociado nos últimos 12 meses / Valor de mercado

Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/liquidez.htm>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 50 deste Prospecto.

O FII também se mostra atrativo por possibilitar a entrada de pequenos investidores no mercado de capitais e permitir o acesso a grandes empreendimentos, ou a uma carteira diversificada de ativos, que não seriam acessíveis aos investidores individuais. Além disso, o cotista de um FII usufrui da facilidade de negociação de suas cotas em bolsa ou mercado de balcão e da isenção de imposto de renda nas distribuições de rendimentos para pessoas físicas, desde que atendidos os seguintes requisitos: i) as cotas do FII tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o FII deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo FII ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo FII. O gráfico abaixo demonstra a rentabilidade dos FII no período entre janeiro e agosto de 2012:



Fonte: <http://www.fundoimobiliario.com.br/rent-2012.htm>

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à rentabilidade dos fundos de investimento imobiliário, vide Seção “Fatores de Risco – Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento” na página 50 deste Prospecto.

O Setor Imobiliário – Histórico

Nos últimos anos, o Brasil tem apresentado uma estabilidade econômica propiciada pelo controle da inflação, em linha com o regime de metas, crescimento moderado, e com uma consistente busca pela diminuição na taxa de juros. Tais medidas visam a fomentar o aumento nos investimentos públicos e privados e um crescimento sustentável no médio e longo prazo.

Os principais fatores político-econômicos que colaboram para o cenário de crescimento atual no mercado brasileiro são, entre outros, o aumento real e gradativo do salário mínimo, maior acesso ao crédito, estabilidade monetária e cambial, e o crescimento da confiança do consumidor brasileiro.

Nesse contexto macroeconômico brasileiro, grande parte dos especialistas do mercado observa que para manter esse crescimento estável da economia é preciso também, melhorar e aumentar a infraestrutura do país, de forma que seja possível acompanhar o significativo progresso de todos os setores e indústrias nacionais. Nesse sentido, é fundamental o desenvolvimento do mercado imobiliário no Brasil colaborando para o aumento da infraestrutura do país, principalmente para os próximos anos em que serão realizados eventos importantes como a Copa do Mundo, em 2014, e os Jogos Olímpicos, em 2016.

O crescimento potencial do mercado imobiliário brasileiro está ligado aos fatores demográficos, econômicos e financeiros. Dessa forma, observa-se um maior impulso no mercado imobiliário nas regiões Sul e Sudeste. Isso porque essas zonas apresentam maior densidade populacional e população absoluta, além de um maior desenvolvimento econômico (representam mais de 40% do PIB nacional) ante as demais regiões. Soma-se a isto uma maior renda per capita. Esses fatores, aliados com investimentos externos e demais fatores econômicos, colaboram para uma expansão sustentável do mercado imobiliário como um todo, principalmente nos segmentos residencial, comercial e varejo. Nesse cenário, o valor dos imóveis no Brasil atingiu a maior alta dos últimos 6 (seis) anos quando comparada a alta dos preços imobiliários de países como a China, Coreia, Hong Kong e México, de acordo com o Relatório de Estabilidade Financeira Global do FMI (Fundo Monetário Internacional) de outubro de 2012.

Atualmente, como medidas de incentivo ao mercado imobiliário, há crescentes esforços por parte das instituições financeiras e do governo visando aumentar a oferta de crédito imobiliário, principalmente para a classe de baixa renda no caso de imóveis residenciais. Cabe destacar o desenvolvimento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, que tem como meta construir um milhão de casas populares para famílias de baixa renda e com isso reduzir o déficit habitacional brasileiro, além de alongar os prazos de financiamento, e desenvolver o setor da construção civil.

4. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos de Bloqueio à Negociação de Cotas
- Riscos Relacionados à Liquidez
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Impacto da Variação de Índices de Inflação no Valor do Aluguel
- Risco Relativo à Concentração e Pulverização
- Risco de Diluição
- Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Risco de Despesas Extraordinárias
- Risco das Contingências Ambientais
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos Tributários
- Risco Institucional
- Riscos Macroeconômicos Gerais
- Riscos do Prazo
- Riscos de Crédito
- Riscos de Amortização Extraordinária após a Aquisição dos Ativos Imobiliários
- Risco Imobiliário
- Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais
- Risco Decorrente de Eventuais Contingências Não Identificadas ou Não Identificáveis
- Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo
- Risco Relacionado à Existência de Ônus Real
- Risco de Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior
- Risco de Perdas não Cobertas pelos Seguros Contratados
- Risco de Custos Relativos a Eventuais Reclamações de Terceiros
- Risco de Flutuações no Valor dos Ativos do Fundo
- Risco da Rentabilidade estar Vinculada à Política de Investimentos
- Risco de Inexistência de Garantia das Aplicações do Fundo
- Risco de Inadimplência dos Emissores dos Ativos de Renda Fixa
- Risco de Exposição do Fundo a Riscos de Crédito
- Risco de Alteração do Regulamento
- Risco de Inexistência de Rendimento Predeterminado
- Risco de Quórum de Aprovação Qualificado
- Risco de Maior Influência do Cotista Majoritário nas Decisões do Fundo
- Risco de Captação Abaixo do Volume Total da Oferta
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

FATORES DE RISCO

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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.

RISCO DE BLOQUEIO À NEGOCIAÇÃO DE COTAS

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação na câmara a qual estiverem registradas até o momento em que o Fundo obtenha o registro de funcionamento previsto no Artigo 5º da Instrução CVM 472. Além disso, as Cotas objeto de cada distribuição pública somente serão liberadas para negociação no secundário após o encerramento da respectiva oferta e início das atividades do Fundo. Desta forma, caso o Cotista opte pelo desinvestimento no Fundo antes do encerramento de cada uma das ofertas, não poderá negociar suas Cotas na BM&FBOVESPA.

RISCOS RELACIONADOS À LIQUIDEZ

A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimenta volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Adicionalmente, a presente Emissão não conta com limitação à participação de investidores no volume total da Oferta, o que pode ter implicações na liquidez das Cotas negociadas no mercado secundário.

Não há qualquer garantia da Instituição Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, do preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração comercial dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo poderão fazer jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários pertencentes ao Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados eventualmente obtidos pela venda dos Ativos e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.

Adicionalmente, poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários e início da obtenção das receitas de locação, desta forma, durante esse período, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados somente nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

IMPACTO DA VARIAÇÃO DE ÍNDICES DE INFLAÇÃO NO VALOR DO ALUGUEL

A variação de índices de inflação afeta a remuneração dos investidores do Fundo, tendo em vista que a referida remuneração tem como fonte principal o aluguel dos Ativos Imobiliários, que possuem cláusulas de reajuste de valores periodicamente, variando para cada imóvel. Uma vez que a atualização do valor do aluguel ocorre periodicamente, o valor do aluguel não será atualizado tempestivamente, de forma a refletir adequadamente o índice de inflação.

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: (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; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

RISCO DE APORTE DE RECURSOS ADICIONAIS

Em caso de perdas e prejuízos na carteira do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, incluindo, mas não se limitando, às perdas e prejuízos decorrentes de operações com instrumentos derivativos para fins de proteção patrimonial, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões de Cotas pelo Fundo, os Cotistas terão sua participação no capital do Fundo diluída.

NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Por se tratar de investimento preponderante nos Ativos Imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de Ativos Imobiliários que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante pela desapropriação de um Ativo Imobiliário seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida pelo Fundo.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo 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. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Ativos Imobiliários. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

RISCO DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS

Por se tratar de investimento em Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Dessa forma, todos os imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo serão locados unicamente aos Locatários por meio dos Contratos de Locação Atípica.

Assim sendo, não compõe o escopo da Política de Investimento diversificar os Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que gera uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes à concentração da carteira nos Ativos Imobiliários e Ativos de Renda Fixa. Em especial, o Fundo estará exposto aos riscos relacionados aos Locatários e seus desempenhos.

RISCOS TRIBUTÁRIOS

a. Criação de novos tributos ou interpretação diversa da legislação vigente.

O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial.

b. Aplicação dos recursos em empreendimento imobiliário.

Não há limitação à aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, ficando 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% das Cotas do Fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Nessa hipótese, o Fundo passaria a sofrer a incidência de IR, PIS, COFINS e CSLL nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, ocasionando a redução do rendimento a ser pago aos Cotistas.

c. Condições para isenção de imposto de renda para pessoas físicas.

De acordo com a Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 11.196/05, são isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo nas seguintes condições: i) as cotas do Fundo tem que ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; ii) o Fundo deve possuir, no mínimo, 50 cotistas; e iii) não será concedida a isenção ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Embora estas sejam as regras tributárias vigentes para os fundos imobiliários, existe o risco de que possam ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Como não há limitação à aquisição de cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, a pessoa física poderá não ter esse benefício fiscal.

Não há como garantir que o Fundo mantenha, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Caso o Fundo deixe de ter esse número mínimo de Cotistas, os investidores do Fundo que sejam pessoas físicas e que sejam titulares de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das Cotas emitidas e cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo não poderão se beneficiar da isenção fiscal acima descrita.

RISCO INSTITUCIONAL

A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura política mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Nessas circunstâncias, o governo brasileiro julga necessário promover ajustes, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

RISCOS MACROECONÔMICOS GERAIS

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, que poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do Fundo podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor imobiliário;

- inflação;
- instabilidade social;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, já que o Fundo fechado não permite resgate contra a Instituição Administradora do Fundo, pode haver oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado, total ou parcialmente, ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos Ativos Imobiliários do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte do Santander, na hipótese de rescisão e/ou término do prazo do(s) Contrato(s) de Locação, sem que a renovação seja feita junto ao Santander, ou outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados com o Santander.

RISCO DE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA APÓS A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá haver, a critério da Instituição Administradora, amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

RISCO IMOBILIÁRIO

É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por diversos fatores, incluindo: (i) Fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros.

RISCO DE CONDIÇÕES ECONÔMICAS ADVERSAS REGIONAIS

As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Imobiliários e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Imobiliários e locar e/ou manter locados os espaços dos Ativos Imobiliários aos Locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os Ativos Imobiliários podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os Ativos Imobiliários não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos Cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos alugueis uma redução que cause diminuição significativa do rendimento esperado. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários descritos neste Prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Santander, na condição de Locatária dos Ativos Imobiliários de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos Locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários; e (vi) percepções negativas pela Locatária com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Imobiliários ou alguns dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pela Locatária.

RISCOS DECORRENTES DE EVENTUAIS CONTINGÊNCIAS NÃO IDENTIFICADAS OU NÃO IDENTIFICÁVEIS

Eventuais contingências não identificadas ou não identificáveis por meio do processo de auditoria legal dos Ativos Imobiliários, bem como a ocorrência de eventos posteriores à data deste Prospecto poderão ter impacto negativo para o Fundo e para os Cotistas.

Os Ativos Imobiliários serão objeto de processo de auditoria legal a ser realizada com base em documentos e informações relacionados aos Ativos Imobiliários os quais serão apresentados pelos proprietários dos Ativos Imobiliários, sendo que tais documentos poderão ser examinados após a celebração dos respectivos compromissos de venda e compra e eventual pagamento de valor correspondente a sinal e/ou princípio de pagamento.

Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores à data deste Prospecto que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, Contratos de Locação Atípica e/ou à Locatária poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e a efetiva aquisição de um determinado Imóvel pelo Fundo; (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Nessa hipótese, haverá a obrigação de devolução ao Fundo, pelos proprietários originais do Imóvel, dos valores eventualmente pagos pelo Fundo a título de sinal e/ou princípio de pagamento, sendo que o Fundo poderá ter dificuldade em reaver os valores eventualmente pagos nessas situações. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Imóvel pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Imóvel, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o próprio Fundo ou de obrigação de fazer ou não fazer referentes aos Ativos Imobiliários.

Dessa forma, não há garantia de que o Fundo adquirirá qualquer dos Ativos Imobiliários e de que poderá exercer plenamente, a qualquer momento, todos os direitos e garantias associados à propriedade dos Ativos Imobiliários. Tais situações poderão ter impactos negativos relevantes para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, bem como para os Cotistas.

A eventual aquisição, pelo Fundo, de imóvel que tenha qualquer gravame ou irregularidade conhecidos ou não, poderá impactar na rentabilidade do Fundo, se houver a necessidade de dispêndios adicionais pelo Fundo para liberação de tais gravames ou regularização do Imóvel, ainda que existam cláusulas que atribuam tal responsabilidade ao vendedor, visto que o Fundo deverá, ao menos, certificar-se da efetiva liberação, mediante a contratação de assessores legais que lhe transmitam tal segurança.

As atividades desenvolvidas pela Locatária poderão acarretar a criação de outros ônus sobre os Ativos Imobiliários, principalmente aqueles Ativos Imobiliários que por qualquer motivo (incluindo, mas não se limitando, a existência de restrições à transferência como penhoras ou outros gravames) não forem formalmente transferidos ao fundo mediante os registros necessários em sua respectiva matrícula no cartório de registro de imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE ATRASOS DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS PARA O FUNDO

O Fundo poderá vir a adquirir Ativos Imobiliários do Santander cuja propriedade decorre da incorporação do Banco ABN Amro Real pelo Santander. Tais Ativos Imobiliários ainda não estão devidamente escriturados em nome do Santander em decorrência de certas pendências para o registro dos atos societários da referida incorporação. Caso o Fundo venha a adquirir imóveis em tais condições por meio de compromissos de compra e venda ou outros instrumentos, não há garantia de que a transferência da propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo ocorrerá na data da referida aquisição. O atraso, ou mesmo a impossibilidade, da transferência da propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo no futuro poderá prejudicar a execução da Política de Investimento do Fundo.

RISCO RELACIONADO À EXISTÊNCIA DE ÔNUS REAL

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais existam ônus reais. Em relação a esses imóveis há o risco de tais ônus impactarem negativamente o direito de propriedade a ser exercido pelo Fundo. Nos termos dos instrumentos de aquisição de Ativos Imobiliários que apresentem ônus identificados, o Santander será responsável por todos os danos e/ou prejuízos que venham a ser causados ao Fundo em decorrência de tais ônus já identificados. Entretanto, haverá o risco da Política de Investimento do Fundo não se implementar em sua totalidade caso alguns dos Ativos Imobiliários não possam ser adquiridos pelo Fundo.

RISCO DE OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR

A ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior relacionados aos Ativos podem impactar as atividades do Fundo.

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos integrantes de sua Carteira estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos Ativos. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

RISCO DE PERDAS NÃO COBERTAS PELOS SEGUROS CONTRATADOS

Perdas não cobertas pelos seguros contratados em relação aos Ativos Imobiliários, bem como descumprimento das obrigações pela companhia seguradora, poderão resultar em prejuízos ao Fundo, causando efeitos adversos aos Cotistas.

Os Ativos Imobiliários poderão ser objeto de seguro contratado pela Locatária, dentro das práticas usuais de mercado, que protegerão os Ativos Imobiliários contra a ocorrência de sinistros. Não se pode garantir que a Locatária contratará e manterá contratadas apólices de seguros para os respectivos Ativos Imobiliários e, ainda, que o valor segurado será suficiente para proteger os Ativos Imobiliários de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional.

Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Ativos Imobiliários segurados, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida.

RISCO DE CUSTOS RELATIVOS A EVENTUAIS RECLAMAÇÕES DE TERCEIROS

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá incorrer em custos relativos a eventuais reclamações de terceiros, inclusive de prestadores de serviço contratados pelo Fundo para operação dos Ativos Imobiliários.

Na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários e no âmbito de suas atividades, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os Cotistas venham a ser chamados a um aporte adicional de recursos, mediante a subscrição e integralização de novas cotas, para arcar com eventuais perdas.

RISCO DE FLUTUAÇÕES NO VALOR DOS ATIVOS DO FUNDO

O valor dos Ativos que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas de acordo com a regulamentação aplicável e/ou com o Regulamento. Em caso de queda do valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda nos preços dos Ativos integrantes da carteira do Fundo pode ser temporária, não existindo garantia de que não se estenda por períodos longos e/ou indeterminados.

RISCO DA RENTABILIDADE ESTAR VINCULADA À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimentos do Fundo.

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado da administração do empreendimento objeto do respectivo fundo. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, das receitas provenientes, primordialmente, das locações dos Ativos Imobiliários e, ocasionalmente, da venda dos Ativos Imobiliários.

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados nos Ativos Imobiliários, os quais são imóveis de natureza comercial. Não há garantia de sucesso de implementação da Política de Investimentos almejada pelo Fundo, mesmo que todos os investimentos alvo do Fundo sejam realizados, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE GARANTIA DAS APLICAÇÕES DO FUNDO

As aplicações no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, dos Coordenadores, de quaisquer terceiros, de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Igualmente, nem o Fundo nem a Instituição Administradora prometem ou asseguram aos Cotistas qualquer rentabilidade ou remuneração decorrentes da aplicação em cotas. Desse modo, todos os eventuais rendimentos, bem como o pagamento do principal, provirão exclusivamente da carteira de Ativos do Fundo, a qual está sujeita a riscos diversos, e cujo desempenho é incerto.

Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver oscilação do valor das Cotas no curto prazo, hipótese na qual o Fundo estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado e os Cotistas poderão ser obrigados a aportar recursos adicionais para cobrir os prejuízos sofridos pelo Fundo, de acordo com os limites impostos pela regulamentação aplicável.

RISCO DE INADIMPLÊNCIA DOS EMISSORES DOS ATIVOS DE RENDA FIXA

A parcela do patrimônio do Fundo não aplicada nos Ativos Imobiliários deve ser aplicada em Ativos de Renda Fixa. Tais títulos e ativos podem vir a não ser honrados pelos respectivos emissores, de modo que o Fundo teria que suportar tais prejuízos, o que afetaria negativamente a rentabilidade das Cotas.

RISCO DE EXPOSIÇÃO DO FUNDO A RISCOS DE CRÉDITO

Os Cotistas farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores que lhes forem pagos pelos Locatários a título de locação dos Ativos Imobiliários, deduzidas as despesas e acrescidos os rendimentos das disponibilidades financeiras. Assim, por todo o tempo em que os Ativos Imobiliários estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos Contratos de Locação Atípica ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse Imóvel, não sendo a Instituição Administradora responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos Contratos de Locação Atípica relativos aos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio do Fundo.

RISCO DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

O Regulamento pode ser alterado em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotista. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

RISCO DE INEXISTÊNCIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO

As Cotas terão seu valor atualizado todo Dia Útil, conforme os critérios de avaliação dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. A valorização de tais Ativos não representam nem deverá ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade aos Cotistas. Portanto, os Cotistas somente receberão rendimentos se os resultados da carteira do Fundo assim permitirem.

RISCO DE QUORUM DE APROVAÇÃO QUALIFICADO

Nas Assembleias Gerais, as deliberações relativas às matérias (i) alteração do Regulamento do Fundo; (ii) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; e, (iii) deliberação sobre as situações de conflitos de interesses, dependerão de aprovação da maioria absoluta das Cotas emitidas.

RISCO DE MAIOR INFLUÊNCIA DO COTISTA MAJORITÁRIO NAS DECISÕES DO FUNDO

O Regulamento do Fundo não estabelece limite à propriedade de cotas emitidas pelo Fundo por um único Cotista. Cada cota confere ao seu titular o direito a 1 (um) voto nas deliberações tomadas pela Assembleia Geral de Cotista. Assim, dependendo do número de cotas detidas, poderá existir Cotista que terá mais capacidade de influenciar as decisões da Assembleia Geral de Cotista do que os demais. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCO DE CAPTAÇÃO ABAIXO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA

Desde que observado o Volume Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser concluída de forma parcial, o que pode impactar os planos de investimento e a rentabilidade do Fundo.

Existe a possibilidade de que, ao final do Prazo de Distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas ofertadas pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Tal fato pode ensejar uma redução nos planos de investimento do Fundo e, conseqüentemente, na expectativa de rentabilidade do Fundo.

Tendo em vista a possibilidade de distribuição parcial das Cotas objeto da Oferta, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta, a Instituição Administradora poderá adquirir Ativos Imobiliários, observados os recursos disponíveis ao Fundo. Não obstante, a rentabilidade do Fundo estará diretamente relacionada com os Ativos que o Fundo consiga adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, não havendo qualquer garantia de que as perspectivas de rendimento dos Ativos Imobiliários adquiridos pelo Fundo venham efetivamente a se concretizar.

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 da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo e do mercado imobiliário relacionado a imóveis de operação comercial, bem como perspectivas de desempenho tanto do Fundo quanto de desenvolvimento do mercado imobiliário relacionado a imóveis similares aos perseguidos pelo Fundo, conforme sua Política de Investimentos, os quais estão sujeitos a riscos e incertezas.

As informações constantes deste Prospecto foram obtidas de fontes idôneas e públicas e as perspectivas do Fundo baseiam-se em convicções e expectativas razoáveis. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas de modo que os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados públicos. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo deste Prospecto, foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Tais declarações têm como base informações obtidas de fontes consideradas confiáveis, tais como SECOVI e Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, dentre outras.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objeto do Fundo
- Política de Investimentos
- Critérios de Elegibilidade
- Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica
- Características Gerais dos Ativos Imobiliários
- Rentabilidade Esperada e Valorização Patrimonial
- Garantias
- Derivativos
- Da Amortização de Cotas do Fundo
- Liquidação
- Taxas e Encargos do Fundo
- Características das Cotas
- Política de Distribuição de Resultados
- Administração e Prestação de Serviços
- Vedação à Instituição Administradora
- Locatário

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do “Anexo I”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei n.º 8.668/1993, a Instrução CVM 472 e a oferta de cotas tem como base legal a Instrução CVM 400, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público Alvo do Fundo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, vedada a colocação para clubes de investimento.

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento, o Fundo poderá adquirir os Ativos, que estarão preponderantemente alocados nos Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento prevista no item 3.2 do Regulamento e no item “Política de Investimentos” prevista na página 74 deste Prospecto.

Assembleia Geral de Cotistas:

Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I. Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Instituição Administradora;
- II. Alterar o Regulamento do Fundo;

- III. Destituir a Instituição Administradora;
- IV. Eleger substitutos da Instituição Administradora;
- V. Autorizar a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI. Deliberar sobre a amortização de capital do Fundo;
- VII. Deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII. Deliberar quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;
- IX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X. Deliberar quanto à alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI. Eleger e destituir os representantes dos Cotistas;
- XII. Aumentar os Encargos do Fundo;
- XIII. Deliberar sobre as situações de conflitos de interesses;
- XIV. Alterar o prazo de duração do Fundo;
- XV. Aprovação de contratação de instituição financeira para prestação dos serviços de formador de mercado; e
- XVI. Deliberar sobre a alienação dos Ativos Alvo.

A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no Inciso I do item acima deverá ser realizada anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá deliberar pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, devendo o Regulamento ser alterado para prever as regras e prazos para referida chamada de capital.

O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais da Instituição Administradora, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, bem como nos casos de substituição de tais instituições, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

As alterações referidas no parágrafo imediatamente acima devem ser comunicadas aos Cotistas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

Convocação:

A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhados a cada Cotista do Fundo, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Cotistas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

Ordem do Dia:

Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias de competência exclusiva da Assembleia Geral de Cotistas.

Consulta formal:

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista à Instituição Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto.

Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no Item “Atendimento aos Cotistas”, da Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 159 deste Prospecto.

Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se absterido de votar.

Voto:

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 cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no parágrafo acima, e a legislação e normativos vigentes.

O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- III. Ser dirigido a todos os Cotistas.

Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários (assim entendidos o Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander) não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses.

Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotistas os Cotistas em Conflito de Interesse.

Instalação:

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

Quóruns de Deliberação:

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "quórum" qualificado previstas no Item abaixo.

Dependerão da aprovação de Cotistas que representem a maioria absoluta das Cotas subscritas as deliberações referentes às matérias previstas nos Incisos II, VII, IX e XIII do Item "Assembleia Geral de Cotistas", acima.

Lista de Cotistas:

É facultado a qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos do Item "voto", acima.

A Instituição Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item acima, pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Encaminhar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade prevista neste item deverá informar a Instituição Administradora do teor de sua proposta.

A Instituição Administradora do Fundo poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata este item, acima, os custos de emissão de referida lista, caso existam.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, nos termos do Inciso II acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

Divulgação:

As decisões da Assembleia Geral de Cotistas devem ser divulgadas aos Cotistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

Conflito de Interesse:

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM n.º 472/08, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

Situações que Não Configuram Conflito de Interesse:

Não configura situação de conflito (i) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários, (ii) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no inciso I do artigo 46 da Instrução CVM 472/08, com recursos que não estiverem aplicados nos Ativos Imobiliários e (iii) a contratação de instituição financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

São exemplos de hipóteses de situação de conflito de interesse, nos termos do artigo 34, § 1º, da Instrução CVM 472:

- i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Instituição Administradora ou de pessoas a ele ligadas;
- ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Instituição Administradora ou pessoas a ela ligadas;
- iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Instituição Administradora, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Instituição Administradora, para prestação dos serviços de consultoria especializada e de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo.

Cotistas em Conflito de Interesse:

Serão considerados Cotistas em Conflito de Interesse 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 (ii) sejam sociedades cuja atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade.

Para fins do disposto no Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas com direito a voto do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.3.1 a 6.1.3.3 do Regulamento; e/ou

II. 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 da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

Qualquer Cotista ou grupo de Cotistas que venha a se enquadrar no conceito de Cotista em Conflito de Interesse deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

I. nome e qualificação do Cotista adquirente, indicando o número de inscrição no CNPJ/MF ou no CPF/MF;

II. 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;

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

IV. indicação de qualquer acordo ou contrato regulando o exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

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

A Instituição Administradora será responsável pela transmissão das informações, assim que recebidas pelos Cotistas em Conflito de Interesse, aos demais Cotistas do Fundo.

Da Proteção aos Cotistas:

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 n.º 11.033/04, os Cotistas em Conflito de Interesse não terão direito a voto em quaisquer deliberações da Assembleia Geral de Cotistas.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu prazo de duração.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que a dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio da Assembleia Geral de Cotistas, por deliberação da maioria absoluta das Cotas até então emitidas.

OBJETO DO FUNDO

O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição de Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, os quais serão simultaneamente locados ao Santander, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípica (*Sale and Lease Back*) e (ii) a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. O Fundo adquirirá os Ativos Imobiliários que atendam aos interesses e aos Critérios de Elegibilidade do Fundo, conforme disposto no item “Critérios de elegibilidade” nesta Seção “Características do Fundo” e celebrará os Contratos de Locação Atípica, cujos principais termos e condições encontram-se discriminados no item “Características Gerais dos Contratos de Locação Atípica” nesta Seção “Características do Fundo”.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pela Instituição Administradora, em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Cotista remuneração para o investimento realizado, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda a partir destes, inclusive, por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da potencial valorização dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial auferir ganhos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou cessão de direitos reais.

Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévio Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472/08, o qual deverá ser

emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora e/ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá versar sobre o valor de mercado para a venda dos Ativos Imobiliários.

A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção e análise de tais Ativos Imobiliários pela Instituição Administradora, cabendo à Instituição Administradora verificar o pleno atendimento dos Critérios de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no Regulamento.

Findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá, de forma recorrente, o direito de renovação automática das locações, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Somente nas hipóteses em que não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação.

Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo.

É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.

Caso o Fundo aliene qualquer dos Ativos Imobiliários, o Santander terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

Caso seja exercido pelos Locatários o direito de renovação automática das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, cada uma das partes apresentará um valor que entenda razoável, dentro dos padrões de mercado, para a locação.

Caso as partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação, o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel, sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data Limite, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pelo Fundo.

Caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo de Aluguel, poderá, às suas expensas, solicitar um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel (“Segundo Laudo de Aluguel”), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pela parte que o tiver solicitado.

Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens acima, será calculada a média aritmética dos valores de aluguel sugeridos no Primeiro Laudo de Aluguel e no Segundo Laudo de Aluguel, de modo que tal média passará a ser o novo valor do aluguel.

Havendo a solicitação da implementação de ampliação, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, a Instituição Administradora deverá observar as disposições dos respectivos Contratos de Locação Atípica.

O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a estes critérios, observados os termos e condições da Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade e demais disposições do Regulamento. Os Cotistas deverão observar os riscos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Cotas do Fundo, observando também os riscos inerentes à estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em Ativos Imobiliários para locação apenas aos Locatários.

O saldo de recursos da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409/04, observadas as exceções previstas no Artigo 45, §6º, da Instrução CVM nº 472/08.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco - Risco de Aporte de Recursos Adicionais” na página 51 deste Prospecto.

CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser eleitos para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados:

- (i) Bens imóveis em que estejam em funcionamento agências e/ou escritórios do Santander;
- (ii) Bens imóveis, cuja auditoria jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- (iii) Bens imóveis que apresentem características (levando-se em conta inclusive a região em que estiverem localizados) que sejam avaliadas e aprovadas pela Instituição Administradora;
- (iv) Bens imóveis que apresentem características satisfatórias na opinião da Instituição Administradora no que diz respeito às principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados do Fundo; e
- (v) Bens imóveis que apresentem viabilidade econômico e financeira satisfatória ao Fundo na opinião da Instituição Administradora.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO ATÍPICA

Os Contratos de Locação Atípica observarão as seguintes características:

- Utilização do Imóvel: O Imóvel deverá ser utilizado para fins comerciais, especialmente para as atividades relacionadas ao objeto social dos Locatários e de empresas do mesmo conglomerado econômico, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação, sendo vedada aos Locatários a utilização do Imóvel em desacordo com as regras de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.
- Objeto do Contrato: a locação do Imóvel aos Locatários, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir da data de início do prazo locatício.
- Prazo de Locação: o prazo de locação deverá ser de 10 (dez) anos.
- Renovação da Locação: findos os prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, desde que esteja adimplente com suas obrigações, o respectivo Locatário terá, de forma recorrente, o direito de renovação automática das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91. Nesse momento, as partes

poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel será determinado de acordo com o disposto nos itens 3.2.4 e seguintes do Regulamento.

- Remuneração: O pagamento referente ao Aluguel iniciará no mês subsequente à data de início do prazo locatício.
- Data de Pagamento do Aluguel: Os aluguéis serão pagos mensalmente em data ajustada no Contrato de Locação Atípica, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pelos Locatários.
- Atraso no Aluguel: Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no contrato, *pro rata temporis*.
- Reajuste da Locação: Durante o período do contrato, os aluguéis do imóvel serão reajustados, a cada período anual, ou na menor periodicidade estabelecida em lei, a partir da data do início de seu respectivo pagamento, considerando como data base a data de assinatura do contrato, com base na variação acumulada do IGP-M.
- Pagamento de Tributos: Será de responsabilidade exclusiva dos Locatários o pagamento dos respectivos tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- Rescisão Antecipada: O contrato contemplará hipóteses de rescisão antecipada em caso de descumprimento pelos Locatários de obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, incluindo, principalmente, mas não se limitando, ao pagamento dos aluguéis, observados os períodos de cura aplicáveis. Na hipótese de rescisão antecipada cuja responsabilidade seja dos Locatários ou caso os Locatários denunciem voluntariamente a locação de um ou mais Imóveis antes de seu término, os Locatários deverão pagar ao Locador, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente a soma dos valores futuros do Aluguel de tal(ais) Imóvel(eis) denunciado(s), referentes a cada um dos anos remanescentes da locação em questão, a serem corrigidos anualmente pelas expectativas futuras de variação do IGP-M, conforme divulgadas pelo Banco Central Do Brasil, e descontadas a valor presente pelas respectivas taxas anuais de referência na Estrutura a Termo de Taxa de Juros Pré-Fixada, conforme calculada pela ANBIMA, que esteja vigente na data do seu efetivo pagamento.
- Devolução dos Imóveis: A Locatária deverá notificar o Locador com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias antes da data estipulada para a devolução dos Imóveis.

- Vedação de Uso de Imóveis: Em caso de não renovação do contrato, é vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros, sendo que o Fundo terá a prerrogativa de vender os imóveis, sendo que as partes, a critério do Locador, poderão estender as condições do Contrato de Locação Atípica por um período adicional de até 6 (seis) meses..
- Seguro patrimonial: Na Data de Início do Prazo Locatício, os Locatários deverão contratar seguro patrimonial para o Imóvel.
- Multa contratual: Salvo penalidade específica definida no contrato, a infração de qualquer cláusula sujeitará o infrator a multa, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento.
- Sublocação: Os Locatários poderão sublocar os imóveis a eles locados, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos aluguéis devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.
- Preferência: Na hipótese de alienação dos imóveis, caberá aos Locatários a faculdade de exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros.
- Opção de Compra: o Fundo confere aos Locatários a opção de, ao final do prazo de Locação, comprar o Imóvel. Caso os Locatários tenham interesse em exercer tal direito, deverão comunicar seu interesse ao Locador com antecedência a ser determinada nos Contratos de Locação Atípica. Para fins de definição do preço do Imóvel, as partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por empresas independentes de primeira linha prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis. A avaliação dos Imóveis deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região.

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo possuem características específicas e devem obedecer aos Critérios de Elegibilidade.

Os Ativos Imobiliários incluem imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, concentrados em grandes regiões metropolitanas da região Sudeste, principalmente nas regiões centrais de cada município.

Segue abaixo a lista de Ativos Imobiliários identificados pelo Fundo que poderão ser objeto de aquisição pelo Fundo, preferencialmente na ordem estabelecida abaixo, por meio dos recursos captados por meio da presente Oferta, observado a sessão “Destinação dos Recursos” na página 124 deste Prospecto:

1) Agência Nova Paulista I:

Endereço	(loja nº 1) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	159.217 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“LOJA Nº 1 localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALÁCIO 5ª AVENIDA, situado na Avenida Paulista, nº 726, no 17º Subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 241,54 m², correspondendo-lhe uma parte ideal de todo o terreno e nas coisas de uso comum, na proporção de 27,26016/2.129,70 avos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.135, 00 m²”.
Área	Área do terreno: 1.785,00 m². Área construída: 241,54 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 2) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	60.836 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“LOJA Nº 2, localizada no rés do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO ‘PALÁCIO 5ª AVENIDA’, sito à Avenida Paulista, nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando uma área de 222,24 m², a qual corresponde uma parte ideal no todo do terreno, e nas coisas de uso comum, na proporção de 24,91749/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m².Área construída: 222,24 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 3) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo - BANESPA
Matrícula	60.838 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”LOJA Nº 3, localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALÁCIO 5ª AVENIDA, na Avenida Paulista, nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 117,33 m², com uma fração ideal no terreno de 13,204/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m². Área construída: 117,33 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja nº 4) Avenida Paulista, nº 726, 3º andar, 17ª Subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo- BANESPA
Matrícula	60.837 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”LOJA Nº 4, localizada no rés do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO “PALÁCIO 5ª AVENIDA”, situado à Avenida Paulista. Nº 726, no 17º subdistrito – Bela Vista, encerrando a área de 112,21 m², a qual corresponde uma parte ideal de todo o terreno nas coisas de uso comum na proporção de 12,56523/2.129,70 avos”.
Área	Área de terreno: 1.785,00 m². Área construída: 112,21 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

2) Agência São Mateus – Avenida Mateo Bei:

Endereço	Avenida Mateo Bei, 3.286, São Mateus/Itaquera, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	68.789 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	“Um prédio e seu terreno, situados à Avenida Mateo Bei nº 3.274, Cidade São Mateus, em Itaquera, medindo 20,00 m de frente, por 66,00 m da frente aos fundos, encerrando a área de 1.320,00 m², confrontando com os lotes 5 e 23 da mesma quadra, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, e do lado esquerdo com os lotes 8 e 25 também da mesma quadra, e nos fundos com a rua Dr. José Cioffi”.
Área	Área de terreno: 1.320,00 m² Área construída: 2.059,00 m²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

3) Monções – Santo Amaro:

Endereço	(loja 1) Avenida Santo Amaro, nº 3.330, Itaim, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	99.796 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 19/07/2012)
Descrição	Loja 1, localizada no Condomínio Edifício Parati, possui a área útil de 281,12 m ² , área comum coberta de 187,04 m ² , incluindo garagem, área comum descoberta de 413,00 m ² , incluindo garagem, área total de 881,16 m ² , fração ideal de 9,78%, com direito a 13 vagas de garagem.
Área	Área do terreno de 1.398m ² Área construída de 881,16m ² (*essas áreas se referem à agência como um todo)
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja 2) Avenida Santo Amaro nº 3.330, Itaim, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	99.797 do 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 19/07/2012)
Descrição	Loja 2, localizada no Condomínio Edifício Parati, possui a área útil de 275,28 m ² , área comum coberta de 187,04 m ² , incluindo garagem, área comum descoberta de 412,58 m ² , incluindo garagem, área total de 874,90 m ² , fração ideal de 9,72%, com direito a 13 vagas de garagem.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

4) Agência Conselheiro Rodrigues Alves – Vila Mariana:

Endereço	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	27.674 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 15/10/2012)
Descrição	“O prédio residencial e seu terreno, na rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 53, no 9º Subdistrito – VILA MARIANA, contribuinte nº 037.036.0121-3, medindo 20,00 m de frente sobre a avenida Conselheiro Rodrigues Alves; 69,00 m do lado em que confina com os lotes 42, 43, 44, 45, 46 e 47; 65,00 m no lado em que confina com o lote nº 39 de Olympia Bella Baptista, e 20,00 m de largura nos fundos sobre um muro existente; confrontando atualmente do lado direito visto da rua, com o imóvel nº 65 da rua Conselheiro Rodrigues Alves; do lado esquerdo com o imóvel nº 43 da mesma rua e com os imóveis nºs 562, 564, 568, 572, 576, 584, 588, 590, 598, 600, 602, 608, 612, 616 e 620 da rua Domingos de Moraes e, nos fundos com o prédio nº 642, também da rua Domingos de Moraes, de propriedade de Irmãs Paulinas”.
Área	Área de terreno: 1.362,00 m ² Área construída: 1093,00m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

5) Agência Berrini:

Endereço	Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1307, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	145.756 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 10/10/2012)
Descrição	“LOJA (para agência bancária), localizada no andar térreo, do ‘EDIFÍCIO SUDAMERIS’, com acesso pelo nº 1.307 da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, completando-se com dependências no 1º andar, com acesso por escada interna, 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 1.032,60 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 634,100 metros quadrados, correspondente a 24 (vinte e quatro) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva localizada ou no 2º, 3º ou 4º subsolos, para a guarda de 24 carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 207,369 metros quadrados, perfazendo a área real total de 1.873,729 metros quadrados, correspondendo no terreno a fração ideal de 12,4202%”.
Área	Área do terreno de 1.701m ² Área construída de 1.873,73m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

6) Agência Belo Horizonte – Tiradentes:

Endereço	Praça Tiradentes, 85, Belo Horizonte/MG
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	11.760 do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (expedida em 14/09/2012)
Descrição	“Prédio à av. Brasil, n ^{os} 1.329 e 1.339, esquina de rua Aimerés 760, 770 e 780, e s/ terreno, lote 7, do quarteirão 19, da 6 ^o secção urbana, com área de 500 m ² .”
Área	Área de terreno: 662 m ² Área construída: 2.156,00m ²
Ônus / Condições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento ao ofício DEINF/SPO/DICAT n ^o 22/2007, datado de 6.2.2007.

7) Agência Porto Alegre

Endereço	Rua Sete de Setembro n ^o 1.100, Porto Alegre/RS
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	104.125 do Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS
Descrição	“O prédio comercial, à rua Sete de Setembro n ^o 1.100 e o respectivo terreno que mede 13,20m de frente, por 39,60m de frente aos fundos, com a área total de 522.72m ² , entestando por um lado com a propriedade que é ou foi de herdeiros de João Caetano Pinto e, pelo outro lado, com propriedade que é ou foi de Luchsinger e Cia. – Bairro: Centro: Quarteirão: rua Siqueira de Campos, General Câmara, Uruguai e Sete de Setembro.”
Área	Área de terreno: 508,00 m ² Área construída: 2.107,00m ²
Ônus / Condições	Imóvel foreiro. Não há indicação de ônus na matrícula.

8) Agência Recife:

Endereço	Rua do Imperador Pedro II, 255, Santo Antônio, Recife/PE
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	23.263 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Recife/PE (expedida em 17/10/2012)
Descrição	“Lote do terreno parte própria e parte da marinha, em regime de aforamento e em regime de ocupação denominado lote A, proveniente do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nº 247, 255 e 263, da rua do Imperador Pedro II e nºs 246 e 256 da Avenida Martins de Barros, no bairro de Santo Antônio, nesta cidade, com as seguintes metragens, limites e confrontações, considerando como frente principal a rua Imperador Pedro II: frente principal para a rua do Imperador Pedro II, mede 23m15; frente secundária (lado esquerdo), onde confronta-se com a rua Siqueira Campos, mede 41m00; fundos ou frente secundária, limita-se com a Av. Martins de Barros, mede 23m35; flanco direito, mede em 4 seguimentos de reta, a partir da rua do Imperador Pedro II, de 19m15, 7m75, 1m35 e 14m10, onde confronta com os prédios nºs 239 da rua do Imperador Pedro II e 238 da Avenida Matins Barros, pertencentes a Ordem dos Advogados do Brasil Secção Pernambuco, inscrição na PMR nº 1.0083.0015, inscrição anterior 005.709”.
Área	Área de terreno: 1.008,97 m ² Área construída: 2.356,94m ²
Ônus / Condições	Arrolamento de bens, efetuado pelo Chefe da Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário, referente ao processo nº 16327.003720/2003-35.

9) Agência Santos:

Endereço	Praça Visconde de Mauá nº 20, Santos/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A..
Matrícula	17.597 do Registro de Imóveis de Santos/SP (expedida em 11/09/2012)
Descrição	“Um terreno, situado na Praça Visconde de Mauá, no perímetro urbano desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 23,28 metros de frente, daí deflete à direita onde faz divisa com os lotes nº 31 da Rua da Cidade de Toledo e nºs 126 e 128, da Rua Quinze de Novembro e 48,71 metros; defletindo a direita para o alinhamento da Rua Quinze de Novembro em 23,32 metros e defletindo à direita para ao alinhamento da Rua Riachuelo em 49,46 metros; encerrando o perímetro a área de 1.139,26 m ² .”
Área	Área de terreno: 1.139,26 m ² Área construída: 4.505,00 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

10) Agência Juiz de Fora:

Endereço	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519, Juiz de Fora/MG
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. – Banespa
Matrícula	13.439 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Juiz de Fora, MG (expedida em 31/07/2012)
Descrição	“Casa na Av. Barão do Rio Branco, nº 2.519, de dois pavimentos tendo um apartamento anexo, de um pavimento, com frente para a rua Espírito Santo, nº 1074 e o respectivo terreno que mede aproximadamente 29,00m de frente para a Av. Barão do Rio Branco e 38,30m de frente para a rua Espírito Santo, de forma regular, com área total de 1.110,00 m ² aproximadamente, confrontando no lado da Av. Barão do Rio Branco com propriedade de Dr. Oswaldo José Lage Mascarenhas e do lado da rua Espírito Santo com propriedade de Expedito de Barros e com o Edifício Claire”.
Área	Área de terreno: 1.110,00 m ² Área construída: 2.918 m ²
Ônus / Condições	Consta arrolamento fiscal registrado na matrícula, em atendimento ao ofício DEINF/SPO/DICAT nº 347/2006, datado de 12.07.2006.

11) Agência São Gonçalo – Alcântara:

Endereço	Rua João de Almeida, nº 72, Alcântara, São Gonçalo/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN AMRO Real S.A.
Matrícula	22.100 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ (expedida em 23/07/2012)
Descrição	Área de terras, resultante da anexação dos lotes 22, 31 e 32, do loteamento “Jardim Alcântara”, e respectiva construção de 11 cômodos.
Área	Área do terreno: 1.080,00 m ² Área construída: 1.089,68 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

12) Agência São Gonçalo – Centro:

Endereço	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro, São Gonçalo/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	8.222 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ (expedido em 23/07/2012)
Descrição	Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 111, antigos 109 e 111, zona urbana do 1º distrito, e respectivo terreno compreendendo área resultante da anexação dos lotes 3 e 4, medindo: 15,02m de frente para a citada rua, 75,5m nos fundos, confrontando com a faixa de domínio da R.F.S/A., por 52,70m do lado direito, com terreno do prédio 107 e 135,1m do lado esquerdo, em 5 alinhamentos. Construção composta por térreo e subsolo.
Área	Área de terreno: 1.438,06 m ² Área construída: 951 m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

13) Agência Rio-centro:

Endereço	(subsolo, loja térrea e jirau) Rua Quitanda, nº 70, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.938 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 29/02/2008)
Descrição	“Subsolo, loja térrea e jirau do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 890/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda. O subsolo tem área de 362,065 m ² , a loja 362,065m ² e o jirau 205,95 m ² .”
Área	Área do terreno: 410 m ² ; Área construída: 930,08 m ² .
Ônus / Constrições	O imóvel foi arrolado nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo nº 13805-002.283/96-35.

Endereço	(sobreloja ou 1º pavimento) Rua Quitanda, nº 70, candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.939 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Descrição	“Sobreloja ou 1º pavimento com área de 374,55 m² do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 385/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda.”
Área	Área do terreno: 410 m². Área construída: 374,55 m².
Ônus / Condições	O imóvel foi arrolado nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo nº 13805-002.283/96-35.

Endereço	(2º e 3º pavimentos) Rua Quitanda, nº 70, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Sudameris Brasil S.A.
Matrícula	38.940 e 39.941 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
Descrição	“2º e 3º pavimentos, com área de 311,735 m² cada, do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 335/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60 de largura na frente; 5,35 m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98 m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua Quitanda.”
Área	Área do terreno: 410,00m² Área construída: 623,47 m²
Ônus / Condições	Os imóveis foram arrolados nos termos do Ofício DEINF/SPO/DICAT nº 17/2007, datado de 6.2.2007, em decorrência do processo administrativo nº 13805-002.283/96-35.

14) Agência Candelária:

Endereço	(subsolo e loja) Rua Buenos Aires, nº 48/48-A, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	43.088 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (expedida em 2/08/2012)
Descrição	“Subsolo, loja (1º pavimento ou térreo) do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,240670 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha de fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega”.
Área	Área do terreno: 700,00 m ² (estimado) Área construída: 1.073,90 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

15) Agência Belo Horizonte:

Endereço	Av. João Pinheiro, 500, Lourdes, Belo Horizonte/MG
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	23.422 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG (expedida em 19/9/2012)
Descrição	“Lotes nº. 1, 2A e 9ª, do quarteirão 15, da 4ª secção urbana, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva”.
Área	Área do terreno: 1.571,00 m ² Área construída: 4.192 m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

16) Agência Nova Paulista II:

Endereço	Avenida Paulista, nn. 2.218, 2.224 e 2.230, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Sudameris Empreendimentos e Serviços Ltda.
Matrícula	57.395 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, SP (expedida em 08/08/2012)
Descrição	“LOJAS REUNIDAS ‘C’, ‘D’ e ‘E’, indicadas pelos n°s 2.218, 2.224 e 2.230 da Avenida Paulista, ligadas pelo sistema “duplex” às sobrelojas 3, 4 e 5 do pavimento imediatamente superior do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVENIDA PAULISTA, nesta Capital, no 34º subdistrito (Cerqueira Cesar), loja essa que forma um só todo, assim descrito: no andar térreo contém três amplos salões com nove sanitários privativos, abrangendo a área exclusiva de 824,9100 m ² , à qual corresponde uma participação ideal de 6,0415% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; na sobreloja contém três amplos salões com seis sanitários privativos, a área exclusiva de 461,3480 m ² , à qual corresponde uma participação ideal de 87,1947 m ² nas coisas comuns construídas, perfazendo uma área bruta de 551,085m ² , aproximadamente, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,0159% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio; e mais três (3) lugares na garagem, assim descritos: a) no 1º subsolo uma vaga de forma retangular, medindo 8,00m por 3,00m, correspondendo-lhe a laje 39, entre pilares de n°s 44 e 47 e os pilares 45 e 48, ficando o lado maior paralelo à viga 116-A e dela distante 0,80m; b) no 2º subsolo, duas vagas de forma retangular, medindo 8,00m por 6,00m, correspondendo metade dessa área à posição anteriormente descrita e a outra metade avançando sob a rampa da entrada; c) no terraço de cobertura da sobreloja, uma área de 5,50m por 2,30m, retangular, com a medida maior paralela à mureta do terraço e em posição correspondente às prumadas acima descritas; as referidas áreas poderão ser fechadas com alvenaria ou concreto, inclusive na cobertura, onde a construção atingirá a altura necessária sobre o piso do terraço, para a instalação da roldana dos dois elevadores. O condomínio Edifício Avenida Paulista, à Avenida Paulista n°s 2.202 (entrada), 2.206, 2.212, 2.218, 2.224 e 2.230 (lojas), acha-se construídos em terreno com a área de 2.256 m ² , descrito na instituição de condomínio registrada sob n° 20 no Livro Oito, deste Cartório”.
Área	Área do terreno: 2.256,00m ² Área construída: 1.286,25m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel.

17) Agência Ouvidor:

Endereço	(subsolo, lojas e sobrelojas) Avenida Rio Branco, nº 115, Candelária, Rio de Janeiro/RJ
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	44.796 do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 21/8/2012)
Descrição	“Subsolo, Lojas e Sobrelojas do Edifício na Avenida Rio Branco nº 115, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 336/1344 do terreno que mede 31,00m ao longo de dois segmentos retilíneos e contados a partir da esquerda para a direita, como segue: a) 3,15m medidos num canto chanfrado em que o terreno faz esquina da Avenida Rio Branco, lado ímpar, com a Rua do Ouvidor, lado par; b) 27,85m medidos no alinhamento da Avenida Rio Branco, lado ímpar, à direita 16,75m medidos ao longo de uma parede de alvenaria, à esquerda 19,50m, medidos no alinhamento da Rua do Ouvidor, lado par, e fundos 29,25m, ao longo de uma parede de alvenario, confrontando nas duas frentes com mencionados logradouros, de um dos lados com o prédio nº 108 da Rua do Ouvidor, antigo 74m e de outro lado com o prédio nº 107/109 da Avenida Rio Branco”.
Área	Área de terreno: 581 m². Área construída: 1.001 m².
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

18) Agência Santo André:

Endereço	Rua Senador Flaquer, 305, Santo André/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	11.487 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André (expedida em 19/10/2012)
Descrição	“Um terreno medindo 29,50m, de frente para a rua Senador Flaquer; do lado direito de quem da rua olha para o terreno, mede 50,00, onde confina com a rua Cel. Francisco Amaro; aí deflete à esquerda e segue com linha reta numa distância de 38,68m, onde confina com o prédio 258 da rua Cel. Francisco Amaro, de propriedade de Leonidas Carneiro de Camargo e prédio 278 e 280 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Orlando Dall’Olo; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 12,00m, onde confina com o prédio 272 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Angelo Amaro Balista; aí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,18m, onde confina com a propriedade de Dr. Antonio Refinetti e Wilson D. da Silva e s/mr, voltando ao ponto de início, onde encerra a área de 1.644,16 metros quadrados.”
Área	Área de terreno: 1.644,16m² Área construída: 6.264,m²
Ônus / Condições	Recaem 2 (duas) penhoras sobre esse imóvel: Uma penhora refere-se a execução fiscal promovida pelo INSS, registrada sob o número 4. O valor informado da dívida é de R\$ 493.842,27 (processo nº 97.0539735-0) A outra penhora refere-se a uma ação ordinária, movida por Bozzo Brasil S/A Comércio, Importação e Exportação Trading Company (processo nº 2300/92, comarca de São Paulo/SP) Foram realizados os depósitos judiciais para o levantamento de tais penhoras.

19) Agência Liberdade:

Endereço	Avenida da Liberdade, 151, Largo da Liberdade, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco Santander (Brasil) S.A.
Matrícula	14.317 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 15/10/2012)
Descrição	“Os prédios e seu terreno na Avenida da Liberdade, nºs 139, 145, 151 e 155, antigos nºs 39, 41 e 53, outrora nºs 5, 7 e 9, do Largo da Liberdade. No 2º sub-distrito – LIBERDADE, contribuintes 005.039.0012/0013/0014/0015, medindo 23,70m mais ou menos de frente, por 37,00m mais ou menos, onde confina com propriedade de viúva Luiz Levy ou sucessores, de outro lado mede mais ou menos 38,00m confinando com o prédio nº 39, antigo, de propriedade de quem de direito e nos fundos tem 23,70m mais ou menos, confinando com Abelardo Goulart e Affonso Bruno ou seus sucessores”.
Área	Área do terreno: 884m ² Área construída: 5.002,00m ²
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

20) Agência Praça Pio X:

Endereço	(subsolo) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.331-2-X do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Subsolo do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,033144 do terreno que mede 19,40m de frente e de fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar.”
Área	Área de terreno: 772,00m ² Área construída: 1.964,00m ² (*essas áreas se referem à agência como um todo)
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(sobrelaja) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.333 – 2 - AA do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Sobrelaja do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,0106403 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(2º pavimento) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.334- 2 - AB do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“2º pavimento do Edifício na Praça Pio X nº 78/78-A, na freguesia de Candelária, e a fração de 0,053971 do terreno que mede 19,0m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar”.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

Endereço	(loja) Praça Pio X nº 78/78-A, Candelária, Rio de Janeiro, RJ
Atual Proprietário	Banco Comercial e de Investimentos Sudameris S.A.
Matrícula	14.332- 2 - Z do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Rio de Janeiro/RJ (expedida em 24/07/2012)
Descrição	“Loja do Edifício na Praça PIO X, nº 78/78-A, na freguesia da Candelária, e a fração de 0,212800 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50 do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 98, à esquerda com o prédio nº 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar”.
Área	Vide tabela acima
Ônus / Condições	Não constam ônus sobre o imóvel.

21) Agência Avenida Paulista (Avenidas):

Endereço	Avenida Paulista, 436, Bela Vista, São Paulo/SP
Atual Proprietário	Banco do Estado de São Paulo S.A. - Banespa
Matrícula	56.152 do 4º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (expedida em 11/10/2012)
Descrição	”Um terreno na Avenida Paulista, no 17º sub-distrito de BELA VISTA, com as seguintes medidas e confrontações: frente, linha reta B-93, numa extensão de 17,50m, pelo novo alinhamento da Avenida Paulista, e confrontando com o seu leito; lado direito de quem da citada Avenida olha para o imóvel, linha reta 93-92, numa extensão de 50m e confrontando com o prédio de nºs 412/424, da Avenida Paulista; lado esquerdo, linha reta B-C, numa extensão de 50,00 ms, e confrontando com o prédio nº 460 da Avenida Paulista de propriedade do Condomínio Pedro Biaggi, e fundos, linha reta C-92, numa extensão de 17,50 ms, e confrontando com o prédio de nº 439, da rua Cincinato Braga de propriedade do Condomínio Edifício Mira, encerrando no total e área de 875,00 m ² ”.
Área	Área de terreno: 875 m ² Área construída: 2.858,00m ²
Ônus / Condições	Recaem 2 (duas) penhoras, oriundas de execuções fiscais promovidas pelo INSS, registradas sob os números 6 e 7. Os valores informados das dívidas são de R\$ 213.533,39 (processo nº 1999.61.82.015568-5, 4ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP) e R\$ 1.144.950,86 (processo nº 1999.61.82.015663, 3ª Vara das Execuções Fiscais de São Paulo/SP). Foram realizados os depósitos judiciais para o levantamento de tais penhoras.

22) Agência Volta Redonda

Endereço	- Rua Doze nº 239, Santa Cecília, Volta Redonda/RJ
Atual Proprietário	Banco ABN Amro Real S.A.
Matrícula	2.899 Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ (expedida em 07/08/2012).
Descrição	Lote de terra nº 2, compreendido entre as ruas 12, rua 25-A, prédio do Banco Real, bairro Santa Cecília, zona urbana e não foreira, medindo 24,25m em linha reta, voltados para a rua 12; 25,00m em linha reta, voltados para a rua 25-A; 24,25m em linha reta, confrontando com terrenos do prédio do Banco Real S/A; 25,00m em linha reta, confrontando com o lote s/nº da CSN; perfazendo um perímetro de 98,5m, onde está averbada a construção nº239, composta de 1 cofre aluguel, 1 sub-estação, 2 casas de bombas d'água, 2 copas, 3 despensas, 2 depósitos, 1 escritório, 1 exaustor, 1 estacionamento, 11 halls, 5 casas de máquinas de ar-condicionado, 1 lavador, 1 casa de máquinas de elevador, 4 salões, 1 tesouraria, 3 wc masculino e 3 wc feminino.
Área	Área de terreno: 606,25m ² Área construída: 1.973m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

Endereço	- Rua Catorze nº158/164, Santa Cecília, Volta Redonda/RJ
Atual Proprietário	Banco Real S/A
Matrícula	5.565 do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda/RJ (expedida em 18/09/2012)
Descrição	Uma área de terra com frente para a rua 14, onde mede 15m; para a rua 25-A, com 25,00m; lado esquerdo (em relação a rua 25-A), confrontando com terreno da Cia. Sid. Nacional, com 15,00m e lado direito (em relação a rua 14), confrontando com terreno de outra edificação, com 25,00m; com área de 375m ² , onde está averbada a construção de 1 prédio com as seguintes unidades: loja e sobreloja nº158, com área de 459,00m ² e 459,00m ² e fração ideal de 0,134177 do terreno; sala nº1 com 35m ² e fração ideal de 0,10258; sala nº2 com 37,95m ² e fração ideal de 0,11094; sala nº3 com 45,25m ² e fração ideal de 0,013228.
Área	Área de terreno: 375m ² Área construída: 1.036,25m ²
Ônus / Constrições	Não constam ônus sobre o imóvel

Alguns dos Ativos Imobiliários descritos acima encontram-se em nome de seus antigos proprietários, instituições financeiras que foram direta ou indiretamente incorporadas pelo Santander. A atualização da cadeia dominial de tais Ativos Imobiliários depende de providências administrativas e registros nas juntas comerciais competentes que ainda não estão concluídas. Adicionalmente, alguns dos Ativos Imobiliários apresentam ônus e constringências que podem inclusive impedir a transferência definitiva de tais Ativos Imobiliários ao Fundo caso o Santander não apresente as garantias consideradas necessárias. Em razão de tais situações, os instrumentos de aquisição de tais Ativos Imobiliários a serem celebrados entre Santander e o Fundo deverão prever as seguintes obrigações:

- (i) o Santander deverá envidar seus melhores esforços para a regularização de tais Ativos Imobiliários com a brevidade possível; e
- (ii) na hipótese de as regularizações mencionadas no parágrafo anterior não serem ultimadas até o término da relação locatícia, o Fundo terá o direito de opção de venda de tais Ativos Imobiliários não regularizados, perante o Santander, que ficará obrigado a comprá-los, por novo preço, de acordo com o valor de mercado à época, estipulado com base em laudo de avaliação a ser realizado por empresa independente especializada.

Para maiores informações sobre os riscos relacionados à regularização da cadeia dominial de certos Ativos Imobiliários e sobre a existência de ônus sobre certos Ativos Imobiliários, vide, respectivamente as Seções “Fatores de Risco – Risco de Atrasos da Transferência da Propriedade dos Ativos Imobiliários para o Fundo”, na página 58 deste Prospecto, e “Fatores de Risco – Risco Relacionado à Existência de Ônus Real”, na página 59 deste Prospecto.

De qualquer forma, a aquisição dos potenciais Ativos Imobiliários descritos acima dependerá da conclusão de processo de auditoria de forma satisfatória à Instituição Administradora, bem como do atendimento dos Critérios de Elegibilidade previstos no Regulamento.

SEGUROS CONTRATADOS

Para fins do item 2.6 do Anexo III-B da Instrução CVM 400, a Instituição Administradora entende que os seguros contratados para os Ativos Imobiliários são necessários e suficientes para a preservação dos referidos imóveis. Os seguros contratados em que consta o Santander como beneficiário serão posteriormente endossados em nome da Instituição Administradora após a conclusão da aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo.

RENTABILIDADE E VALORIZAÇÃO PATRIMONIAL ESPERADAS

Após a alocação dos recursos captados com a primeira emissão de Cotas do Fundo nos Ativos Imobiliários, nos termos da Política de Investimento, o Fundo buscará remunerar seus Cotistas a rentabilidade esperada no Estudo de Viabilidade.

GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial. Para maiores informações, vide Seção “Fatores de Risco - Risco de Aporte de Recursos Adicionais” na página 51 deste Prospecto.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO FUNDO

As Cotas poderão ser amortizadas, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos e estes recursos não forem reinvestidos caso a Instituição Administradora não identifique novos Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo ou qualquer pagamento relativo aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, no prazo máximo de 30 (trinta) dias de seu recebimento pelo Fundo.

LIQUIDAÇÃO

No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer 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.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das eventuais amortizações terem ou não sido 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.

Após a partilha de que trata este item os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo a Instituição Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou respectivos prestadores de serviço, conforme for o caso.

Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Instituição Administradora, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora do respectivo processo.

Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista nesta Seção, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

A Instituição Administradora, em hipótese alguma, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Cotistas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente; e

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.

Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

TAXAS E ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pela Instituição Administradora:

I. Taxa de Administração;

II. Taxas, 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 e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento;

IV. Gastos das distribuições primárias de Cotas, bem como o registro das Cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários e o registro da oferta das Cotas;

V. Honorários e despesas do Auditor Independente;

- 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. 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 da Instituição Administradora no exercício de suas funções;
- IX. Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- X. Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XI. Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472/08 e/ou do Regulamento;
- XII. Gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e
- XIII. Taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso.

Na hipótese de liquidação do Fundo, deverá ser pago à Instituição Administradora uma taxa de liquidação no valor proporcional a três meses da Taxa de Administração vigente à época da liquidação (“Taxa de Liquidação”).

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo devem correr por conta da Instituição Administradora.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda ao montante total da Taxa de Administração fixada no Regulamento.

Formador de Mercado:

A Instituição Administradora poderá contratar formador de mercado com a finalidade de (a) realizar operações destinadas a fomentar a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários. Nesse caso, a remuneração do formador de mercado poderá ser arcada pelo Fundo.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes aos Cotistas.

Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Instituição Administradora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas a Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e, (d) os prestadores de serviços do Fundo.

Não se aplica o disposto acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, 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, (i) os Locatários dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, renegociação dos Contratos de Locação Atípica, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras matérias em que se configure conflito de interesses e (ii) os Cotistas em Conflito de Interesse.

Os Cotistas do Fundo:

I. Não poderão exercer direito real sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.

O prazo máximo para a distribuição da totalidade das Cotas da oferta é de 6 (seis) meses.

As Cotas distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, depois de integralizadas e após o encerramento da presente Oferta, poderão ser negociadas exclusivamente no mercado de bolsa organizado e administrado pela BM&FBOVESPA na data a ser informada pela Instituição Administradora.

As cotas distribuídas pela Rio Bravo serão liquidadas fora do ambiente da BM&FBOVESPA e, portanto, referidas Cotas não serão automaticamente negociáveis no ambiente da BM&FBOVESPA após a sua liquidação. A transferência das referidas Cotas para a Central Depositária BM&FBOVESPA, para permitir a sua negociação no ambiente da BM&FBOVESPA, poderá ser realizada por meio de um Agente de Custódia da preferência do Cotista. Essa transferência poderá levar alguns dias e o Cotista poderá incorrer em custos, os quais serão estabelecidos pelo Agente de Custódia de preferência do Cotista que desejar realizar a transferência em questão. Os investidores devem ler atentamente a Seção “Fatores de Risco” na página 49 deste Prospecto.

Quando da subscrição, cada Cotista deverá assinar o Termo de Adesão ao Regulamento a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pela Instituição Administradora, nos termos do Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail). Caberá a cada Cotista informar a Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Cotas do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

Novas Emissões de Cotas:

O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize a distribuição pública com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Instituição Administradora obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Exceto se de outra forma aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, será outorgado aos Cotistas o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

1ª Emissão de Cotas:

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, com valor unitário de R\$100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo o montante total de até R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais).

As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas no montante de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Resultados Apurados no Exercício Findo:

A Assembleia Geral de Cotistas ordinária será realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o Inciso I do Item “A Assembleia Geral de Cotistas” na página 67 deste Prospecto, somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos Direitos Reais dos imóveis, ações ou cotas de sociedades ou de fundos de investimento imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Instituição Administradora poderá constituir uma Reserva de Contingência, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas 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 no Regulamento.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente anterior, subsequente ao 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 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instituição Administradora.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de escrituração no último Dia Útil do mês de competência do pagamento.

ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração do Fundo serão exercidas pela Instituição Administradora, conforme já qualificada.

A função de Instituição Administradora não poderá ser exercida por sociedade cuja a atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito à vista ou que apresente, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade, sendo certo que se a Instituição Administradora deixar de atender ao requisito previsto neste item, deverão ser adotados os procedimentos de substituição da Instituição Administradora previstos abaixo.

A atividade de controladoria do Fundo será exercida pela Instituição Administradora. A cobrança, controle das atualizações monetárias e controle dos recebimentos, referente aos contratos de locação do Fundo, serão exercidos pela Instituição Administradora.

As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

Limitações da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes do Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Imobiliários, em nome do Fundo, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, observado o disposto no item “Vedações à Instituição Administradora” abaixo.

Renúncia, Desenquadramento, Destituição e Descredenciamento da Instituição Administradora:

A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia, desenquadramento relacionado ao requisito previsto acima, ou de seu descredenciamento pela CVM.

Na hipótese de renúncia ou desenquadramento relacionado ao requisito previsto acima, ficará a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua renúncia; e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger sua substituta, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas.

No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.

Após a averbação referida no inciso “ii”, acima, os Cotistas eximirão a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observar-se-ão as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 472/08.

Obrigações da Instituição Administradora:

Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a:

I. Selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, e adquiri-los após a aprovação pelos Locatários, de acordo com a Política de Investimento prevista no Regulamento;

II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo da Instituição Administradora;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;
- c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Instituição Administradora;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferências de Cotas;
- b) o livro de atas 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 pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.

- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI. Custear, às suas expensas, as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;
- VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Inciso III, acima, até o término do procedimento;
- IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII do Regulamento;
- X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. Observar as disposições constantes do Regulamento e deste Prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

A Instituição Administradora proverá o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, desde que não acarrete ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Taxa de Administração, salvo no caso do inciso V abaixo:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração das Cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;
- VII. Consultoria imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio;
- VIII. Assessoramento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;
- IX. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços complementares a serem realizados nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, até a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atípica;
- X. Recomendação ao Fundo, de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- XI. Indicação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese da não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Atípica ou dos contratos de locação convencional, sob o regime da Lei n.º 8.245/91, sujeito aos termos previstos no Regulamento.

A política de exercício de direito de voto em assembleias a ser praticada pela Instituição Administradora, é aquela disponível, em sua versão integral e atualizada, na rede mundial de computadores (Internet) no seguinte endereço eletrônico: www.riobravo.com.br.

VEDAÇÕES À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome 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 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 integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no Item 12.2 do Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o Fundo e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- 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; e
- XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir.

LOCATÁRIO E COORDENADOR LÍDER

A História do Santander

O Santander é controlado pelo Banco Santander S.A., instituição com sede na Espanha fundada em 1857. O Grupo Santander possui, atualmente, cerca de €1,3 trilhão em ativos, administra quase €1,4 trilhão em fundos, possui mais de 102 milhões de clientes e 15 mil agências. O Santander acredita ser o principal grupo financeiro da Espanha e da América Latina e desenvolve uma importante atividade de negócios na Europa, região em que alcançou uma presença destacada no Reino Unido, por meio do Abbey National Bank Plc, assim como em Portugal. Adicionalmente, acredita ser um dos líderes em financiamento ao consumo na Europa, por meio do Santander Consumer, com presença em 12 países do continente e nos Estados Unidos.

A estratégia de internacionalização do Santander é baseada em um modelo com afiliadas autônomas em capital e liquidez, utilizando-se uma única marca Global. O modelo de presença global com independência local foi desenvolvido de modo a neutralizar possíveis contágios nas diferentes entidades do Grupo. O Santander incentiva a gestão local de risco aplicando a disciplina de cada mercado para emissões locais.

No primeiro trimestre de 2012, o Grupo Santander registrou lucro líquido atribuído de aproximadamente €1,6 bilhões, na América Latina, o que representou, no mesmo período, aproximadamente 52% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no mundo. Também na América Latina, o Grupo Santander possui cerca de 6.053 agências e cerca de 92 mil funcionários.

Em 1957, o Grupo Santander entrou no mercado brasileiro por meio de um contrato operacional celebrado com o Banco Intercontinental do Brasil S.A. Em 1997, adquiriu o Banco Geral do Comércio S.A., em 1998 adquiriu o Banco Noroeste S.A., em 1999 adquiriu o Banco Meridional S.A. (incluindo sua subsidiária, o Banco Bozano, Simonsen S.A.) e em 2000 adquiriu o Banespa.

Em 1º de novembro de 2007, o RFS Holdings B.V., um consórcio composto pelo Santander Espanha, The Royal Bank of Scotland Group PLC, Fortis SA/NV e Fortis N.V., adquiriu 96,95% do capital do ABN AMRO, então controlador do Banco Real. Na sequência, em 12 de dezembro de 2007, o CADE aprovou sem ressalvas a aquisição das pessoas jurídicas brasileiras do ABN AMRO pelo consórcio. No primeiro trimestre de 2008, o Fortis e Santander Espanha chegaram a um acordo por meio do qual o Santander Espanha adquiriu direito às atividades de administração de ativos do ABN AMRO no Brasil, que o Fortis havia adquirido como parte da compra pelo consórcio do ABN AMRO. Em 24 de julho de 2008, o Santander Espanha assumiu o controle acionário indireto do Banco Real. Por fim, em 30 de abril de 2009, o Banco Real foi incorporado pelo Santander Brasil e foi extinto como pessoa jurídica independente.

Com a incorporação do Banco Real, o Santander tem presença ativa em todos os segmentos do mercado financeiro, com uma completa gama de produtos e serviços em diferentes segmentos de clientes – pessoas físicas, pequenas e médias empresas, corporações, governos e instituições. As atividades do Santander compreendem três segmentos operacionais: banco comercial, banco global de atacado e gestão de recursos de terceiros e seguros.

Presença no Brasil e no Exterior

Em junho de 2012, o Santander, no Brasil, possuía uma carteira de mais de 26,3 milhões de clientes, 3.784 entre agências e pontos de atendimento bancário (PABs) e mais de 18.126 caixas eletrônicos, além de um total de ativos em torno de R\$ 435 bilhões e patrimônio líquido de, aproximadamente, R\$ 51 bilhões. O Santander, no Brasil, possui uma participação de aproximadamente 27% dos resultados das áreas de negócios do Grupo Santander no Mundo, além de representar 53% no resultado do Grupo Santander na América Latina.

O Santander é o banco mais capitalizado do Brasil e um dos mais capitalizados do mundo, cujo índice de Basileia fechou em 21,9% em junho de 2012. A média do sistema financeiro brasileiro é de 16,3% (BC-dez/11).

O Santander Brasil foi considerado pela Bloomberg, pelo segundo ano consecutivo, como o 11º banco mais sólido do mundo com a avaliação de dados de liquidez, capitalização, risco de crédito e eficiência.

O Santander no Brasil foi eleito a empresa mais verde na categoria “Instituição Financeira” nos prêmios Época Empresa Verde 2012, e ficou entre as 20 empresas com as melhores práticas ambientais do País.

O Santander oferece aos seus clientes um amplo portfólio de produtos e serviços locais e internacionais que são direcionados às necessidades dos clientes. Produtos e serviços são oferecidos nas áreas de transações bancárias globais (*global transaction banking*), mercados de crédito (*credit markets*), finanças corporativas (*corporate finance*), ações (*equities*), taxas (*rates*), formação de mercado e mesa proprietária de tesouraria. Dessa forma, os clientes corporativos podem se beneficiar dos serviços globais fornecidos pelo Grupo Santander.

Na área de *equities*, o Santander atua na estruturação de operações em boa parte da América Latina, contando com equipe de *equity research*, *sales* e *equity capital markets*.

A área de *research* do Santander é considerada pela publicação Institutional Investor como uma das melhores não somente no Brasil, mas também na América Latina. Adicionalmente, o Santander dispõe de estrutura de *research* dedicada exclusivamente ao acompanhamento de ativos latinoamericanos, o que assegura credibilidade e acesso de qualidade a investidores *target* em operações brasileiras.

Em *sales & trading*, o Grupo Santander possui uma das maiores equipes dedicadas a ativos latinoamericanos no mundo. Presente no Brasil, Estados Unidos, Europa e Ásia, a equipe do Grupo Santander figura dentre as melhores da América Latina pela publicação da Institutional Investor. O Santander dispõe de uma estrutura dedicada de acesso ao mercado de varejo e pequenos investidores institucionais no Brasil por meio de salas de ações e corretora.

A área de *Equity Capital Markets* do Santander participou como *bookrunner* de ofertas destacadas no Brasil nos últimos anos.

Em 2012, o Santander atuou como *bookrunner* nas ofertas de IPO de Unicasa S.A. e TAESA (Transmissora Aliança de Energia Elétrica S.A.), e no *follow-on* da Fibria Celulose S.A.

Em 2011, o Santander atuou como coordenador líder da oferta pública inicial de Autometal S.A e EDP – Energias do Brasil S.A., como *bookrunner* nas ofertas de *follow-on* de BR Properties S.A., Kroton Educacional S.A., Tecnisa S.A. e Direcional S.A., na oferta pública inicial de ações de IMC – Internacional Meal Company Holdings S.A., e como assessor financeiro contratado pela TIM Participações S.A. em sua migração do segmento de listagem denominado “Nível 2” para o segmento de listagem denominado “Novo Mercado” da BM&FBovespa.

Em 2010, o Santander alcançou pelo segundo ano consecutivo a liderança no ranking de emissões de ações na América Latina de acordo com a Bloomberg, tendo atuado como coordenador líder da oferta pública inicial de ações de Renova Energia S.A. e como *bookrunner* da oferta pública inicial de BR Properties S.A. e das ofertas de *follow-on* de Anhanguera Educacional Participações S.A., Estácio Participações S.A., Petróleo Brasileiro S.A. – PETROBRAS, PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações, Inpar S.A. e JBS S.A..

Em 2009, o Santander alcançou a liderança no ranking de emissões de ações na América Latina de acordo com Thomson Reuters e Bloomberg tanto em número de transações como em volume ofertado. Neste ano, o Santander atuou como coordenador líder das ofertas públicas iniciais de ações do Banco Santander (Brasil) S.A. e da Direcional Engenharia S.A. e como *bookrunner* nas ofertas públicas iniciais de ações de Cetip S.A. e da Companhia Brasileira de Meios de Pagamento – Visanet e nas ofertas de follow-on da Rossi Residencial S.A., Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A., Cyrela Brazil Realty S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., BRMalls Participações S.A., Anhanguera Educacional Participações S.A., Marfrig Alimentos S.A., e BRF – Brasil Foods S.A.

Em 2009, as ofertas de Visanet e Brasil Foods foram premiadas pela Latin Finance como “Best Primary Equity Issue” e “Best Follow-On Issue”, respectivamente. Ainda em 2009, a Oferta de Banco Santander foi premiada como “Latin America Equity Issue of the Year” pela International Financing Review (IFR).

Em 2008, atuou em operações com valor total superior a US\$12 bilhões. Conforme dados da Bloomberg, em particular, atuou como *bookrunner* na oferta primária da Companhia Vale do Rio Doce em 2008, uma das maiores ofertas de ações da história do Brasil.

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Da Instituição Administradora/Coordenador Contratado
- Do Coordenador Líder
- Da XP Investimentos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

Histórico da Rio Bravo (Instituição Administradora e Coordenador Contratado)

Fundada em janeiro de 2000 como uma administradora de capital de risco no Brasil, a Rio Bravo tornou-se uma empresa de gestão de investimentos diversificada, com forte presença no Brasil.

É liderada por 3 sócios principais: Mario Fleck (CEO da Rio Bravo e ex-CEO da Accenture no Brasil), Gustavo Franco (Presidente do Conselho e Estrategista-Chefe da Rio Bravo, ex-presidente do Banco Central) e Paulo Bilyk (CIO da Rio Bravo e ex-Sócio e Diretor Executivo do Banco Pactual).

Atualmente possui mais de R\$ 6,74 bilhões de ativos sob gestão (dados de julho de 2012) em fundos estruturados e mais de 100 profissionais baseados em escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Recife e Miami.

Nossas estratégias de investimentos compreendem 6 áreas: Renda Fixa, Renda Variável, Investimentos Imobiliários, Private Equity & Venture Capital, Investimentos em Infraestrutura e Multiativos e Portfólios.

A Rio Bravo conta com uma ampla base de relacionamento com os clientes, sendo mais de 70 investidores institucionais brasileiros (incluindo mais de 50 fundos de pensão e as principais instituições financeiras brasileiras) e mais de 300 investidores pessoa física de alta renda.

A Rio Bravo também presta toda uma gama de serviços de *Personal Advisory*, com produtos próprios e de terceiros, para investidores e *family offices*, inclusive internacionais.

Ao prover serviços para investidores, a Rio Bravo desenvolveu uma operação de administração de fundos imobiliários que se tornou uma das maiores do país, atendendo investidores institucionais e individuais.

A Rio Bravo é uma das principais administradoras de fundos imobiliários do país, gerindo 24 Fundos Imobiliários com investimentos em imóveis que superam R\$ 5,03 bilhões (dados de julho de 2012).

A Rio Bravo tem experiência na estruturação, distribuição e administração de cotas de fundos de investimento imobiliários, com equipes especializadas em cinco setores: Varejo e Shopping Centers, Edifícios, Agências e Centros Comerciais; Residenciais; Infraestrutura e Logística; e Hotéis.

Equipe

Paulo Bilyk - Chief Investment Officer:

Paulo A. P. Bilyk é o *chief investment officer* da Rio Bravo, além de ter sido um dos sócios fundadores da empresa em 2000.

Anteriormente, Paulo foi sócio e diretor executivo do Banco Pactual (atualmente BTG Pactual), onde dirigiu o departamento de finanças corporativas, que passou a integrar em 1992 como associado. Nessa atividade Paulo assessorou grandes e médias empresas no Brasil em aquisições e vendas de ativos, operações de mercados de capitais e reestruturações de dívidas.

Antes do Pactual, trabalhou de 1987 a 1989 na área de operações internacionais da Itautec Informática, uma das principais empresas na área de sistemas de informação no Brasil, lidando com assuntos relacionados ao Departamento de Comércio norte-americano e participando da equipe que deu início a uma joint venture da empresa com a IBM para a comercialização do sistema AS/400 no Brasil.

Paulo Bilyk formou-se em administração pública pela Fundação Getúlio Vargas de São Paulo, em 1988, e concluiu seu mestrado pela Fletcher School of Law and Diplomacy em 1992.

Gustavo H. B. Franco - Estrategista-chefe e Presidente do Conselho de Administração:

Gustavo H. B. Franco é o estrategista-chefe da Rio Bravo, presidente do conselho de administração e um dos sócios fundadores.

Foi presidente do Banco Central do Brasil entre agosto de 1997 e janeiro de 1999, tendo sido, nos 4 (quatro) anos anteriores, diretor da Área Internacional do Banco Central e Secretário Adjunto de Política Econômica do Ministério da Fazenda. Durante o período em que esteve no serviço público, Gustavo teve participação central na formulação, operacionalização e administração do Plano Real.

Conduziu diretamente a operação dos mercados, negociações financeiras internacionais (Plano Brady, acordo com o FMI em 1998), lançamentos de bônus da República, reestruturações bancárias (PROES, PROER, privatizações) e aspectos regulatórios próprios das atividades de bancos centrais.

De 1986 a 1993, Gustavo foi professor e pesquisador do Departamento de Economia da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - atividade que retomou em 2004 - e foi consultor de diversas organizações internacionais, de órgãos do governo federal, de Estados e do Município do Rio de Janeiro, bem como de várias empresas privadas nacionais e estrangeiras. Também foi professor visitante e *fellow* na University of California Los Angeles, Stanford e Harvard.

Gustavo é membro do conselho de administração do Banco Daycoval, mantém atividade acadêmica (aulas e pesquisas) e escreve regularmente para jornais e revistas. Tem 10 (dez) livros publicados e mais de uma centena de artigos em revistas acadêmicas.

Seus escritos podem ser encontrados em sua home page: www.econ.puc-rio.br/gfranco

É bacharel (1979) e mestre (1982) em economia pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ) e PhD (1986) pela Harvard University.

Mario Fleck – Presidente:

Mário Fleck é o presidente da Rio Bravo desde janeiro de 2009, depois de 4 (quatro anos) como diretor de renda variável.

Naquela posição, Mário ajudou a criar e gerir o Rio Bravo Fundamental FIA, o fundo de valor e ativismo da Rio Bravo, do qual continua sendo o gestor.

Mário veio para a Rio Bravo depois de trabalhar 28 (vinte e oito) anos na Accenture, sendo 14 (quatorze) como presidente no Brasil. Ingressou na Accenture em 1976, quando a empresa ainda se chamava Andersen Consulting, e se tornou sócio em 1986. Liderou o Grupo de Produtos de Consumo até 1990, quando passou a presidir a empresa no Brasil. Também integrou o conselho mundial da empresa e liderou projetos para clientes como o Grupo Pão de Açúcar, Sadia e Vale, entre outros.

Mário é membro do conselho de administração da Cremer e da Eternit, foi conselheiro da Unipar e da Ferbasa, e é conselheiro de 3 (três) empresas não listadas em Bolsa: Disec, Direct Talk e Tecnológica.

Mário Fleck formou-se em engenharia mecânica e industrial pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC/RJ).

Fabio Ohara Ishigami - Diretor, Distribuição Institucional:

Fabio Ohara Ishigami passou a integrar a Rio Bravo em 2003, como responsável pela distribuição institucional de produtos.

Anteriormente, supervisionou a carteira de investimentos dos fundos de pensão como diretor de investimentos da Secretaria de Previdência Complementar (SPC), nos anos de 2001 e 2002. Foi responsável pela área de operações estruturadas de *corporate bank* do Banco Itaú, onde ingressou após ter trabalhado por vários anos no banco de investimentos do Banco Francês e Brasileiro.

Fabio possui larga experiência na estruturação de operações de captação de recursos para empresas brasileiras nos mercados doméstico e internacional, bem como em operações de crédito corporativo.

Fabio Ohara Ishigami formou-se em engenharia de produção pela Escola Politécnica da USP, em 1991, e concluiu seu MBA na University of California - Berkeley, com foco em *Finance and General Management* em 1999, tendo também cursado o mestrado em Economia Política na Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC/SP).

José Alberto Diniz de Oliveira – Diretor Investimentos Imobiliários

José Diniz é o Diretor da área de Fundos Imobiliários desde 2011 e sócio da Rio Bravo.

Anteriormente, José Diniz foi o Presidente de uma das Divisões do Grupo Camargo Corrêa, responsável por vários negócios, entre esses as empresas de incorporação imobiliária (CCDI e HM Engenharia). Foi também membro dos Comitês Executivo e de Finanças.

Antes do Grupo Camargo Corrêa, trabalhou como Vice-Presidente Financeiro da Andrade Gutierrez, nas consultorias McKinsey, Monitor e Alvarez & Marsal (as duas últimas como sócio) e no Banco Itaú. Diniz também foi conselheiro em diversas empresas ao longo de sua carreira, entre elas a Telemar, Pegasus, Alpargatas, Estaleiro Atlântico Sul, CCDI, HM Engenharia, CAVO Saneamento, Essencis Soluções Ambientais, entre outras. É conselheiro certificado pelo IBGC - Instituto Brasileiro de Governança Corporativa.

José Diniz é graduado pela Escola de Engenharia Mauá e possui MBA pela NYU Stern School of Business.

Anita Spichler Scal - gerente executiva de Investimentos Imobiliários

Anita Spichler Scal juntou-se à Rio Bravo em junho de 2006 e é atualmente sócia e gerente executiva da área de Investimentos Imobiliário. Anita também é responsável pelos fundos de investimento imobiliários, possuindo larga experiência na constituição, estruturação, emissão, gestão e administração de operações envolvendo investimentos imobiliários e os Fundos Imobiliários.

Anita Spichler Scal foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles FII Shopping Pátio Higienópolis, FII Banco Mercantil do Brasil, FII Grand Plaza Shopping, The One, FII Daycoval Renda Itaplan, FII Rio Bravo Renda Corporativa, FII Vereda, FII São Fernando, entre outros.

Anita também é responsável pela gestão dos Fundos e de seus ativos: atuou desde o início até a inauguração da expansão do FII Shopping Higienópolis, é gestora do FII Rio Bravo Renda Corporativa e do FII Daycoval Renda Itaplan, coordenou expansão do FII Via Parque Shopping, entre outros FIIs administrados pela Rio Bravo.

Antes de se juntar à Rio Bravo, trabalhou por mais de 03 (três) anos no Safdié Private Banking (antigo Multi Commercial Bank DTVM Ltda.), sempre na área de fundos de investimentos e atendimento ao cliente.

Anita formou-se em economia na Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP.

Bruno Nahas Couri – Analista Sênior de Investimentos Imobiliários

Bruno Couri juntou-se à Rio Bravo em 2012 como analista de Investimentos Imobiliários. Anteriormente, Bruno trabalhava na Gafisa como Coordenador responsável pela análise e modelagem financeira de investimentos imobiliários, pela avaliação de compra e venda de projetos e negociação junto aos fundos de Real Estate.

Antes da Gafisa, trabalhou como trainee no Itaú BBA, onde teve a oportunidade de atuar nas áreas de análise de crédito, tesouraria - mesa de bolsa e derivativos estruturados. Em seguida, assumiu a posição de Analista responsável pela estruturação de fundos em uma start-up de Venture Capital (DLM Invista).

Bruno formou-se em Administração de Empresas pelo Insper em 2008 e cursou Business Analysis & Valuation na London School of Economics.

Luis Costa – Analista Pleno de Investimentos Imobiliários

Luis Costa juntou-se a Rio Bravo em 2008 como estagiário no departamento jurídico, tendo se formado e atuado como advogado no departamento até 2010, quando se mudou para a área de Investimentos Imobiliários, atuando desde então como analista de investimentos. Luis é responsável pela gestão de fundos imobiliários e atua na estruturação e coordenação de novos fundos e Ofertas Públicas.

Luis foi responsável por diversas estruturações e emissões de cotas de Fundos Imobiliários entre eles: FII Banco Mercantil do Brasil, FII The One, entre outros.

Anteriormente, Luis trabalhou em escritórios de advocacia com foco em Contencioso Cível e Tributário, como Manhães Moreira Advogados Associados e Frignani e Andrade.

Luis Costa é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e está cursando LLM – Master Of Laws em Mercado Financeiro e de Capitais pelo Insper- SP.

Miguel Russo Neto – Diretor de Operações, Compliance e Risco

Miguel Russo é diretor da Rio Bravo desde junho de 2007, responsável pela Diretoria de Operações, Jurídico, Risco e Compliance, e sócio da Rio Bravo. Trabalhou de 1992 a 2007 na Sul América Investimentos, onde foi responsável por administração de risco, compliance, jurídico, tecnologia e back office. Também trabalhou na administração de fundo de fundos e na área de produtos.

Miguel formou-se em Economia pela FEA/USP e concluiu seu mestrado em Modelagem Matemática em Finanças pelo IME-FEA/USP em 2004.

Pedro Bohrer Amaral – Gerente Jurídico

Pedro Amaral se juntou à Rio Bravo em 2011 como gerente jurídico. Anteriormente, Pedro trabalhou no Silveiro Advogados e no Veirano Advogados, em Porto Alegre, e no Berg & Parker LLP em San Francisco. Em 2007, Pedro ingressou no Shearman & Sterling LLP, escritório de advocacia internacional, onde atuou na área de mercado de capitais em Nova Iorque e São Paulo. Durante sua experiência no Shearman & Sterling LLP, Pedro foi também alocado temporariamente no Barros y Errázuriz, escritório de advocacia chileno, e na Ecopetrol S.A., petroleira colombiana, com a finalidade de assessorar clientes estrangeiros na constituição de estruturas para investimento no Chile e a própria Ecopetrol em operações de exploração e produção de petróleo e gás fora da Colômbia.

Pedro estudou direito na Universidade Federal do Rio Grande do Sul, obteve um mestrado em direito (LL.M.) na Northwestern University School of Law em Chicago e cursou o primeiro ano de MBA na Kellogg Graduate School of Management, também em Chicago.

Mario Harry Lavoura – Advogado

Mario Harry Lavoura ingressou na Rio Bravo em 2007, atuando como advogado no departamento jurídico. Anteriormente, Mario atuou na área de mercado de capital e societário no escritório Choib Paiva e Justo Advogados Associados.

Na Rio Bravo, sua atuação ocorre em operações de estruturação de fundos imobiliários, fundos de Private Equity, e fundos abertos. Adicionalmente, desenvolve papel fundamental na reestruturação e manutenção societária do Grupo Rio Bravo.

Mario é advogado formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e realizou especialização em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas.

DO COORDENADOR LÍDER

Para informações a respeito do Coordenador Líder, ver Seção “Locatário e Coordenador Líder” na página 108 deste Prospecto.

DA XP INVESTIMENTOS

Fundada em 2001, a XP proporciona o acesso dos seus clientes a uma gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: Corretora de Valores, Gestão de Recursos de Terceiros, Corretagem de Seguros, Finanças Corporativas e Educação Financeira.

No ano de 2007, a XP criou a XP Educação, que fornece os cursos de investimentos para seus alunos e potenciais clientes, fez a aquisição da AmericaInvest, corretora situada no RJ, e lançou a área institucional da corretora e a XP Corretora.

Em 2008, a XP conquistou o primeiro lugar no Ranking Assessor na BM&FBOVESPA, e foi a primeira corretora a lançar um fundo de capital protegido. Ademais, a XP se consolidou como a instituição financeira que mais cresceu no mercado brasileiro.

Em 2009, a XP Educação, por meio de seus cursos de educação financeira, atingiu a marca de 100.000 alunos.

Em 2010, a XP recebeu um aporte de capital do fundo de private equity Actis no valor de R\$ 100.000.000,00, destinados à viabilização do crescimento acelerado da corretora como um todo. A Actis não tem, nem terá, envolvimento algum com a gestão da empresa.

Em 2011, a XP Finanças foi criada, braço da XP Investimentos com o intuito de contribuir para o desenvolvimento do mercado de renda fixa no Brasil.

Em 2012, a XP Connector foi criada, braço da XP Investimentos focada no desenvolvimento de produtos financeiros imobiliários.

Como resultado de sua estratégia, atualmente, a XP é reconhecida pela presença no varejo, sendo líder nesse segmento (mais de 100.000 clientes), bem como líder no ranking geral das corretoras independentes do País em 2010, segundo a BM&FBOVESPA. Capacitou mais de 200.000 alunos e vem se destacando pelo acesso facilitado do investidor ao mercado, por meio de seus 250 escritórios afiliados e mais de 2.500 assessores de investimentos, posicionando-se em 1º lugar no ranking de assessores da BM&FBOVESPA.

A XP está entre as 25 companhias vencedoras do prêmio “As Empresas Mais Inovadoras do Brasil em 2009”, promovido pela revista Época Negócios, em parceria com o Fórum de Inovação da FGV-Eaesp, sendo a única corretora premiada, e integra, ainda, o ranking das 25 melhores empresas para se trabalhar no estado do Rio de Janeiro, segundo pesquisa realizada em 2009 e 2010 pelo Great Place to Work Institute (GTW), em parceria com a Associação Brasileira de Recursos Humanos (ABRH-RJ).

DA CUSHMAN & WAKEFIELD

Fundada nos Estados Unidos, em 1917, a Cushman & Wakefield é uma empresa privada de consultoria imobiliária, administrando mais de 46 milhões de m2 de imóveis nos cinco continentes, contando com 13.000 funcionários instalados em 243 escritórios, distribuídos em 60 países.

No Brasil, a empresa opera desde 1994 e atua nas áreas de consultoria, desde a busca pelas instalações mais adequadas a cada negócio, estudos técnicos, comerciais e avaliações, sustentabilidade, investimentos e comercialização, até o gerenciamento das operações de apoio, condomínios, projetos e obras. Tem mais de 2.500 funcionários no país e 13 milhões de m2 gerenciados, entre plantas industriais, edifícios corporativos, condomínios comerciais, shopping centers e agências.

Contando com mais de uma centena de grandes e médias empresas em sua carteira de clientes, a Cushman & Wakefield é Membro Fundador Platinum do Green Building Council Brasil e foi eleita a melhor consultoria imobiliária do Brasil pelo Liquid Real Estate Awards, da revista Euromoney.

Distribuição Pública das Cotas

Nos termos previstos no Contrato de Distribuição, os Coordenadores foram contratados pelo Fundo para a prestação dos serviços de distribuição pública das Cotas.

Detalhes adicionais a respeito dos serviços a serem prestados pelos Coordenadores no âmbito da Oferta estão dispostos na Seção “Plano de Distribuição” na página 35 deste Prospecto.

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

- Demonstrativos dos Custos da Distribuição
- Contrato de Garantia de Liquidez
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. DOS CUSTOS DE DISTRIBUIÇÃO E DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

DEMONSTRATIVOS DOS CUSTOS DA DISTRIBUIÇÃO

Os custos de constituição do Fundo e distribuição da Oferta serão arcados, inicialmente pela Instituição Administradora, e posteriormente reembolsados pelo Fundo. Abaixo segue descrição dos custos relativos à Oferta:

Espécie	Valor Nominal Unitário (R\$)	Volume Total da Oferta (R\$)	Volume Mínimo da Oferta (R\$)
Cotas	R\$ 100,00	R\$ 305.500.000,00	R\$ 150.000.000,00
Comissão de estruturação, coordenação e colocação (*)		R\$ 10.315.000,00 (equivalentes a 3,38% do valor da Oferta)	R\$ 5.250.000,00
Taxa de Registro da Oferta na CVM		R\$ 82.870,00	R\$ 82.870,00
Taxa de Registro da Oferta na BM&FBovespa		R\$ 7.700,00	R\$ 7.700,00
Remuneração BM&FBovespa pela liquidação financeira das Cotas		R\$ 106.925,00 (equivalentes a 0,035% do valor da Oferta)	R\$ 52.500,00
Custos com publicação dos documentos do Fundo (**)		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Assessoria Legal		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Avaliação Imobiliária		R\$ 117.000,00	R\$ 84.500,00
Outras Despesas		R\$ 100.000,00	R\$ 100.000,00
Montante Total		R\$ 10.929.495,00	R\$ 5.777.570,00

(*) Os valores correspondentes as comissões de estruturação, coordenação e colocação são valores brutos e não serão adicionados dos eventuais impostos incidentes.

(**) Custos estimados com a publicidade da Oferta, incluindo o material publicitário e apresentação de roadshow.

Custo Unitário de Distribuição: Considerando as despesas da Oferta elencadas na tabela acima, o custo unitário aproximado de distribuição é de R\$3,58 por Cota, o que significa aproximadamente 3,58% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta de R\$305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais) e aproximadamente R\$3,85 por Cota, o que significa 3,85% do valor unitário da Cota, na hipótese de ser atingido o Volume Mínimo da Oferta de R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Ressalta-se que para o cálculo dos percentuais foi considerado o Valor Nominal Unitário da Cota equivalente a R\$100,00 (cem reais).

Taxa de Registro da Oferta: A cópia do comprovante do recolhimento da Taxa de Registro, relativa à distribuição pública das Cotas foi apresentada à CVM, quando da solicitação de registro da Oferta, no dia 26 de setembro de 2012.

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Até o momento não foi celebrado contrato para garantia de liquidez das Cotas no mercado secundário, sendo que a Instituição Administradora do Fundo poderá realizar a contratação caso entenda necessário após o início das negociações, devendo observar a regulamentação vigente quanto a sua operacionalização e remuneração.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos da presente distribuição serão destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários e ao pagamento dos Encargos do Fundo, observados os Critérios de Elegibilidade.

Dos recursos destinados à aquisição dos Ativos Imobiliários até 100% (cem por cento) serão alocados na aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 79 deste Prospecto, os quais são atualmente utilizados pelo Santander e, simultaneamente à aquisição pelo Fundo, serão locados ao Santander nos termos dos Contratos de Locação Atípica. Os Ativos Imobiliários serão adquiridos seguindo a ordem de preferência estabelecida na tabela da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 79 deste Prospecto.

A Oferta poderá ser concluída de forma parcial, desde que sejam colocadas Cotas suficientes para que seja alcançado o Volume Mínimo da Oferta. Neste caso, o objetivo do Fundo poderá ser impactado negativamente, uma vez que os investimentos do Fundo serão utilizados em um número menor de Ativos, ou em volume inferior em cada Ativo. Sem prejuízo, o Fundo deverá observar nesta hipótese as diretrizes de investimento mencionadas nesta Seção.

A aquisição dos Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 79 deste Prospecto seguirá a ordem de prioridade estabelecida na referida tabela, sendo que, na hipótese dos recursos remanescentes não serem suficientes para a aquisição do próximo Ativo Imobiliário dentro da ordem pré-estabelecida na tabela, mas ser suficiente para a aquisição de outro imóvel da tabela, a Instituição Administradora poderá adquirir tal Ativo Imobiliário a seu exclusivo critério. Caso os recursos remanescentes não sejam suficientes para a aquisição de Ativos Imobiliários descritos na tabela constante da Seção “Características Gerais dos Ativos Imobiliários” na página 79 deste Prospecto, a Instituição Administradora poderá adquirir outro Ativo Imobiliário em âmbito nacional, a seu exclusivo critério e desde que respeitado os Critérios de Elegibilidade.

8. TRIBUTAÇÃO

- Tributação do IOF/Títulos
- Tributação do IOF/Câmbio
- Imposto de Renda
- Tributação Aplicável ao Fundo
- Outras Considerações

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas cotas. 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 para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

O disposto nesta Seção foi elaborado com base na legislação brasileira em vigor na data deste Prospecto e tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos Cotistas do Fundo e ao Fundo. Existem algumas exceções e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os Cotistas do Fundo devem consultar seus próprios assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no Fundo.

Tributação dos Investidores

De acordo com razoável interpretação da legislação e regulamentação acerca da matéria em vigor nesta data, e a despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, a tributação aplicável aos Cotistas do Fundo, como regra geral, é a apresentada a seguir.

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto n.º 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Outras operações não abrangidas anteriormente, realizadas com cotas do Fundo, estão sujeitas, atualmente, à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e da remessa de recursos por Cotistas Qualificados (conforme definido abaixo) relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas às seguintes alíquotas: 6% (seis por cento) para o ingresso, e 0% (zero por cento) para as liquidações de operações de câmbio para retorno dos recursos ao exterior, incluindo remessas de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Imposto de Renda

Os fundos de investimento imobiliário devem distribuir a seus cotistas no mínimo 95% 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.

O Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo tomará por base (i) a residência dos Cotistas do Fundo (a) no Brasil ou (b) no exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam o auferimento de rendimento e a sua consequente tributação: (a) a cessão ou alienação de cotas do Fundo, (b) o resgate de cotas do Fundo, (c) a amortização de cotas do Fundo, (d) a distribuição de lucros pelo Fundo, nos casos expressamente previstos no Regulamento do Fundo.

- (i) Cotistas do Fundo Residentes no Brasil: Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:
 - (a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
 - (b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). No caso de Cotista pessoa física, pode haver isenção para determinados rendimentos, caso sejam atendidos certos requisitos previstos na legislação.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os investidores pessoa jurídica. Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica - IRPJ, da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL.

- (ii) Cotistas do Fundo Residentes no Exterior: Aos Cotistas do Fundo residentes e domiciliados no exterior, por ingressarem recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN 2.689 (“Cotistas Qualificados”), é aplicável tratamento tributário específico determinado em função de residirem ou não em país ou jurisdição que não tribute a renda ou capital, ou que tribute a renda à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (“Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação”).

No caso de Cotistas Qualificados Não Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados, via de regra, à alíquota de 15% (quinze por cento). No caso de ganhos auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com razoável interpretação das leis e regras atinentes à matéria, tais ganhos podem ser isentos do Imposto de Renda. Para maiores informações acerca de tal tratamento diferenciado, recomendamos que os investidores consultem seus respectivos assessores legais.

No caso de Cotistas Qualificados Residentes em Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo e os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados de acordo com as regras aplicáveis aos Cotistas residentes no Brasil.

Considera-se Jurisdição de Baixa ou Nula Tributação para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20%, assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele 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 Receita Federal do Brasil divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº. 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Nos termos da Lei nº 11.033/04, estão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o referido fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. A isenção prevista aplica-se às operações realizadas por pessoas físicas residentes ou domiciliadas no exterior, inclusive as realizadas por residentes ou domiciliados em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

Tributação Aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, nos termos do artigo 15 da Lei 12.024, de 27 de agosto de 2009, em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei n.º 12.024/09.

O imposto incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras de renda fixa ou variável, acima mencionados, pago pela carteira do Fundo, poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”), o fundo de investimento imobiliário que 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 do fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

- Taxa de Administração

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

A Instituição Administradora receberá, pelos serviços de Administração prestados ao Fundo, uma taxa de administração equivalente a 0,286% (vinte e oito centésimos e seis milésimos por cento) do valor do patrimônio líquido do Fundo na Data de Emissão, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser atualizado anualmente pelo IGP-M/FGV.

Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Emissão, inclusive, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,286% (vinte e oito centésimos e seis milésimos por cento) ao ano, calculada diariamente sobre o patrimônio líquido do Fundo, com base em ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

$$\text{Tx. de adm.} = [0,286\% \times (\text{PLt0} - \text{Amortiz t-1}) \times (1 + \text{IGP-M})]$$

PLt0 = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Emissão

Amortiz t-1 = Somatório das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração.

IGP-M = IGP-M/FGV acumulado desde a Data de Emissão, atualizado anualmente.

A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma *pro rata*, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

- Informações sobre as Partes
- Relacionamento entre as Partes
- Relacionamento entre as Partes Envolvidas com o Fundo e a Oferta
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES DA OFERTA

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Instituição Administradora

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador L der

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

website: www.santander.com.br

Coordenadores Contratados

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara Ishigami

E-mail: institucional@riobravo.com.br

Website: [http:// www.riobravo.com.br](http://www.riobravo.com.br)

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

e

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, n.º 3.434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208
CEP 22631-003

Rio de Janeiro, RJ

Tel.: (11) 3526-1300

Fax: (11) 3526-1350

At.: Sr. Rodrigo Machado

E-mail: rodrigo.machado@xpi.com.br

Website: www.xpi.com.br

Auditor Independente**KPMG AUDITORES INDEPENDENTES**

Avenida Borges de Medeiros, n.º 2.233, 8º e 9º andar

Porto Alegre – RS Tel.: 51 3303-6000

Tel.: 51 3303-6601

At: Sra. Viviane Barcelos Cangussu

E-mail: vcangussu@kpmg.com.br

Website: www.kpmg.com.br

Assessor Legal**STOCHE, FORBES, PADIS, FILIZZOLA E CLAPIS ADVOGADOS**

Av. Magalhães de Castro n.º 4.800, 23º andar, Torre 2 – Edifício Parque Tower,
São Paulo, SP

At.: Sr. Marcos Canecchio Ribeiro

Telefone: (11) 3755 5400

Fac-símile: (21) 3974 1297

E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Além do relacionamento referente à Oferta, as instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial com a Instituição Administradora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Instituição Administradora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção. Atualmente não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes.

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E A OFERTA

Relacionamento da Instituição Administradora com o Coordenador Líder

A Instituição Administradora e Coordenador Líder não possuem nenhuma espécie de vínculo societário entre si. Não obstante, Instituição Administradora e Coordenador Líder possuem relacionamento comercial além daquele decorrente da prestação de serviços em decorrência da Oferta, uma vez que o Santander é um dos maiores bancos comerciais do país e oferece diversos tipos de serviços financeiros, inclusive à Instituição Administradora. Entretanto, nenhum de tais serviços relaciona-se à Oferta.

Relacionamento da Instituição Administradora com Escriturador

A Instituição Administradora não possui nenhuma espécie de vínculo societário com o Escriturador. Atualmente, o Escriturador presta serviços de escrituração, custódia e controladoria para diversos fundos administrados pela Administradora e empresas de seu grupo econômico. A remuneração devida pelos serviços prestados pelo Escriturador é composta por taxa de implantação e valor mensal cobrado por cotista, e inclui custos de emissão de correspondência, sendo definida para cada fundo, de forma individualizada, com base nas características específicas de cada fundo. Caso, no futuro, a Administradora venha a contratar o Escriturador para prestar serviços de escrituração, custódia e controladoria, tal novo relacionamento será objeto de contratos específicos a serem celebrados entre a Administradora, em nome dos fundos e o Escriturador Coordenador, baseados nas características específicas de cada Fundo.

Relacionamento da Instituição Administradora com a XP Investimentos

A Instituição Administradora e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com a XP Investimentos.

A Instituição Administradora e a XP Investimentos, e/ou sociedades dos seus grupos econômicos, poderão, no futuro, ter relacionamento comercial para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Relacionamento do Coordenador Líder com a XP Investimentos

Além do relacionamento referente à Oferta, a XP Investimentos mantém relacionamento comercial com o Coordenador Líder, tendo adquirido no passado CDBs de emissão do Santander, e atualmente sendo titular de conta corrente com o Coordenador Líder, ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pelo Coordenador Líder ou por sociedades do conglomerado econômico do Coordenador Líder para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. Não há qualquer outro tipo de relacionamento comercial relevante entre as partes além daqueles descritos nesta seção.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Escriturador

O Coordenador Líder e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador poderão, no futuro, ter relacionamento comercial para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

Relacionamento da XP com o Escriturador

A XP Investimentos e empresas de seu grupo econômico não mantêm, atualmente, qualquer relacionamento com o Escriturador.

A XP Investimentos e o Escriturador, e/ou sociedades dos seus grupos económicos, poderão, no futuro, ter relacionamento comercial para a realização de operações no mercado financeiro e de capitais em geral, incluindo, mas não se limitando a investimentos, emissões de valores mobiliários, prestação de serviços, distribuidor, formador de mercado, operações de crédito, consultoria financeira e/ou quaisquer outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE OS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO

Além das operações entre as partes responsáveis pela estruturação da presente Oferta, descritas na Seção “Relacionamento entre as Partes” na página 141 deste Prospecto, não há outras potenciais situações que podem ensejar conflito de interesses entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora são aqueles previstos na legislação aplicável e dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

- Informações aos Cotistas
- Remessa de Informações à CVM

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. PUBLICIDADE E REMESSA DE DOCUMENTOS

INFORMAÇÕES AOS COTISTAS

A Instituição Administradora divulgará, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais Investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou desses contra a Instituição Administradora, 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 e o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 39, da Instrução CVM 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - 1) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
 - 2) programa de investimentos para o semestre seguinte;

3) informações, acompanhadas das premissas e fundamentos utilizados em sua elaboração, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do Fundo, relativas ao semestre findo;

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base na última análise técnica disponível, especialmente realizada para esse fim, em observância de critérios que devem estar devidamente indicados no relatório;

4) relação das obrigações contraídas no período;

5) a rentabilidade dos últimos 4 (quatro) semestres;

6) o valor patrimonial da Cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 4 (quatro) semestres calendário; e

7) a relação dos encargos debitados ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao Patrimônio Líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Instituição Administradora, elaborado de acordo com o disposto no § 2º, artigo 39, da Instrução 472 e no inciso IV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas;

VII. Enviar a cada Cotista, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

VIII. Enviar a cada Cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das Cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;

IX. Enviar a cada Cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e

X. Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas.

A publicação de informações referidas acima deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores (site www.riobravo.com.br) e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, sendo vedado à Instituição Administradora valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas.

As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do item acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Cotistas, via correio eletrônico.

A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.

Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos da Instituição Administradora, conforme discriminado na Seção “Atendimento aos Cotistas” na página 159 deste Prospecto.

A Instituição Administradora deverá, ainda, disponibilizar aos Cotistas, nos termos do parágrafo anterior, e enviar à BM&F BOVESPA:

I. edital de convocação e outros documentos relativos às Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;

II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;

III. prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400; e

IV. fatos relevantes.

REMESSA DE INFORMAÇÕES À CVM

A Instituição Administradora deverá, ainda, simultaneamente à disponibilização das informações referida no item *Informação aos Cotistas* acima, enviar as informações à CVM, bem como à BM&F BOVESPA, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito da Oferta

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELEVANTES

ESCLARECIMENTOS A RESPEITO DA OFERTA

Esclarecimentos adicionais a respeito da Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto à Instituição Administradora, aos Coordenadores, à CVM e à BM&F BOVESPA, nos endereços a seguir indicados:

Instituição Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website:

<http://www2.riobravo.com.br/docs/FII%20Ag%C3%AAsncias%20Santander/Prospecto/FII%20-%20Santander%20Ag%C3%AAsncias%20-%20Prospecto.pdf>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Sr. Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

website: <http://www.santander.com.br> – neste website, clique em “Pessoa Jurídica”, “GB&M”, “Corporate Finance”, “Ofertas em Andamento”. Clique em “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário FII” e em seguida em “Prospecto Preliminar”.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A

Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 11 3526-1300

Fax.: 11 3526-1350

At: Sr. Rodrigo Machado

E-mail: rodrigo.machado@xpi.com.br

website: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> - neste website acessar

“Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”

Coordenadores Contratados:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara Ishigami

E-mail: institucional@riobravo.com.br

Website:

<http://www2.riobravo.com.br/docs/FII%20Ag%C3%AAncias%20Santander/Prospecto/FII%20-%20Santander%20Ag%C3%AAncias%20-%20Prospecto.pdf>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

e

Comissão de Valores Mobiliários

Rua Sete de Setembro, 111 - 5º andar

Rio de Janeiro – RJ

e

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

São Paulo – SP

www.cvm.gov.br - nesse website acessar no menu “Acesso Rápido”, clicar no link “Fundos de Investimento”, na página seguinte digitar no primeiro campo “Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, em seguida, clicar no *link* contendo a denominação do Fundo e clicar no link “Documentos Eventuais” que se encontra no menu “Documentos Associados”. Em seguida clicar, no link “Prospecto de Distribuição” ou “Regulamento”, conforme o caso.

BM&F BOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar

São Paulo – SP

<http://www.bmfbovespa.com.br/NoticiasHome/Prospectos.aspx?idioma=pt-br> - nesse website acessar o Prospecto do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

- Atendimento aos Cotistas

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Para obter esclarecimentos adicionais, contate a Instituição Administradora e o Coordenador Líder nos dados para contato abaixo identificados, que estarão aptos também a transmitir informações adicionais sobre este Fundo, assim como encaminhar críticas e sugestões.

Instituição Administradora:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP.

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. José Alberto Diniz / Luis Augusto Tognotti Costa / Bruno Nahas Couri

E-mail: fundosimobiliarios@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

Coordenador Líder:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

Avenida Juscelino Kubitschek, 2235, 27º andar

São Paulo – SP – CEP 04543-011

At.: Sr. Cleomar Parisi Junior

Telefone: (11) 3012-7162

Fac-símile: (11) 3553-3265

website: www.santander.com

Coordenadores Contratados:

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Chedid Jafet, 222 - Bloco B, 3º andar

CEP 04.551-065

São Paulo - SP.

Tel.: 11 3509-6600

Fax.: 11 3509-6699

At: Srs. Fabio Ohara Ishigami

E-mail: institucional@riobravo.com.br

Website: <http://www.riobravo.com.br>

OUVIDORIA:

Telefone: 0800-7229910

Correio Eletrônico: ouvidoria@riobravo.com.br

**XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores
Mobiliários S.A**

Avenida das Américas, nº3434, bloco 7, 2º andar, salas 201 a 208

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: 11 3526-1300

Fax.: 11 3526-1350

At: Sr. Rodrigo Machado

E-mail: rodrigo.machado@xpi.com.br

website: <http://www.xpi.com.br/conteudo/oferta-publica.aspx> - neste website acessar
“Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII”

14. ANEXOS

- Anexo I** - Instrumento de Constituição e Regulamento do Fundo
- Anexo II** - Declaração do Coordenador Líder
- Anexo III** - Declaração da Instituição Administradora
- Anexo IV** - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo V** - Estudo de Viabilidade do Fundo
- Anexo VI** - Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório n.º 6.044, de 12 de julho de 2000, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Administradora").

Resolve:

1. Constituir o **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** ("Fundo"), sob a forma de condomínio fechado, destinado à aquisição de determinados ativos imobiliários, a ser regido pelo regulamento constante do "Anexo I" ao presente instrumento ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, notadamente a Instrução da CVM n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 472/08");
2. Aceitar desempenhar as funções de instituição administradora, na forma do Regulamento;
3. Aprovar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, conforme o Anexo I;
4. Designar, para os fins do artigo 28, § 2º da Instrução CVM n.º 472/08, o Sr. **Paulo André Porto Bilyk**, Diretor da Instituição Administradora, administrador de empresas, inscrito no CPF sob o n.º 089.303.788-54, portador da carteira de identidade n.º 15.186.058-



0, como responsável pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

5. Aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão" e "Cotas", respectivamente), composta por até 300.000 (trezentas mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, na data de emissão, qual seja, a data de primeira integralização de Cotas no Fundo ("Data de Emissão"), perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (respectivamente, "Oferta Pública" e "Instrução CVM n.º 400/03"), a ser coordenada pelo Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 90.400.888/0001-42 ("Coordenador Líder") e pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 72.600.026/0001-81 ("Rio Bravo" ou "Coordenador Contratado"), o qual foi contratado para, em conjunto com o Coordenador Líder, realizar a Oferta das Cotas (Coordenador Contratado, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação. A Oferta Pública poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese da subscrição e integralização da quantidade mínima de Cotas definida no prospecto da Oferta Pública ("Distribuição Parcial"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Instituição Administradora cancelará as Cotas não colocadas no âmbito da Oferta Pública, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03; e,

6. Submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pela Instrução CVM n.º 472/08 e pela Instrução CVM n.º 400/03, necessários à obtenção: (i) da autorização para constituição do Fundo, (ii) do registro da Oferta Pública e (iii) do registro de funcionamento do Fundo.



O presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII", assim como o Regulamento, serão registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado do São Paulo.

São Paulo, 24 de setembro de 2012

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Administradora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo: *Revisor*



5	
5ª Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 05.566.823/0001-00 Rua XV de Novembro, 244 - 5º andar - Centro - CEP: 01013-000 - São Paulo/SP	
Emol.	R\$ 7.453,13 Protocolado e prenotado sob o n. 1.372.278 em
Estado	R\$ 2.118,26 25/09/2012 e registrado, hoje, em microfilme
Imp	R\$ 1.569,08 sob o n. 1.372.278, em títulos e documentos.
R. Civil	R\$ 392,27 São Paulo, 25 de setembro de 2012
T. Justiça	R\$ 392,27
Total	R\$ 11.925,01
Selec. a Assen.	
Microfilme	
à Verba	Arras: Venâncio José Viana e Carlos Augusto Jadil Gomes de Oliveira - Douglas Lourenço R. Fraga



Anexo I ao Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII, datado de 24 de setembro de 2012.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
"SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**

Pelo presente instrumento particular de alteração de regulamento do SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de sociedade fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.630.020/0001-81 ("Primeiro Adiantamento" e "Fundos"), cujo regulamento foi aprovado por meio do Instrumento Particular de Constituição do Santander Fundo de Investimento Imobiliário - FII, assinado pelo Administrador (alínea deflagrada) em 29 de setembro de 2012, e registrado no 5º Ofício de Registro de Imóveis e Documentos e Cartão de Imóveis Jurídicos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 157278, em 25 de setembro de 2012 ("Instrumento de Constituição" ou "Regulamento"), por meio da RIO BRAVO INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIAS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.091.261/0001-61, na qualidade de instituição administradora ("Administradora"), e considerando que até a presente data, o Fundo não teve suas cotas distribuídas, não possui patrimônio e não possui suas atividades, cabendo exclusivamente ao Administrador deliberar acerca de alterações no Regulamento, resolve:

1) Aproveitar modificações em certas características da primeira emissão de Cotas do Fundo aprovada por meio do Instrumento de Constituição, a saber: (i) alteração do valor nominal da Oferta, que passa a ser de R\$500.500.000,00 (quinhentos e cinco milhões e quinhentos mil reais); (ii) alteração do valor nominal das Cotas, que passa a ser de R\$100,00 (cem reais); (iii) alteração do número de Cotas a serem emitidas, que passa a ser de 3.053.000,00 (três milhões e cinquenta e cinco mil); (iv) alteração, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, da possibilidade de se aumentar o volume total da Oferta, sem constituir as Cotas do Fato Suplementar, em até 20% (vinte por cento) ou seja, em até 610.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério do Administrador, sendo que tais Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

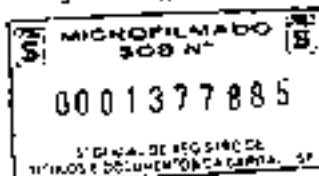
Em razão das alterações nas características da Oferta aprovadas neste Primeiro Adiantamento

(i) o item 02 do Regulamento é alterado e passa a vigorar com a seguinte nova redação:

"02. Primeira Emissão de Cotas. O Primeiro Fundo de Cotas do Fundo será composto por até 3.053.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no Data de Lançamento, podendo a Primeira Emissão no Data de Lançamento, a quantidade total de até 610.000 (seiscentas e onze mil) e quinhentos mil reais."

(ii) o item 02.2 do Regulamento é alterado e passa a vigorar com a seguinte nova redação:

f



"3.2. A quota-parte do Curso de Primeiro Emprego poderá ser elevada desde que não seja inferior a totalidade das Contas de Prêmio Intervenção ou resgate de participação e resgate de participação de quantidade mínima de R\$ 100.000 (um mil e quinhentos mil Contas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 para a respectiva modalidade;

(b) e item 3.2.4 do Regulamento é alterado e passa a vigor com a seguinte redação:

"3.2.4. Nos termos do artigo 26 da Instrução CVM nº 400/98, a Prêmio Intervenção podrá ser um resgate de até 10% (dez por cento), ou até, em até 45% (quarenta e cinco por cento) de participação e resgate de participação (Contas, em montante máximo e no mesmo prazo das Contas (Contas de Loteamento), conforme artigo integral do Anexo 27 do Regulamento 1.456 do CVM. As Contas de Loteamento serão destinadas a atender um eventual volume de demanda por resgate e ser lançadas no diário de lotes."

(c) é inserido um novo item 3.2.5 no Regulamento com a seguinte redação:

"3.2.5. Nos termos do artigo 26 parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400/98, a Prêmio Intervenção podrá ser em participação de até 10% (dez por cento), ou até, em até 45% (quarenta e cinco por cento) das Contas, em montante máximo e no mesmo prazo das Contas (Contas de Loteamento), a critério da Administração de Contas de Loteamento sendo destinada a atender um eventual volume de demanda que exceda a capacidade do diário de lotes."

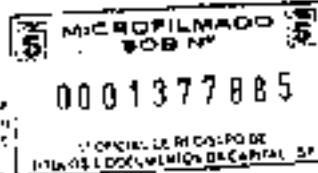
2) Apresente as seguintes alterações adicionais ao regulamento de forma a atender exigências previstas da CVM no âmbito da processo de registro da OI:

- (b) exclusão do inciso V do item 12.3.2;
- (c) exclusão do item 12.5 do Regulamento

3) Ratificar todas as demais disposições do Regulamento, que permanecerem válidas

São Paulo, 04 de novembro de 2012

HIO BRAVA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Oficina de Registro de Títulos e Valores
Rua do Parque Anália de Castro - 1480 - JARDIM SÃO CARLOS
14130-300 - Ribeirão Preto - SP - Fone: 171-3092404 - Site: hio.com.br
CNPJ nº 11.723.108/0001-61 - Registro nº 1.377.885-9
Inscrição Estadual nº 27/181.8012 e Registro nº 1.377.885-9
Nº 11.06.000-00 - 1.377.885-9, em trâmite e com efeito
de 14.12.10 - Arquivo nº 3 - março - do registro
- Ar nº 1.377.885/12/09/7642
São Paulo, 02 de novembro de 2012

Assinatura
Selo e carimbo
Data e hora
Local
Assinatura





REGULAMENTO DO

SANTANDER AGÊNCIAS JUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIJ





REGULAMENTO DO

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I - DO FUNDO

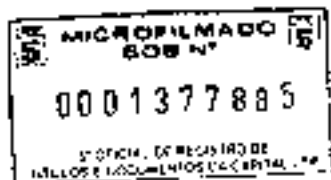
1.1. Constituição: O SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 1.664/91 e pela Instrução CVM n.º 172/98, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES

2.1. Definições: Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando utilizados com referência ao corpo deste Regulamento.

<u>"Agência de Ratings Autorizadas"</u>	A Aitch, Moody's e Standard & Poor's, quando referidas em conjunto;
<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u>	A assembleia geral de Cotistas, disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
<u>"Ativos"</u>	Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa, quando referidas em conjunto;
<u>"Ativos de Renda Fixa"</u>	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir (a) títulos públicos federais, (b) operações compromissadas lastreadas nettes (NTS), (c) títulos de emissão ou subscrição de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atestada por uma das Agências de Ratings Autorizadas, incluindo certificados de depósito bancário (CDB) e letra de crédito imobiliário (LCI), desde que com compromisso de emissão por parte do emissor (d) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (e) outros de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária;
<u>"Ativos Imobiliários"</u>	Os imóveis ou contratos reais sobre imóveis, de natureza comercial, residencial, sem finalidade para concessão, prestação





comerciais, não cooperativas, entidades comerciais, agências de intermediação financeira e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de inventário feito pelo Fundo;

"Atividade Independente"

A empresa de natureza devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de atividade independente no âmbito do mercado de valores mobiliários, que tenha a ser gerenciada pela Instituição Administradora, sob nome e sob expensas do Fundo, para a realização das simulações mensais do Fundo;

"BOVESPA"

A BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"Contrato de Locação Abipiza"

Os contratos de locação que tenha celebrados entre o Fundo, na qualidade de inquilino, e os Saneantes e/ou sociedades subsidiadas e/ou ligadas e/ou controladas pelos Saneantes, na qualidade de locatários, na modalidade "abipizada", modalidade esta que consiste na aquisição dos Ativos Imobiliários do Saneante vinculados à locação dos referidos ativos para os Locatários por um prazo pré-determinado e sob certos expostos;

"Crédito"

As atas de emissão do Fundo que correspondem a frações e/ou de seu patrimônio e devem ser emitidas e assinadas;

"Créditos"

Os títulos de Créditos do Fundo, a qualquer tempo;

"Contratos em Interesse"

Os contratos que se enquadram no conceito de contrato em 12.3 acima;

"Créditos de Disponibilidade"

Os créditos de disponibilidade que devem ser observados pela Instituição Administradora na gestão da educação dos Ativos Imobiliários, os quais estão devidamente descritos no Anexo 1 ao presente Regulamento;

"CVM"

A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão"

A data da primeira integração de Créditos do Fundo;

"Data útil"

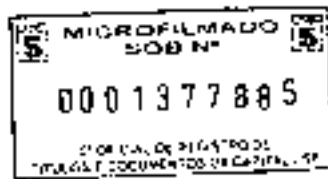
Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional;

f



"Estatuto do Fundo":	Os custos e despesas decorrentes no Item 10.1 deste Regulamento, que serão cobrados automaticamente, pela Instituição Administradora, do patrimônio líquido do Fundo.
"Fidei":	A Fidei Banco Brasil Ltda, agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro.
"Fiscal":	O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII;
"Instituição Administradora":	Itio Brava Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de natureza de títulos e valores mobiliários, por meio do Atto Declaratório nº 6.044, de 12 de julho de 2006, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Christal Jafet nº 222, Bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/CPF sob o nº 02.600.026/0001-82;
"Instrução CVM nº 400/03":	A Instrução da CVM nº 400, de 22 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 469/04":	A Instrução da CVM nº 469, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 472/06":	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2006, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 516/11":	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada;

"Instituição Avaliadora":



Os estudos, pesquisas dos ativos imobiliários, que deverão ser elaborados por empresa independente especializada na avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Instituição Administradora, ou com as instituições efetos com os quais esta vendeadora dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 412/08, pertencem à atuação dos Ativos Imobiliários.

"Lei nº 8.243/91":

A Lei nº 8.243, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada;

"Lei nº 8.948/94":

A Lei nº 8.948, de 25 de junho de 1994, conforme alterada;

"Lei nº 8.951/95":

A Lei nº 8.951, de 02 de junho de 1995, conforme alterada;

[Handwritten signature]



"Lei nº 9.726/99"

A Lei nº 9.726, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.

"Lei nº 11.033/04"

A Lei nº 11.033 de 01 de dezembro de 2004, conforme alterada.

"Locatários"

O locatário e/ou as sociedades subsidiárias e/ou controladas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locatários dos Ativos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Locação Ativos.

"Nível(s)"

A Nível(s) Ativos Latam Ltda., agência de classificação de risco em situação no mercado brasileiro;

"Participação Líquida"

O patrimônio líquido do Fundo calculado para fins contábeis de acordo com o Item 14.1, abaixo.

"Primeira Emissão"

A primeira emissão de Cotas do Fundo.

"Primeira Jornada de Ações"

O fundo previsto no Item 3.2.4.1, abaixo.

"Política de Investimento"

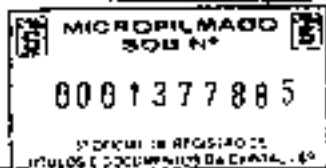
A política de investimento adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos dos Items 3.2 e seguintes deste Regulamento.

"Regulamento"

O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do fundo;

"Reserva de Contingência"

A reserva de contingência que vem a ser formada pela Instituição Administradora, exclusivamente com recursos do Fundo, para atuar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo e despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários, nos termos do Item 15.1.2, abaixo.



"Santander"

O Banco Santander (Brasil) S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 2047/2235, inscrita no C.N.P.J/MF sob nº 92.400.638/0001-46;

"Standard & Poor's"

A Standard & Poor's, divisão da McGraw Hill Inc, representante do Brasil Ltda., agência de classificação de risco em situação no mercado brasileiro.

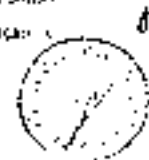
"Serviço de Administração"

O fundo previsto no Item 3.2.4.1, abaixo.

"Taxa de Administração"

O valor devido pelo Fundo à Instituição Administradora como soma de remuneração pelos serviços de administração;

f



gestão do Fundo, calculada e paga na forma prevista no Capítulo X da regulamentação.

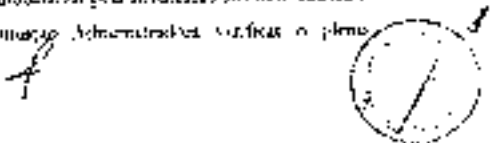
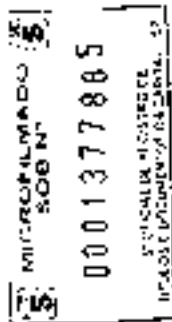
CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou controladas e/ou controladas pelo Santander, por (i) locação ou locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Anúncios e (ii) alienação, conforme regras de fidejussão e regulamentação, no âmbito do segmento imobiliário em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observadas as normas e condições de aplicação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, selecionados e analisados pela Instituição Administradora no âmbito nacional e aprovados pela Locatária, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Fidejussário a melhor rentabilidade realizada, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda a partir destes, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advinda da potencial valorização dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo desta e primordial reduzir gastos de capital decorrentes da compra e venda de imóveis e/ou custo de títulos reais.

3.2.1. Os Ativos Imobiliários que vierem a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de pleno Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 473/08, a qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo mercantil com a Instituição Administradora, ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá conter sobre o valor de mercado para a venda dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção de tais Ativos Imobiliários pela Instituição Administradora e aprovação pela Locatária, cabendo a Instituição Administradora verificar o pleno



atendimento dos Critérios de Elegibilidade para Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentações vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.23. Fins das prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá, de futuro recorrente, o direito de renovação automática das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91. Suciente nas hipóteses em que não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de cessação de qualquer dos Contratos de Locação Atípica a Instituição Administradora promoverá a alienação destes pelo Fundo.

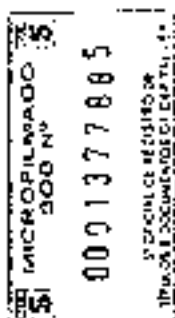
3.23.1 O valor de alienação dos Ativos Imobiliários alienados deverá ser repatriado por meio de Avaliação.

3.23.2 De recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser revertidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Instituição Administradora, caso a Assembleia Geral de Contas ou o Conselho, utilizar tais recursos para a ampliação das Lojas caso não atenda(fique) novos Ativos Imobiliários para ser multiplicados pelo Fundo.

3.23.3 É vedada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros.

3.23.4 Os Locatários poderão sublocar os Ativos Imobiliários a terceiros locais, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos ônus devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, por meio da Instituição Administradora.

3.23.5 Caso o Fundo adote qualquer dos Ativos Imobiliários, o Saneante terá direito de preferência na sua aquisição, de futuro e ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

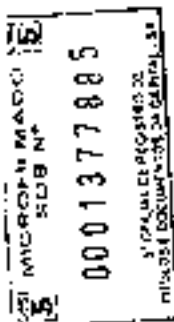


3.2.3. Conforme disposto no item 3.2.3 acima, caso seja realizada pelas Locatárias a prática de cessação automática das locações, as partes poderão nomear o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado de aluguel na hipótese de renovação automática, cada uma das partes, apresentará um valor que entenda razoável, dentro dos padrões de mercado, para a locação.

3.2.4. Caso as partes não tenham definido convencionalmente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação ("Data Lapso"), o Fundo deverá apresentar às Locatárias uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil para que as Locatárias escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que seja apresentado o valor sugerido para o novo aluguel ("Primeiro Laudo de Aluguel"), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data Lapso ("Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel"), e (ii) os custos de sua preparação serão arcuados pelo Fundo.

3.2.5. Caso qualquer das partes não concorde com o valor de aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo, poderá, a seu exclusivo critério, nomear um novo laudo, sendo que, nessa hipótese, as Locatárias deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome das 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em atuação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que seja apresentado o valor sugerido para o novo aluguel ("Segundo Laudo de Aluguel"), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel, e (ii) os custos de sua preparação serão arcuados pela parte que o tiver solicitado.

3.2.6. Após o recebimento dos laudos mencionados nos itens 3.2.4 e 3.2.5 acima, será calculada a média aritmética dos valores de aluguel sugeridos no Primeiro Laudo de Aluguel e no Segundo Laudo de Aluguel, de modo que tal média passará a ser o novo valor do aluguel.



[Handwritten signature]

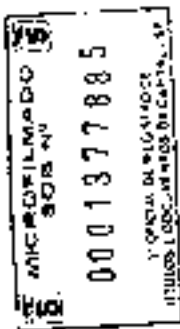


3.25. Havendo a necessidade de implementação de ampliação, adaptação, ou alteração dos Ativos Investidos pelo respectivo Locatário, a Instituição Administradora deverá observar as disposições dos respectivos Contratos de Locação Anúcia.

3.26. O Fundo poderá investir em qualquer valor, denominação e em qualquer localidade, não havendo restrição ou impedimento em relação a tais critérios, observadas as regras e condições da Política de Investimento, os Critérios de Elegibilidade constantes do Anexo I a este Regulamento e demais disposições do presente Regulamento. O Gestor deverá observar os riscos inerentes de sua política de investimento e, adicionalmente os riscos contidos nos prospectos de cada oferta de Fidejussão do Fundo, observando também os riscos inerentes à estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em Ativos Imobiliários para locação apenas aos Locatários.

3.27. O valor de aplicação da carteira do Fundo, quando não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser investido pela Instituição Administradora em Ativos de Renda Fixa.

3.28. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverá ser respeitado os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 609/06, observadas as exceções previstas no Artigo 43, §6º, da Instrução CVM nº 472/05.



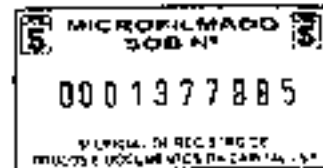
3.3. Contratos de aplicação realizados em Fundo: Os contratos entre gestores da Instituição Administradora, do Coordenador Líquido, do Coordenador Contratado ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Instituição Administradora, do Coordenador Líquido, do Coordenador Contratado ou com qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de créditos - FGC.

3.4. Derivativos: É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

f



CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO



4.1 Bênéf. Alvo: As listas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sendo desprovidas para pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, demonstrados ou não, desde que não tenham sido classificados no estatuto.

CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

5.1 Administração e Prestação de Serviços: As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1 Este fundo não poderá ser administrado por sociedade ou, a sociedade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósito a vista ou que apresente, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade, sendo certo que se a Instituição Administradora deixar de atender ao equívoco previsto neste item 5.1.1, deverão ser adotados os procedimentos de substituição da Instituição Administradora previstos no item 5.1.1.b) abaixo.

5.1.2 A atividade de administração do Fundo será exercida pela Instituição Administradora.

5.1.3 A cobrança, controle das atualizações mensais e controle dos recebimentos, referente aos contratos de locação do Fundo, serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.4 As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2 Limitações da Instituição Administradora: A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, atuará como agente exclusivo de investimento, não poderá, para nenhum título ou direito atrelados aos Ativos integrantes da carteira do Fundo, podendo adquirir os Ativos Investimentos, sem a necessidade de consideração com Assembleia Geral de Cofundadores.

5.3 Remuneração, Despesas e Encargos relativos à Instituição Administradora: A Instituição Administradora será remunerada nos casos de sua contratação pela Assembleia Geral de Cofundadores, de sua remuneração, despesas e encargos a serem pagos ao regulato previsto no item 5.3.1 acima, ou de sua administração pela CVM.



5.31. Na hipótese de renúncia ou desquadramento relacionada ao requisito previsto no item 5.3.1 desta Resolução Administrativa, a Instituição Administradora obrigada a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotas para eleger um substituto e sucessora ou deliberar a liquidação do Fundo a qual decisão for efetuada pela Instituição Administradora, ainda que após sua extinção; (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser arquivada no Cartório de Registro de Imóveis, nas instâncias referentes aos imóveis e direitos reais integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotas que eleger um substituto e sucessora na proporção fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos;

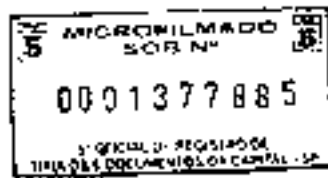
5.32. Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de valores, por decisão da CVM, torna a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotas para eleger um substituto, a ser realizada no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotas que residam no exterior 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas ou a CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotas;

5.33. No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administradores temporários até a eleição de nova administração;

5.34. Após a arquivação referida no Item 5.31, inciso "ii", acima, os Cotas estarão a Instituição Administradora de quem decorrerá responsabilidade em todo, exceto em caso de comprovada falta ou culpa;

5.35. Nas demais casos de extinção de Instituição Administradora, observam-se as disposições dos Artigos 31 e 32 da Instrução CVM nº 412/08;

5.4. **Obrigações da Instituição Administradora.** Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor no âmbito do presente Regulamento, a Instituição Administradora terá obrigada a:



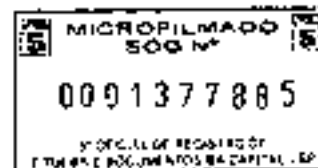
[Handwritten signature]



1. Selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, e adquirir ou após a aprovação pelas Assembleias, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;

2. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 17 da Lei n.º 8.066/93, ficando constar nas matrículas dos bens móveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que são Ativos Imobiliários.

a) não é responsável pela Inscrição Administrativa;



b) não responde, direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Inscrição Administrativa;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Inscrição Administrativa para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dados em garantia de dívidas de operação da Inscrição Administrativa;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Inscrição Administrativa, por mais privilegiados que forem; e

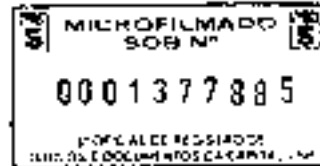
f) não podem ser objeto de constrito de quaisquer bens reais.

III - Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeito ordem, por 3 (três) anos após o encerramento do Fundo:

a) os registros de Contas e de transferências de Contas;

f





- b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - c) a demonstração relativa aos Ativos Imobiliários e as operações do Fundo;
 - d) os registros relativos referentes às operações e ao patrimônio do Fundo, e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios da Auditor Independente e, quando for o caso, dos peritos das empresas cotizadas nos termos do Artigo 28 e 31 da Instrução CVM nº 472/08.
- IV. Celebrar os negócios proibidos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, incluindo, no âmbito desta, para que sejam exercidos todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;
- VI. Controlar, às suas expensas, as despesas de propagação do Fundo, exceto pelas despesas de propagação em prol de distribuição de ações que possuam retorno efetivo ao Fundo;
- VII. Manter em operação em contratação prestadora de serviços de mercado, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo, sendo dispensada a contratação de serviços de custódia para os ativos financeiros que representem até 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que nos ativos estejam aderidos a negociação em bolsa de valores ou negociação de balcão organizado ou registrados em sistema de registro de documentação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pelo FCA;

f



VIII - No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, atuar a documentação referida no inciso III, acima, até o término do procedimento;

IX - Dar cumprimento às demais de informação previstas no Capítulo XII deste Regulamento;

X - Manter atualizado, junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

XI - Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotas, e;

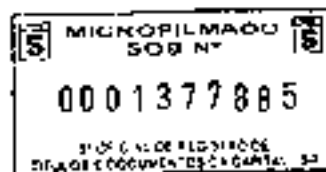
XII - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, incluindo os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

5.4.1 - A Fundação Administradora prestará o Fundo dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestados ou diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de serviços devidamente qualificados para a prestação de tais serviços, desde que não onere ao Fundo custos adicionais aos já previstos a título de Custos de Administração, salvo no caso de inciso V alínea

i) Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de processos imobiliários;

ii) Atividade de registro, de emissão e processamento dos títulos e valores mobiliários;

iii) Emissão das Cotas;



IV. Custódia de ativos de valores, sendo dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam sujeitos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM;

V. Avaliações independentes;

VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo direta ou indiretamente;

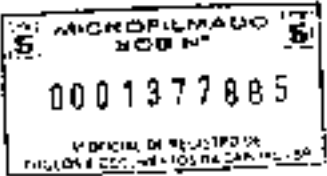
VII. Contratação imobiliária e/ou de empresa para realizar a administração das operações de arrendamentos dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio;

VIII. Assessoramento ao Fundo e à Fundação Administrativa em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários e ações realizadas pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Seleção;

IX. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e das atividades implementadas a serem realizadas nos Ativos Imobiliários, dentro das especificações fornecidas pelos Locatários, sob a supervisão, pelo Superintendente competente, no âmbito do respectivo Contrato de Locação Atipica;

X. Recomendação ao Fundo, de forma periódica e constante, no sentido da manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a obtenção de sua estabilidade;

XI. Indicação de empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese de não ocorrência de lesão após o encerramento dos Contratos de Locação. Atipica em dois contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 4.047/91, regidos nos termos previstos neste Regulamento;



f



**CAPÍTULO VI DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO,
SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS**

6.1. Características das Cotas e condições gerais de distribuição das Cotas de Fundo - As Cotas de Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e emitidas em nome de sua titular.

6.1.1 O valor das Cotas de Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido, pelo número de Cotas em circulação;

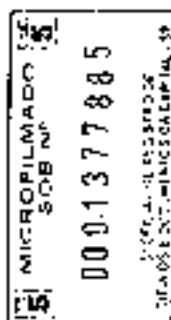
6.1.2 A propriedade das Cotas prescrever-se-á pela conta de depósito das Cotas aberta em nome do Cotista pela Instituição Administradora e o número da conta de depósito representará o número máximo de Cotas pertencentes aos Cotistas;

6.1.3 Todas as Cotas serão emitidas em nome da Assembleia Geral de Cotistas.

6.1.3.1 Não poderão votar nas Assembleias Gerais os Ações (a) a Instituição Administradora, (b) os sócios, diretores e Funcionários da Instituição Administradora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora, seus sócios, diretores e funcionários; e, (d) os proprietários de quotas do Fundo, seus sócios, seus sócios, diretores e funcionários;

6.1.3.2 Não se aplica o Ato no item 6.1.3.1, acima quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d), ou (ii) houver alguma outra empresa da mesma das Cotas por meio, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de subscrição que se referir especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a prestação de voto;

6.1.3.3 Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, caso tenham a qualquer Cotas de Fundo, (i) os Titulares das Ações Imobiliárias, exclusivamente nas reuniões relacionadas à aquisição e alienação das Ações Imobiliárias e/ou qualquer outras reuniões em que se constitua conflito de interesses e (ii) os Titulares em Conflito de Interesse;



6.1.4. Os Cotas do Fundo

I - Não poderá exercer direito real sobre as Ações constituintes integrantes do patrimônio do Fundo, e

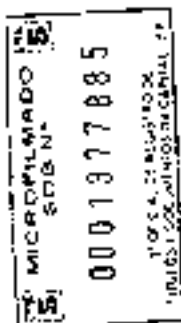
II - Não responderá pessoalmente por quaisquer obrigações legais ou contratuais relativas às Ações integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que a suportar.

6.1.5. As Cotas de cada reunião do Fundo poderão ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, através de oferta pública escrita de registro na CVM nos termos da Instrução nº 475 de 12 de janeiro de 2009, conforme alterada, ou colocadas de qualquer outra forma permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

6.1.6. Não será cobrada taxa de ingresso dos cotistas das Cotas do Fundo.

6.1.7. Não haverá saque de Cotas.

6.2. Primeira Emissão de Cotas: A Primeira Emissão de Cotas do Fundo terá composta por até 1.999.000 (um milhão e novecentos e noventa e nove mil) Cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Jirassão, na Data de Emissão, o montante total de até R\$ 200.000.000,00 (duzentos e cinco milhões e quinhentos mil reais).



6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

[Handwritten signature]



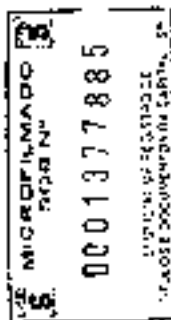
6.2.2. A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscritões e integração da quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.2.3. Na hipótese de encerramento da oferta pública sem a colocação integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instrução Normativa realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, em nome da regulamentação em vigor.

6.2.4. Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM n.º 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 10% (dez por cento) da soma em até 450.750 (quarenta e cinco mil, setenta e cinco mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo prazo das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), conforme opção autorizada pelo Fundo ao Comitê Gestor da Oferta. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender os eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decurso da Oferta.

6.2.5. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º da Instrução CVM n.º 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um acréscimo em até 20% (dois por cento) da soma em até 621.000 (seiscentos e vinte e mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo prazo das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Instrução Administrativa. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decurso da Oferta.

6.3. Novas Emissões de Cotas - O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotas, que definirá os termos e condições de emissão, incluindo, em especial, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.



6.3.1. A Assembleia Geral de Cotas poderá autorizar a subscritão parcelar das Cotas representativas do patrimônio do Fundo ofertadas publicamente, obrigando um montante mínimo para subscritão de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não colocadas, de acordo com disposições da Instrução CVM n.º 400/03.

[Handwritten signature]

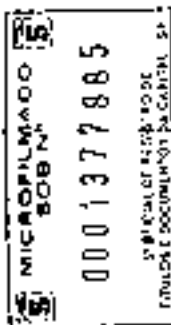


6.32 Caso a Assembleia Geral de Cotas autorize a distribuição pública (nova emissão) parcial, e não seja atingido o máximo número para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica a Intuição Administrativa obrigada a retirar entre os interessados que tiveram integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo Arrendatário dos investimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

6.33 Fazer-se de outras formas aprovadas em Assembleia Geral de Cotas, sem prejuízo das Cotas e direito de preferência e subscrição de novas Cotas.

6.34 Caso a Assembleia Geral de Cotas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá delibere pela integralização das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamada de capital de acordo o Regulamento ou alterado para prestar at. artigo 6º par 3º para referida chamada de capital.

6.4 Subscrição de Cotas: A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública será efetuada mediante emissão de boletins de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização:



6.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cota devesse estar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Intuição Administrativa, sendo utilizada uma representante responsável pelo recebimento da oferta, que a ser emitida pela Intuição Administrativa, nos termos deste Regulamento, vinculando os compromissos das cadastros, incluindo endereços completos, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Cota informar à Intuição Administrativa, a alteração de seus dados cadastrais.

6.5 Integralização de Cotas: A integralização das Cotas de cada emissão deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

6.6 Negociação das Cotas: As Cotas, após integralizadas, serão negociadas no mercado secundário, em mercado de bolsa de valores administrado pela FIAF BOLSISA.

[Handwritten signature]



CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

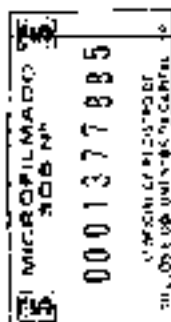
7.1 **Prazo** - O Fundo terá prazo de duração determinado.

7.1.1 O Fundo será encerrado mediante deliberação das Cotas, tomada na assembleia geral, observados os dispositivos do Capítulo VIII, acima.

7.2 **Amortização** - As Cotas serão amortizadas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver depósitos em nome do Fundo de parcelas do Fundo, nos termos e prazos fixados e observado o disposto no item 3.2.3.2 deste Regulamento.

7.3 **Liquidação** - No caso de extinção ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após a extinção dos Ativos do Fundo, na proporcão de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

7.3.1 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da reconstrução do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras elaboradas e a data da efetiva liquidação do Fundo.



7.3.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto a terem ou não sido efetuadas as amortizações e se a ação com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.3.3 Após a partida de que trata o item 7.3, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, incluindo a Instituição Administradora e quaisquer outras prestações de serviços do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa da Instituição Administradora ou de qualquer outra prestadora de serviços contratada pelo Fundo.

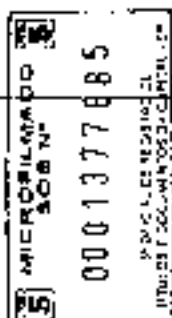


7.34. Na hipótese de liquidação ou dissolução do Fundo, restarem os valores da Instituição Administradora, os Consórcios se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição gerencial nos processos processuais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir a Instituição Administradora de quaisquer processos.

7.35. Os valores provenientes ou relacionados aos processos processuais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, sendo, até que a substituição gerencial nos respectivos processos processuais ou administrativos seja efetuada, deixando a Instituição Administradora de figurar como parte dos processos.

7.36. A Instituição Administradora, em qualquer hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos contratuais nos processos de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovação do dolo ou culpa.

7.37. Após a partilha no Apêndice, a Instituição Administradora deverá postular a cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



I - O termo de encerramento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Consórcios, ou a ata da Assembleia Geral de Consórcios que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso.

II - A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente, e

III - O comprovante de entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas.

[Handwritten signature]

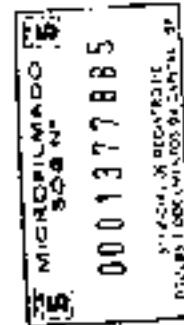


7.38 Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada em observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL E DOS COTISTAS

8.1 Assembleia Geral de Cotistas Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I Deliberação sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Função Administradora;
- II Alteração do Regulamento do Fundo;
- III Deliberação da Função Administradora;
- IV Eleição de substitutos da Função Administradora;
- V Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI Deliberação sobre a amortização de capital do Fundo;
- VII Deliberação sobre a fusão, incorporação, extinção e transformação do Fundo;
- VIII Deliberação quanto à distribuição e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- IX Apreciação do balanço de avaliação de bens e direitos efetuados na integralização de Cotas;
- X Deliberação quanto à alteração do mercado em que as Cotas são negociadas e negociação;
- XI Eleição e destituição dos representantes dos Cotistas;
- XII Aumento dos Encargos do Fundo;
- XIII Deliberação sobre as situações de conflito de interesses;
- XIV Alteração do prazo de duração do Fundo;

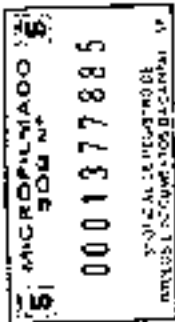


[Handwritten signature]



XV Aprovação de contas e prestação de contas de prestação dos serviços de fundos de unidades;

8.1.1 A Assembleia Geral de Cotistas que reunida e deliberar sobre as matérias previstas no Anexo I do Item 8.1, acima, dentro setenta e dois (70) dias e quinze (15) dias após o término do exercício;



8.1.2 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Consais, sempre que tal alteração, alteração, acrescentamento, de adequação a normas legais ou regulamentares ou a ser em virtude de alterações das normas estatutárias da Instituição Administradora, tais como alteração da razão social, mudança e inclusão, bem como nos casos de substituição de sua instituição, quando a decisão a respeito dessa substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora.

8.1.2.1 As alterações referidas no caput devem ser comunicadas aos Consais, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

8.2 Convocação A convocação de assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou correio eletrônico encaminhada a cada Conselho de Fundos, com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias de sua realização;

8.2.1 Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2, acima, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem a totalidade dos Consais;

8.2.2 A Assembleia Geral de Consais poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Consais que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundos;

8.3 Ordem do Dia Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas e, na ordem do dia, sobre as matérias a serem debatidas, não se admitindo que, sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

8.4 Consulta Prévia As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas independentemente de consulta aos Consais, mediante processo de consulta formalizada por carta, comunicação ou telegrama dirigido pela Instituição Administradora aos Consais, para resposta em

prazo de 30 (trinta) dias se outro prazo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, devendo encerrar a consulta pelos canais de atendimento necessários ao exercício de voto.

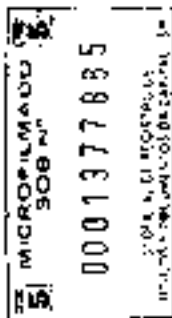
8.4.5. A resposta dos Consistas a consulta será realizada mediante o envio, pelo Consistado à Instituição Administradora, de carta, telegrama ou telex, mediante o telegráfico remetendo o seu respectivo voto.

8.4.6. Caso algum Consista desija alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora na forma prevista no item 6.4.1, inciso 2.

8.4.7. Os Consistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se não estivessem aliado de votos.

8.5. Nenhum Consista poderá votar na Assembleia Geral de Consistas ou Consistas inscritos no registro de Consistas na data da convocação da Assembleia Geral de Consistas, sem representações legais ou procurações regularmente constituídas, cujo instrumento de mandato tenha sido entregue às mesas de votação.

8.5.1. Os Consistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica observando o disposto no item 7.4, acima, e a legislação e normativas vigentes.



8.5.2. O pedido de procuração, encaminhado pela Instituição Administradora, deverá corresponder ao número polifônico, devendo satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Contar todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto pedido;
- II. Haver que o Consista assine o voto anexado à procuração, por meio da mesma procuração, e

f



87. Serão elegíveis todos os Colistas

85.3. Caso tenham qualquer Cota do Fundo, os Eleitores não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Colistas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e extinção das Ações Fracionárias, renovação das Contas de Administração, prorrogação de Ações Fracionárias e/ou quaisquer outras matérias em que se configurar conflito de interesses.

85.4. Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Colistas, os Colistas em Conflito de Interesses

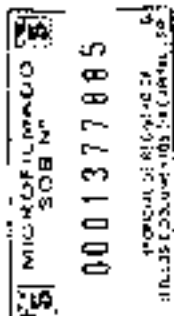
86. Justificação A Assembleia Geral de Colistas se instala com a presença de qualquer número de Colistas

87. Quórum de Deliberação As deliberações das Assembleias Gerais de Colistas regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos Colistas presentes, e se se computarem os votos em branco, realizadas no hipotético de "quórum" qualificado previsto no item 87.1, abaixo

87.1. Dependendo da aprovação de Colistas que representem a maioria absoluta das Cotas subdivididas, as deliberações referentes as matérias previstas nos artigos II, VII, IX e XIII do Estatuto, serão:

88. Instância Única É facultativa a qualquer Colista que detenha 0,5% (zero por cento) ou mais do total de Cotas emendas relativas a relação de nome e endereços, física e eletrônica, dos demais Colistas do Fundo para qualquer pedido de convocação, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 85.2, acima.

89.1. A favor, os Administradores, após receber a solicitação de convocação de acordo com o item 88, acima, podem



[Handwritten signature]



1 - Entregar a lista de nomes e endereços das Cartas de Crédito cobradas, em até 2 (dois) dias úteis da celebração;

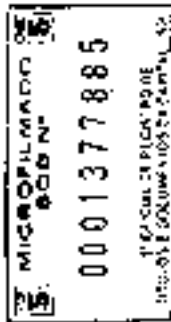
II - Encaminhar, em nome do Cartista cobrador, o pedido de produção, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cartista cobrador, em até 5 (cinco) dias úteis da celebração;

5.8.2 - O Cartista que utilizar a facilidade prevista no Item 5.8, acima, deverá informar a Instituição Administradora de qual é sua proposta;

5.8.3 - A Instituição Administradora do Fundo pode cobrar do Cartista que aderir a lista de que trata o item 5.8, acima, os custos de emissão de cédula lista, caso se trate;

5.8.4 - Os custos incidentes com o envio do pedido de produção pela Instituição Administradora do Fundo, em nome do Cartista, nos termos do Item II do Item 5.8.1 acima, serão arcuados pela Instituição Administradora;

5.9 - Divulgação - As decisões da Assembleia Geral de Cartistas devem ser divulgadas aos Cartistas no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) dias da celebração.



CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1 - Taxa de Administração - A Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,25% (uma e meio centésimos e seis milésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão, com base no mês de 30 (trinta) dias anteriores e seguintes a esta Data, sendo que o valor considerado como Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Emissão deverá ser ajustado anualmente pelo IGP-M/FGV.



Após o prazo de 17 (dez) anos, contados a partir da Data de Encerramento, a Instituição Administradora receberá, por os serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,28% (zero e oito centésimos e sete milésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente, com base em ato de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorram amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ato de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

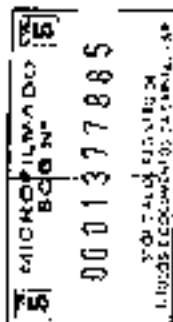
$$T_a = \frac{0,28\% \times (PL_{t-1} - Amort_{t-1})}{(1 - IGP-M)}$$

PL_{t-1} = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Encerramento

Amort_{t-1} = Somatório das amortizações de valores das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere a cobrança da Taxa de Administração

IGP-M = IGP-M/ICMV acumulados desde a Data de Encerramento, atualizado mensalmente.

9.1.1 A remuneração devida a Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 5º (quinto) dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.



9.1.1.1 No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma pro rata, considerando os Dias Úteis de funcionamento do Fundo e deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

9.1.2 A Instituição Administradora poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição Administradora nos termos do item 9.4.1, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2 Taxas de Inscrição, Imposto e Selo. O Fundo não cobrará das Cotas taxa de performance, de ingresso ou de saída.

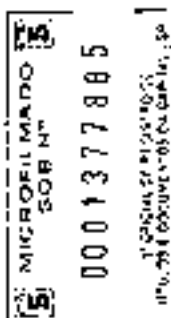
R



CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo Constituinte Estratos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que incidam ou venham a incidir sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Custos com correspondências e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Conselhos prestadas como Regulares;
- IV. Custos das distribuições pessoais de Cotas, bem como o repatrio das Cotas para negociação em mercado regulado de valores mobiliários e o repatrio da oferta das Cotas;
- V. Honorários e despesas do Auxiliar Financeiro;
- VI. Custos e encargos pagos sobre as operações do Fundo, inclusive despesas relativas à compra, venda, liquidação e aprendizado das ações que compõem o patrimônio;



VII. Honorários de advogados, taxas e despesas contábeis incorridas em relação aos interesses do Fundo, direta ou subsidiariamente, inclusive a taxa de custódia que lhe seja eventualmente imposta;

VIII. Custos relativos à celebração de contratos de seguro sobre os Ações do Fundo, bem como a prêmio de seguros na oferta por opções de compra, desde que não

f



deve ser documentado de culpa ou dolo da Instituição Administradora no exercício de suas funções;

IX - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, extinção, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleias Gerais de Contas;

X - Taxa de emissão de títulos ou ações emitidos pelo Fundo;

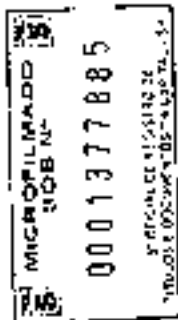
XI - Gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/08 e/ou desta Regulação;

XII - Gastos necessários à manutenção, conservação e seguro dos Ativos Intelectuais integrantes do patrimônio do Fundo; e

XIII - Taxas de registro e anuidades devidas se que o Fundo seja constituído em seu caso.

10.1.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, deverá ser pago à Instituição Administradora uma taxa de liquidação no valor proporcional a três meses da Taxa de Administração vigente à época de liquidação ("Taxa de Liquidação").

10.2. Despesas - Qualquer despesa não prevista como encargos do Fundo entrará por conta da Instituição Administradora.



10.3.1. Caso a Instituição Administradora consulte fornecedor de mercado com a finalidade de (i) realizar operações destinadas a fomentar a liquidação das Cotas com registro para negociação, e (ii) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração de fornecedor de mercado será paga pela Instituição Administradora ou, se não a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

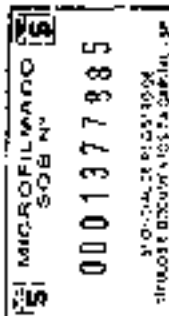
[Handwritten signature]



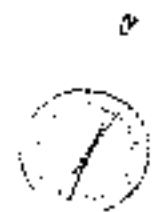
CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES

11.5. **Finalidade, Informações aos Cotistas:** A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

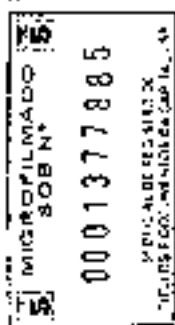
- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Cota e a rentabilidade auferida no período; e
 - (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a descrição das bens e direitos integrantes do seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras em construção existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, as conclusões e o estágio da construção;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos Cotistas ou de seus cotistas e a Instituição Administradora, incluindo a data de início e a data da solução final de cada uma.
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balanço trimestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborados de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 82, da Instrução CVM nº 172/05, o qual deverá conter, no mínimo, ...



[Handwritten signature]



- (g) descrição dos negócios realizados no trimestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os resultados dos investimentos feitos, as receitas obtidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;
- (h) programa de investimentos para o trimestre seguinte;
- (i) informações baseadas em pesquisas e fundamentos devidamente explorados, sobre:
 - (1) a conjuntura econômica dos países dos mercados avaliados em que se concentram as operações do fundo, relativas ao semestre fático;
 - (2) as perspectivas de acumulação para o semestre seguinte;
- (j) relação das obrigações contratadas no período;
- (k) a rentabilidade dos Círculos A (quatro) semestres anteriores;
- (l) o valor patrimonial do Círculo, por ocasião dos balanços, nos Círculos A (quatro) semestres anteriores, e



(m) descrição dos negócios realizados no período em que se concentram as operações do fundo, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio contratual em cada exercício;

V Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento dos exercícios, as demais pessoas físicas ou jurídicas, em relação da Instrução Normativa nº 472/08 e no mesmo TV anterior e o parecer do Auditor Independente;

VI Até 5 (cinco) dias após sua ocorrência, à Lei da Assembleia Geral de Cotistas,

[Handwritten signature]

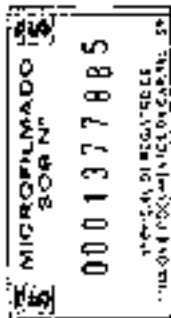


- VII - Enviar a cada Cédula, no prazo de até 5 (cinco) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cédulas;
- VIII - Enviar a cada Cédula, sem exceção, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o estado da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do Fundo do título e no fim do período, o valor patrimonial da Cédula, e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das Cédulas em circulação no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo período, se for o caso;
- IX - Enviar a cada Cédula, anualmente, até 31 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Cédulas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda, e
- X - Dirigir, ampla e exclusivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cédulas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou vender Cédulas.

11.1. A publicação de informações referidas no item 11.2, acima, deve ser feita na página de Internet: www.bancabrazil.com.br e no site mundial de computadores e mantida disponível aos Cédulas em sua sede.

11.2. As informações referidas nos itens VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pela Agência de Administração aos Cédulas, via e-mail eletrônico.

11.3. A Informação Administrativa deverá estar sempre disponível em sua página no site mundial de computadores e presente Republicano, em sua versão impressa e digitalizada.



[Handwritten signature]



II.14. Os documentos ou informações previstos neste Capítulo serão depositados no endereço físico e eletrônico da Instituição Administradora, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Christóvão Jalet nº 222, bloco B, 3ª andar e no website www.fmv.com.br.

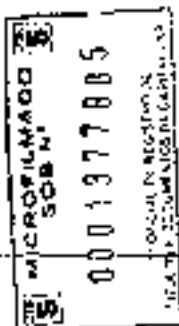
II.15. A Instituição Administradora deverá, ainda, (i) disponibilizar aos Cotistas, nos endereços previstos no item II.14, acima, e (ii) manter, no(s) ambiente(s) onde se(d)ã(m) as Contas do Fundo em(s) administração a negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Banco de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:

I. Edital de convocação e outros documentos relativos à Assembleia Geral de Cotistas, no mesmo dia de sua convocação;

II. Ata(s) de(s) sua(s) reunião(s), a ser(em) Assembleia Geral de Cotistas;

III. Prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Contas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 400/03, se houver, e

IV. Outros relevantes.



CAPÍTULO XII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE E DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS

12.1. Conflito de Interesse. Os fatos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, nos termos da Instrução da CVM nº 472/08, dependentes de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

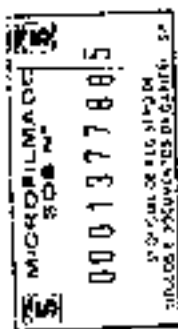


12.2 Situações que Não Constituem Conflito de Interesses: Não constitui situação de conflito (a) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários; (b) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressos em preceitos artísticos 1 do artigo 46 da Instrução CVM 472/06, desde que tais papéis temporariamente não estiverem sujeitos aos Ativos Imobiliários; e (c) a contratação de Prestação de Serviços pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou dos Locatários para realizar a prestação pública de Cotas do Fundo.

12.3 Cotas em Conflito de Interesses serão consideradas Cotas em Conflito de Interesses que (a) individualmente ou em conjunto com sociedades integrantes de um mesmo grupo econômico e/ou feitas de investimento a eles ligados, adquiram Cotas do Fundo em percentual que se comparem em posição de voto de sua detenção ao Fundo; e (b) sejam sociedades cuja atividade comercial seja Banco Comercial com Captação de Depósitos à vista ou que apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que exerçam tal atividade.

12.4 Para fins do disposto no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas proibidas de voto de em relação ao Fundo:

2. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da quantidade das Cotas em oferta à venda do Fundo, observadas as restrições previstas nos itens 6.1.13 a 6.1.15 acima e/ou



3. A titularidade de Cotas em percentual que tal titular responsável as Cotas no grupo de Cotas, de fato, a maioria dos votos nas eleições (ver Assembleia Geral de Cotas ou (b) que atrelarem ao Cofre do grupo de Cotas o efetivo poder de aprovar (i) a renovação ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a eleição, substituição ou destituição da Instituição Administradora do Fundo.

12.12 Qualquer Cota do grupo de Cotas que tenha a se enquadrar em qualquer de Cota em Conflito de Interesses, nos termos previstos neste Regulamento de voto à Instituição Administradora as seguintes informações:

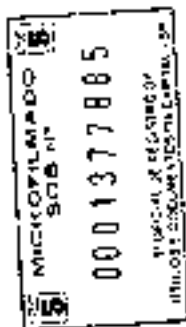


- I. nome e qualificação do investidor aderente, incluindo o número de inscrição no (CNPJ)/CPF ou no (CPF)/ME;
- II. objetivo da participação e quantidade mínima, contada, se for o caso, declaração do investidor aderente de que suas compras não objetivam atingir a estrutura de investimentos do fundo;
- III. número de cotas, a debêis, cota ou acionamento, pelo investidor aderente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundadas de investimento a ele ligadas, e
- IV. indicação de qualquer acordo em contrato, cogestão ou exercício do direito de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do fundo.

12.33. A contratação a que se refere o item 12.32 acima deverá ser realizada imediatamente após o término da abertura de Cotas Conflitadas previsto neste Regulamento.

12.34. A Instituição Administradora terá responsabilidade pelo tratamento das informações, ações que receberem pelas Cotas em Contas de Jovens, em outras Cotas do fundo.

12.4. Da Proteção aos Cotistas: Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cotista fora das Cotas de mesmo grupo econômico e os consequentes danos a eventuais Cotistas nãoconatos, como por exemplo, em relação ao imposto sobre a renda previsto na Lei nº 11.033/01, as Cotas em Contas de Jovens não terão direito a voto em qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.



[Handwritten signature]

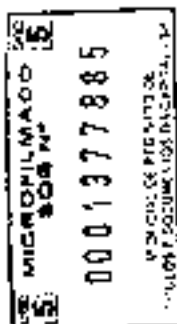
[Circular stamp]

CAPÍTULO XIII – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1 **Demonstrações Contábeis:** O Fundo tem escrituração contábil destinada à relação à Instituição Administradora e suas demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, sendo auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

13.2 **Exercício:** O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser elaboradas por órgão independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.3 As demonstrações financeiras do Fundo deverão ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos em que serão investidos os recursos do Fundo.



13.4 O Conselho de Administração compreendido, além do exame do estado contábil e manutenção dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIV – DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1 **Patrimônio Líquido Mantido:** Para o Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, acrescida dos valores a receber, e reduzida das obrigações.

14.2 **Apuração dos Provisions Financeiros:** As demonstrações contábeis do Fundo serão apuradas da seguinte forma:

- 1 Os investimentos nos Ativos Imobiliários serão contabilizados de acordo com as regras estabelecidas na Instrução CVM nº 315/01, ou a que vier a substituí-la.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.



27 Os Ativos de Benda fixa integrantes da carteira do fundo, como títulos públicos, serão avaliados a preço de mercado, nos termos do Manual de Maturação e Mercado da Instituição Administradora;

28 Os Ativos de Benda fixa que sejam títulos privados, serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Maturação e Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir possíveis desvalorizações ou compensações seu valor ao de transações realizadas por terceiros. Caso não tenha um preço de mercado serão categorizados na curva de ações.

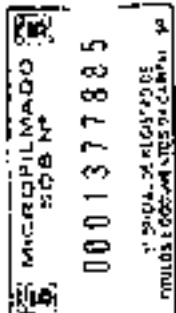
14.9. **Provisões para Perdas:** Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda com investimentos integrantes da carteira do fundo, este deverá efetuar o provisionamento de sua perda, de acordo com as normas contábeis vigentes.

14.9.1 As perdas previstas com investimentos da carteira do fundo devem ser encerradas no dia do balanço com base nas informações obtidas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de uma provisionação sobre a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1 **Benefício Disponível aos Investidores do Fundo:** A Assembleia Geral de Cotas ordinária será realizada anualmente até 30 (trinta e cinco) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do item 8.1. A Assembleia Geral de Cotas ordinária pode ser realizada no máximo 30 (trinta) dias após o termo de entrega aos Cotas as demonstrações contábeis societárias relativas ao exercício encerrado.

15.1.1. Intende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do acréscimo decorrente no número das quotas das quotas de liquidação, ou acréscimo, ou venda ou criação das quotas reais dos investidores, após as cotas de reservas ou de fundos de investimento.



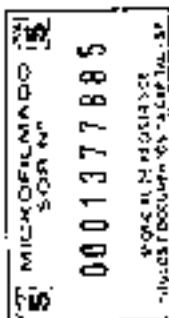
Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ativos de Renda Fixa, subtraídas as despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

15.1.2. Para arcar com as despesas administrativas dos membros integrantes do patrimônio do Fundo, a Direção Administradora poderá constituir uma Reserva de Contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

15.1.3. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas no máximo 55% (cinquenta e cinco por cento) das rendidas, calculadas sobre base das disponibilidades de caixa existentes, contabilizadas em balanço mensal encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

15.1.4. Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já descontados das despesas administrativas do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, mensalmente, até o 15º (décimo quinto) dia do mês ou, no caso deste não ser um dia útil, o dia 15º imediatamente anterior, subsequentemente ao 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 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser usado ainda em outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária do Fundo, conforme os eventuais projetos e deliberações aprovadas pela maioria da Administração.

15.1.5. Além dos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo que estiverem registrados no sistema de custódia no último dia útil de mês de competência do pagamento



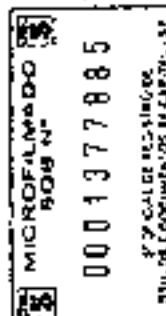
R



CAPÍTULO XVI – DAS VEDAÇÕES

19.1 Vedações à Instituição Administradora – É vedado a Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do F. Fundos:

- I. Realizar depósitos em sua conta corrente;
- II. Conceder empréstimos, adiantar rendas financeiras ou obter créditos aos Corretoras sob qualquer modalidade;
- III. Contratar ou efetuar operações;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como garantir os cobradores sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. Aplicar os recursos recebidos captados no País;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas no próprio Fundo;



VII. Vender à prestação as cotas do Fundo, admitida a criação de cartão de crédito e inscrição em garantia ou chamada de capital;

VIII. Promover resgates e redenominações aos Corretoras;

IX. Sem prejuízo do disposto no item 12.2 deste Regulamento, realizar operações do Fundo quando caracterizada atuação de confusão de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, em nome do Fundo e o correspondente;

A



- XI - Contratar ónus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XII - Realizar operações com ações financeiras ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/05;
- XIII - Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados regulamentados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuição pública, 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 prioridade expressa autorização;

XIII. - Realizar operações com derivativos;

XIV. - Praticar qualquer ato de liberalidade.

16.1.1. É vedado, ainda, à Instituição Administradora:

I. - Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamento, remuneração ou concessão relacionada às atividades ou gestões do fundo, aplicando-se esta vedação à seus sócios, administradores, empregados e empregadas a eles ligadas, e

II. - Valer-se da informação para obter, para si ou para terceiros, vantagens mediante acesso ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo possua adquirir.

CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. Exercício de gestão patrimonial - Não haverá restrição quanto ao limite máximo de propriedade

R

4

de crédito do Fundo por meio de empréstimo, ficando reservado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como contrapartida construtor ou síndico, locatário que possa, isoladamente ou em conjunto com pessoa de legal personalidade de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do Fundo partilhar a carga tributária tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.2. Alteração de Estatuto Social: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instituição Administradora, no sentido de se manter o estatuto social do Fundo com as características previstas acima nos termos do item 17.1 acima, nem quanto ao tratamento tributário contido em seus contratos para tanto da não incidência do Imposto de Renda sobre as fontes e na declaração de que no atual das pessoas físicas não se aplica aos condôminos e cotistas por Fundo de Investimento Imobiliário.

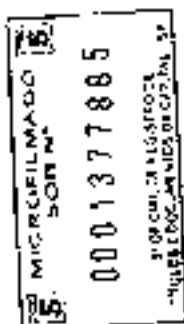
CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Legislação Aplicável: O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM n.º 172/08 e demais normativas que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento imobiliário.

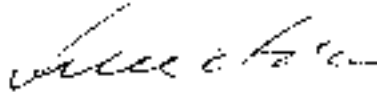
18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão regidas pela Instrução CVM n.º 172/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Comunicação: Para fins do disposto neste Regulamento, considera-se o contato eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Instituição Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

18.3. Fórum: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ao conteúdo do presente Regulamento.



São Paulo, 25 de novembro de 2012



RIO DE JANEIRO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição de Crédito Financeira

IMP. MICROFILMADO
15. SOB Nº
0001377885
RUA CA. CLARETAS 201
- INSULA COOPERATIVA DE CAMPEL, SP

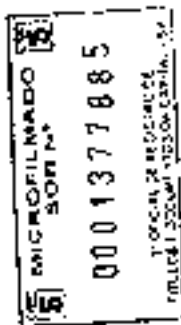


ANEXO I

Critérios de Elegibilidade

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir deverão poder ser cedidos para a aquisição, total ou parcial, da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados.

- a) Bens imóveis em que estejam em funcionamento edifícios e/ou empreendimentos habitacionais;
- b) Bens imóveis, cuja situação jurídica tenha sido concluída de forma satisfatória à Instituição Administradora;
- c) Bens imóveis que apresentem características físicas (sendo-se em posse ou posse a reger) que possam ser beneficiados (que se não tenham sido) e aprovados pela Instituição Administradora;
- d) Bens imóveis que apresentem características satisfatórias na opinião da Instituição Administradora no que diz respeito às principais variáveis que possam vir a influenciar nos resultados do empreendimento;
- e) Bens imóveis que apresentem viabilidade econômica e financeira satisfatória na opinião da Instituição Administradora.



MICROFILMADO
508 NN
0001377885
UNIVERSIDAD DE PEÑASCO DE
CAROLINA DEL SUR

7



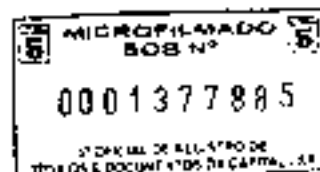


REGULAMENTO DO

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



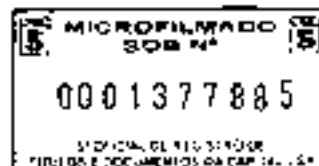
Índice



CAPÍTULO I - DO FUNDO	3
CAPÍTULO II - DAS DEFINIÇÕES	3
CAPÍTULO III - DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO	7
CAPÍTULO IV - DO PÚBLICO ALVO,	11
CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA,	11
CAPÍTULO VI - DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS	17
CAPÍTULO VII - DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	21
CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	23
CAPÍTULO IX - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	27
CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS DO FUNDO	29
CAPÍTULO XI - DAS INFORMAÇÕES	31
CAPÍTULO XII - DOS CONFLITOS DE INTERESSES DA PROTEÇÃO AOS COTISTAS	34
CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBIS	37
CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO	37
CAPÍTULO XV - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	39
CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES	40
CAPÍTULO XVII - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	41
CAPÍTULO XVIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	42

[Handwritten signature]





REGULAMENTO DO

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CAPÍTULO I – DO FUNDO

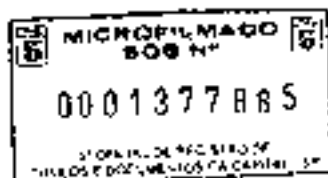
2.1 Constituição: O SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, regido pelo presente Regulamento, pela Lei n.º 4688/93 e pela Instrução CVM n.º 472/05, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, tem por objeto a forma de constituição prevista, com prazo de duração indeterminado.

CAPÍTULO II – DAS DEFINIÇÕES

2.2 Definições: Os termos abaixo listados, de caráter ou de prática, terão as significações que lhes são aqui atribuídas quando usadas, com exceção no caso de ser Regulado.

" <u>Agências de Rating</u> "	A Fitch, Moody's e Standard & Poor's, quando referidas em conjunto.
" <u>Assembleia Geral de Cotistas</u> "	A assembleia geral de Cotistas, disposta no Capítulo IX deste Regulamento.
" <u>Ações</u> "	Os Ações Imobiliárias e as Ações de Renda Fixa, quando referidas em conjunto.
" <u>Ações de Renda Fixa</u> "	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir (i) títulos públicos federais, (ii) operações de compravenda de títulos de renda fixa, (iii) títulos de empresas ou instituições de instituição financeira com classificação de risco equivalente a "AA" ou superior, atestada por uma das Agências de Rating Autorizadas, incluído certificado de depósito bancário (CDB) e letras de crédito imobiliário (LCI), desde que com comprometimento de resgate por parte do emissor, (iv) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e (v) cotas de fundo de investimento de renda fixa com liquidez diária.
" <u>Ativos Imobiliários</u> "	Os imóveis ou direitos reais sobre imóveis de natureza comercial, exclusiva, sem locação, seja comerciais, predes





empresas, lojas comerciais, empresas comerciais, agências de marketing, empresas e/ou lojas comerciais, todos destinados à locação, que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;

"Ações Insubscritas"

A empresa de ações, devidamente registrada perante a CVM para o exercício da atividade de corretora independente do âmbito do mercado de valores mobiliários, que venha a ser contratada pela Instrução Administradora, em nome e às expensas do Fundo, para a emissão das demonstrações financeiras do Fundo.

"BOLSA BRASILEIRA"

A BOLSABRÁS S/A - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;

"Contrato de Locação de Ações"

O contrato de locação que sendo celebrado entre o Fundo, na qualidade de locatário, e a Santander e/ou sucessoras subsidiária e/ou coligadas e/ou controladas pelo Santander, na qualidade de locadoras, na modalidade "subscritas", estabelecerá esta que consiste na aquisição das Ações Insubscritas da Santander condicionada a locação das referidas ações para as Locatárias por um prazo predeterminado e sob termos e condições;

"Cotas"

As cotas de emissão do Fundo que compreendem a fração ideal de seu patrimônio e devem ser nominativas e nomináveis;

"Cotas"

Os valores de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;

"Cotas em Processo de Interação"

Os Cotas que se encontram em processo de extinção por item 12.3 above;

"Critérios de Elegibilidade"

Os critérios de elegibilidade que deverão ser observados pela Instrução Administradora quando da avaliação dos Ações Insubscritas, os quais estão detalhadamente descritos no Anexo I ao presente Regulamento;

"CVM"

A Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão"

A data da primeira integralização de Cotas do Fundo;

"Debitar"

Qualquer das que não seja crédito, débito ou crédito e crédito;

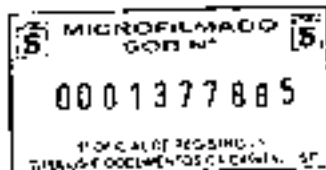
f.



"Reserva de Renda"	Os custos e despesas decorrentes no Livro 08.1 deste Regulamento, que serão cobradas sucessivamente, pela Comissão Administradora de patrimônio líquido do Fianco.
"Fidei"	A Fitch Storage Trust Ltda, agência de classificações de risco com atuação no mercado brasileiro.
"Fundo"	O Sumário Agência Fundo de Investimento Imobiliário FIU.
"Instrução Administrativa"	Rúbrica Investimentos Distribuídos de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 4014, de 12 de maio de 2009, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Conselheiro nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MEI sob nº 07.660.026/0001-82.
"Instrução CVM nº 405/03"	A Instrução da CVM nº 405, de 09 de dezembro de 2003, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 409/04"	A Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 472/08"	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
"Instrução CVM nº 516/11"	A Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.

12222222222222

O Poder de Avaliação dos Ativos Imobiliários que deverá ser elaborado por empresa independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo societário com a Comissão Administradora, ou com os Juntamente e/ou com os respectivos vendedores dos Ativos Imobiliários, de acordo com o Anexo E à Instrução CVM nº 472/08, previsional à regulação dos Ativos Imobiliários.



"Lei nº 8.243/91"

A Lei nº 8.243, de 04 de outubro de 1991, conforme alterada.

"Lei nº 8.468/92"

A Lei nº 8.468, de 25 de junho de 1992, conforme alterada.

"Lei nº 8.948/95"

A Lei nº 8.948, de 20 de janeiro de 1995, conforme alterada.

f



"Lei nº 9.709/97"

A Lei nº 9.709, de 19 de janeiro de 1997, conforme alterada,

"Lei nº 11.953/04"

A Lei nº 11.953 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada,

"Locação"

O *Standard de* e/ou as *condições* subcláusula e/ou *resolução* e/ou *condições* pelo *Standard*, na modalidade de locação dos *Ativos Imobiliários*, nos termos dos *Contratos de Locação Ativos*.

"Avaliação"

A *Moody's* América Latina Ltda, agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro,

"Determinação de Imposto"

O *percentual* devido do *Fundo* calculado para fins contábeis de acordo com o *Item 14.1*, alínea a.

"Primeira Emissão de Cotas do Fundo"

A primeira emissão de Cotas do *Fundo*;

"Fundo Permite no Item 3.2.1, alínea a,

O *Fundo* permitido no *Item 3.2.1*, alínea a,

"Política de Investimento"

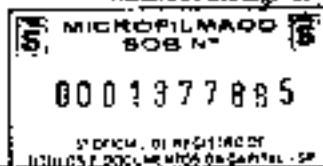
A política de investimento adotada pelo *Fundo* para a realização de seus investimentos, nos termos das *Itens 3.2 e seguintes* deste Regulamento.

"Regulamento"

O presente instrumento, que disciplina o funcionamento do *Fundo*;

"Reserva de Contingência"

A reserva de contingência que se dá a ser formada pela *Instituição Administradora* exclusivamente com recursos do *Fundo*, para atender às despesas ordinárias de administração do *Fundo* e despesas extraordinárias dos *Ativos Imobiliários*, nos termos do *Item 15.1.2*, alínea a.



"Standard"

O *Banco Santander Brasil S.A.*, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo na Avenida Paulista, Inscrição Estadual nº 2041/2235, inscrita no CNPJ/INSC nº 06-403887/0001-42.

"Standard de Risco"

A *Standard de Risco*, divisão da *Moody's* International do Brasil Ltda, agência de classificação de risco com atuação no mercado brasileiro, e

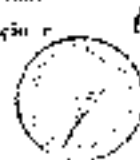
"Segunda Emissão de Cotas"

O *Fundo* permitido no *Item 3.2.2*, alínea a,

"Taxa de Administração"

O *valor* devido pelo *Fundo* à *Instituição Administradora* como forma de remuneração pelos serviços de administração e

f

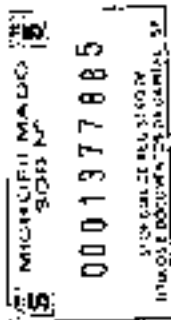


parte do Fundo, cobrada e paga na forma prevista no
Capítulo X do Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

3.1. Objetivo: O Fundo tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários de propriedade do Santander e/ou as sociedades subsidiárias e/ou filiais e/ou controladas pelo Santander, para (i) locação aos Locatários, mediante a celebração de Contratos de Locação Atípicos e (ii) alienação, *conforme regras de União* neste regulamento, na forma, e quando não abordada em Ativos Imobiliários do Fundo, a realização de investimentos em Ativos de Renda Fixa, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Política de Investimento: Os recursos do Fundo serão aplicados pela Instituição Administradora nos Ativos Imobiliários, atreva a ela e aprovados pela Instituição Administradora em âmbito nacional e aprovados pelos Locatários, observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pela Instituição Administradora consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar ao Colista remuneração para o investimento realizado, mediante a locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários e da obtenção de renda à partir destes, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, adindo as potenciais valorizações dos Ativos Imobiliários, não sendo objetivo direto e primordial do fundo a obtenção de lucro por meio da compra e venda de ativos e/ou encerramento do fundo.



3.2.1. Os Ativos Imobiliários que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de primeiro Laudo de Avaliação, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM nº 472/05, o qual deverá ser emitido por empresa independente, especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação e sem qualquer vínculo existente com a Instituição Administradora ou com os Locatários. O Laudo de Avaliação deverá conter sobre o valor de mercado para a venda dos Ativos Imobiliários.

3.2.2. A aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo será realizada pela Instituição Administradora, após a seleção de tais Ativos Imobiliários pela Instituição Administradora e aprovação pelos Locatários, cabendo à Instituição Administradora vender o primeiro



rendimento das Cotas de Elegibilidade pelos Ativos Imobiliários, observadas também as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

3.2.3. Tendo as prazos de locação estabelecidos nos Contratos de Locação Atípica, o respectivo Locatário terá, de forma facultativa, o direito de renovação automática da locação, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91, somente nas hipóteses em que não ocorra a renovação das locações ao respectivo Locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos Contratos de Locação Atípica, a Instituição Administradora possua em a afirmação de que pelo Fundo:

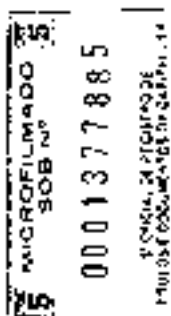
3.2.3.1. O valor de locação dos Ativos Imobiliários alternados deverá ser respaldado por Laudo de Avaliação;

3.2.3.2. Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Imobiliários deverão ser reinvestidos pela Instituição Administradora em Ativos Imobiliários, podendo a Fundação Administradora, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim deliberar, utilizar tais recursos para a amortização das Cotas caso não identifique outros Ativos Imobiliários para serem adquiridos pelo Fundo;

3.2.3.3. Alocada a locação de Ativos Imobiliários a terceiros;

3.2.3.4. Os Locatários poderão solicitar os Ativos Imobiliários e seus Locais, desde que permaneçam responsáveis pelo integral pagamento dos débitos devidos ao Fundo, na forma originalmente pactuada nos Contratos de Locação Atípica e desde que tenha sido informado previamente, por escrito ao Fundo, que não dá a Instituição Administradora;

3.2.3.5. Caso o Fundo aloue qualquer dos Ativos Imobiliários, o Santuário terá direito de preferência na sua aquisição na forma a ser pactuada nos Contratos de Locação Atípica.

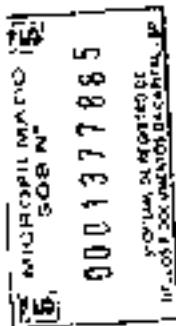


3.2.4. Conforme disposto no item 3.2.3 acima, caso seja enviado pelos Locatários o pedido de renovação automática das locações, as partes poderão rever o valor de locação, sendo que para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação automática, cada uma das partes apresentará um valor que entenda razoável, dentro dos parâmetros de mercado, para a locação.

3.2.4.1. Caso as partes não tenham definido previamente o valor do aluguel para a renovação até a data de 60 (sessenta) dias anteriores ao término do prazo da locação ("Data Limite"), o Fundo deverá apresentar aos Locatários uma lista com o nome da 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em situação no Brasil para que os Locatários escolham uma delas para a preparação de um laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel ("Primeiro Laudo de Aluguel"), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data Limite ("Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel"), e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pelo Fundo.

3.2.4.2. Caso qualquer das partes não concorde com o valor de Aluguel sugerido pelo Primeiro Laudo, poderá, in sua capacidade, solicitar um novo laudo, sendo que, nesta hipótese, os Locatários deverão apresentar ao Fundo uma lista com o nome da 3 (três) empresas de avaliação de imóveis de primeira linha em situação no Brasil (exceto pela empresa que tiver elaborado o Primeiro Laudo de Aluguel) para que o Fundo escolha uma delas para a preparação de um segundo laudo de avaliação em que será apresentado o valor sugerido para o novo aluguel ("Segundo Laudo de Aluguel"), sendo certo que (i) tal laudo deverá ser apresentado, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Apresentação do Primeiro Laudo de Aluguel, e (ii) os custos de sua preparação serão arcados pela parte que o tiver solicitado.

3.2.4.3. Após o acatamento das laudas mencionadas nos itens 3.2.4.1 e 3.2.4.2 acima, será calculada a média aritmética dos valores de aluguel sugeridos no Primeiro Laudo de Aluguel e no Segundo Laudo de Aluguel, de modo que tal média passará a ser o novo valor do aluguel.



f

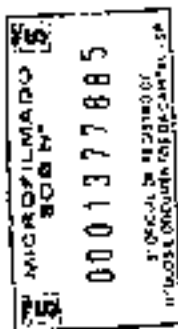


3.23. Havendo a substituição da implementação de ampliações, adaptações e/ou reformas dos Ativos Imobiliários pelo respectivo Locatário, a Instituição Administradora deverá observar as disposições dos respectivos Contratos de Locação Ativos.

3.24. O Fundo poderá investir em imóveis de qualquer valor, dimensão e em qualquer localidade, não havendo restrição ao investimento em relação a características, observadas os termos e condições da Política de Investimentos, as Criterias de Plausibilidade contidas no Anexo I a este Regulamento e demais disposições do presente Regulamento. Os Custos deverão incluir os custos decorrentes desta política de investimentos e, adicionalmente os juros que serão nos prospectos de cada oferta de Nota do Fundo, observando também os custos inerentes a estratégia do Fundo de apenas realizar investimentos em Ativos Imobiliários para Investir apenas nos Locatários.

3.25. O título de detentor da carteira do Fundo, enquanto não aplicado nos Ativos Imobiliários, poderá ser resgatado pela Instituição Administradora em Nota de Renda Fixa.

3.26. Caso os investimentos do Fundo em títulos e valores mobiliários ultrapassarem 98% (oitenta e oito por cento) de seu Patrimônio Líquido, deverão ser resgatados os ativos de aplicação por maior e por menor de acordo com os procedimentos estabelecidos no Instrução CVM nº 492/04, alterada e exceções previstas no Artigo 44, §2º, da Instrução CVM nº 472/06.



3.3. Localidade: As aplicações realizadas no mercado são realizadas com garantia da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou de qualquer instituição presente no mercado regulamentado da Instituição Administradora, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou com qualquer mecanismo de garantia, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Operações: É vedado ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

[Handwritten signature]



CAPÍTULO IV – DO PÚBLICO ALVO



4.1. Bênçãos: Ato-Ar Coisa de natureza do Fundo são geridas, em qualquer caso, pelas entidades pessoais físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outras formas de investimento, domiciliadas ou não, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

CAPÍTULO V - DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA

5. Administração Patrimonial: As atividades de administração do Fundo e gestão de sua carteira de investimentos serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.1. Este fundo não poderá ser administrado por sociedade ou entidade comercial seja União, Comercial, não Captação de Recursos a vista ou que opere em seu grupo econômico, sociedades que exceção tal atividade, sendo certo que se a Instituição Administradora vier a ser alterada ou qualquer pessoa nomeada em 5.1.1, deverá ser aprovada no procedimento de substituição de Instituição Administradora previsto no item 5.1.1.2 deste.

5.1.2. A atividade de administração do Fundo será exercida pela Instituição Administradora.

5.1.3. A cobrança, controle das realizações momentâneas e controle dos recebimentos, relativos aos contratos de locação do Fundo, serão exercidas pela Instituição Administradora.

5.1.4. As atividades de auditoria independente do Fundo serão exercidas pelo Auditor Independente.

5.2. Limitações da Instituição Administradora: A Instituição Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes aos Ações Integrais da carteira do Fundo, podendo adquirir as Ações Integrais, sem a necessidade de deliberação em Assembleia Geral de Quórum.

5.3. Rescisão, Desempoderamento, Demissão e Descredenciamento – da Instituição Administradora: A Instituição Administradora será substituída nos casos de sua extinção pela Assembleia Geral de Quórum, de sua renúncia, descredenciamento relacionado ao requisito previsto no item 5.1.1.1.1 do presente Regulamento pela CVM.



5.3.1. Na hipótese de renúncia ou consequentemente relacionados ao exposto previsto no item 5.1.1 acima, ficará a Instituição Administradora obrigada a (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de Contas para eleger sua substituta e sucessora ou deliberar a apuração do Fundo e qual deverá ser efetuada pela Instituição Administradora, ainda que sob sua renúncia, e (ii) permanecer no exercício de suas funções, até ser averbada no Cartório de Registros de Imóveis, nas instituições referentes aos imóveis e demais bens integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Contas que eleger sua substituta e sucessora na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Imóveis e Documentos.

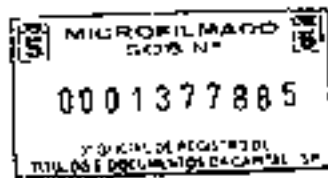
5.3.2. Na hipótese de decréscimo para o exercício da função de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará a Instituição Administradora obrigada a convocar imediatamente a Assembleia Geral de Contas para eleger sua substituta, a ser realizada no prazo de até 35 (trinta e cinco) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detinham no menos 1% (um por cento) das Cotas emitidas em 1/1/2006, nos casos de decréscimo, a convocação da Assembleia Geral de Contas.

5.3.3. No caso de decréscimo, a CVM deverá ocupar administrativamente temporária até a eleição de nova administração.

5.3.4. Após a convocação referida no Item 5.3.1, inciso "ii", acima, os Cotistas e/ou a Instituição Administradora de qualquer responsabilidade em bens, exceto em caso de comprovada culpa ou culpa.

5.3.5. Nos demais casos de substituição da Instituição Administradora, observará-se as disposições dos Artigos 37 e 38 da Instrução CVM n.º 473/04.

5.4. Obrigações da Instituição Administradora: Sem prejuízo dos demais deveres estabelecidos na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento, a Instituição Administradora está obrigada a



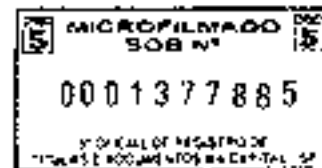
f



I. Selecionar e avaliar os Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo, e adquiri-los após a aprovação pelos Leilantes, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento;

II. Proceder, às expensas do Fundo, à avaliação, no sistema de registro de imóveis, das transações discriminadas pelo art. 1º da Lei nº 8.008/93, ficando inscritas nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo que são Ativos Imobiliários.

a) não integrar o ativo da Instituição Administradora;



b) não responder direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Instituição Administradora;

c) não compõem a lista de bens e direitos da Instituição Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

d) não podem ser dadas em garantia de débitos de operação da Instituição Administradora;

e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Instituição Administradora, por mais privilegiados que sejam estes;

f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo,

a) os registros de Contas e de transações de Caixa;

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'F' or similar character.



b) o livro de atas das Assembleias Gerais de Contas;

c) a documentação relativa aos Ativos Imobiliários e as operações do Fundo;

d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;

e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos profissionais de empresas contratadas nos termos do Artigo 29 e 31 da Instrução CVM nº 472/08

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do Fundo, atuando, ou diligenciando para que sejam executados, todos os ditos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

V. Receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos ao Fundo;

VI. Cobrar, às suas expensas, as despesas de propagação do Fundo, exceto pelas despesas de propagação em conexão de distribuição de valores que possam ser anuías pelo Fundo;

VII. Manter acordados em contratação prestadora de serviços de custódia, devalúatário e corretora pelo CVM, os rituais e valores necessários àquelas com recursos do Fundo, sendo despendida a contratação do serviço de custódia para as ações financeiras que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pelo CVM;



VIII - No caso de ser informado sobre a realização do procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no Anexo III, até o término do procedimento.

IX - Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo XII deste Regulamento.

X - Manter atualizado junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fimob.

XI - Observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, caso aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Controlados.

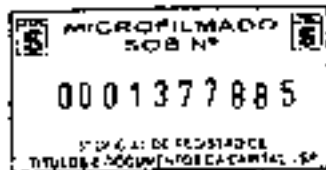
XII - Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, incluindo os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos Ativos Imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 4º - A Inscrição Administrativa possui o Fundo das seguintes funções, quando aplicável, exercendo-as diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante a contratação de terceiros devidamente habilitados para a prestação de tais serviços, desde que não ocorra ao Fundo qualquer adição ou subtração à título de Taxa de Administração, além do caso do inciso V deste artigo.

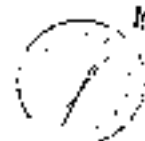
I - Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;

II - Atividades de controle, de custódia e gerenciamento dos títulos e valores mobiliários;

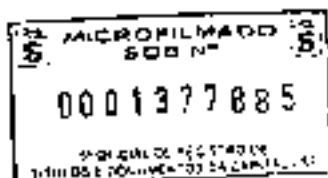
III - Execução das Contas;



f



- IV. Custódia de ativos financeiros, sendo dispensada a contratação de empresa de custódia para os ativos financeiros que aqui venham até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que os ativos estejam submetidos a negociação na bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pelo CVM;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo desta ou conformemente;
- VII. Consultoria especializada e/ou de empresa para realizar a aquisição das locações no arrendamento dos Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio;
- VIII. Arrendamento ao Fundo e à Instituição Administradora em quaisquer questões relativas aos arrendamentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados pelo Fundo, incluindo a identificação, seleção, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários que atendam aos Critérios de Elegibilidade;
- IX. Gerenciamento e acompanhamento dos projetos, das obras e dos serviços contratados a serem realizados nos Ativos Imobiliários, desde das especificações fornecidas pela Usualaria, até a expedição, pelos Locatários, do competente termo de aceite de obra, no âmbito dos respectivos Contratos de Locação Alpina;
- ~~X. Reconhecimento ao Fundo, da implementação e implementação, visando a identificação do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a reintegração de sua contabilidade, e~~
- XI. Contratação da empresa especializada para auxiliar o Fundo na comercialização dos Ativos Imobiliários, na hipótese de não renovação da locação após o encerramento dos Contratos de Locação Alpina ou dos contratos de locação comercial, sob o regime da Lei nº 8.212/91, sujeitos aos termos previstos neste Regulamento.



f



**CAPÍTULO VI DAS CARACTERÍSTICAS, EMISSÃO, DISTRIBUIÇÃO,
SUBSCRIÇÃO E INTEGRATIZAÇÃO DAS COTAS**

6.1. Características das Cotas e condições gerais de circulação em Caso de Fim de Fundo - As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e emitidas em nome de seu titular.

6.1.1. O valor das Cotas do Fundo será calculado pela divisão do valor do Patrimônio Líquido pelo número de Cotas em circulação.

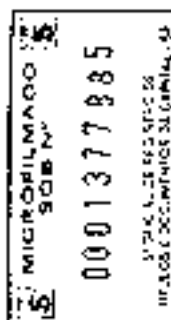
6.1.2. A propriedade das Cotas prescreve-se à pena de depósito das Cotas abertas em nome do titular, pela Instituição Administradora e o titular das contas de depósito representará o número inteiro de Cotas presentes nos seus Contas.

6.1.3. Todas as Cotas serão abertas de voto na Assembleia Geral de Cotas.

6.1.3.1. Não poderá votar nas Assembleias Gerais de Cotas: (a) a Instituição Administradora, (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora, (c) empresas ligadas à Instituição Administradora, suas filiais, filiais e filiais, e, (d) os prestatários de serviços do Fundo, suas filiais, suas filiais, seus sócios, diretores e funcionários.

6.1.3.2. Não se aplica o disposto no item 6.1.3.1, acima quando: (i) as cotas Cotas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c) e (d); ou (ii) houver aprovação expressa da maioria dos demais Cotas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotas, ou em instrumento de convocação que se refere especificamente à Assembleia Geral de Cotas em que se dá a permissão de voto.

6.1.3.3. Também não poderão votar nas Assembleias Gerais de Cotas, caso tenham a adquirir Cotas do Fundo, (i) os Executivos dos Ativos Imobiliários, exclusivamente nas mesmas relacionadas a aquisição e alienação dos Ativos Imobiliários, negociação dos Contratos de Locação Atípicos, permuta de Ativos Imobiliários e/ou quaisquer outras operações em que se verifique conflito de interesses e (ii) as Cotas em Contas de Interesses.



[Handwritten signature]



6.1.4. On Cotas do Fundo

I. Não poderá exercer direta ou indireta ou Ativa, as funções integrantes do patrimônio do Fundo, e

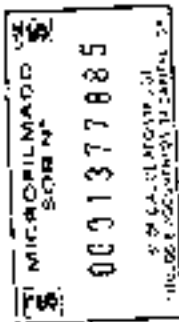
II. Não responderá pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual oriundas das Ativas integrantes do patrimônio do Fundo, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que a receber.

6.1.5. As Cotas de cada emissão do Fundo poderão ser objeto de oferta pública registrada perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, objeto de oferta pública emitida de registro na CVM nos termos da Instrução nº 416 de 16 de janeiro de 2005, mediante alienação, ou cotizadas de qualquer outra forma permitida pela legislação e regulamentação aplicáveis.

6.1.6. Não será cobrada taxa de ingresso das Ações integrantes do Fundo do Fundo.

6.1.7. Não haverá exigência de Cotas.

6.2. Primeira Emissão de Cotas: A Primeira Emissão de Cotas do Fundo será composta por até 3.000.000 (três milhões e quinhentas mil) Cotas, com valor nominal de R\$ 100,00 (cem reais) cada, na Data de Emissão, perfazendo a Primeira Emissão, na Data de Fimissão, o montante total de até R\$ 300.000.000 (trezentos e zeros milhões e quinhentos mil reais).



6.2.1. As Cotas da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

Handwritten signature



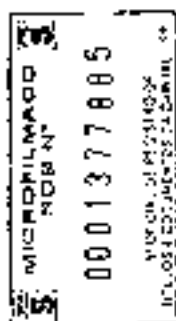
6.2.2. A oferta pública das Cotas da Primeira Emissão poderá ser encerrada ainda que não seja atingida a quantidade das Cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de subscrição e integralização da quantidade mínima de 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) Cotas, perfazendo o montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais).

6.2.3. Na hipótese de encerramento de oferta pública sem a subscrita integral das Cotas da Primeira Emissão, a Instituição Administradora realizará o cancelamento das Cotas não subscritas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.2.4. Nos termos do artigo 21 da Instrução CVM nº 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um adicional em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 635.250 (quase seiscientos e trinta e cinco mil, e sessenta e cinquenta) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas do Lote Suplementar"), em virtude de opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder da Oferta. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6.2.5. Nos termos do artigo 24, parágrafo 2º da Instrução CVM nº 400/03, a Primeira Emissão poderá ter um adicional em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 611.000 (seiscenas e onze mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas ("Cotas Adicionais"), a critério da Instituição Administradora. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

6.3. **Novas Emissões de Cotas.** O Fundo somente poderá realizar novas emissões de Cotas mediante pública aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, que definirá os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime de oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.



6.4. A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcelar das Cotas representativas do patrimônio do Fundo emittente publicamente, estabelecido um montante mínimo para subscrição de Cotas, com o correspondente cancelamento das Cotas não relevadas, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

[Handwritten signature]

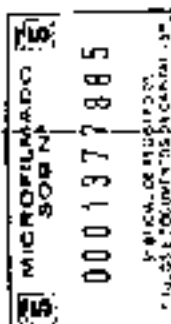


6.3.3. Caso a Assembleia Geral de Cotas anterior à distribuição pública com subscrição pública, e não tem atingido o montante mínimo para subscrição de Cotas, a referida oferta pública de distribuição de Cotas será cancelada. Caso haja integração e a oferta seja cancelada, não a Instituição Administradora obrigada a emitir novas cotizações que tenham integrado as Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integradas, os recursos financeiros captados pelo Fundo aprovado dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

6.3.5. Emissão de outra forma aprovada em Assembleia Geral de Cotas, em conjugação com Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

6.3.6. Caso a Assembleia Geral de Cotas delibere por nova emissão de Cotas, esta poderá efetuar-se pela integração das novas Cotas emitidas mediante a realização de chamadas de capital, de acordo o Regulamento, e alterando para isso as regras e prazos para refundação de capital.

6.4. Subscrição de Cotas A subscrição das Cotas no âmbito de cada oferta pública a ser efectuada mediante emissão de boletim de subscrição, que especificará as respectivas condições de subscrição e integração.



6.4.1. Quando da primeira subscrição de Cotas, cada Cota terá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pela Instituição Administradora, onde indicará o representante responsável pelo recebimento das cotizações a serem emitidas pela Instituição Administradora, nos termos deste Regulamento, fornecendo os seguintes dados cadastrais, incluindo endereço completo, inclusive endereço eletrônico (e-mail), sendo que em caso de mudança, caberá a cada Unista informar à Instituição Administradora, a alteração de seus dados cadastrais.

6.5. Integração de Cotas A integração das Cotas de cada unista deverá ser realizada em moeda corrente nacional.

6.6. Resgate das Cotas As Cotas, após integradas, serão negociadas no mercado secundário, em moeda de boca de valores administrados pela FOM&FIDUCIARIA.



CAPÍTULO VII – DO PRAZO DE DURAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

7.1 Exercício: O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

7.1.1 O Fundo será encerrado mediante deliberação das Cortes, tomada em assembleia geral, observando o disposto no Capítulo VIII abaixo.

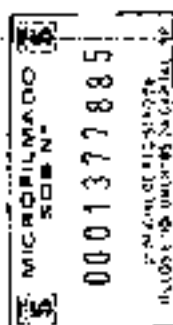
7.2 Amortização: As Cortes terão amortizados, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cosa representa relativamente ao Património Líquido, sempre que houver desinvestimento nos Ações integrantes do património do Fundo, nos termos e prazos legais e observado o disposto no item 3.3.3.2 deste Regulamento.

7.3 Liquidação: No caso de dissolução ou liquidação, o valor do património do Fundo será partilhado entre as Cortes, após a extinção dos Ações do Fundo, na proporção de suas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

7.3.1 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir parecer sobre a devida razão da mensuração do património líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da extinta liquidação do Fundo.

7.3.2 Devem constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo as informações quanto a todos os valores das eventuais amortizações não ou não efetuadas em condições regulativas e de acordo com a legislação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

7.3.3 Após a prestação de que trata o item 7.3.2 acima, as Cortes passarão a ser as únicas responsáveis pelas passagens jurídicas e administrativas do Fundo, exigindo a Instituição Administradora e quaisquer outras entidades de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade as Cortes, exceto em caso de cumprimento das obrigações da Instituição Administradora ou de qualquer outro processo de sempre contratado pelo Fundo.

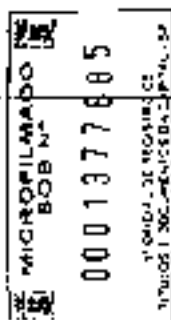


7.34. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, serãna ou submissão da Instituição Administradora, os Contas de Consórcio em a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a evitar a Instituição Administradora do respectivo processo.

7.35. Os valores processados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o Fundo é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Item 7.3, acima, até que a substituição processual dos respectivos processos judiciais ou atos administrativos seja efetivada, devendo a Instituição Administradora de Signatário como parte dos processos.

7.36. A Instituição Administradora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovada dolo ou culpa.

7.37. Após a partilha do Ativo, a Instituição Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CNM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:



I - O termo de cancelamento firmado pela Instituição Administradora em caso de pagamento integral aos Contas, ou a ata da Assembleia Geral de Contas que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;

II - A demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do parecer do Auditor Independente;

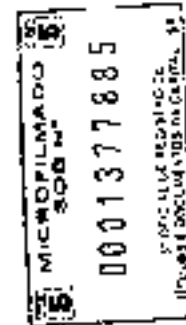
III - O comprovante da entrega do pedido de baixa de registro ao CNM. (Rubrica Nacional de Pessoas Jurídicas)

7.3.8 Em qualquer hipótese, a liquidação do Aporte será realizada com observância das mesmas operações estabelecidas pela ANM.

CAPÍTULO VIII - DA ASSEMBLÉIA GERAL DE COTISTAS

8.1 Assembleia Geral de Cotistas. Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas:

- I Deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pela Administração;
- II Alteração do Regulamento do Fundo;
- III Constituição da Comissão Administradora;
- IV Eleição dos membros da Comissão Administradora;
- V Autorização para a emissão de novas cotas do Fundo;
- VI Deliberação sobre a absorção de capital do Fundo;
- VII Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VIII Deliberação quanto à dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada neste Regulamento;
- IX Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- X Deliberação quanto à alteração de mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- XI Eleição e substituição dos representantes das Cotas;
- XII Aumento dos Encargos do Fundo;
- XIII Deliberação sobre as situações de confusão de interesses;
- XIV Alteração do prazo de duração do Fundo; e

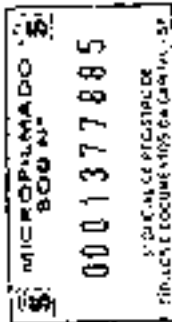


A



XV. Aprovação de alterações de estatuição financeira para prestação dos serviços de economia de mercado

8.1.1 A Assembleia Geral de Contas que convocar e deliberar sobre as matérias previstas no Anexo F do Item 8.1, acima, deverá ser realizada, anualmente, até 100 (cento e vinte) dias após o término do exercício



8.1.2 O Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Contas, ou de consulta aos Contistas, sempre que tal alteração decorrer, exclusivamente, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude de atualização dos dados estatísticos da Instituição Administradora, nas casos alteração no nível social, natureza e âmbito. Nos casos nos casos de substituição de sua Instituições, quando a decisão a respeito desta substituição couber exclusivamente à Instituição Administradora

8.1.3 As alterações referidas no caput deverão ser comunicadas aos Contas, por correspondência, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido aprovadas pelas

8.2 **Convocação:** A convocação da assembleia geral deve ser feita por meio de correspondência ou através eletrônica encaminhada a cada Contista do Fundo, com antecedência de, em qualquer, 10 (dez) dias de sua realização

8.2.1 Independentemente das formalidades previstas no Item 8.2, acima, será convocada regular a Assembleia Geral de Contistas a que comparecerem a maioria das Contistas

8.2.2 A Assembleia Geral de Contas poderá ser convocada pela Instituição Administradora ou por Contistas que detenhão, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Contas emitidas pelo Fundo

8.3 **Ordem da Dia:** Da convocação decorrer, obrigatoriamente, sua pauta e local em que será realizada a Assembleia Geral de Contas e, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que, sob o rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependem de deliberação da Assembleia Geral de Contas

8.4 **Formalização:** As deliberações da Assembleia Geral de Contas poderão ser tomadas independentemente de convocação, mediante processo de consulta formalizada por carta, enviada eletrônica ou telegrama dirigida pela Instituição Administradora aos Contistas, para cumprir as

para o dia 30 (trinta) dias de cada grupo não for estabelecido no próprio instrumento de consulta, deverá consistir da consulta através de meios informativos ou relativos ao exercício de voto.

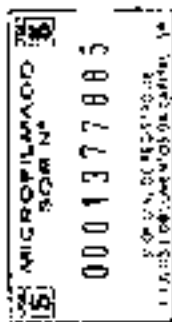
R4.1 A resposta das Cortes à consulta será realizada mediante o envio pelo Cortista à Instituição Administradora de voto, através eletrônica ou telefônica facultando a sua respectiva vint.

R4.2 Caso algum Cortista deseje alterar o endereço para os eletrônicos de quaisquer avisos, deverá notificar a Instituição Administradora via forma prevista no item R4.1, acima.

R4.3 Os Cortistas que não se manifestarem no prazo estabelecido na consulta serão considerados como se tivessem se abstenido de votar.

8.5 Voto: Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cortistas os Cortistas inscritos no registro de Cortistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cortistas, sem representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, cujo instrumento de mandato tenha sido firmado há menos de 1 (um) ano.

8.5.1 Os Cortistas também poderão votar por meio de uma votação escrita ou eletrônica, observado o disposto no item 8.4, acima, e a legislação e instruções regentes.



8.5.2 O pedido de produção, encaminhado pela Instituição Administradora mediante a respectiva lista de avisos publicados, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I - Contar todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pelo dia;
- II - Garantir que a Cortista exerça o voto credenciado à proposta, por meio da respectiva produção, e

f



III - Das Atuições e das Cotas;

8.3.3. Caso venham a adquirir Cotas do Fundo, os Locatários não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotas, exclusivamente nas matérias relacionadas à aquisição e alienação das Ações Imobiliárias, renegociação dos Contratos de Locação Anual, permissão de Ações Incondicionadas e/ou quaisquer outras matérias em que se desenvolverem conflitos de interesse;

8.3.4. Também não terão direito a voto nas Assembleias Gerais de Cotas, os Cotas em Conflito de Interesse;

8.5. Instalação: A Assembleia Geral de Cotas se instalará em qualquer momento de Conta;

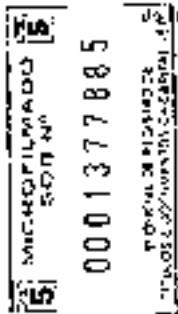
8.7. Quórum de Deliberação: As deliberações das Assembleias Gerais de Cotas regularmente convocadas e instaladas em conformidade com o presente, serão tomadas por maioria de votos das Cotas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de "voto em qualificação" previstas no item 8.7.1. abaixo;

8.7.1. Dependendo da aprovação de Cotas que representem a maioria absoluta das Cotas subscreitas, as deliberações referidas, se enquadram previstas nos Incisos II, VI, IX e XIII do presente Estatuto;

8.8. Lista de Cotas: É facultado a qualquer Cota que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar relação de nome e endereço, físicos e eletrônicos, das demais Cotas do fundo para enviar pedido de produção, desde que sejam atendidos os requisitos

previstos em 8.8.1. abaixo;

8.8.1. A Comissão Administradora, após receber a solicitação de que trata o Item 8.8, acima, poderá:



8.2. Entregar a lista de nomes e endereços das Contas em Cartão solitante, em até 3 (três) dias úteis da solitação.

8.3. Encaminhar, em nome da Caixa solitante, o pedido de prestação, conforme recebido e nos termos estabelecidos pela Caixa solitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da entrega.

8.4. O Caixa que utilizar a facilidade prevista no Item 8.3, acima, deverá informar a Instituição Administradora do tipo de sua proposta.

8.5. A Instituição Administradora do Fundo pode voltar ao Caixa que submeter a lista de que trata o Item 8.3, acima, em caso de emissão de referida lista, caso oportuno.

8.6. Os custos envolvidos com o envio do pedido de prestação pela Instituição Administradora do Fundo, em nome de Caixa, nos termos do Item 8.3 do Item 8.3 acima, serão arcados pela Instituição Administradora.

8.7. Divulgação: As decisões da Assembleia Geral de Contas devem ser divulgadas aos Contistas no prazo máximo de 30 (trinta) dias de sua realização.

CAPÍTULO IX – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

9.1. ~~Taxa de Administração~~ A Instituição Administradora estabelecerá, pelo presente protocolo ao Fundo, uma taxa de administração (Taxa de Administração) equivalente a 0,285% (zero e dois centésimos e oito milésimos por cento) do valor do Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Lançamento, com base em ano de 360 (duzentos e cinquenta e seis) Dias Úteis, sendo que o valor correspondente ao Patrimônio Líquido do Fundo na Data de Lançamento deverá ser atualizado anualmente pelo IPCA-M/12 (12).



Após o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da Data de Encerrão, anterior, a Instituição Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma Taxa de Administração de 0,286% (vinte e oito centésimos e seis milésimos por cento) ao ano, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente com base em um de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

A Taxa de Administração, caso ocorrerem amortizações do valor das Cotas, será calculada conforme fórmula abaixo, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

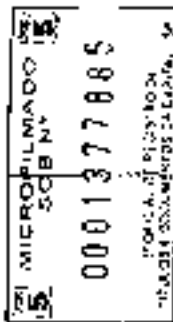
$$\text{Taxa de adm.} = [0,286\% \times (100,00 - \text{Amortizar} \times 1) \times (1 + \text{IGPM})]$$

IGPM = Patrimônio Líquido do Fundo, calculado na Data de Encerrão

Amortizar = Somatória das amortizações do valor das Cotas realizadas até o mês anterior ao que se refere à cobrança da Taxa de Administração

IGPM = IGP MIPGV acumulado desde a Data de Encerrão, atualizado mensalmente

9.1.1. A remuneração devida à Instituição Administradora será calculada e paga mensalmente, diretamente pelo Fundo, por período vencido, até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.



9.1.1.1. No primeiro mês após a constituição do Fundo, a Taxa de Administração será calculada de forma pro rata, considerando-se o Dia Útil de lançamento do Fundo e deverá ser paga até o 3º (terceiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês correspondente aos serviços prestados.

9.1.2. A Instituição Administradora poderá estabelecer que partes da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fidei aos prestadores de serviços que tenham sido contratados pela Instituição Administradora nos termos do item 5.4.1, desde que o montante dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

9.2. Taxas de Performance, Ingresso e Saída O Fundo não cobrará das Cotas taxa de performance, de ingresso ou de saída.

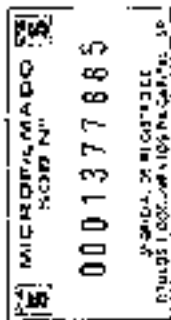
[Handwritten signature]



CAPÍTULO X – DOS ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo – Constituintes Encargos do Fundo, as seguintes despesas:

- I. Taxa de Administração;
- II. Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou municipais que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III. Custos com correspondência e outros expedientes de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos Conselhos previstas neste Regulamento;
- IV. Custos das distribuições gratuitas de Cotas, bem como o registro das Cotas para organização no momento de aquisição de valores mobiliários e o registro da venda das Cotas;
- V. Honorários e despesas de Auditores Independentes;
- VI. Omissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, liquidação ou amadurecimento dos imóveis que compõem o patrimônio;



VII. Honorários de advogados, custos e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de consolidação que lhe seja eventualmente imposto;

VIII. Custos decorrentes da elaboração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de pagamento dos custos por apólices de seguro, desde que não

[Handwritten signature]
[Circular stamp]

de outra divida em de cuja exatidão da Instituição Administradora no exercício de suas funções.

XI - Gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

XII - Taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo.

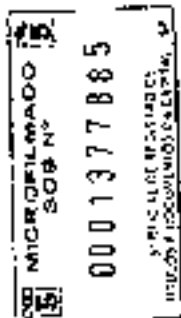
XIII - Gastos decorrentes de sentenças que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/03 e/ou desta Regulação;

XIV - Gastos necessários à manutenção, conservação e reparação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, e

XV - Taxa de ingresso e saída dos fundos de que o fundo seja cotista, se for o caso.

10.2.1. Na hipótese de liquidação do Fundo, deverá ser paga à Instituição Administradora uma taxa de liquidação no valor proporcional a três meses da Taxa de Administração vigente à época da liquidação ("Taxa de Liquidação").

10.2.2. **Outras Despesas:** Qualquer despesa não prevista como encargos do fundo cobrada por conta da Instituição Administradora.



10.2.1. Caso a Instituição Administradora mantenha fórmulas de mercado com a finalidade de (a) realizar operações de arbitragem e fornecer a liquidez das Cotas com registro para negociação; e (b) proporcionar um preço de referência para a negociação de tais valores mobiliários, a remuneração do fornecedor de mercado será paga pela Instituição Administradora no, se vez a ser permitido pela regulação, pelo Fundo.

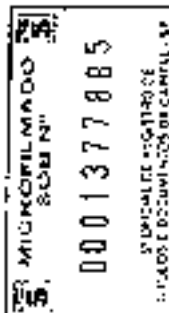
[Handwritten signature]



CAPÍTULO XI – DAS INFORMAÇÕES

11.1. Emissão de Informações ao Ceterops. A Instituição Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

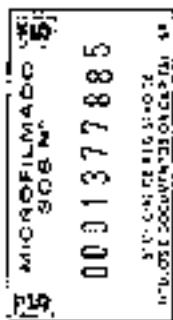
- I Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - (a) o valor do Patrimônio Líquido, o valor patrimonial da Caixa e a responsabilidade auferida no período, e
 - (b) o valor dos investimentos do Fundo, incluindo a determinação das taxas e das respectivas prazos de um patrimônio.
- II Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor unitário, o investimento já realizado, até a conclusão e entrega da construção.
- III Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos interesses dos Credores no âmbito da Instituição Administradora, indicando a data de início e a de solução final se houver.
- IV Até 30 (trinta) dias após o encerramento do primeiro semestre, o balanço semestral e o relatório da Instituição Administradora, elaborados de acordo com o disposto no § 2º, Artigo 10, da Lei nº 4.720/65, a qual deverá conter, no mínimo:



[Handwritten signature]



- (d) descrição dos recursos recebidos no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade auferida no período;
- (e) programa de investimentos para o semestre seguinte;
- (f) informações, baseadas em pressunções e fundamentos devidamente expostos, sobre:
 - (i) a conjuntura econômica do momento do mercado imobiliário em que se encontram as operações do Fundo, relativas ao semestre final;
 - (ii) as perspectivas de administração para o semestre seguinte;
- (g) relação das obrigações contraídas no período;
- (h) a rentabilidade dos títulos 4 (quatro) trimestres anteriores;
- (i) o valor patrimonial da Caixa, por ocasião dos balanços, nos trimestres 4 (quatro) anteriores anteriores;



- (j) a relação dos encargos relativos ao Fundo em cada um dos 2 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio trimestral em cada exercício;
- V Anualmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras, o relatório da Administração, elaborado de acordo com o disposto no § 2º artigo 36, da Instrução nº 472/68 e no artigo 1º inciso II e o parecer do Auditor Independente;
- VII. Até 8 (oito) dias após sua convocação, a ata da Assembleia e da Caixa de Contas;

[Handwritten signature]

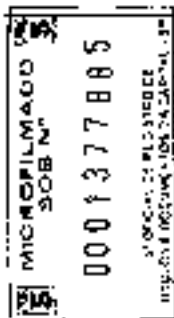


- VII - Emitir a cada Conta, no prazo de até 8 (oito) dias após a data de sua realização, resumo dos dados relativos pela Assembleia Geral de Contas;
- VIII - Emitir a cada Conta, trimestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do trimestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor dos parâmetros do Fôndo no início e no fim do período, o valor patrimonial da Conta, e a rentabilidade apurada no período, bem como o saldo e valor das Contas no início e no fim do período e a movimentação ocorrida no mesmo período, se for o caso;
- IX - Emitir a cada Conta, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de Contas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o correspondente para efeitos de declaração de imposto de renda;
- X - Dirigir, sempre e imediatamente, qualquer processo referente relativo ao Fôndo ou às suas operações, de modo a garantir aos Contistas e detentores investidores, assim as informações que possuem, Conta ou indiretamente, sobre as suas decisões de adquirem ou alienar títulos.

11.1.1 - A publicação de informações referidas no Item 11.1, acima, deve ser feita na página da Instituição Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível ao Contista em sua sede.

11.1.2 - As informações referidas nos itens VII, VIII e IX do Item 11.1, acima, serão enviadas pela Instituição Administradora aos Contistas, na forma eletrônica.

11.1.3 - A Instituição Administradora deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento, em sua versão vigente e atualizada.



[Handwritten signature]

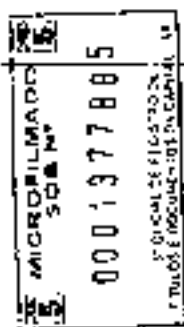


12.2 **Situações que Não Constituem Conflito de Interesse:** Não configura situação de conflito (a) a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários de propriedade dos Locatários; (b) a aquisição de Ativos de Renda Fixa que estejam expressamente previstos no anexo I do artigo 16 da Instrução CVM 472/06, cujo destino que tipicamente não estiverem aplicados nos Ativos Imobiliários; e (c) a contratação de contratação financeira pertencente ao mesmo grupo econômico da Instituição Administradora e/ou dos Locatários para realizar a distribuição pública de Cotas do Fundo.

12.3 **Qualquer Conflito de Interesse** serão consideradas Cotas em Conflito de Interesse que (a) indiretamente ou em concreto, seja sociedade integrante de um mesmo grupo econômico e/ou fundo de investimentos a ela ligado, adquiram Cotas do Fundo em percentual que os coloque em posição de controle em relação ao Fundo; e (b) seja sociedades cuja atividade comercial seja direta ou indireta com participação de Depósito a vista ou que apresentem, em seu grupo econômico, sociedades que estejam tal atividade.

12.11 Para fins de depósito no presente Regulamento, as seguintes situações, sem prejuízo de outras, serão consideradas posição de controle em relação ao Fundo:

- I. A titularidade de Cotas em percentual correspondente a, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da totalidade das Cotas em depósito a nome do Fundo, observadas as restrições previstas no art. 61.11 a 61.13 acima, e/ou



... A titularidade de Cotas em percentual que (a) tenham assegurada ao titular do grupo de Cotas, de fato, a maioria dos votos nas últimas 3 (três) Assembléias Gerais de Cotas ou (b) que assegurem ao titular do grupo de Cotas o efetivo poder de aprovar (i) a reorganização ou não renovação da locação dos Ativos Imobiliários aos Locatários, ou (ii) a direção, subordinação ou destinação da Instituição Administradora do Fundo.

12.5.2 Qualquer Cota ou grupo de Cotas que venha a se enquadrar no conceito de Cotas em Conflito de Interesse, nos termos previstos neste Regulamento deverá enviar à Instituição Administradora as seguintes informações:

[Handwritten signature]

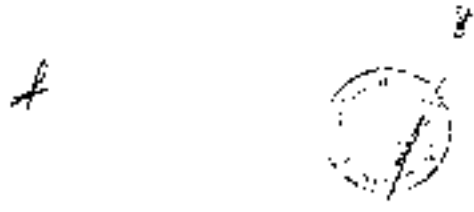
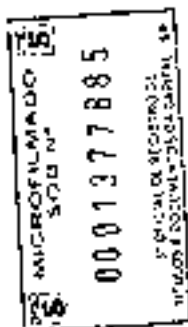


- I. nome e qualificação da Companhia adquirente, indicando o número de inscrição no CNEJ/MB ou no CFE/ME;
- II. objetivo da participação e quantidade visual, constante, se for o caso, declaração da Companhia adquirente de que suas intenções não objetivam alterar a estrutura de financiamento do Fundo;
- III. número de Cotas já detidas, direta ou indiretamente, pela Companhia adquirente ou outras pessoas físicas, jurídicas ou fundos de investimento a ela ligadas; e
- IV. limitação de quaisquer acordos em vigor regulando o exercício dos direitos de voto ou a compra e venda de Cotas de emissão do Fundo.

12.3.3. A documentação a que se refere o item 12.3.2 acima deverá ser enviada imediatamente após a Companhia adquirir-se no mercado de Cotas Conflitadas prevista neste Regulamento.

12.3.4. A Investidora Administradora será responsável pela transmissão das informações acima que recebidas pelas Comissões de Trabalho de Investimento, aos demais Cotas do Fundo.

12.4. Da Restrição às Cotas. Com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único Cota, ou por Cotas de mesmo grupo econômico, e as consequentes danos a eventuais Cotas minoritárias, como por exemplo, fim de negócio de propósito único e tendo por base a Lei n.º 11.033/04, as Cotas em Conflito de Interesse não serão admitidas a voto em qualquer das sessões da Assembleia Geral de Cotas.

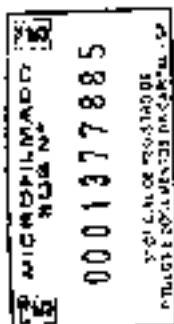


CAPÍTULO XIII - DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

13.1. Demonstrações Externas: O Fundo terá demonstração contábil decorrente de relatório da Instituição Administradora e das demonstrações financeiras, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente.

13.2. Exercício: O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas por auditor independente registrado na CVM, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

13.3. As demonstrações financeiras do Fundo devem ser elaboradas e publicadas em moeda de R\$ e em que serão apresentados os resultados do Fundo.



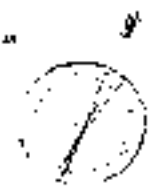
13.3.3. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da contabilidade contábil e conferência dos valores integrantes do balanço patrimonial do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Instituição Administradora.

CAPÍTULO XIV - DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DO PROVISIONAMENTO

14.1. Patrimônio Líquido: Entender-se-á por Patrimônio Líquido do Fundo a soma dos Ativos do Fundo, menos os valores a receber, e menos as obrigações.

14.2. Aprovação das Demonstrações Financeiras: As demais regras contábeis do Fundo serão aplicadas de acordo com:

• Os procedimentos nos Ativos Imobiliários serão estabelecidos de acordo com as regras estabelecidas na Instrução CVM nº 515/11, no que se vier a substituí-la,



II - Os Ações de Renda Fixa integradas da carteira do Fundo, serão avaliadas pelo preço de mercado, nos termos do Manual de Avaliação e Mercado da Instituição Administradora, e

III - Os Ações de Renda Fixa que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, nos termos do Manual de Avaliação e Mercado da Instituição Administradora, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compensação em valores de transações realizadas por terceiros. Caso não tenham preço de mercado serão categorados na curva do zero.

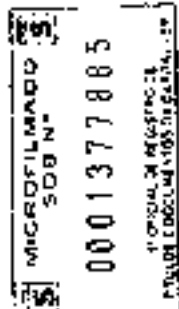
14.1 Provisões - Caso a Instituição Administradora identifique a possibilidade de perda nos investimentos integrantes da carteira do Fundo, em função do grau e provisoriedade de tais perdas, de acordo com os totais constantes següites:

14.1.1. As perdas previstas em ativos integrantes da carteira do Fundo devem ser estimadas na data do balanço com base nas informações objetivas então disponíveis e provisionadas. Como exemplo de perda de ativos provisionados ocorre a perda, de natureza permanente, nas participações societárias de natureza permanente.

CAPÍTULO XV – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

15.1 Reservas Apuradas no Exercício Fimdo - A Assembleia Geral de Cotistas reconhece uma reserva anualmente até 31 de fevereiro e desta data após o término do exercício social, conforme dispõe o inciso I do Item 5.1. A Assembleia Geral de Cotistas somente pode ser reservada no montante de 30 (trinta) dias após o termo de registro na CVM das demonstrações contábeis anuais, relativas ao exercício em curso.

15.1.1. Dependente do resultado do Fundo, o proleatário detentor do proleatamento dispõe ou usufruto dos direitos das receitas de locação, ou arrendamento, ou venda ou cessão dos direitos sobre os imóveis, ações ou outras de sociedades ou de fundos de investimento.



R



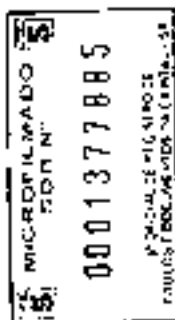
rendimentos integrais do patrimônio do Fundo. Com isso, os eventuais rendimentos oriundos de investimentos em Ações de Renda Fixa, sobtraias as despesas operacionais, as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

15.1.2 Para arcar com as despesas correntes do patrimônio integral do patrimônio do Fundo, a Instrução Administradora poderá constituir uma Reserva de Contingências, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão destinados a título de rendimentos aos Cotistas, sendo certo que a Reserva de Contingências poderá ter o valor mínimo equivalente a 1% (um por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

15.1.3 O Fundo deverá destinar a taxa Costas no máximo 20% (vinte e cinco por cento) dos rendimentos, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, corroborado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de Dezembro de cada ano, a ser paga na forma deste Regulamento.

15.1.4 Os rendimentos auferidos pelo Fundo (já deduzidos das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos aos Cotistas, anualmente, até o 15º (quinze) dia do mês de, no caso ocorrer não ser um dia útil, o dia útil imediatamente anterior, subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo. A título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saída de resultado não distribuído como antecipação será paga no prazo máximo de 15 (quinze) dias, após a realização da Assembleia Geral de Cotistas, podendo ser feita sob o nome de distribuição dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Instrução Administradora.

15.1.5 Fica por as condições de que trata o parágrafo anterior os valores de Caixa do Fundo que estiverem registrados em sistema de escrituração no último dia útil de mês de competência do pagamento.



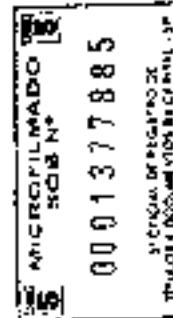
[Handwritten signature]



CAPÍTULO XVI - DAS VEDAÇÕES

16.1. Verbações à Instituição Administradora - É vedado à Instituição Administradora, direta ou indiretamente, em nome do Fundo:

- I - Receber depósitos em sua conta corrente;
- II - Conceder empréstimos, adiantar recursos financeiros ou abrir crédito em favor de qualquer modalidade;
- III - Contrair ou efetuar empréstimos;
- IV - Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob quaisquer formas nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - Aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI - Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- VII - Vender a prestação de contas do Fundo, acobimada a divisão da emissão em termos de incorporação ou afundação de capital;
- VIII - Promover rendimentos preferenciais aos Cotistas;
- IX - Ser o pedido de depósito no Livro 122 deve legitimar, todas operações do Fundo quando caracterizado sinuoso de confusão de interesses entre o Fundo e a Instituição Administradora, ou entre o fundo e o seu pessoal;



[Handwritten signature]



X. Contratar bens reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

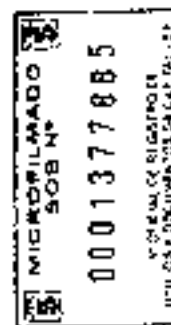
XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/08;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados regulamentados autorizados pela CVM, transferidas ou hipóteses de distribuição pública, de exercício de opções de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e outros casos em que a CVM tenha concedido prazo e condições autorizadas;

XIII. Realizar operações com derivativos; e

XIV. Exercer qualquer ato de liberalidade;

§1.º A veredito, ainda, à Instituição Administradora



11. Exercer, sob quaisquer circunstâncias, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, patrimonial, econômica, jurídica ou honorária relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus síndicos, administradores, empregados e ex-gerentes e diretores;

12. Vender ou dar informação para obter, para si ou para outrem, vantagens mediante compra ou venda das Cotas do Fundo ou de qualquer Ativo que o Fundo planeje adquirir;

CAPÍTULO XVII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

17.1. ~~Adotar dezoito por cento (18%)~~ Não haverá retenções quanto ao limite mínimo de pagamento

P

17

de renda do Fundo por um único mês, ficando entendido que se o Fundo aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenha como incorporador, construtor ou síndico, empresa que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, percentual de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas o Fundo passará a sujeitar-se a tributação aplicável às pessoas jurídicas.

17.2. Alteração do Tratamento Tributário: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Instrução Administrativa, no sentido de se manter o tratamento tributário do Fundo com as características previstas em seu texto de sem 17.1 acima, nem quanto ao tratamento tributário conferido em suas contas para fins da não incidência do Imposto de Renda sobre os rendimentos declarados anualmente das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo às Cotas pessoais.

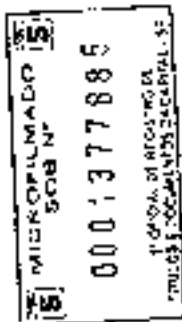
CAPÍTULO XVIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Legislação Aplicável: O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472/08 e demais normas que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos fundos de investimento em valores mobiliários.

18.1.1. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

18.2. Responsabilidade: Para fins do disposto neste Regulamento, consideram-se incoerente e/ou uma forma de responsabilização válida entre a Instrução Administrativa e os cotistas, inclusive para a formação de Assembleia Geral de Cotas e procedimentos de consulta formal.

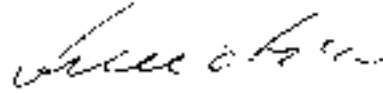
18.3. Foro: As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ao conteúdo do presente Regulamento.



[Handwritten signature]

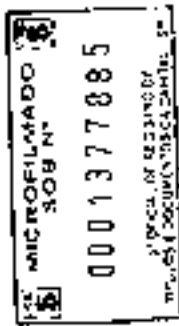


Santiago, 06 de noviembre de 2012



RIO BRAVO INVERSIONES DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES
MOBILIARIOS LTDA

Institución Administrada



Anevo I

Crêterios de Elegibilidade

Os bens imóveis que atenderem as características a seguir descritas poderão ser  letos para a aquisi o, total ou parcial da sua propriedade, ou apenas de direitos reais a eles relacionados.

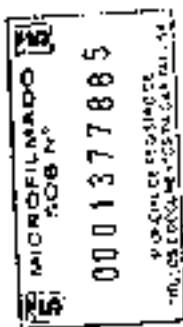
ii) Bens imóveis em que estejam em funcionamento atividades áreas no mérito do Santuário;

iii) Bens imóveis, cuja conduta  tica tenha sido avaliada de forma satisfatória   Inspe o Administrativa;

iv) Bens imóveis que apresentem características (relatado se em carta  ndua) a seguir  as que tenham localizados) que sejam avaliadas e aprovadas pela Inspe o Administrativa;

v) Bens imóveis que apresentem características satisfatórias na área da Inspe o Administrativa no que diz respeito às principais variáveis que possam ser a subvenir nos resultados do F ndio, e

vi) Bens imóveis que apresentem estabilidade econômica e financeira satisfatória ao F ndio na opinião da Inspe o Administrativa.



MICROFILMADO
SERIAL
0001377885
SERIALI REGISTRATI
IN ARCHIVI DOCUMENTAZIONE

7



ANEXO II

Declaração do Coordenador Líder

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER REFERENTE AO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400**

O **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na – Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 2.041/2.235, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/ME**”) sob o n.º 90.400.888/0001-42, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de cotas (“**Cotas**”) da primeira emissão do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 24 de setembro de 2012, por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 24 de setembro de 2012 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.372.278, em 25 de setembro de 2012 (“**Oferta**” e “**Fundo**”, respectivamente), **DECLARA**, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”), que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que (a) as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento que integram o Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“**Prospecto Preliminar**”) e que virão a integrar o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas do Fundo (“**Prospecto Definitivo**”), são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Administrador do Fundo, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, bem como todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iii) o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes.

São Paulo, 1 de novembro de 2012.

BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.


Nome: Flávio I. Valério
Cargo: Diretor Executivo


Nome: Paulo G. A. S. Correia
Cargo: Vice Presidente Executivo



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

Declaração da Instituição Administradora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR REFERENTE AO ARTIGO 56 DA
INSTRUÇÃO CVM 400**

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, n.º 222, bloco B, 3º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/ME") sob o n.º 72.600.026/0001-81, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição administradora ("Instituição Administradora") do **SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, constituído sob a forma de condomínio fechado, em 24 de setembro de 2012, por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII", celebrado em 24 de setembro de 2012 e registrado no 5º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.372.278, em 25 de setembro de 2012 ("Fundo"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), **DECLARAR** que: (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da oferta pública de cotas ("Cotas") de emissão do Fundo ("Oferta") e fornecidas ao mercado durante a Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar de Distribuição Pública das Cotas do Fundo ("Prospecto Preliminar") foi e o Prospecto Definitivo de Distribuição Pública das Cotas do Fundo ("Prospecto Definitivo") será elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) o Prospecto Preliminar contém e o Prospecto Definitivo conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, das Cotas ofertadas, do Administrador do Fundo, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e ao investimento no Fundo, bem como todas as demais informações relevantes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) as informações prestadas no âmbito da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (v) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas, aquelas referentes ao registro do Fundo perante a CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento que integram o Prospecto Preliminar e que virão a integrar o Prospecto Definitivo são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

São Paulo, 1 de novembro de 2012.

**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**


Nome: PAULO ROBERTO DE SÁ
Cargo: Diretor


Nome: Laila Lapenta J. Albuquerque
Cargo: Diretora



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

Código ISIN do ativo	Emissor
BRSAAGCTF007	SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII CNPJ/MF: 16.915.840/0001-14

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição
[•]	[•]	/ / 2012

Administradora	CNPJ/MF
RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	72.600.026/0001-81

Endereço	Cidade	UF
Av. Chedid Jafet, n.º 222, bloco B – 3º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Distribuição pública da primeira emissão, no mercado de bolsa da BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros e via Instituição Administradora (conforme abaixo definido), de até 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário- FII (“Oferta”, “Cotas” e “Fundo”, respectivamente), no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, perfazendo o montante total de até R\$ 305.500.000,00 (trezentos e cinco milhões e quinhentos mil reais), sem considerar as Cotas do Lote Suplementar e as Cotas Adicionais (“Volume Total da Oferta”). Nos termos do artigo 24 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 400 de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), o Volume Total da Oferta poderá ser acrescido em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 458.250 (quatrocentas e cinquenta e oito mil, duzentas e cinquenta) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas do Lote Suplementar”), conforme opção outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder, abaixo definido. As Cotas do Lote Suplementar serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, o Volume Total da Oferta, sem considerar as Cotas do Lote Suplementar, poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 611.000 (seiscentas e onze mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas (“Cotas Adicionais”), a critério da instituição Administradora. A Oferta é destinada a todo e qualquer investidor que vier a adquirir as Cotas do Fundo, considerando pessoas físicas e jurídicas, que podem ou não ser investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, conforme a legislação aplicável, vedada a colocação para clubes de investimento (“Investidores”). Cada cotista deverá investir, no mercado primário, individualmente, no mínimo R\$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo as respectivas Cotas integralizadas em moeda corrente nacional, na data em que ocorrer a liquidação financeira da Oferta (“Data da Liquidação Financeira”), em uma única vez, no prazo de no máximo 6 (seis) meses, contados da publicação do anúncio de início da distribuição (“Anúncio de Início”), de acordo com (i) os procedimentos estabelecidos pela Instituição Administradora, quando subscritas junto à Rio Bravo, e (ii) os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA, quando subscritas junto aos demais Coordenadores e as Instituições Consorciadas. Não atingido o valor de boletins de subscrição equivalentes a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais) (“Volume Mínimo da Oferta”) no prazo de 6 (seis) meses contados da publicação do Anúncio de Início, ou de eventual prorrogação de prazo a ser concedido pela CVM, a Oferta será cancelada e os boletins subscritos perderão sua eficácia. A constituição do Fundo foi autorizada pela CVM em 10 de outubro de 2012. A presente Oferta foi registrada junto à CVM sob o código [•], em [•] de [•] de 2012.

1. Dados do Subscritor

Nome/Razão Social	CNPJ / CPF
-------------------	------------

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

1.1	1.2
-----	-----

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF
1.3.	1.4.	1.5.	1.6

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários
1.7	1.8	1.9

1.10 Telefone () -	1.11 e-mail
------------------------	-------------

a) Nome do Procurador/Representante Legal	b) CPF	c) Documento de Identificação	d) Órgão Emissor
	. . -		

e) Nome do Procurador/Representante Legal	f) CPF	g) Documento de Identificação	h) Órgão Emissor
	. . -		

2. Dados da Subscrição

2.1 Quantidade	2.2 Preço Unitário	2.3 TOTAL
	R\$ 100,00	R\$ ()

3. Modalidade

3.1 Desejo condicionar minha adesão definitiva à oferta:		
3.1.1)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, até o término do prazo de colocação;
3.1.2)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação do valor total da Oferta equivalente a 3.055.000 (três milhões e cinquenta e cinco mil) Cotas, até o término do prazo de colocação;
3.1.3)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até o término do prazo de colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.4)	<input type="checkbox"/>	Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até o término do prazo de colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir a totalidade das Cotas correspondentes indicadas no item 2.1 acima.
3.1.5)	<input type="checkbox"/>	Para o público em geral: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até o término do prazo de colocação. Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

3.1.6)	<input type="checkbox"/>	<p>Para Pessoas Vinculadas*: À colocação de montante equivalente ao Volume Mínimo da Oferta de 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, até o término do prazo de colocação.</p> <p>Implementada esta condição, desejo adquirir as cotas correspondentes à quantidade proporcional indicada no campo 2.1 acima, sendo que a proporção aplicável será aquela entre a quantidade de Cotas efetivamente colocadas até o término do prazo de distribuição e a quantidade de Cotas originalmente objeto da Oferta. Ainda, afirmo estar ciente que, nesta hipótese, o Boletim de Subscrição por mim ora firmado poderá ser atendido em montante inferior ao montante mínimo de investimento, o qual corresponde a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por Investidor.</p>

4.Dados para Liquidação

Conta corrente - Débito para integralização e Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLIC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

Conta corrente - Crédito de rendimento (igual à vinculada na conta de custódia junto à CBLIC)			
Banco:	Agência nº	Operação	Conta nº -

*Entende-se por “Pessoas Vinculadas”, qualquer pessoa que seja (i) administrador ou controlador da Instituição Administradora, (ii) administrador ou controlador dos Coordenadores e das Instituições Consorciadas, (iii) vinculada à Oferta, ou (iv) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (i), (ii), ou (iii).

Tendo o Investidor condicionado a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidos quaisquer restituições ao Investidor.

Caso o Investidor condicione a adesão definitiva das Cotas nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelos Investidores serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificada a não implementação da condição.

Na hipótese do Investidor não vincular a subscrição das Cotas a qualquer condicionante, atingido Volume Mínimo da Oferta, o Investidor receberá a totalidade dos valores mobiliários por ele subscritos.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; e/ou seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à Instituição Participante da Oferta com a qual realizou sua ordem de investimento até às 16 horas do quinto dia útil subsequente à data em que foi comunicada por escrito a suspensão ou modificação 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 serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400; ou (c) o Contrato de Distribuição seja resiliado, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos Investidores o cancelamento da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de comunicado ao mercado.

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos sem juros ou correção monetária, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou revogação da Oferta.

Coordenador Líder

Banco Santander (Brasil) S.A.

Coordenadores Contratados

Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Instituições Consorciadas

[•]

DECLARO PARA TODOS OS FINS (I) TER OBTIDO E ESTAR CIENTE DOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO; (II) TER OBTIDO UMA CÓPIA DO PROSPECTO PRELIMINAR RELATIVO À OFERTA, BEM COMO TER CONHECIMENTO DE SEU INTEIRO TEOR E DA FORMA DE OBTÊ-LO, INCLUSIVE POR MEIO ELETRÔNICO NA PÁGINA DA INTERNET DO COORDENADOR LÍDER (WWW.SANTANDER.COM.BR – NESTE WEBSITE, CLICAR EM “PESSOA JURÍDICA”, “GB&M”, “CORPORATE FINANCE”, “OFERTAS EM ANDAMENTO”. CLIQUE EM “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII” E EM SEGUIDA EM “PROSPECTO PRELIMINAR”), DA RIO BRAVO ([HTTP://WWW2.RIOBRAVO.COM.BR/DOCS/FII%20AG%C3%AANCIA%20SANTANDER/PROSPECTO/FII%20-%20SANTANDER%20AG%C3%AANCIA%20-%20PROSPECTO.PDF](http://WWW2.RIOBRAVO.COM.BR/DOCS/FII%20AG%C3%AANCIA%20SANTANDER/PROSPECTO/FII%20-%20SANTANDER%20AG%C3%AANCIA%20-%20PROSPECTO.PDF)), DA XP INVESTIMENTOS ([HTTP://WWW.XPI.COM.BR/CONTEUDO/OFFERTA-PUBLICA.ASPX](http://WWW.XPI.COM.BR/CONTEUDO/OFFERTA-PUBLICA.ASPX) - NESTE WEBSITE ACESSAR “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”), DA BM&FBOVESPA (WWW.CVM.GOV.BR – NESSE WEBSITE ACESSAR NO MENU “ACESSO RÁPIDO”, CLICAR NO LINK “FUNDOS DE INVESTIMENTO”, NA PÁGINA SEGUINTE DIGITAR NO PRIMEIRO CAMPO “SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII”, EM SEGUIDA, CLICAR NO LINK CONTENDO A DENOMINAÇÃO DO FUNDO E CLICAR NO LINK “DOCUMENTOS EVENTUAIS” QUE SE ENCONTRA NO MENU “DOCUMENTOS ASSOCIADOS”. EM SEGUIDA CLICAR, NO LINK “PROSPECTO DE DISTRIBUIÇÃO” OU “REGULAMENTO”, CONFORME O CASO) E DA CVM ([HTTP://WWW.BMFBVESPA.COM.BR/NOTICIAHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR](http://WWW.BMFBVESPA.COM.BR/NOTICIAHOME/PROSPECTOS.ASPX?IDIOMA=PT-BR) - NESSE WEBSITE ACESSAR O PROSPECTO DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII.); (III) TER CONHECIMENTO E TER OBSERVADO O LIMITE MÍNIMO DE INVESTIMENTO PARA OS INVESTIDORES INDICADO NO PROSPECTO PRELIMINAR; E (IV) TER CONHECIMENTO DE QUE O PRESENTE PEDIDO DE RESERVA, PARA QUALQUER INVESTIDOR, INCLUINDO AS PESSOAS VINCULADAS, DEVERÁ SER FORMULADO NO CORRESPONDENTE PERÍODO DE RESERVA.

ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO À INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA SERÃO MANTIDAS SOB CUSTÓDIA JUNTO AO ESCRITURADOR DE COTAS. PARA NEGOCIÁ-LAS, DEVERÃO SER TRANSFERIDAS PARA A CENTRAL DEPOSITÁRIA DA BM&FBOVESPA (CBLIC).

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII

AS COTAS OBJETO DE SUBSCRIÇÃO JUNTO AOS COORDENADORES E AS INSTITUIÇÕES CONSORCIADAS PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO APÓS A AUTORIZAÇÃO DE FUNCIONAMENTO DO FUNDO JUNTO À CVM, E DESDE QUE TOTALMENTE INTEGRALIZADAS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A integralização futura de cotas do Fundo se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

Cláusula Primeira - Pelo presente boletim de subscrição com compromisso de integralização e na melhor forma de direito, o subscritor subscreve Cotas da primeira emissão do Fundo, conforme indicado nos itens 2.1, 2.2 e 2.3 acima.

Parágrafo Primeiro – O subscritor compromete-se desde já, em caráter irrevogável e irretroatável, a integralizar, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas.

Parágrafo Segundo – O débito dos recursos necessários à integralização será efetivado na Data da Liquidação Financeira.

Parágrafo Terceiro – Caso o subscritor realize subscrições junto à Rio Bravo, compromete-se a, desde já, integralizar em moeda corrente nacional, em uma única vez, as Cotas do Fundo ora subscritas, mediante transferência eletrônica para conta corrente de titularidade do Fundo na Data de Liquidação.

Cláusula Segunda – Não atingido boletins de subscrição equivalentes a R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), no prazo de 6 (seis) meses contados da data de publicação do Anúncio de Início, os boletins de subscrição perderão sua eficácia e o subscritor ficará desobrigado de integralizar as Cotas subscritas, promovendo-se o encerramento do Fundo, sem qualquer ônus e responsabilidades às partes.

Cláusula Terceira - É vedado ao subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente boletim de subscrição com compromisso de integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do subscritor.

Cláusula Quarta - O subscritor declara expressamente estar ciente de todos os riscos envolvidos na aplicação no Fundo e da possibilidade de ocorrência de patrimônio negativo, bem como eventual aporte de recursos pelos cotistas, e que as aplicações no Fundo não contam com a garantia do administrador do Fundo, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Cláusula Quinta - O presente instrumento vigorará a partir desta data, pelo prazo de 6 (seis) meses, contados da data de publicação do Anúncio de Início, sendo prorrogado automaticamente pelo mesmo prazo concedido pela CVM, em decorrência de eventual concessão de prorrogação de prazo da distribuição.

Cláusula Sexta - Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretroatáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sétima - Este instrumento obriga o subscritor e seus sucessores a qualquer título, ressalvando-se que sua eficácia está condicionada à subscrição da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos da Cláusula Segunda.

MINUTA

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE QUOTAS DO
SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO- FII**

Cláusula Oitava – Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma.

_____, _____ de _____ de 2012.

SUBSCRITOR

Nome:
CPF/CNPJ:

Recebi do subscritor 3 (três) vias deste Boletim de subscrição com compromisso de integralização.

Instituição Participante da Oferta
Assinatura sob carimbo

1ª via Instituição Participante da Oferta; 2ª via Agência; 3ª via Subscritor

ANEXO V

Estudo de Viabilidade do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Relatório de Avaliação: VIABILIDADE FINANCEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 DE OUTUBRO DE 2012





São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**VIABILIDADE FINANCEIRA DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO "SANTANDER AGÊNCIAS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII"**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN&WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de viabilidade financeira do fundo de investimento imobiliário em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII ("Oferta"), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation&Advisory
Cushman&Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation&Advisory
Cushman&Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation&Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman&Wakefield, Brasil



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo:

- ✓ Analisar a viabilidade financeira de Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que será lastreado em agência bancárias.

O Fundo de Investimento Imobiliário (FII) será inicialmente composto por 018 ativos imobiliários localizados nas cidades de São Paulo, Santo André, Santos, Rio de Janeiro, São Gonçalo, Belo Horizonte, Juiz de Fora, Recife e Porto Alegre, cujas principais características são as seguintes:

AGÊNCIA	CIDADE	ÁREA TOTAL LOCÁVEL
JUIZ DE FORA	Juiz de Fora	2.918,00
BELO HORIZONTE	Belo Horizonte	4.192,95
BH - TIRADENTES	Belo Horizonte	2.156,00
URB-RECIFE - R. DO IMPE	Recife	2.356,94
OUVIDOR	Rio de Janeiro	1.240,00
SÃO GONÇALO - CENTRO	São Gonçalo	951,00
RIO-CANDELÁRIA	Rio de Janeiro	1.040,00
SÃO GONÇALO - ALCÂNTARA	São Gonçalo	1.089,68
URB-RIO - CENTRO	Rio de Janeiro	1.928,09
URB-PORTO ALEGRE - 7 DE SETEMBRO	Porto Alegre	2.106,79
SANTO ANDRÉ	Santo André	6.242,43
BERRINI	São Paulo	1.873,73
NOVA PAULISTA 726	São Paulo	693,32
URB-SP - MONÇÕES	São Paulo	882,00
URB-SP - CONS. RODR. ALVES	São Paulo	1.093,00
SANTOS	Santos	4.505,00
SÃO MATEUS	São Paulo	2.059,00
NOVA PAULISTA 2218	São Paulo	1.286,25

O FII poderá entrar em funcionamento com a subscrição do valor mínimo para sua constituição, conforme previsto em seu regimento.



Análise de Viabilidade Fundo de Investimento Imobiliário - FII

A análise do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII que será estruturado com base nos resultados gerados pela receita de locação das agências objetos deste estudo, considerou um período de 10 anos, com data base de 15 de Dezembro de 2012 (data prevista para a integralização do Fundo).

Todas as análises foram feitas em Cenário Inflacionado, assumindo as seguintes projeções para o IGP-M, constantes do Relatório Focus Bacen de 14 de setembro de 2012:

- Dezembro de 2012: estimado em 0,39% ao mês
- 2013: 5,24% ao ano

A partir de 2014 foi adotada projeção de 5% ao ano.

PRESSUPOSTOS ADOTADOS

ESTRUTURAÇÃO DO FUNDO

O Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII será integralizado pelo valor de R\$305.500.000,00 (Trezentos e Cinco Milhões e QuinhentosMilReais).

Os Custos de Instituição pertinentes à Estruturação do Fundo, incidentes na data zero do fluxo de caixa, são:

- Aquisição dos Ativos – 18 (dezoito) agências:

AGÊNCIA	CIDADE	VALOR DE AQUISIÇÃO
JUIZ DE FORA	Juiz de Fora	R\$ 18.012.348
BELO HORIZONTE	Belo Horizonte	R\$ 23.521.605
BH - TIRADENTES	Belo Horizonte	R\$ 14.842.986
URB-RECIFE - R. DO IMPE	Recife	R\$ 12.419.529
OUIDOR	Rio de Janeiro	R\$ 23.629.075
SÃO GONÇALO - CENTRO	São Gonçalo	R\$ 7.435.625
RIO-CANDELÁRIA	Rio de Janeiro	R\$ 17.674.947
SÃO GONÇALO - ALCÂNTARA	São Gonçalo	R\$ 6.537.172
URB-RIO - CENTRO	Rio de Janeiro	R\$ 18.902.509



URB-PORTO ALEGRE - 7 DE SETEMBRO	Porto Alegre	R\$ 11.823.443
SANTO ANDRÉ	Santo André	R\$ 31.087.217
BERRINI	São Paulo	R\$ 16.526.430
NOVA PAULISTA	São Paulo	R\$ 21.456.684
URB-SP - MONÇÕES	São Paulo	R\$ 6.840.876
URB-SP - CONS. RODR. ALVES	São Paulo	R\$ 11.233.056
SANTOS	Santos	R\$ 15.117.617
SÃO MATEUS	São Paulo	R\$ 14.376.863
NOVA PAULISTA 726 L 1 a 4	São Paulo	R\$ 14.629.621
VALOR TOTAL DE AQUISIÇÃO		R\$ 286.067.602

- ITBI e Registro Imobiliário: Correspondente a 2,5% do valor dos ativos, resultando em valor de R\$7.151.690,00 para a totalidade das agências.
- Estruturação do Fundo: R\$1.150.000,00
- Colocação de Cotas: Correspondente a 3% do valor da oferta, totalizando R\$9.165.000,00
- Registro do Regulamento em Cartório: R\$23.850,00
- Taxa de Registro na CVM: R\$82.870,00
- Taxa de Registro na BM&FBovespa: R\$7.700,00
- Laudos de Avaliação e Relatório de Viabilidade Financeira: R\$152.000,00 (sendo R\$6.500,00 por laudo/agência e R\$35.000,00 para o Estudo de Viabilidade)
- Assessoria Jurídica: R\$100.000,00
- Material Publicitário, Roadshow e Anúncios: R\$100.000,00
- DueDiligence Técnica: R\$54.000,00
- Regularização de Documentação: R\$80.000,00
- Taxa de Liquidação Bovespa: R\$105.000,00
- Outros Custos: R\$10.287,56
- Retenção de Contingências: R\$1.250.000,00

IMPORTANTE: A Retenção de Contingências trata-se de recurso que está sendo captado em função do Fundo não ter reserva acumulada ao longo do primeiro ano, para o caso de eventuais obras de manutenção dos ativos que se façam necessárias; sendo que a destinação dos recursos desta conta será de



Santander (Locatário), com prazo total de 10 (dez) anos de vigência e taxa de capitalização inicial de 8,89% ao ano, resultando em receita mensal inicial de R\$2.029.532,93.

Os referidos contratos serão corrigidos monetariamente pelo IGP-M, sempre no mês de dezembro de cada ano. Por tratar-se de Contratos Atípicos, não assumimos crescimento real do aluguel (acima da inflação) durante a totalidade de sua vigência. Somente a partir do 11º ano do fluxo de caixa projetado será aplicado crescimento real acumulado no período, estimado em 1,50% ao ano, a partir da data-zero do presente estudo de viabilidade.

APLICAÇÃO FINANCEIRA:

Na Estruturação do Fundo será captado valor a compor a Reserva para Contingências, sendo que este valor ficará retido no caixa e será aplicado a 100% do CDI, descontado o Imposto de Renda proporcional ao tempo total de aplicação (0 a 6 meses = 22,50%; 6 a 12 meses = 20,00%; 12 a 24 meses = 17,50%; e a partir do 24º mês, 15,00%). É importante salientar que se trata de um cenário conservador, pois devido à natureza do Fundo, existe a possibilidade de que sejam realizados investimentos em ativos isentos de impostos.

PERPETUIDADE

Na simulação financeira foi considerado o retorno eventual de uma cota comprada na primeira emissão e vendida em Novembro de 2022, 10 (dez) anos após a integralização do fundo.

Para tanto, a taxa de capitalização de saída (*terminal cap rate*) utilizada foi de 8,39% ao ano, uma vez que, consideramos uma queda de 0,5% sobre o *cap rate* inicial, a qual foi aplicada sobre o resultado anual projetado para o 11º ano do fluxo de caixa.

FLUXO DE CAIXA ANUAL

A seguir apresentamos o fluxo anual do cenário analisado.



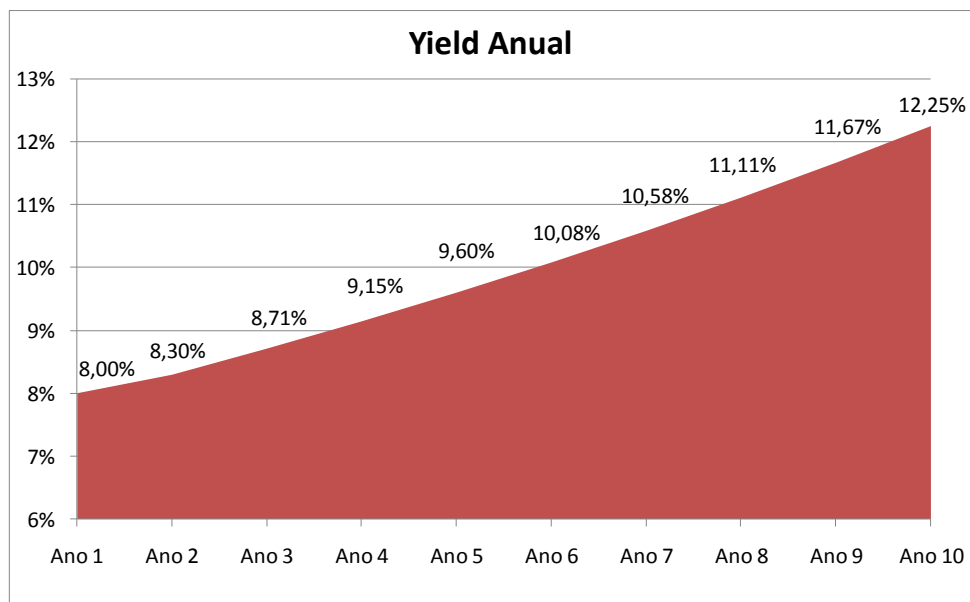
FLUXO ANUAL - SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII

	Ano 0 Nov-12	Ano 1 Dez-12 a Nov-13	Ano 2 Dez-13 a Nov-14	Ano 3 Dez-14 a Nov-15	Ano 4 Dez-15 a Nov-16	Ano 5 Dez-16 a Nov-17	Ano 6 Dez-17 a Nov-18	Ano 7 Dez-18 a Nov-19	Ano 8 Dez-19 a Nov-20	Ano 9 Dez-20 a Nov-21	Ano 10 Dez-21 a Nov-22
RECEITAS	R\$ 0	R\$ 25.424.573	R\$ 26.751.835	R\$ 28.092.099	R\$ 29.496.704	R\$ 30.971.539	R\$ 32.520.116	R\$ 34.146.122	R\$ 35.853.428	R\$ 37.646.099	R\$ 39.528.404
Contratos Agências	R\$ 0	R\$ 24.354.395	R\$ 25.625.789	R\$ 26.909.639	R\$ 28.255.120	R\$ 29.667.876	R\$ 31.151.270	R\$ 32.708.834	R\$ 34.344.276	R\$ 36.061.489	R\$ 37.864.564
Estacionamento	R\$ 0	R\$ 1.070.178	R\$ 1.126.046	R\$ 1.182.460	R\$ 1.241.583	R\$ 1.303.663	R\$ 1.368.846	R\$ 1.437.288	R\$ 1.509.153	R\$ 1.584.610	R\$ 1.663.841
DESPESAS RECORRENTES	R\$ 0	-R\$ 1.059.973	-R\$ 1.497.880	-R\$ 1.571.028	-R\$ 1.647.687	-R\$ 1.728.179	-R\$ 1.812.696	-R\$ 1.901.439	-R\$ 1.994.619	-R\$ 2.092.457	-R\$ 2.195.188
Taxa de Administração	R\$ 0	-R\$ 818.153	-R\$ 860.864	-R\$ 903.993	-R\$ 949.193	-R\$ 996.653	-R\$ 1.046.485	-R\$ 1.098.810	-R\$ 1.153.750	-R\$ 1.211.438	-R\$ 1.272.009
Taxa de Fiscalização CVM	R\$ 0	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720	-R\$ 30.720
Bovespa	R\$ 0	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700	-R\$ 7.700
Auditoria	R\$ 0	-R\$ 15.000	-R\$ 15.783	-R\$ 16.574	-R\$ 17.402	-R\$ 18.273	-R\$ 19.186	-R\$ 20.146	-R\$ 21.153	-R\$ 22.210	-R\$ 23.321
Reavaliação Anual	R\$ 0	-R\$ 72.900	-R\$ 76.706	-R\$ 80.549	-R\$ 84.576	-R\$ 88.805	-R\$ 93.245	-R\$ 97.907	-R\$ 102.803	-R\$ 107.943	-R\$ 113.340
Honorários Advocados	R\$ 0	-R\$ 18.000	-R\$ 18.940	-R\$ 19.889	-R\$ 20.883	-R\$ 21.927	-R\$ 23.023	-R\$ 24.175	-R\$ 25.383	-R\$ 26.653	-R\$ 27.985
Victoria Anual	R\$ 0	-R\$ 72.900	-R\$ 76.706	-R\$ 80.549	-R\$ 84.576	-R\$ 88.805	-R\$ 93.245	-R\$ 97.907	-R\$ 102.803	-R\$ 107.943	-R\$ 113.340
Despesas Gerais	R\$ 0	-R\$ 24.000	-R\$ 25.253	-R\$ 26.518	-R\$ 27.844	-R\$ 29.236	-R\$ 30.698	-R\$ 32.233	-R\$ 33.845	-R\$ 35.537	-R\$ 37.314
Taxas Bancárias	R\$ 0	-R\$ 600	-R\$ 631	-R\$ 663	-R\$ 696	-R\$ 731	-R\$ 767	-R\$ 806	-R\$ 846	-R\$ 888	-R\$ 933
Contingências	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 384.578	-R\$ 403.874	-R\$ 424.097	-R\$ 445.330	-R\$ 467.626	-R\$ 491.036	-R\$ 515.616	-R\$ 541.426	-R\$ 568.526
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 0	R\$ 24.364.600	R\$ 25.253.955	R\$ 26.521.071	R\$ 27.849.017	R\$ 29.243.360	R\$ 30.707.420	R\$ 32.244.683	R\$ 33.858.809	R\$ 35.553.642	R\$ 37.333.216
OFERTA	-R\$ 305.500.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Aquisição dos Ativos	-R\$ 286.067.602	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
ITBI & Registro	-R\$ 7.153.690	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Estruturação	-R\$ 1.150.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Colocação	-R\$ 9.165.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro do Regulamento em Cartório	-R\$ 23.850	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro CVM	-R\$ 82.870	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Registro BM&FBovespa	-R\$ 7.700	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Avaliação, Victoria & Viabilidade	-R\$ 152.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Assessoria Jurídica	-R\$ 100.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Material Publicitário, Roadshow & Anúnc	-R\$ 100.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Due Dilligence	-R\$ 54.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Documentação / Regularização	-R\$ 80.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Outros Custos	-R\$ 105.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Taxa de Liquidação Bovespa	-R\$ 10.288	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Contingências	-R\$ 1.250.000	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
AMORTIZAÇÃO DE COTAS	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
SALDO DE CAIXA	R\$ 0	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000	R\$ 1.250.000
Aplicação Financeira	R\$ 0	R\$ 81.646	R\$ 91.714	R\$ 94.325	R\$ 91.599	R\$ 91.599	R\$ 91.599	R\$ 91.599	R\$ 91.599	R\$ 91.599	R\$ 91.599
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 546.627.757
FLUXO DE CAIXA	-R\$ 305.500.000	R\$ 24.446.246	R\$ 25.345.669	R\$ 26.615.396	R\$ 27.940.615	R\$ 29.334.959	R\$ 30.799.019	R\$ 32.336.282	R\$ 33.950.408	R\$ 35.645.241	R\$ 37.333.216



RESULTADOS OBTIDOS

Conforme explicação anterior, uma cota adquirida na emissão inicial do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário - FII teria, sob a ótica do Cotista, uma Taxa Interna de Retorno (TIR) da ordem de 13,62% ao ano ao longo do período analisado.



A rentabilidade (*yield*) média estimada foi de 9,95% ao ano considerando a aplicação financeira do caixa do Fundo.



Encerramento

Declaramos nos termos do Anexo I à Instrução CVM nº 472/08 que:

- este laudo de avaliação foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM nº 472/08;
- aCushman&Wakefield Negócios Imobiliários Ltda. não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- aCushman&WakefieldNegócios Imobiliários Ltda. não possui quaisquer cotas do Santander Agências Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”).

Agradecemos à oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation&Advisory
Cushman&Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation&Advisory
Cushman&Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation&Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman&Wakefield, Brasil



Premissas e Ressalvas:

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

- O presente trabalho foi elaborado de acordo com as seguintes premissas e condições:
- No presente relatório assume-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A CUSHMAN&WAKEFIELD considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidas para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a perspectiva jurídica, somente os aspectos que influenciam a comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel, pertinentes ao seu funcionamento, porém, presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- Todas as informações descritivas do imóvel foram fornecidas pelo cliente, as quais consideramos verídicas quanto as suas características e quantidades;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, como plantas, não tendo sido aferidas *in loco*;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondem à atual realidade do imóvel/projeto;
- Para efeito de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma;
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado;
- Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura;
- A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos;
- Fundos de Investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo sugerido ou fundo garantidor de crédito – FGC;
- As informações presentes neste material técnico são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

ANEXO VI

Laudos de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**Relatório de
Avaliação:** Agência NOVA PAULISTA 726
Avenida Paulista, 726 - Loja
São Paulo/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de Outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de Outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA AVENIDA PAULISTA, 726 -
Loja 1- BAIRRO CERQUEIRA CÉSAR – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para a SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Cushman & Wakefield.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de Outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Paulista, 726 - Loja 1, Cerqueira César, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Metroviário e Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	35m
	Topografia:	Declive
	Formato:	Regular
	Área:	Não fornecido
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	693,32m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:	
Registros:	Matrícula nº 159.217/ 60.836/ 60.837/ 60.838, do 4º Oficial de Registro de Imóveis, datada de 04/09/2012.
Taxas e Dispêndios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 009.064.0508-4
Outros:	Planta de arquitetura
6 ZONEAMENTO:	
Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
Uso:	comercial e serviços
Taxa de Ocupação:	0,70
Coefficiente de Aproveitamento:	4
7 MERCADO:	<p>O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo. Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, como também um dos seus pontos turísticos mais característicos.</p> <p>Com relação à acessibilidade, a região é favorecida por importantes vias que ligam o município a outras regiões. Pode-se destacar a Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.</p> <p>Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.</p> <p>Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis tem sofrido constante valorização.</p> <p>Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis para locação com preço pedido variando entre R\$76,19 a R\$227,33p/m² mensais e áreas variando entre 63m² e 851,45m²</p> <p>Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.</p>
8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 14.629.621,00 (Quatorze Milhões, Seiscentos e Vinte Nove Mil, Seiscentos e Vinte e Um Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$91.931,00 (Noventa e Um Mil Novecentos e Trinta e Um) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
EDIFÍCIO	7
QUADRO DE ÁREAS	8
ÁREA EQUIVALENTE	8
Documentação	9
REGISTRO DO IMÓVEL	9
TAXAS E DISPÊNDIOS	9
OUTROS	9
Planejamento Urbano	10
ZONEAMENTO	10
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	11
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)	11
Mercado	12
GENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	12
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	12
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	13
OFERTA E DEMANDA	13
PREÇOS PRATICADOS	13
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	13
Avaliação	14
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	15



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

17

Conclusão Final de Valores

19

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação do(a) Agência Bancária situado(a) na Avenida Paulista, 726 - Loja 1, Cerqueira César, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau II**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

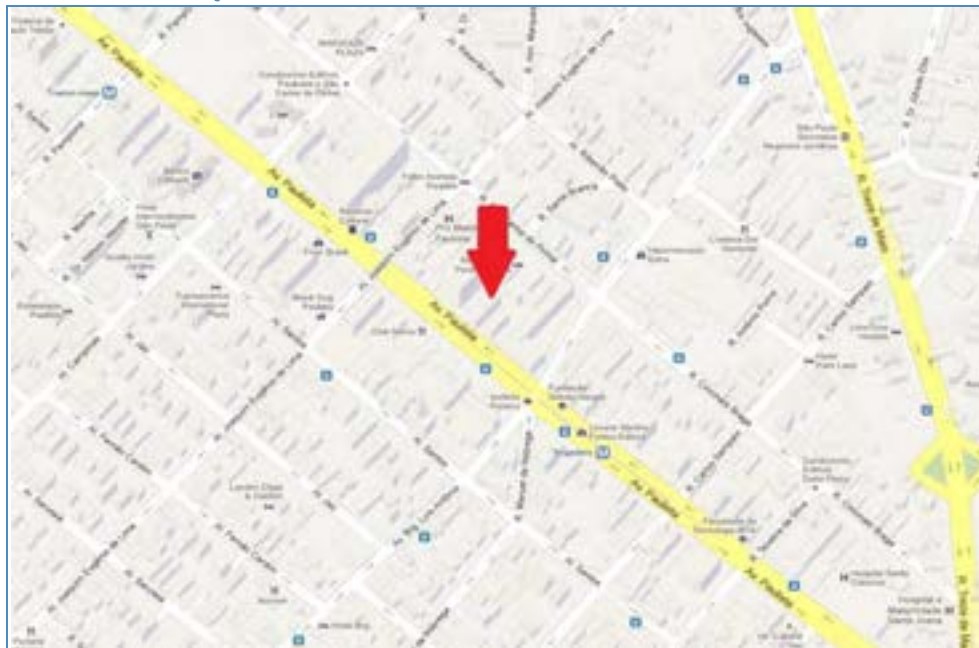
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Paulista, 726 - Loja 1, Cerqueira César, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 50 m da Estação Brigadeiro;
- 300 m do MASP - Museu de Arte de São Paulo;
- 500 m do Parque Trianon - Parque Tenente Siqueira Campos
- 2,00 km do Shopping Patio Paulista;
- 3,00 km da Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP;
- 4,00 km do Centro de São Paulo – Sé;
- 10,0 km do Aeroporto de Congonhas; e
- 32,0 km do Aeroporto de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

Podemos destacar a proximidade com o MASP – Museu de Arte de São Paulo, Shopping Pátio Paulista, Parque Trianon, além da Avenida Paulista, importante centro financeiro de São Paulo.



Fonte: Google Imagens

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Paulista, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido duplo dividida por canteiro central, com 04 faixas de rolamento em ambos os sentidos, possuindo aproximadamente 10,00 metros de largura, de cada lado. A via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista, entre outras.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, a Estação Brigadeiro, na linha Verde, interliga a região as demais linhas da cidade.



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 10,0 km da propriedade, pela Avenida Vinte e Três de Maio, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 32 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um imóvel comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação está localizada no Pavimento Inferior, do Condomínio Edifício Palácio Quinta Avenida.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Declive; e
- Área do terreno: Não fornecida



Fonte: Google Earth



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado e vidros metálica com e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITÓRIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Área de atendimento, área de caixas eletrônicos, escritórios, gerência, copa e sanitários
	Mezanino -
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Não possui
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, vinílico e carpete
PAREDES	Pintura látex e azulejos
FORROS	Gesso

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M ²)	1.785,00	Não fornecido
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M ²)	242,00	693,32

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	693,32	1	693,32
TOTAL	693,32	-	693,32

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 4º Oficial de Registro de Imóveis sob a matrícula nº.: 159.217/ 60.836/ 60.837/ 60.838, datada de 04/09/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 009.064.0508-4.

OUTROS

Foi-nos fornecido também os documento listado a seguir:

- Planta de Arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com essa legislação, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar b (ZCPb/05). Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestes segmentos.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da Sé



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,70
- Coeficiente de Aproveitamento: 4.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) comercial e serviços.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da Sé.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, residencial e comercial, com presença de residências de padrão médio e alto, com estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado.

O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo. Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, como também um dos seus pontos turísticos mais característicos.

Devido à grande infraestrutura de empresas multinacionais, agências bancárias, hotéis, hospitais, onde circulam diariamente pela Avenida Paulista milhares de pessoas de todas as regiões da cidade.



Com relação à acessibilidade, a região é favorecida por importantes vias que ligam o município a outras regiões. Pode-se destacar a Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região mista, com diversas construções comerciais e poucas residenciais. e a presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio,

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel para locação com preço pedido variando entre R\$76,19 a R\$227,33p/m² mensais e áreas variando entre 63 e 851,44.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	132,60
Área (m ²):	693,32
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	91.931,40

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	14.629.621,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	693,32
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	21.100,82



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de Outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 14.629.621,00

(Quatorze Milhões, Seiscentos e Vinte Nove Mil, Seiscentos e Vinte e Um Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$91.931,00

(Noventa e Um Mil Novecentos e Trinta e Um) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTO GERAL DA AVENIDA PAULISTA, Nº 726





ASPECTO GERAL DA FACHADA DO AVALIANDO





ASPECTO GERAL DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA





ASPECTOS DA ÁREA ESPERA DA AGÊNCIA





ASPECTOS DA ÁREA DE ESCRITÓRIOS





Anexo II - Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



BANCO SANTANDER

set/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Avenida Paulista, nº 726 - Loja 1 - Bairro Conselheiro César, São Paulo/SP	Avaliando	Agência Bancária	0,00	35,00	683,32	683,32	0,00	0,00	0,00	683,32	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
AVALIANDO																		
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	n/d	433,00	236,00	0,00	197,00	0,00	373,90	85.000,00	227,33	0,00	Corretor	Sidney	(11) 99394-5911	
2	Avenida Paulista, nº 948 - Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	0	352,00	352,00	0,00	0,00	0,00	352,00	37.000,00	105,11	300.000,00	Display Imóveis	Bruno	(11) 3284 - 5199	
3	Avenida Paulista, alt nº 400 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	Oferta	Sobreloja	0,00	0	140,00	0,00	0,00	140,00	0,00	98,00	10.000,00	102,04	0,00	LunaxImoveis	Diego	(11) 9574 - 5055	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consolação e Angélica.	Oferta	Sobreloja	1,00	0	680,00	0,00	0,00	680,00	0,00	420,00	32.000,00	76,19	0,00	AS Properties	Célio	(11) 3568 - 2468	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	Transação	Loja	0	0	773,99	431,44	0,00	600,00	0,00	851,44	92.500,00	108,64	0,00	Cushman & Wakefield	Confidencial	(11) 5501-5464	
6	Avenida Rigadoiro Luis Antônio - Bairro Jardim Paulista - (prox. A rua Estados Unidos), São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	4	63,00	63,00	0,00	0,00	0,00	63,00	8.000,00	126,98	0,00	Imobiliária Coelho Fênix	Eder	(11) 4873 - 7000	
7	Avenida Nove de Julho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	10,00	15	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	24.000,00	100,00	0,00	Imobiliária Coelho Fênix	Eder	(11) 4873 - 7000	
COMPARATIVOS																		





BANCO SANTANDER

set/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Avenida Paulista, nº 726 - Loja 1 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	282,34		
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	118,67	118,67	
3	Avenida Paulista, alt nº 400 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	113,26	113,26	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consórcio e Arigética, São Paulo/SP	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,18	109,47	109,47	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	101,53		
6	Avenida Brigadeiro Luís Antônio - Bairro Jardim Paulista - (Próx. A rua Estados Unidos), São Paulo/SP	0,95	1,14	1,20	1,00	1,00	1,03	165,08	165,08	
7	Avenida Nove de Julho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,50	1,00	1,00	1,03	158,50	158,50	
								Média	145,26	132,60





BANCO SANTANDER

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	120,90
---------------------------------------	--------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	188,84
-------------------------	--------

Limite inferior (-30%):	101,68
-------------------------	--------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	145,26
-----------------------------------------------------	--------

SANEAMENTO

Limite superior:	151,02
------------------	--------

Limite inferior:	114,17
------------------	--------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	26,87
----------------	-------

Distr. "t" Student:	1,53
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,20
----------------------------	------

Número de elementos após saneamento:	5
--------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	132,60
-----------------------------------------------	--------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	132,60
---------------------------------------	--------

Área (m ²):	693,32
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	91.931,41
-----------------------------------------------	------------------





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

NOVA PAULISTA 726									
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA	
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.325.968	R\$ 0	R\$ 1.325.968	R\$ 11.700	R\$ 0	R\$ 11.700	R\$ 1.337.668	
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.395.188	R\$ 0	R\$ 1.395.188	R\$ 12.311	R\$ 0	R\$ 12.311	R\$ 1.407.499	
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.465.087	R\$ 0	R\$ 1.465.087	R\$ 12.928	R\$ 0	R\$ 12.928	R\$ 1.478.015	
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.538.341	R\$ 0	R\$ 1.538.341	R\$ 13.574	R\$ 0	R\$ 13.574	R\$ 1.551.915	
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.615.259	R\$ 0	R\$ 1.615.259	R\$ 14.253	R\$ 0	R\$ 14.253	R\$ 1.629.511	
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.696.021	R\$ 0	R\$ 1.696.021	R\$ 14.965	R\$ 0	R\$ 14.965	R\$ 1.710.987	
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.780.823	R\$ 0	R\$ 1.780.823	R\$ 15.714	R\$ 0	R\$ 15.714	R\$ 1.796.536	
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.869.864	R\$ 0	R\$ 1.869.864	R\$ 16.499	R\$ 0	R\$ 16.499	R\$ 1.886.363	
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.963.357	R\$ 0	R\$ 1.963.357	R\$ 17.324	R\$ 0	R\$ 17.324	R\$ 1.980.681	
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.061.525	R\$ 32.489.927	R\$ 34.551.451	R\$ 18.190	R\$ 286.683	R\$ 304.873	R\$ 34.856.325	
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.512.108	R\$ 0	R\$ 2.512.108	R\$ 22.166	R\$ 0	R\$ 22.166	R\$ 2.534.274	
VPL		Agência: R\$ 17.584.128			Estacionamento: R\$ 155.158			R\$ 17.739.286	



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



BANCO SANTANDER

set/12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III





Anexo IV - Documentação Fornecida



Nova Paulista
4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos



1198018

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 7 - REGISTRO GERAL **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**
 matrícula: **159.217** ficha: **01**
 São Paulo, 27 de setembro de 2002

IMÓVEL: LOJA Nº 1 localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO 5ª AVENIDA, situado na Avenida Paulista nº 726, no 17º Subdistrito - Bela Vista, encerrando a área de 241,54m², correspondendo-lhe uma parte ideal de todo o terreno e nas coisas de uso comum, na proporção de 27,26016/2.129,70 avos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.135,00m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA, com sede e matriz nesta Capital, na Rua XV de Novembro nº 247.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 99.277, feita em 11 de outubro de 1973, neste Registro. (*Matrícula aberta de Ofício*)

Assis Romo Toppa
 Oficial Substituto

Av.01/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
 Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 009.064.0508-4, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta de Oficial

Av.02/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
 Verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, CNPJ nº 61.411.633/0001-87, foi incorporado por BANCO SANTANDER BANESPA S.A., atual denominação do Banco Santander Meridional S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno nº 474, passando a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, conforme provam a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, Protocolo e Justificação de Incorporação e laudo de Avaliação datados de 26 de julho de 2006, todos registrados sob o nº 339.304/06-6, em 09 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta de Oficial

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Comissão de São Paulo - SP

403084

1928-AA

matrícula
159.217

folha
01

Av.03/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
Verifica-se que o BANCO SANTANDER BANESPA S/A. passou a denominar-se **BANCO SANTANDER S/A.**, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, registrada sob o nº 339.415/07-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 12 de setembro de 2007, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 15 de setembro de 2007, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

 Carla Santana C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.04/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
Verifica-se que o BANCO SANTANDER S/A. passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, conforme prova a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob o nº 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

 Carla Santana C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.05/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
Verifica-se que o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** atualmente tem sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, conforme prova a Ata da Reunião da Diretoria Executiva realizada em 26 de janeiro de 2010, registrada sob o nº 66.045/10-1 em 24 de fevereiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

 Carla Santana C. dos Santos
Substituta da Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula.

Taxa Inscrição.....	20,00
Retribuição.....	5,20
Carteira.....	4,00
Registro Civil.....	1,10
Tribunal de Justiça.....	1,10
TOTAL.....	31,20
Arrecadado na Data 19/2/2012	

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 06/09/2012 10:42:58
Para autenticação de assinaturas, esta certidão é válida
por 90 dias (90DIAS). 370, 12, 1º/1º.

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º,
da Lei Federal nº 6015, de
31/12/1973, que a presente é cópia
reproduzida de outro livro de matrícula
refereida, relatando a situação jurídica do
inscrito com respeito às ALEGAÇÕES,
ONUS REAS e FRENTEAÇÕES, na
data de 04/09/2012


Elyene Autorizada



4 *Oficial de Registro de Imóveis da Capital*
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos



1198018

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
 de São Paulo

matrícula folha
60.836 **01** São Paulo, 05 de agosto de 1982

IMÓVEL:- LOJA Nº 2, localizada no réu do chão ou 3ª pavimento do EDIFÍCIO "PALÁCIO 5ª. AVENIDA", sito à Avenida Paulista, nº 725, no 17º subdistrito - Bela Vista, encerrando uma área de 222,24ms2., a qual corresponde uma parte ideal no todo do terreno, e nas coisas de uso comum, na proporção de 24,91749/2.129,70 ávos.

CONTRIBUINTE:- 009.064.0509-2.

PROPRIETÁRIA:- LIQUIPAR S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede nesta Capital, à Av. Paulista, 2073, 2ª Torreço, COC/Nº. 43.148.501/0001-22.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 119.800, deste Cartório.

[Assinatura]
 João Walter - Oficial Subst.

R.01/60.836 Data:- 06/agosto/1982

Pela escritura datada de 13 de julho de 1982, de notas do 21º Cartório deste Capital, livro 1178, fls. 035, a proprietária, já qualificada, representada por Mario Miscia e Carlo Berni, **TRANSITIU POR VENDA** ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, na praça Antônio Prado, nº 6, COC/Nº. 61.411.633/0001-87, representado por Orlando Baldi e Anthonor de Braga Farias, o imóvel, pelo valor de Cr..... \$23.896.594,00.-

[Assinatura]
 Edgar Jorge Furianeto
 Escritor Habilitado

[Assinatura]
 João Walter - Oficial Subst.

Av.02/ Data: 15/OUTUBRO/1999
BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. passou a denominar-se **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Banco do Estado de São Paulo

continua no verso

MA 10 - 1300 0091

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Conselho de São Paulo - SP

403085

1928-AA



matrícula
60.836

folha
01
verso

S/A., realizada em 05 de outubro de 1998, registrada sob nº 159134 em 13.12.89, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do requerimento datado de 07 de outubro de 1999.

Edgar Jorge Furlanetto
Eitorvenista Habilitado

Carla Seltana C. dos Santos
Substitua de Oficial

Av.03/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, CNPJ nº 61.411.633/0001-87, foi incorporado por BANCO SANTANDER BANESPA S.A., atual denominação do Banco Santander Meridional S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Amader Bueno nº 474, passando a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, conforme provam a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, Protocolo e Justificação de Incorporação e laudo de Avaliação datados de 26 de julho de 2006, todos registrados sob o nº 339.304/06-6, em 09 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Seltana C. dos Santos
Substitua de Oficial

Av.04/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER BANESPA S/A. passou a denominar-se BANCO SANTANDER S/A., conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, registrada sob o nº 339.415/07-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 12 de setembro de 2007, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 15 de setembro de 2007, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Seltana C. dos Santos
Substitua de Oficial

Av.05/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER S/A. passou a denominar-se BANCO

continua na ficha nº 02.



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
60.836

folha
02

SANTANDER (BRASIL) S/A., conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob o nº 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

[Assinatura]
 Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. atualmente tem sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, conforme prova a Ata da Reunião da Diretoria Executiva realizada em 26 de janeiro de 2010, registrada sob o nº 66.045/10-1 em 24 de fevereiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

[Assinatura]
 Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Inclusões.....	22,01
Estado.....	4,26
Cadastro.....	4,44
Registro Civil.....	3,18
Tribunal de Justiça.....	3,18
TOTAL.....	38,07
Recolhimento em Din. 172/2012	

CERTIDÃO COPIADA DO DIA 06/09/2012 10:43:00
 Para validade de assinatura, esta certidão é válida por 30 dias (JUCESP, XIV, §12, "F").

CERTIDÃO, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a garante e cujo registro de matrícula referente a situação jurídica de autoral com respeito ao ALBINO COSTA CRUZ REAIS e PRECATORIOS em a data de 06/09/2012

[Assinatura]
 Tarciso Augusto
 Tabelião Autorizado

4º Oficial do Registro de Imóveis
 Capital de São Paulo - SP

1928 - AA 403086





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

4^o Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos



1198018

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 4.º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS de São Paulo

matrícula: 60.838 Data: 01

São Paulo, 06 de agosto de 1982

IMÓVEL:- LOJA Nº 3, localizada no rez do chão ou 3º pavimento do EDIFÍCIO PALACIO 5ª. AVENIDA, na Avenida Paulista, nº. 726, no 17º subdistrito - Bela Vista, encerrando a área de 117,35m²., com uma fração ideal no terreno de 13,20414/2.129,70 ávos.

CONTRIBUINTE:- 009.064.0510-6.

PROPRIETÁRIOS:- RENATO HENRIQUE CARLOS GRAZZINI, e sua mulher YOLE DE MARTINO GRAZZINI, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, ele industrial, ele do lar, RG. nºs. 429.579 e 739.942, respectivamente, inscritos no CPF/MF. sob nº 006.406.208-29, domiciliados nesta Capital, à rua Oliveira Pimentel, 287.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição nº 110.992, deste Cartório.

[Signature]
Walter Waldi - Oficial Subst.

R.01/60.838 Data:- 06/agosto/1982

Pela escritura datada de 13 de Julho de 1982, de notas do 17º Cartório desta Capital, livro 1943, fls. 230, os proprietários, já qualificados, transmitiram por venda ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, S.A., estabelecido nesta Capital, na Praça Antonio Prado, nº 6, CGC/MF. 61.411.633/0001-87, representado por Orlando Baldi e Anthonor de Braga Farias, o imóvel, pelo valor de Cr\$10.700.000,00.-

Edgar Jorge Furzasto
Representante Matutala

[Signature]

[Signature]
Walter Waldi - Oficial Subst.

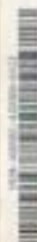
continua no verso

Mod. W - 8/82 - 0006

4º Oficial de Registros de Imóveis
Cartório de São Paulo - SP

403089

1928 - AA



matrícula
60.838

ficha
01
verso

Av.02/

Data: 15/OUTUBRO/1999

BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. passou a denominar-se **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Banco do Estado de São Paulo S/A., realizada em 05 de outubro de 1998, registrada sob nº 159134 em 13.12.89, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do requerimento datado de 07 de outubro de 1999.

Edson Jorge Furlanetto
Escritor Registrado

Carla Sottano C. dos Santos
Substitua Oficial

Av.03/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA**, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, CNPJ nº 61.411.633/0001-87, foi incorporado por **BANCO SANTANDER BANESPA S.A.**, atual denominação do Banco Santander Meridional S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno nº 474, passando a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, conforme provam a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, Protocolo e Justificação de Incorporação e laudo de Avaliação datados de 26 de julho de 2006, todos registrados sob o nº 339.304/06-6, em 09 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos

Carla Sottano C. dos Santos
Substitua Oficial

Av.04/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o **BANCO SANTANDER BANESPA S/A.** passou a denominar-se **BANCO SANTANDER S/A.**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, registrada sob o nº 339.415/07-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 12 de setembro de 2007, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 15 de setembro de 2007, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sottano C. dos Santos
Substitua Oficial

continua na ficha nº 02



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
 GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula: **60.838** ficha: **02**

Av.05/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
 Verifica-se que o BANCO SANTANDER S/A. passou a denominar-se **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob o nº 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

 **Carla Sottano C. dos Santos**
 Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622
 Verifica-se que o **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.** atualmente tem sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, conforme prova a Ata da Reunião da Diretoria Executiva realizada em 26 de janeiro de 2010, registrada sob o nº 65.045/10-1 em 24 de fevereiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

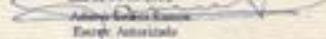
 **Carla Sottano C. dos Santos**
 Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Despesa com o Ofício	22,01
Estado	9,28
Capital	9,84
Registro Civil	2,34
Tribunal de Justiça	1,10
TOTAL	39,23
Remolcamento na Guia	172/2012

CERTIFICADO ESCRITURA Nº DA 06/08/2012 10-43-13
 Para lavatura de escritura, este certidão é válido
 por 30 dias (DCCCLXXX, XIV, 13, 00)

CERTIFICA, nos termos do art. 19, II*,
 da Lei Federal nº 6015, de
 10/12/1973, que a presente é cópia
 reprográfica de inteiro teor da matrícula
 referida, refletindo a situação pendente de
 registro em respeito ao ALÍQUOTAÇÃO
 CIVIL REAIS e PRENSAGRAÇADOS a
 data de 04/08/2012


 Antônio Carlos Ramos
 Escrivão Autorizado

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Conselho de São Paulo - SP

1928 - AA - 403090





4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

1198018

Certifico a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL 4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 60.837 data 01 São Paulo, 06 de agosto de 1982

IMÓVEL:- LOJA N.º 4, localizada no rés do chão ou 3.º pavimento de EDIFÍCIO "PALÁCIO 5.ª AVENIDA", situado à Avenida Paulista, n.º 726, no 1.º subdistrito - Bela Vista, encerrando a área de 112,21m²., a qual corresponde uma parte ideal de todo o terreno e nas coisas de uso comum na proporção de 12,56523/2.129,70 ávos.
CONTRIBUINTE:- 009.064.0511-4.
PROPRIETÁRIA:- LIQUIPAR S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, com sede nesta Capital, à Av. Paulista, n.º 2073, 2.º Terraço, CCC/MF. 43.148.901/0001-22.
REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º 119.801, deste Cartório.

Edgar Jorge Furukawa
 Escrivão Habilitado
 R.01/ 60.837 Data: 06/agosto/1982

Pela escritura datada de 13 de julho de 1982, de notas do 21.º Cartório desta Capital, livro 1178, fls. 033, a proprietária, já qualificada, representada por Mario Mascio e Carlo Barni, TRANSMITIU POR VENDA ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede nesta Capital, na praça Antônio Prado, n.º 6, CCC/MF. 61.411.633/0001-87, representado por Orlando Baldi e Anthonor de Braga Farias, o imóvel, pelo valor de Cr..... \$11.973.406,00.-

Edgar Jorge Furukawa *Walter Mascio Mascio*
 Escrivão Habilitado Escrivão Habilitado

Av.02/ Data: 15/OUTUBRO/1999
BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. passou a denominar-se **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária dos Acionistas do Banco do Estado de São Paulo

continua no verso

Mat. 70 - 1.000 - 06/82

4º Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de São Paulo - SP
 403087
 1928 - AA

Inscrição
60.837

Folha
01
de
100

S/A., realizada em 05 de outubro de 1998, registrada sob nº 159134 em 13.12.89, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do requerimento datado de 07 de outubro de 1999.

Edson Jorge Furlanetto
Escritor de Matrícula

Carla Sotom C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.03/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA, com sede nesta Capital, na Praça Antonio Prado nº 6, CNPJ nº 61.411.633/0001-87, foi incorporado por BANCO SANTANDER BANESPA S.A., atual denominação do Banco Santander Meridional S.A., CNPJ nº 90.400.888/0001-42, com sede nesta Capital, na Rua Amador Bueno nº 474, passando a sucedê-lo em todos os seus direitos e obrigações, conforme provam a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, Protocolo e Justificação de Incorporação e laudo de Avaliação datados de 26 de julho de 2006, todos registrados sob o nº 339.304/06-6, em 09 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sotom C. dos Santos

Carla Sotom C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.04/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER BANESPA S/A. passou a denominar-se BANCO SANTANDER S/A., conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, registrada sob o nº 339.415/07-1, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP em 12 de setembro de 2007, e publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo em 15 de setembro de 2007, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

Carla Sotom C. dos Santos

Carla Sotom C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.05/

Data: 20/AGOSTO/2012

PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER S/A. passou a denominar-se BANCO

continua na ficha nº 02



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo

matrícula **60.837** ficha **02**

SANTANDER (BRASIL) S/A., conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob o nº 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

[Assinatura] Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta do Oficial

Av. 06/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 457.622

Verifica-se que o BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. atualmente tem sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nºs. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, conforme prova a Ata da Reunião da Diretoria Executiva realizada em 26 de janeiro de 2010, registrada sob o nº 66.045/10-1 em 24 de fevereiro de 2010, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por requerimento de 10 de agosto de 2012.

[Assinatura] Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Encargamento.....	22,01
Estado.....	4,24
Certidão.....	4,64
Registro Civil.....	3,20
Ex. Oficial de Justiça.....	1,24
TOTAL.....	35,23
Resolvidos na Guia 173/2012	

CERTIDÃO ESPÉCIMA Nº DA 06/08/2012 10-43-07
 Para leitura de certidão, esta certidão é válida
 por 30 dias (JUCESP, XIV, 11, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º,
 da Lei Federal nº 6015, de
 24/12/1973, que a presente é cópia
 reproduzida de acordo com a matrícula
 referida, refletindo a situação jurídica de
 direito com respeito às ALIENACÕES,
 ÔNUS REAIS e PREENHAÇÕES desta
 matrícula 60.837.

[Assinatura]
 Aldeir Soares Ramos
 Subst. Autorizado

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de São Paulo - SP

403088

1928 - AA





**Relatório de
Avaliação:** Agência SÃO MATEUS
Avenida Mateo Bei, 3286, São Mateus
São Paulo/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2011.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA MATEO BEI, 3286-
BAIRRO SÃO MATEUS – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Joana Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Mateo Bei, 3286, São Mateus, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Alcântara Machado, Aricanduva, Ragueb Chohfi, Sapopemba e Mateu Bei	
Vizinhança:	Mista (residencial, comercial, institucional e serviços)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	40m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.320,00m ² m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se uma edificação composta por térreo, subsolo e um pavimento superior
	Estado de Conservação:	Entre nova e regular
	Idade Aparente:	15 anos anos
	Vida Remanescente:	45 anos anos
	Área Construída Total:	2.059,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 150.181.0044-5
	Outros:	Planta de arquitetura
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Centralidade Polar ou Linear (ZCP-a/04)
	Uso:	Mista (Residencial, comercial, institucional e serviços)
	Taxa de Ocupação:	0,5
	Coefficiente de Aproveitamento:	2,5
7	MERCADO:	<p>Localizado no extremo leste de São Paulo, São Mateus pertence a Subprefeitura de mesmo nome, com uma população de mais de 400 mil habitantes.</p> <p>Seu principal acesso se dá pelas Avenidas Mateo Bei e Sapopemba, no qual a primeira é caracterizada pelo eixo comercial do distrito.</p> <p>Apesar de sua grande densidade urbana, a área possui pouca acessibilidade por transporte de massa, servido apenas por linhas de ônibus sobre os principais eixos viários.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui oferta de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 540,00m² e 10,00m² e valores pedidos de 26,67/m² a 130,00/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	14.376.863,00 (Catorze Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Três Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	114.903,00 (Cento e Catorze Mil, Novecentos e Três Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
CONSTRUÇÕES	16
EDIFÍCIO	16
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR E LINEAR (ZCPA/04)	21
Mercado	22
GENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	22
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	27
Conclusão Final de Valores	29



Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11
Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida Mateo Bei, 3286, São Mateus, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau I**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

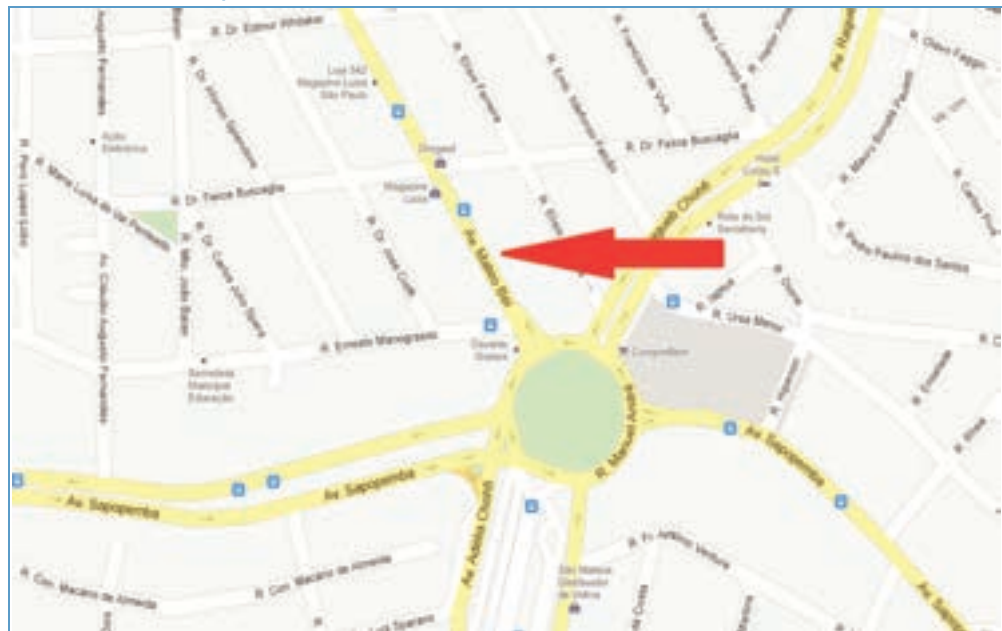
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Mateo Bei, 3286, São Mateus, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,1 km da Subprefeitura de São Mateus;
- 6,7 km do Shopping Aricanduva;
- 12,3 km do Shopping Metrô Itaquera;
- 21,2 km do Centro de São Paulo;
- 28,0 km da Rodovia Ayrton Senna da Silva; e
- 32,0 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) de padrão médio e médio baixo, além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Mateo Bei é uma via de tráfego normal, de sentido duplo, com duas faixas de rolamento e uma faixa para estacionamento de automóvel de cada lado, dividida por uma faixa central. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Mateo Bei e Sapopemba .

Em termos de transporte urbano, o local onde o imóvel está situado é servido por linhas regulares de ônibus, que fazem a ligação do bairro com outros pontos da cidade.

A aproximadamente 12,3 km da propriedade localiza-se a Estação Corinthians Itaquera do metrô, na Linha 3 (vermelha), da Companhia do Metropolitano de São Paulo.



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 27,2 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 32,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 34 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, subsolo e um pavimento superior.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.320,00m²



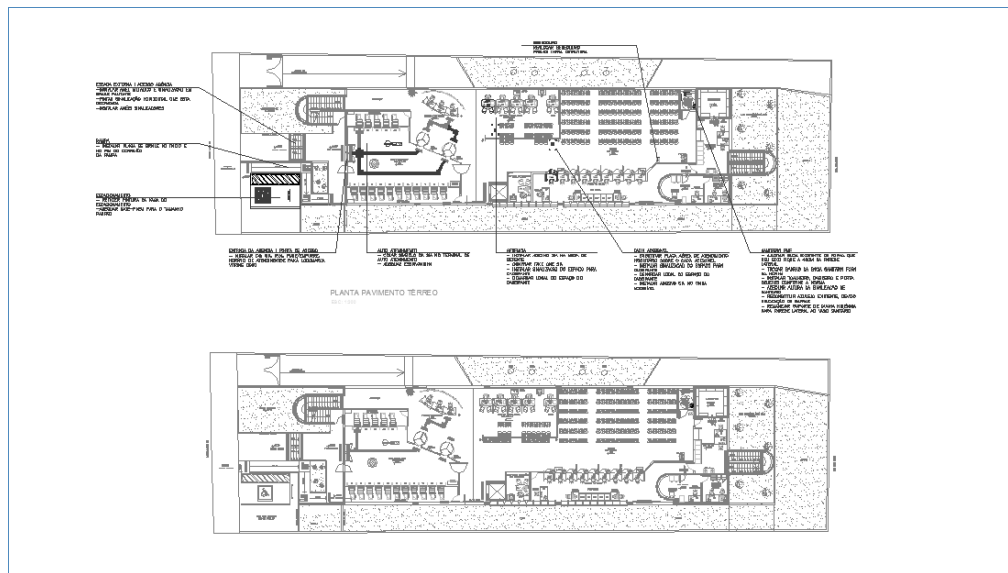
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 03 pavimentos, (térreo, subsolo e um pavimento superior), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Planta existente/Proposta)

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada bloco vazado com alvenaria com pintura e esquadria de aço galvanizado com vidros temperados.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Caixas, gestão negócio pessoa física, abertura de contas, investimentos e gerencia operações
	Superiores e Subsolo Superior: Gerência de cliente Van Gogh, negócio de pessoas físicas, jurídica e geral. Subsolo: Estacionamento
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Alvenaria com pintura e bloco vazado de concreto
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	alumínio
VIDROS	Comum
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Iluminação de emergência hidrantes, extintores e saídas de emergência e gerador.
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada e elevador
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Alarme geral e central de monitoramento.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre nova e regular
IDADE APARENTE	15 anos anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cimento polido, carpete e cerâmica, 1º pav.:Cimento polido, carpete e cerâmica. Subsolo: Concreto
PAREDES	Alvenaria com pintura e azulejo, 1º pav.:Alvenaria com pintura e azulejo. Subsolo: Alvenaria com pintura,
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.320,00m²	1.320,00m²
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.059,00m²	

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	780,00	1,00	780,00
SUPERIORES E SUBSOLO	1.279,00	0,70	639,50
TOTAL	2.059,00	-	1.419,50

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP sob a matrícula nº.: 68.789, datada de 21/06/2011.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 12/09/2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 150.181.0044-5.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia Planta de arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar e Linear (ZCP-a/04).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da São Mateus



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR E LINEAR (ZCPA/04)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,5
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,5.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Mista (Residencial, comercial, institucional e serviços).

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da São Mateus.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O bairro de São Mateus se consolidou a partir da década de 40 (1946) com os primeiros parcelamentos de terras da família Bei (Mateo e Salvador Bei), dando origem a fazenda São Mateus.

Caracterizado hoje por seu intenso comércio e classe média alta, São Mateus pertence a Subprefeitura de mesmo nome no extremo leste da cidade de São Paulo, com um total de 426.764 habitantes, segundo Prefeitura Municipal de São Paulo (2010).

Sua principal via de acesso é a Avenida Mateo Bei, principal eixo comercial do distrito e Avenida Sapopemba, considerada a avenida mais extensa de São Paulo (45 Km de extensão).



Do ponto de vista da infraestrutura urbana do distrito, sua acessibilidade pode ser considerada insuficiente, visto que a região é deficiente em transporte público de massa, sendo atendido apenas por linhas de ônibus.

Do ponto de vista imobiliário, o Plano Diretor Regional não aponta grandes transformações urbanísticas, sendo que a Avenida Mateo Bei é classificada como Área de Influência Urbanística – AIU – 021 Centralidade ZCPb /01.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre 26,67 a 130,00 p/m² mensais e áreas variando entre 10,00m² e 540,00m²..

Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é bom, resultando em uma absorção rápida, em uma conjuntura de mercado equilibrada.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	80,95
Área Equivalente (m ²):	1.419,50
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	114.903,35

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 114.903,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 1.419,50m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 12% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 11,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	14.376.863,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.419,50
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	10.128,12



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

14.376.863,00

(Cartoze Milhões, Trezentos e Setenta e Seis Mil, Oitocentos e Sessenta e Três Reals)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

114.903,00

(Cento e Catorze Mil e Novecentos e Três Reals) Mensais

Joana Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA FACHADA DA FRENTE – AVENIDA MATEO BEI



VISTA DA FACHADA DA FRENTE – AVENIDA MATEO BEI



VISTA DA FACHADA DO FUNDO – RUA DR. JOSÉ CIOFFI



VISTA DA FACHADA DO FUNDO – RUA DR. JOSÉ CIOFFI



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – INFORMAÇÃO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO - GERENCIA DE OPERAÇÕES



VISTA DO PAV. TÉRREO - GERENCIA DE PESSOA FÍSICA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA ELETRÔNICO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA RESTRITA (DESCANSO)



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ESCADA DE ACESSO



VISTA DO 1º PAV. – NEGOCIO PESSOA FÍCICA, JURIDICA E GERAL



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – SALA DE REUNIÃO



VISTA DO 1º PAVIMENTO – ÁREA RESTRITA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – AR CONDICIONADO



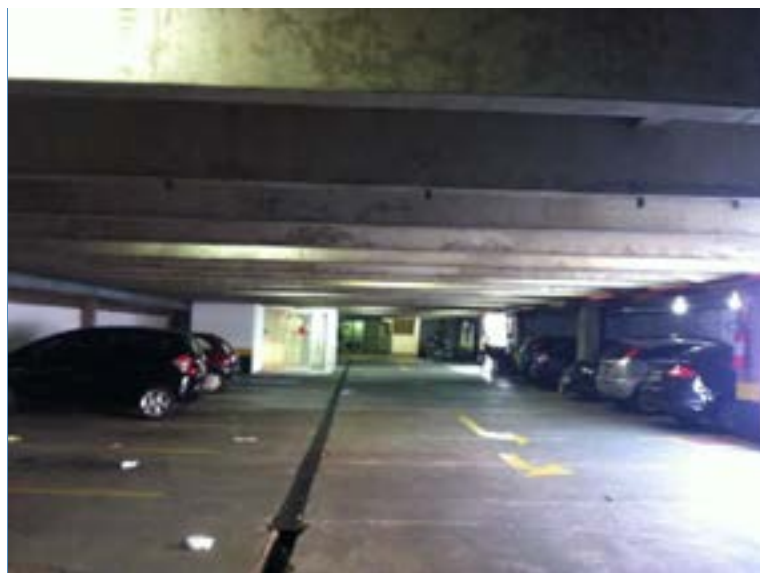
VISTA DO 1º PAVIMENTO – COPA



VISTA DO 1º PAVIMENTO – SANITÁRIO



VISTA DO PAVIMENTO SUBSOLO – GARAGEM



VISTA DO PAVIMENTO SUBSOLO – GARAGEM



VISTA DO PAVIMENTO SUBSOLO – ENTRADA PELA AV. MATEO BEI



VISTA DO PAVIMENTO SUBSOLO – SAÍDA DA PELA AV. MATEO BEI



VISTA DA R. DR. JOSÉ CIOFFI – SENTIDO R. ERNESTO MANOGRASSO

9,



VISTA DA R. DR. JOSÉ CIOFFI – SENTIDO R. DR. FELICE BUSCAGLIA



9,



VISTA DA AVENIDA MATEO BEI – SENTIDO R. MANUEL ANDRÉ



VISTA DA AV. MATEO BEI – SENTIDO R. DR. FELICE BUSCAGLIA



Anexo II - Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

06/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	FRETE PARA RUA	SABRELOJA	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SABRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUQUEL. PISÓC/04	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LJVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Avenida Mateo Bui, 3.274 - São Mateus/SP	-	Lopa	-	25	40	2.053,00	780,00	-	-	1.273,00	-	1.419,50	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																			
1	Av. Mateo Bui, 1.376 - São Mateus, São Paulo/SP	Oferta	Lopa	SM	Não	0	540,00	540,00	-	-	-	-	540,00	22.000,00	40,74	0,00	Constar	Robson	(11) 4119-8825
2	Av. Mateo Bui, São Mateus, São Paulo/SP (Ao lado do Banco Bradesco)	Oferta	Lopa	SM	Não	0	100,00	100,00	-	-	-	-	100,00	13.000,00	130,00	250.000,00	Nuclear Imobiliaria	Fabiana	(11) 2015-2000
3	Av. Mateo Bui, 2398, São Mateus, São Paulo/SP (Entre o HSBC e o Porto Fro)	Oferta	Lopa	SM	Não	2	250,00	250,00	-	-	-	-	250,00	18.000,00	72,00	0,00	Nuclear Imobiliaria	Fabiana	(11) 2015-2000
4	Av. Mateo Bui, 1015, São Mateus, São Paulo/SP	Oferta	Salão Comercial	SM	Não	0	30,00	30,00	-	-	-	-	30,00	1.500,00	50,00	0,00	Kasa Invest	Erlon	(11) 2919-6299
5	Rua José Francisco Santos, São Mateus, São Paulo	Oferta	Casa Comercial	SM	Não	10	150,00	150,00	-	-	-	-	150,00	4.000,00	26,67	0,00	Leão Imóvel	Fernanda	(11) 2919-6299
6	Avenida Siqueira, 1042 - São Mateus São Paulo/SP	Oferta	sala comercial	SM	Não	10	20,00	-	-	-	-	20,00	10,00	800,00	80,00	0,00	Eros Invest	-	(11) 2017-9009
7	Avenida Mateo Bui, 2750 - São Mateus/SP	Oferta	sala comercial	SM	Não	10	300,00	-	-	-	-	300,00	150,00	6.000,00	40,00	0,00	Propriedade	Alvaro	(11) 9970-7828 (11) 2211-1811





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

06/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	QUANTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	FRENTE	FRENTE PARA RUA	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SAQUEADO (R\$/M²)	
-	AVALIANDO											
-	Avenida Mateo Bui, 3274 - São Mateus/SP		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS												
1	Av. Mateo Bui, 1376 - São Mateus, São Paulo/SP	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,89	1,20	1,00	1,18	61,79	61,79	
2	Av. Mateo Bui, São Mateus, São Paulo/SP (Cidade de São Mateus - Bradesco)	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,72	1,27	1,00	1,11	177,38		
3	Av. Mateo Bui, 2988, São Mateus, São Paulo/SP (Entre o PISIC e o Ponto Frio)	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,80	1,23	1,00	1,11	101,33	101,33	
4	Av. Mateo Bui, 1015, São Mateus, São Paulo/SP	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,62	1,27	1,00	1,11	77,44	77,44	
5	Rua José Francisco Simão, São Mateus, São Paulo	São Mateus	0,95	1,14	1,00	0,76	1,20	1,00	0,96	26,70		
6	Avenida Sacramento, 11452 - São Mateus São Paulo SP	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,64	1,20	1,00	1,03	83,22	83,22	
7	Avenida Mateo Bui, 2759 - São Mateus/SP	São Mateus	0,95	1,33	1,00	0,76	1,20	1,00	1,03	49,86		
Média										82,53	80,95	



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	62,77
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	107,29
--------------------------	--------

Limite inferior (-30%):	57,77
--------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	82,53
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	91,15
------------------	-------

Limite inferior:	70,74
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	16,33
----------------	-------

Distr. "t" Student:	1,25
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,20
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	4
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	80,95
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	80,95
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	1.419,50
-------------------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	114.903,35
-----------------------------------------------	-------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	SÃO MATÉUS						FLUXO DE CAIXA
		AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.341.836	R\$ 0	R\$ 1.341.836	R\$ 37.000	R\$ 0	R\$ 37.000	R\$ 1.378.836
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.411.885	R\$ 0	R\$ 1.411.885	R\$ 38.932	R\$ 0	R\$ 38.932	R\$ 1.450.817
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.482.620	R\$ 0	R\$ 1.482.620	R\$ 40.882	R\$ 0	R\$ 40.882	R\$ 1.523.502
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.556.751	R\$ 0	R\$ 1.556.751	R\$ 42.926	R\$ 0	R\$ 42.926	R\$ 1.599.677
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.634.589	R\$ 0	R\$ 1.634.589	R\$ 45.072	R\$ 0	R\$ 45.072	R\$ 1.679.661
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.716.318	R\$ 0	R\$ 1.716.318	R\$ 47.326	R\$ 0	R\$ 47.326	R\$ 1.763.644
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.802.134	R\$ 0	R\$ 1.802.134	R\$ 49.692	R\$ 0	R\$ 49.692	R\$ 1.851.827
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.892.241	R\$ 0	R\$ 1.892.241	R\$ 52.177	R\$ 0	R\$ 52.177	R\$ 1.944.418
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.986.853	R\$ 0	R\$ 1.986.853	R\$ 54.786	R\$ 0	R\$ 54.786	R\$ 2.041.639
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.086.196	R\$ 25.956.905	R\$ 28.043.100	R\$ 57.525	R\$ 715.740	R\$ 773.265	R\$ 28.816.365
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.541.171	R\$ 0	R\$ 2.541.171	R\$ 76.098	R\$ 0	R\$ 76.098	R\$ 2.617.269
VPL				Agência: R\$ 13.991.071			Estacionamento: R\$ 385.792	R\$ 14.376.863



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida



São Mateus
Página 14 PROT. 898920 - MATRÍCULA
9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

de São Paulo

matrícula	ficha
68.789	01

São Paulo, 05 de agosto de 1982

IMÓVEL: Um prédio e seu terreno, situados à Avenida Mateo Belí nº 3274, Cidade São Mateus, em ITAQUERA, medindo --- 20,00m de frente, por 66,00m de frente aos fundos, encerrando a área de 1.320,00m², confrontando com os lotes 5 e 23 da mesma quadra, do lado direito de quem da avenida olha para o imóvel, e do lado esquerdo com os lotes 8 e 25 também da mesma quadra, e nos fundos com a Rua Dr. José Clóffi.

PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., CGC. nº... 61.411.633/0001-87, com sede nesta Capital.

R. ANTERIOR: R.3/61.758, R.4/61.759, R.4/61.760 e R.4/61.761 do 9º R.I.

C. CONTRIBUINTE:

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Laurenzina Roque Sicheff
Laurenzina Roque Sicheff - Oficial

Av.1/68.789 - Em 05 de agosto de 1982.
Por requerimento datado de 30 de junho de 1982, consta que foi autorizada a FUSÃO dos imóveis objeto das matrículas nºs 61.758, 61.759, 61.760 e 61.761, que deu origem a presente e única.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Rubens Mateo Filho
Rubens Mateo Filho - Escrivão

CL

Av.2/68.789 - Em 28 de novembro de 1983.
Por Requerimento datado de 22 de março de 1983 e Certidão nº 129949/83-3, datada de 19 de outubro de 1983, da Prefeitura do Município de São Paulo, consta que o imóvel objeto desta matrícula, é tributado sob nº 150.186.0006-2.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Eulálys de Oliveira Bastos
EULÁLYS DE OLIVEIRA BASTOS - Escrivão

Av.3/68.789 - Em 28 de novembro de 1983.
Por Requerimento datado de 22 de março de 1983 e Auto de Conclusão de Demolição nº 010/IC/83, datado de 12 de janeiro de 1983, contribuinte nº 150.186.0006-2, da Prefeitura do Município de São Paulo, consta que o prédio nº 3.274, da Avenida Mateo Belí, foi DEMOLIDO.

9.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Eulálys de Oliveira Bastos
EULÁLYS DE OLIVEIRA BASTOS - Escrivão

HLF

=Continua no Verso

9.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

3099-AA 532665



90.278904428865979/1MATRÍCULA68789

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3235-6185 - www.sisp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula	folha
68.789	01

Av.4/68.789 -Em 04 de Setembro de 1.984.
 Por Requerimento datado de 14 de Dezembro de 1.983, Auto de Conclusão nº 291/SUOS/IG/83, datado de 27 de setembro de 1.983, expedido pela Prefeitura do Município de São Paulo e Certidão Negativa de Débito-CND nº 2536, de 30 de setembro de 1.983, expedida pelo IAPAS, consta que no terreno objeto desta matrícula, tributado pelos contribuintes nºs 150.186.0006-2, 150.186.0007-0, 150.186.0024,0 e 150.186.0025-9, foi construído um prédio sob o nº 3.286 da Avenida da Mateo Bei, pelo BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A.

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Mattafello

RUBENS MOTTA FILHO - Escrivão

AS

Av.5/68.789 Em 25 de novembro de 1999
 Do requerimento datado de 12 de Novembro de 1.999 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 05/10/1.999, registrada sob nº 159134, em 13/12/1.989, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicada no D.O.E., edição de 04/11/1.998, verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A, teve sua razão social alterada para BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA.

[Assinatura]
 Diretor Geral de Matrículas
 Escrivão

2º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

[Assinatura]

- Francisco Raymundo - Oficial
- Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
- Reinaldo Yeda Tadashi - Substituto

Av.6/68.789 Em 21 de junho de 2011
 Do requerimento datado de 16 de Fevereiro de 2011 e da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 31 de Agosto de 2.006, registrada sob número 339.305/06-0, em 29.12.2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, verifica-se que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BANESPA S/A, com sede nesta Capital, à Rua Amador Bueno, nº 474, Santo Amaro, CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, passando o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$350.441,47, a integrar o seu patrimônio.- PROTOCOLO:- 388.376 de 27.05.2011

3º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

[Assinatura]
 Francisco Raymundo - Oficial
 José Renato de Freitas Nairi - Substituto
 Degenia, M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada
 Cristine Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Continua na ficha 02



9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

matrícula: **68.789** folha: **02**

São Paulo, 21 de junho de 2011

Av.7/68.789 Em 21 de junho de 2011
Do requerimento mencionado na Av.06 e da Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada aos 30 de Abril de 2007, registrada sob nº 339.415/07-1, em 12.09.2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicada no Diário Oficial deste Estado, edição de 15.09.2007, verifica-se que, o **BANCO SANTANDER BRASIL S/A**, teve sua razão social alterada para **BANCO SANTANDER S/A**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nairi - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.8/68.789 Em 21 de junho de 2011
Do requerimento mencionado na Av.06 e Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada aos 14.04.2009, registrada sob nº 144.757/09-6, em 24.04.2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo, publicada no D.O.E., edição de 25.04.2009, verifica-se que, o **BANCO SANTANDER S/A**, teve sua razão social alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

- Francisco Raymundo - Oficial
- José Renato de Freitas Nairi - Substituto
- Degenia M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
- Luana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
PROTOCOLO 89820

Certidão extraída nos termos do artigo 18, § 1º, da Lei 8.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações é relatada. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data de sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/86.
O 2º Subdistrito do TATUAPÉ e o 4º Subdistrito de VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 2ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1938, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos:	R\$ 22,01	São Paulo, 04/06/2012.
Estado:	R\$ 06,26	
IPESP:	R\$ 04,64	
Registro Civil:	R\$ 01,16	
Tribunal de Justiça:	R\$ 01,16	
TOTAL:	R\$ 35,23	

Cristiano Fiorino Galindo, Escrevente
Leda Maria de Amorim, Escrevente
Luiz Mandarino Jr, Escrevente

Recolhidos pela Guia 3

9º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

3099-AA 532666



Relatório de Avaliação: Agência URB-SP - MONÇÕES
Avenida Santo Amaro, 3330, Itaim Bibi
São Paulo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA AVENIDA SANTO AMARO,
3330- BAIRRO ITAIM BIBI - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Santo Amaro, 3330, Itaim Bibi, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das avenidas Vereador José Diniz, Bandeirantes e Jornalista Roberto Marinho.	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	35,67m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.398,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	882,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 99796/ 99797, do 15º Cartório Registro de Imóveis, datada de 19/07/2012.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 085.107.0234-9
	Outros:	Planta de arquitetura
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
	Uso:	Comercial e residencial
	Taxa de Ocupação:	70,0%
	Coefficiente de Aproveitamento:	2,5
7	MERCADO:	<p>O imóvel em estudo está localizado no bairro Cidade Monções, pertencente ao distrito do Brooklin. Seu endereço, a Avenida Santo Amaro, é uma das principais vias da região, caracterizada pela ocupação predominantemente comercial.</p> <p>O distrito do Brooklin é uma região que caracteriza-se por uma ocupação mista, tendo setores com predominância residencial e setores com predominância comercial.</p> <p>Uma das principais regiões de negócios da cidade, região da Berrini, está localizada no Brooklin e que hoje é uma das regiões de São Paulo com maior valorização imobiliária, tendo o metro quadrado dos mais caros.</p> <p>Nas proximidades do imóvel em estudo, está em construção a Estação Brooklin - Campo Belo da Linha 5 - Lilás do Metrô de São Paulo, e receberá a estação Brooklin Paulista da Linha 17- Ouro, do Metrô de São Paulo, construída em monotrilho.</p> <p>As instituições importantes, como a TV Globo São Paulo e o Hotel Hyatt, Morumbi Shopping, a sede da Vivo, o Market Place Shopping Center e o RochaVerá Plaza são referências da região.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 237,15m² a 767,20m² e valores pedidos de R\$ 29,41/m² a R\$ 78,21/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	6.840.876,00 (Seis Milhões, Oitocentos e Quarenta Mil, Oitocentos e Setenta e Seis Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	45.905,00 (Quarenta e Cinco Mil, Novecentos e Cinco Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	4
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	8
TERRENO	8
CONSTRUÇÕES	9
LOJA	9
QUADRO DE ÁREAS	11
ÁREA EQUIVALENTE	11
Documentação	12
REGISTRO DO IMÓVEL	12
TAXAS E DISPÊNDIOS	12
OUTROS	12
Planejamento Urbano	13
ZONEAMENTO	13
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	14
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR (ZCL B)	14
Mercado	15
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	15
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	15
OFERTA E DEMANDA	16
PREÇOS PRATICADOS	16
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	16
Avaliação	17
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	18



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

20

Conclusão Final de Valores

22

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida Santo Amaro, 3330, Itaim Bibi, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau II**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Santo Amaro, 3330, Itaim Bibi, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 1,3 km da Sociedade Hípica Paulista;
- 3,0 km do Shopping Ibirapuera;
- 4,7 km do Parque do Ibirapuera;
- 5,0 km do Aeroporto de Congonhas; e
- 13 km do Centro de São Paulo.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio e médio alto.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Santo Amaro é uma via de tráfego intenso, de sentido duplo, com três faixas de rolamento sendo uma exclusiva para ônibus. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Bandeirantes, Vereador Diniz e Jornalista Roberto Marinho.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 5,0 km da propriedade, pela Avenida Jornalista Roberto Marinho, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 55 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 50 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de duas lojas no Edifício Parati, atualmente ocupado pelo Banco Santander e são compostos por térreo e mezanino.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.398,00m²



Fonte: Google Earth

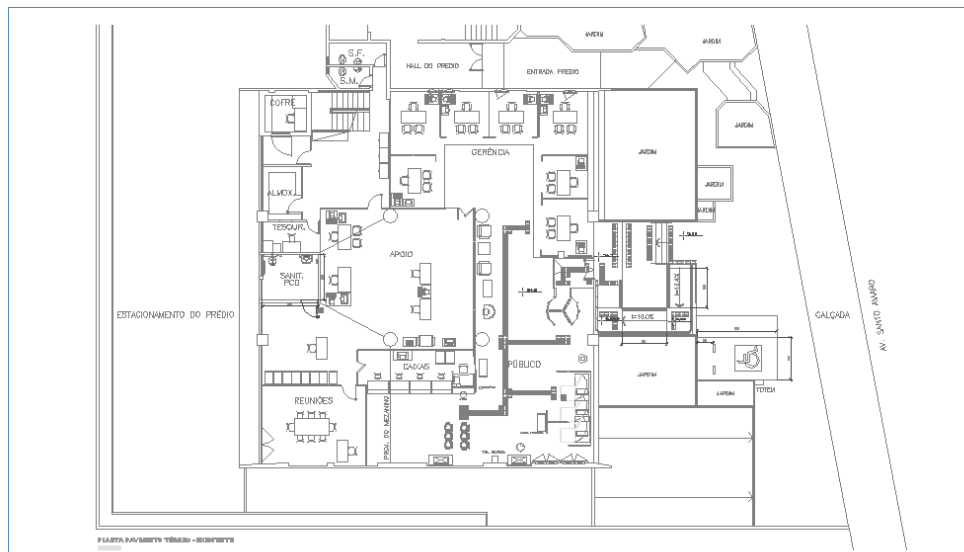


Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 02 pavimentos, (térreo e mezanino), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

LOJA

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em vidro.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Gerência, caixas, tesouraria, almoxarifado, sala de reuniões, cofre e sanitários
	Mezanino Sala técnica, copa e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro e pintura látex
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Vinílico, cerâmica e carpete
PAREDES	Pintura látex e azulejo,
FORROS	Laje, gesso e chapa perfurada de gesso



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	MATRÍCULA	CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU
ÁREA DE TERRENO (M²)	0,00	1.398,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.756,06	882,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas das matrículas fornecidas pelo cliente. O imóvel apresenta uma grande área comum descoberta e para este trabalho descontamos o valor de 874,06m² que corresponderiam a esta área. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	556,40	1,00	556,40
SUPERIORES E SUBSOLO	325,60	0,70	227,92
TOTAL	882,00	-	784,32

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 15º Cartório Registro de Imóveis sob as matrículas nº.: 99796/ 99797, datadas de 19/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia da certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 085.107.0234-9, referente a loja 01 ou número 3332. Não recebemos certidão referente a loja 02 ou número 3334

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Linear (ZCL-b).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR (ZCL B)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 70,0%
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,5.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Comercial e residencial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de São Paulo.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel em estudo está localizado no bairro Cidade Monções, pertencente ao distrito do Brooklin. Seu endereço, a Avenida Santo Amaro, é uma das principais vias da região, caracterizada pela ocupação predominantemente comercial.

O distrito do Brooklin é uma região que caracteriza-se por uma ocupação mista, tendo setores com predominância residencial e setores com predominância comercial.

Uma das principais regiões de negócios da cidade, região da Berrini, está localizada no Brooklin e que hoje é uma das regiões de São Paulo com maior valorização imobiliária, tendo o metro quadrado dos mais caros.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Nas proximidades do imóvel em estudo, está em construção a Estação Brooklin - Campo Belo da Linha 5 - Lilás do Metrô de São Paulo, e receberá a estação Brooklin Paulista da Linha 17- Ouro, do Metrô de São Paulo, construída em monotrilho.

As instituições importantes, como a TV Globo São Paulo e o Hotel Hyatt, Morumbi Shopping, a sede da Vivo, o Market Place Shopping Center e o RochaVerá Plaza são referências da região.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 29,41 a R\$ 78,21 p/m² mensais e áreas variando entre 237,15 e 767,20.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do valor de venda.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	58,53
Área Equivalente (m ²):	784,32
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	45.905,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 45.905,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 784,32m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	6.840.876,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	784,32
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	8.722,05



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

6.840.876,00

(Seis Milhões, Oitocentos e Quarenta Mil, Oitocentos e Setenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

45.905,00

(Quarenta e Cinco Mil, Novecentos e Cinco Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA GERAL DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA AVENIDA SANTO AMARO, SENTIDO AV. DOS BANDEIRANTES



VISTA GERAL DA AVENIDA SANTO AMARO, SENTIDO AV. JORNALISTA ROBERTO MARINHO



VISTA GERAL DA ENTRADA DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA SALA DE REUNIÃO



VISTA GERAL DA AGÊNCIA



VISTA DA AGÊNCIA - MEZANINO



VISTA GERAL DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA COPA



VISTA DO ESTACIONAMENTO



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUQUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
AVALIANDO																		
-	Avenida Santo Amaro, 3330 - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Avaliando	Agência Bancária	13	20	882,00	556,40	-	-	325,60	784,32	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5091-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Rua Dr. Jesuino Maciel - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	20	n/i	300,00	300,00	-	-	-	300,00	13.000,00	43,33	Não Possui	Borges Imobiliária	Fabiana	(11) 5561-1176	
2	Avenida Santo Amaro, 7173 - Santo Amaro - São Paulo/SP	Transação	Imóvel Comercial	4	n/i	360,00	175,00	-	-	175,00	297,50	9.000,00	30,25	Não Possui	Possi Imóveis	Neide	(11) 2175-6255	
3	Avenida Santo Amaro, 7031 - Santo Amaro - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	2	n/i	400,00	200,00	-	-	200,00	340,00	10.000,00	29,41	Não Possui	Moyzes Imobiliária	Maria	(11) 5182-9933	
4	Avenida Adolfo Pinheiro, 1187 - Santo Amaro/SP	Oferta	Imóvel Comercial	5	n/i	502,00	251,00	-	-	251,00	426,70	20.000,00	46,87	Não Possui	Bamberg Imóveis	Barreto	(11) 5522-8000	
5	Avenida Santo Amaro, 3744 - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	5	n/i	976,00	260,00	-	280,00	416,00	767,20	60.000,00	76,21	Não Possui	Oficina de Imóveis	Sérgio Bola	(11) 5042-3747	
6	Rua Misael José Cabotti - Itaim Bibi - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	1	n/i	250,00	250,00	-	-	-	250,00	8.000,00	32,00	Não Possui	Century 21	Queiroz	(11) 5096-1807	
7	Rua Visconde de Aguiar Toledo, 298 - Campo Belo - São Paulo/SP	Oferta	Predio Comercial	4	n/i	279,00	139,50	-	-	139,50	237,15	17.000,00	71,68	Não Possui	Robillon	Rogério	(11) 5561-4142	
8	Rua Osório Tarquino - Campo Belo - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	4	n/i	343,00	300,00	-	-	-	300,00	17.500,00	58,33	Não Possui	Corretor	Benio	(11) 8531-8580	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Avenida Santo Amaro, 3330 - Itaim Bibi - São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Dr. Jesuino Maciel - Itaim Bibi - São Paulo/SP	0,95	1,40	0,90	1,00	1,00	1,15	59,68	59,68
2	Avenida Santo Amaro, 7173 - Santo Amaro - São Paulo/SP	1,00	1,17	1,50	1,00	1,00	1,00	50,42	50,42
3	Avenida Santo Amaro, 7031 - Santo Amaro - São Paulo/SP	0,95	1,17	1,50	1,00	1,00	1,00		
4	Avenida Adolfo Pinheiro, 1187 - Santo Amaro/SP	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
5	Avenida Santo Amaro, 3744 - Itaim Bibi - São Paulo/SP	0,95	1,17	0,70	1,00	1,00	1,06	68,59	68,59
6	Rua Ministro José Galotti - Itaim Bibi - São Paulo/SP	0,95	1,17	1,50	1,00	1,00	1,06	52,39	52,39
7	Rua Visconde de Aguiar Toledo, 286 - Campo Belo - São Paulo/SP	0,95	1,00	0,80	1,00	1,00	0,91	48,44	48,44
8	Rua Otávio Tanquinho - Campo Belo - São Paulo/SP	0,95	1,17	1,20	1,00	1,02	0,91	71,66	71,66
Média								58,53	58,53



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	48,76
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	76,09
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	40,97
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	6
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	58,53
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	63,15
------------------	-------

Limite inferior:	53,90
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	9,80
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,16
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,17
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	6
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	58,53
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	58,53
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	784,32
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	45.905,24
-----------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

URB-SP - MOVIMENTOS										
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA		
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 496.250	R\$ 0	R\$ 496.250	R\$ 54.600	R\$ 0	R\$ 54.600	R\$ 54.600	R\$ 0	R\$ 54.600
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 522.157	R\$ 0	R\$ 522.157	R\$ 57.450	R\$ 0	R\$ 57.450	R\$ 57.450	R\$ 0	R\$ 57.450
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 548.327	R\$ 0	R\$ 548.327	R\$ 60.329	R\$ 0	R\$ 60.329	R\$ 60.329	R\$ 0	R\$ 60.329
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 575.744	R\$ 0	R\$ 575.744	R\$ 63.345	R\$ 0	R\$ 63.345	R\$ 63.345	R\$ 0	R\$ 63.345
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 604.531	R\$ 0	R\$ 604.531	R\$ 66.512	R\$ 0	R\$ 66.512	R\$ 66.512	R\$ 0	R\$ 66.512
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 634.757	R\$ 0	R\$ 634.757	R\$ 69.838	R\$ 0	R\$ 69.838	R\$ 69.838	R\$ 0	R\$ 69.838
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 666.495	R\$ 0	R\$ 666.495	R\$ 73.330	R\$ 0	R\$ 73.330	R\$ 73.330	R\$ 0	R\$ 73.330
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 699.820	R\$ 0	R\$ 699.820	R\$ 76.996	R\$ 0	R\$ 76.996	R\$ 76.996	R\$ 0	R\$ 76.996
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 734.811	R\$ 0	R\$ 734.811	R\$ 80.846	R\$ 0	R\$ 80.846	R\$ 80.846	R\$ 0	R\$ 80.846
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 771.551	R\$ 11.399.777	R\$ 12.171.328	R\$ 84.888	R\$ 1.254.237	R\$ 1.339.126	R\$ 84.888	R\$ 1.254.237	R\$ 1.339.126
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 840.188	R\$ 0	R\$ 840.188	R\$ 103.442	R\$ 0	R\$ 103.442	R\$ 103.442	R\$ 0	R\$ 103.442
VPL		Agência: R\$ 6.162.824			Estacionamentos: R\$ 678.052			R\$ 6.840.876		



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



PROTOCOLO 935.104-MARCOS/PATRICIA PLS. 001/804

128 - SP - Marcos

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 matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
99.796

ficha
01

MA

São Paulo, 16 de Maio de 1986.

IMÓVEL: A Loja 1, localizada no terreno do Condomínio Edifício Parati, situado a Av. Sto. Amaro nº 3330, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, possui a área real útil de 281,12 metros quadrados, área comum coberta de 187,04 metros quadrados, incluindo garagem, área comum descoberta de 413,00 metros quadrados, incluindo garagem, área total de 881,16 metros quadrados, fração ideal de 9,78%, com direito a 13 vagas de garagem, sendo 6 descobertas, no terreno e 7 restantes cobertas no 1º e 2º .. subsolo. Contribuinte: Não tem cadastro.

PROPRIETÁRIOS: (DO TERRENO) - PARATI INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA, com sede nesta Capital, a Rua Libero Badaró nº 425, 4º andar, sala 5, CGC. nº 43.104.637/0001-30. **(DAS BENEFICÊNCIAS) - EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA MUNIZ S/C LTDA,** com sede nesta Capital, a Rua São Sebastião nº 605, Alto da Boa Vista, CGC. nº 47.109.863-0001-65, DR. RICARDO GUSTAVO LENCI, RG. nº 1.527.600-SSP/SP, CPF. nº 026.675.848-72, solteiro, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório a Rua Libero Badaró nº 425, 4º andar, sala 5, DR. RENATO-ANGELO FERRO, RG. nº 2.697.285-SSP/SP, CPF/MF. em comum nº .. 006.577.008-00, industrial, assistido de sua mulher HELOISA - MORGANTI FERRO, casados pelo regime de separação de bens, antes da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 147 no 13º Registro deste Capital, ele RG. nº 1.850.472-SSP/SP, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Magalhães de Araujo nº 246, JOSÉ-ROBERTO DOS SANTOS, RG. nº 3.517.904-SSP/SP, CPF. em comum nº 032.171.368-02, administrador de empresas, e sua mulher JULIA MARIA BOTELHO DOS SANTOS, RG. nº 5.844.410-SSP/SP, do lar, .. brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes/da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e / rua Aurea nº 180, FOUAD SAHYOUN, RG. nº 3.765.571-SSP/SP, CPF

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

745879

3001 - AA



matricula

99.796

ficha

01

MF. em comum nº 302.832.058/49, economista, e sua mulher FLÁVIA STEFANIA CAMERLO SAHYOUN, RG. nº 6.602.464-SSP/SP, do lar brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e rua Tuim nº 339, aptº 141, DR. SAMIR GATTAZ CURY, - RG. nº 2.736.953-SSP/SP, CPF/MF. nº 032.936.293-34, advogado, e sua mulher RITA DE CASSIA CARUSO CURY, RG. nº 2.335.939-SSP/SP, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e Rua José Schmidt nº 208, DR. RENATO CARLOS MARIA LENCI, RG. nº 1.527.599-SSP/SP, CPF. nº 025.259.338-34, arquiteto, assistido por sua mulher, com quem é casado pelo regime de separação de bens antes da lei 6515/77 MARIA EDUARDA LENCI, RG. nº 3.001.002-SSP/SP, CPF. nº 038.167.768-09, do lar, brasileiros, nos termos de escritura/ de pacto antenupcial lavrada no 11º Cartório de Notas de Capital, livro 2230, fls. 81 de 23-1-68, registrada sob o nº 123, no 10º Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, e rua Porto Seguro nº 1379, DANTE EMILIO RAMENZONI, RG. nº 2.247.159-SSP/SP, CPF. nº 002.789.128-34 industrial, assistido de sua mulher com quem é casado sob o regime de separação de bens antes da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 190 no 4º Registro desta Capital, RENATA GERTRUDES RAMENZONI, RG. nº 2.235.111-SSP, .. CPF. nº 087.471.468-00, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, e Rua Jacurici, nº 155, aptº 182, - LEONOR FANGELLA RUBIO, RG. nº 150.060-SSP/SP, CPF. nº 363.466.167-49, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, e Rua Cincinato Braga nº 463, 13º andar, aptº 131, Bela Vista, e DR. SILVIO MARIA CRESPI que se assina SILVIO CRESPI, RG. nº 2.578.798-SSP/SP, CPF. nº 007.027.068-68

continua na ficha 02



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 99.796

ficha 02

AA

São Paulo, 16 de Maio de 1986.

advogado, assistido por sua mulher, com quem é casado pelo regime de separação de bens SYOMARA BEATRIZ CRESPI, RC. nº 3.280.280-SSP/SF, CPF. nº 671.423.468-68, proprietária, brasileira, casados nos termos de escritura de pacto antenupcial, lavrada no 14º Cartório de Notas de Capital, livro 429, fls. 14, de 6-3-68, registrada sob nº 903, no 13º Cartório de Registro de Imóveis, desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, a rua Jacarí nº 403.

TÍTULO AQUISITIVO: R.5 das matrículas nºs 26.959 e 46.062; e Av.3 e R.4 da matrícula nº 62.195, todas deste Registro. O Escrevente Habilitado, (Nelson Amoroso). O Oficial,

R.1 - 99.796 - São Paulo, 16 de Maio de 1986.

TRANSMITENTES: (DO TERRENO) - PARATI INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA, já qualificada como proprietária. (DAS BENEFICÊNCIAS) - EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA MUNIZ S/C LTDA, (CND do IAPAS nº 513430 de 28-1-86, mencionado no título), DR. RICARDO GUSTAVO LENCI, solteiro, DR. RENATO ANGELO FERRO, assistido de sua mulher HELOISA MORGANTI FERRO, JOSE ROBERTO DOS SANTOS e sua mulher JULIA MARIA BOTELHO DOS SANTOS, FOUAD SAHYOUN e sua mulher FLAVIA STEFANIA CAMERLO SAHYOUN, DR. SAMIR GATTAZ CURY e sua mulher RITA DE CASSIA CARUSO CURY, DR. RENATO CARLOS MARIA LENCI, assistido de sua mulher MARIA EDUARDA LENCI, DANTE EMILIO RAMENZONI, assistido de sua mulher RENATA GERTRUDES RAMENZONI, LEONOR PANGELLA RUBIO, viúva e DR. SILVIO MARIA CRESPI que se assine SILVIO CRESPI assistido de sua mulher SYOMARA BEATRIZ CRESPI, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE: BANCO AMERICA DO SUL S/A, com sede nesta Capital, e Av. Brig. Luiz Antonio nº 2020, CGC. nº 61.230.165/0001-44.

continua no verso

1º Oficial de Registro de Imóveis
Conselho de São Paulo - SP

745880

3001-AA



matricula
99.796

ficha
02

TITULO: Compra e venda.

FORMA DO TITULO: Escritura de 15 de abril de 1986, de notas - do 21º Tabelião deste Capital, livro 1564, fls. 89.

VALOR: Cz\$ 1.707.836,70 (hum milhão, setecentos e sete mil, - oitocentos e trinta e seis cruzados e setenta centavos), sendo de Cz\$ 31.097,22 o valor de venda de fração ideal do terreno e Cz\$ 1.676.739,48 a venda das benfeitorias. O Escrevente-Habilitado, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso). O Oficial, _____

AV.02 - 99.796 - São Paulo, 04 de Janeiro de 2.001.

Do requerimento de 22 de dezembro de 2.000, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente pelo Contribuinte nº 085.107.0234-9, conforme prova a Certidão número-220.337/00-4 expedida em 19 de dezembro de 2.000 pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado,..... (Walter Vicente). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

AV.03 - 99.796 - São Paulo, 04 de Janeiro de 2.001.

Do requerimento de 22 de dezembro de 2.000, verifica-se que a loja nº 1, situada à Avenida Santo Amaro nº 3330, objeto da... presente matrícula, é lançada atualmente pelo nº 3332, da referida Avenida, conforme prova certidão 220337/00-4, expedida em 19 de dezembro de 2.000, pela Prefeitura do Município de.. São Paulo. O Escrevente autorizado,..... (Walter Vicente). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

> R.04 - 99.796 - São Paulo, 07 de Agosto de 2001.

continua na ficha 03



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

16º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA
99.796

FICHA
003



São Paulo, 07 de Agosto de 2001

TRANSMITENTE: BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 2020, CNPJ nº 61.230.165/0001-44 (CMD do INSS nº 085192001-21001030, expedida em 08 de maio de 2001 e confirmada "via internet" em 22 de maio de 2001 e, Certidão da Receita Federal nº E 4348891 emitida em 10 de janeiro de 2001, declarada no título).

ADQUIRENTE: BANCO ITAÚ S/A, com sede nesta Capital, na rua Boa Vista nº 176, CNPJ nº 69.701.190/0001-04, administrador do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ. nº 04.142.571/0001-11.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 1º de junho de 2001, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2538, páginas 261/267.

VALOR: R\$ 558.986,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil, novecentos e oitenta e seis reais). O Escrevente autorizado,  (Rinaldo José Montealbano). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Av.05 - 99.796 - São Paulo, 07 de Agosto de 2001.

Da escritura de 1º de junho de 2001, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2538, páginas 261/267, verifica-se que em virtude da aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, conforme R.4, o mesmo passou a integrar o patrimônio do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO, passando em consequência o adquirente a deter sua PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, nos termos e condições estabelecidas na Lei nº 8.668/93, principalmente com relação ao seu artigo 7º e instrução CNV - 205, de 14 de janeiro de 1994, para que o administre e disponha do mesmo, como melhor lhe aprouver,

Continua no Verso

1ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

745881

3001-AA



MATRÍCULA
99.796

FICHA
003
VERSO

na forma e para os fins estabelecidos na legislação e no Regulamento do FUNDO ou Assembléia Geral; sendo que a presente aquisição foi concretizada de maneira que o mesmo imóvel constitua o patrimônio do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, não se comunicando, portanto, com o patrimônio do adquirente, que figurara como administrador, observando-se as condições relativas as restrições dispostas no artigo 7º da Lei n° 8.668/93, quais sejam, de que o mencionado IMÓVEL: a) não integre o ativo administrador; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da instituição administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações na instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não será objeto de constituição de ônus reais. O Escrevente autorizado, ~~XXXXXXXXXX~~ (Rinaldo José Montealbano). O Oficial Substituto, ~~XXXXXXXXXX~~ (Nelson Amoroso).

R.6 - 99.796 - São Paulo, 29 de outubro de 2002.

TRANSMITENTE: BANCO ITAÚ S/A., com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista n° 176, CNPJ n° 60.701.190/0001-04 (CND do INSS e da Receita Federal, dispensados, de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 7º da Lei n° 8.668/93), administrador do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ n° 04.142.571/0001-11.

ADQUIRENTE: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista n° 1000, 16º andar, CNPJ n°

Continua na ficha 004



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

5º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 99.796

FICHA 004

São Paulo, 29 de Outubro de 2002

60.942.638/0001-73.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 19 de setembro de 2002, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 2651, Página 241.

VALOR: R\$604.199,63 (seiscentos e quatro mil, cento e noventa e nove reais e sessenta e três centavos), cujo valor constituirá patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo transmitente, nos termos do parágrafo único do artigo 9º da Lei nº 8.668/93. O Escrevente autorizado, ~~_____~~ (Rinaldo José Montealbano). O Oficial, ~~_____~~

Av.7 - 99.796 - São Paulo, 29 de outubro de 2002.

Da escritura de 19 de setembro de 2002, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 2651, Página 241, verifica-se que as restrições do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, constantes da Av.5 da presente matrícula, ficam canceladas. O Escrevente autorizado, ~~_____~~ (Rinaldo José Montealbano). O Oficial, ~~_____~~

ESPAÇO EM BRANCO

1º. Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

745882

3001-AA



MATRÍCULA

FICHA
VERSO

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 reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 17/07/2012, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei n°. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

São Paulo, 19/07/2012.

ANGELO MOACYR GREGOLIN / ESCRIVÃO AUTORIZADO

<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escrivães Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-6644 e 3255-9537</p>	<p>15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table><tr><td>Oficial</td><td>R\$ 22,01</td></tr><tr><td>Estado</td><td>R\$ 6,26</td></tr><tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,64</td></tr><tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,16</td></tr><tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,16</td></tr><tr><td>Total</td><td>R\$ 35,23</td></tr></table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Guia N°. 140/07/12</p>	Oficial	R\$ 22,01	Estado	R\$ 6,26	Apos.	R\$ 4,64	Reg. Civil	R\$ 1,16	Trib. Justiça	R\$ 1,16	Total	R\$ 35,23
Oficial	R\$ 22,01												
Estado	R\$ 6,26												
Apos.	R\$ 4,64												
Reg. Civil	R\$ 1,16												
Trib. Justiça	R\$ 1,16												
Total	R\$ 35,23												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



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, deles consta a matrícula do teor seguinte:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
99.797

ficha
01

ah

São Paulo, 16 de Maio de 1986.

IMÓVEL: A Loja 2, localizada no terreno do Condomínio Edifício Parati, situado a Av. Sto Amaro nº 3330, no 30º Subdistrito - Ibirapuera, com a área real útil de 275,28 metros quadrados - área comum coberta de 187,04 metros quadrados, incluindo garagem, área comum descoberta de 412,58 metros quadrados, incluindo garagem, área total de 874,90 metros quadrados, fração ideal de 9,72%, com direito a 13 vagas de garagem, sendo 6 descobertas no terreno e as 7 restantes cobertas no 1º e 2º subsolo. Contribuinte: Não tem cadastro.

PROPRIETARIOS: (DO TERRENO) - PARATI INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA, com sede nesta Capital, a Rua Líbero Badaró nº 425, 4º andar, sala 5, CGC. nº 43.104.637/0001-30. (DAS BENEFITÓRIAS) - EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA MUNIZ S/C LTDA, com sede nesta Capital, a Rua São Sebastião nº 605, Alto da Boa Vista, CGC. nº 47.109.863-0001-65, DR. RICARDO GUSTAVO LENCI, RG. nº 1.527.600-SSP/SP, CPF. nº 026.675.848-72, solteiro, engenheiro, residente e domiciliado nesta Capital, com escritório a Rua Líbero Badaró nº 425, 4º andar, sala 5, DR. RENATO-ANGELO FERRO, RG. nº 2.697.285-SSP/SP, CPF/MF. em comum nº .. 006.577.008-00, industrial, assistido de sua mulher HELOISA MORGANTI FERRO, casados pelo regime da separação de bens, antes da lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial, registrada sob nº 147 no 13º Registro desta Capital, ele RG. nº 1.850.472-SSP/SP, do lar, brasileiros, residentes e domiciliados nesta Capital, a Rua Magalhães de Araujo nº 246, JOSÉ-ROBERTO DOS SANTOS, RG. nº 3.517.904-SSP/SP, CPF. em comum nº 032.171.368-02, administrador de empresas, e sua mulher JULIA MARIA BOTELHO DOS SANTOS, RG. nº 5.844.410-SSP/SP, do lar, .. brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e - rua Auresa nº 180, FOUAD SAHYOUN, RG. nº 3.765.571-SSP/SP, CPF

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

3001-AA / 745883



matricula

99.797

ficha

01

MF. em comum nº 302.832.058/49, economista, e sua mulher FLAVIA STEFANIA CAMERLO SAHYOUN, RG. nº 6.602.464-SSP/SP, do lar brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e rua Tuim nº 339, aptº 141, DR. SAMIR GATTAZ CURY, - RG. nº 2.736.953-SSP/SP, CPF/MF. nº 032.936.293-34, advogado, e sua mulher RITA DE CASSIA CARUSO CURY, RG. nº 2335939-SSP/SP do lar, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, e Rua Jose Schmidt nº 208, DR. RENATO CARLOS MARIA LENCI RG. nº 1.527.599-SSP/SP, CPF. nº 025.259.338-34, arquiteto, - assistido por sua mulher com é casado pelo regime da separação de bens antes da lei 6.515/77, MARIA EDUARDA LENCI, RG nº 3.001.002-SSP/SP, CPF. nº 038.167.768-09, do lar, brasileiros nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 11º - Cartorio de Notas de Capital, livro 2230, fls. 81 de 23-1-68, registrada sob o nº 123, no 10º Registro de Imóveis desta Capital, residentes e domiciliados nesta Capital, e rua Porto - Seguro nº 1379, DANTE EMILIO RAMENZONI, RG. nº 2247159-SSP-SP, CPF. nº 002.789.128-34, industrial, assistido de sua mulher - com quem é casado sob o regime da separação de bens antes da lei 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 191 no 4º Registro desta Capital, RENATA GERTRUDES RAMENZONI, RG. nº 2.235.111-SSP, CPF. nº 087.471.468-00, do lar, brasileiros residentes e domiciliados nesta Capital, e Rua Jacurici nº 155 aptº 182, LEONOR PANGELLA RUBIO, RG. nº 150.060-SSP/SP, CPF. - nº 363.466.167-49, brasileira, viúva, do lar, residente e domiciliada nesta Capital, e Rua Cincinato Braga nº 463, 13º andar, aptº 131, Bela Vista, e DR. SILVIO MARIA CRESPI que se - assina SILVIO CRESPI, RG. nº 2.578.798-SSP/SP, CPF. nº 007.027.068-68, advogado, assistido por sua mulher com quem é

continua na ficha 02



REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
99.797

ficha
02

ah

São Paulo, 16 de Maio de 1986.

casado pelo regime de separação de bens SYOMARA BEATRIZ CRESPI, RG. nº 3.280.280-SSP/SP, CPF. nº 671.423.468-68, proprietária, brasileiros, casados nos termos da escritura de pacto antenupcial lavrada no 14º Cartorio de Notas de Capital, livro 429, fls. 14, de 6-3-68, registrada sob nº 903, no 13º Cartorio de Registro de Imoveis, deste Capital, residentes e domiciliados neste Capital, a rua Jacari nº 403.

TITULO AQUISITIVO: R.5 das matriculas nºs 26.959 e 46.062; e Av.3 e R.4 da matrícula nº 62.195, todas deste Registro. O Escrivente Habilitado, *(Nelson Amoroso)*. O Oficial, *(Nelson Amoroso)*.

R.1 - 99.797 - São Paulo, 16 de Maio de 1986.

TRANSITENTES: (DO TERRENO) - PARATI INCORPORAÇÕES IMOBILIARIAS S/C LTDA, já qualificada como proprietária. (DAS BENEFITÓRIAS) - EMPREITEIRA DE MÃO DE OBRA MUNIZ S/C LTDA, (CND do IAPAS nº 513430 de 28-1-86 mencionado no título), DR. RICARDO GUSTAVO LENCI, solteiro, DR. RENATO ANCELO FERRO, assistido de sua mulher HELOISA MORGANTI FERRO, JOSE ROBERTO DOS SANTOS e sua mulher JULIA MARIA BOTELHO DOS SANTOS, FOUAD SAHYOUN e sua mulher FLAVIA STEFANIA CAMERLO SAHYOUN, DR. SAMIR GATTAZ-CURY e sua mulher RITA DE CASSIA CARUSO CURY, DR. RENATO CARLOS MARIA LENCI, assistido de sua mulher MARIA EDUARDA LENCI, DANTE EMILIO RAMENZONI, assistido de sua mulher RENATA GERTRUDES RAMENZONI, LEONOR PANGELLA RUBIO, viúva, e DR. SILVIO MARIA CRESPI que se assina SILVIO CRESPI, assistido de sua mulher SYOMARA BEATRIZ CRESPI, já qualificados como proprietários.

ADQUIRENTE: BANCO AMERICA DO SUL S/A, com sede neste Capital, a Av. Brig. Luiz Antonio nº 2020, CCC. nº 61.230.165/0001-44.

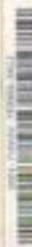
TITULO: Compra e venda.

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Condição de São Paulo - SP

745884

3001-AA



matrícula
99.797

ficha
02

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 15 de abril de 1986, de notas - do 21º Tabelião desta Capital, livro 1564, fls. 89.

VALOR: Cz\$ 1.707.836,70 (um milhão, setecentos e sete mil, - oitocentos e trinta e seis cruzados e setenta centavos), sendo de Cz\$ 30.901,28 o valor da venda da fração ideal do terreno e Cz\$ 1.676.935,42 a venda das benfeitorias. O Escrevente-Habilitado, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso). O Oficial, Walter Vicente

~~AV.02 - 99.797 - São Paulo, 04 de Janeiro de 2.001.~~

Do requerimento de 22 de dezembro de 2.000, verifica-se que o imóvel da matrícula foi cadastrado individualmente pelo contribuinte nº 085.107.0235-7, conforme prova a Certidão número 220.336/00-8, expedida em 19 de dezembro de 2.000 pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado,..... (Walter Vicente). O Oficial Substituto,..... (Nelson Amoroso).

AV.03 - 99.797 - São Paulo, 04 de Janeiro de 2.001.

Do requerimento de 22 de dezembro de 2.000, verifica-se que a loja nº 2, situada à Avenida Santo Amaro nº 3330, objeto da presente matrícula, é lançada atualmente pelo nº 3334, da referida Avenida, conforme prova certidão nº 220336/00-8, expedida em 19 de dezembro de 2.000, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, Nelson Amoroso (Walter Vicente). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

> R.04 - 99.797 - São Paulo, 07 de Agosto de 2001.

continua na ficha 03



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

MATRÍCULA
99.797

FOLHA
003

SÃO PAULO, 07 de Agosto de 2001

TRANSMITENTE: BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 2020, CNPJ nº 61.230.165/0001-44 (CMD de ENBS nº 088192001-21001030, expedida em 08 de maio de 2001 e confirmada "via internet" em 22 de maio de 2001 e, Certidão da Receita Federal nº E 4348891 emitida em 10 de janeiro de 2001, declaradas no título).

ADQUIRENTE: BANCO ITAÚ S/A, com sede nesta Capital, na rua Boa Vista nº 176, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, administrador do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ. nº 04.142.571/0001-11.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 1º de junho de 2001, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2538, páginas 261/267.

VALOR: R\$ 555.014,00 (quinhentos e cinquenta e cinco mil, e catorze reais). O Escrevente autorizado, ~~_____~~ (Rinaldo José Montealbano). O Oficial ~~Substituto~~ (Nelson Amoroso).

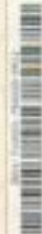
Av. 05 - 99.797 - São Paulo, 07 de Agosto de 2001.
Da escritura de 1º de junho de 2001, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, livro 2538, páginas 261/267, verifica-se que em virtude da aquisição do imóvel objeto da presente matrícula, conforme R.4, o mesmo passou a integrar o patrimônio do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO, passando em consequência o adquirente a deter sua PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA, nos termos e condições estabelecidas na Lei nº 8.668/93, principalmente com relação ao seu artigo 7º e instrução CMV - 205, de 14 de janeiro de 1994, para que o administre e disponha do mesmo, como melhor lhe aprouver.

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

745885

3001-AA



MATRÍCULA
99.797

FICHA
003
VERSO

na forma e para os fins estabelecidos na legislação e no Regulamento do FUNDO ou Assembléia Geral; sendo que a presente aquisição foi concretizada de maneira que o mesmo imóvel constitua o patrimônio do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, não se comunicando, portanto, com o patrimônio do adquirente, que figurara como administrador, observando-se as condições relativas as restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/93, quais sejam, de que o mencionado IMÓVEL: a) não integre o ativo administrador; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da instituição administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações na instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; e, f) não será objeto de constituição de ônus reais. O Escrevente autorizado, ~~_____~~ (Rinaldo José Montealbano). O Oficial Substituto, ~~_____~~ (Walcem Amoroso).

R. 6 - 99.797 - São Paulo, 29 de outubro de 2002.

TRANSMITENTE: BANCO ITAÚ S/A., com sede nesta Capital, na Rua Boa Vista nº 176, CNPJ nº 60.701.190/0001-04 (CND do INSS e da Receita Federal, dispensados, de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 7º da Lei nº 8.668/93), administrador do FUNDO SUDAMERIS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 04.142.571/0001-11.

ADQUIRENTE: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 1000, 16º andar, CNPJ nº

Continua na ficha 004



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo


MATRICULA 99.797 FICHA 004

São Paulo 29 de Outubro de 2002

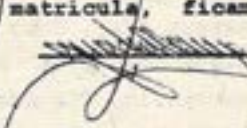
60.942.638/0001-73.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 19 de setembro de 2002, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 2651, Página 241.

VALOR: R\$599.907,24 (quinhentos e noventa e nove mil, novecentos e sete reais e vinte e quatro centavos), cujo valor constituirá patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pelo transmitente, nos termos do parágrafo único do artigo 9º da Lei nº 8.668/93. O Escrevente autorizado,  (Rinaldo José Montealban). O Oficial,

Av. 7 - 99.797 - São Paulo, 29 de outubro de 2002.

Da escritura de 19 de setembro de 2002, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 2651, Página 241, verifica-se que as restrições do artigo 7º da Lei nº 8.668/93, constantes da Av. 5 da presente matrícula, ficam canceladas. O Escrevente autorizado,  (Rinaldo José Montealban). O Oficial,

R.08 - 99.797 - São Paulo, 28 de junho de 2006.

Por Ofício DEINF-SPO/DICAT nº 265/2006 de 30 de maio de 2006, da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, foi determinado o ARROLAMENTO de bens nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, do contribuinte BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, referente ao imóvel da presente matrícula constante do Extrato da Relação de Bens

Continua no Verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
Circuito de São Paulo - SP

745886

3001-AA



MATRÍCULA

99.797

FICHA

004

e Direitos para Arrolamento contido no referido Ofício, de que trata o processo n° 13805.003397/97-19, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos sobre o referido imóvel, deverá ser comunicada por essa Serventia a Delegacia Especial das Instituições Financeiras da Receita Federal, situada na Rua Avanhandava, 55, 2° andar, Bela Vista, nesta Capital, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. A Escrevente autorizada, Renata Tizue Mikami (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

.....

Av.09 - 99.797 - São Paulo, 23 de abril de 2008.

(prenotação n° 540.335 - 14/04/2008)

Por Ofício DEINFSPO/DICAT n° 61/2008, de 27 de março de 2008, da Delegacia Especial de Instituições Financeiras em São Paulo, extraído do processo de arrolamento n° 13805-003397/97-19, do sujeito passivo BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., CNPJ. n° 60.942.638/0001-73, foi determinado o cancelamento do ARROLAMENTO objeto do R.08 da presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

ESPAÇO EM BRANCO



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 reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 17/07/2012, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

São Paulo, 19/07/2012. *[Handwritten Signature]*
 ANGELO MOACYR GREGOLIN / ESCRIVÃO AUTORIZADO

<p>1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. à 5º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Malheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escreventes Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-9844 e 3255-9537</p>	<p>1º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <table> <tr><td>Oficial</td><td>R\$ 22,01</td></tr> <tr><td>Estado</td><td>R\$ 6,26</td></tr> <tr><td>Apos.</td><td>R\$ 4,64</td></tr> <tr><td>Reg. Civil</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>Trib. Justiça</td><td>R\$ 1,16</td></tr> <tr><td>Total</td><td>R\$ 35,23</td></tr> </table> <p>ESTADO E TAXA APÓS Guia Nº. 149/07/12</p>	Oficial	R\$ 22,01	Estado	R\$ 6,26	Apos.	R\$ 4,64	Reg. Civil	R\$ 1,16	Trib. Justiça	R\$ 1,16	Total	R\$ 35,23
Oficial	R\$ 22,01												
Estado	R\$ 6,26												
Apos.	R\$ 4,64												
Reg. Civil	R\$ 1,16												
Trib. Justiça	R\$ 1,16												
Total	R\$ 35,23												

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."

1º. Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de São Paulo - SP

3001-AA 745887





Relatório de Avaliação: Agência URB-SP - CONS. RODR. ALVES
Rua Conselheiro Rodrigues Alves,
São Paulo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de Outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de Outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O AGÊNCIA SITUADO NA RUA CONSELHEIRO RODRIGUES ALVES,
53- BAIRRO VILA MARIANA – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para a SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Cushman & Wakefield.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Joana Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Lucimara Santos Vieira
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de Outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Vinte e três de Maio, Conselheiro Rodrigues Alves, Rua Domingos de Moraes e Rua Vergueiro, entre outras.	
Vizinhança:	Mista (comercial, institucional, residencial e serviços)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	20,50m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.362,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	1.093,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 27674, do 1º Cartório de Registro de Imóveis, datada de 05/09/2012.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 037.036.0121-3
	Outros:	Planta de arquitetura
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPa/06)
	Uso:	Mista (comercial, residencial, institucional e serviços)
	Taxa de Ocupação:	0,70
	Coefficiente de Aproveitamento:	2
7	MERCADO:	<p>Localizado na região centro-sul da cidade de São Paulo e considerada uma das regiões mais nobres da cidade, região da Vila Mariana possui uma alta renda média comparada aos demais bairros da cidade de São Paulo.</p> <p>Atendido também por importantes equipamentos de educação e cultura como a UNIFESP e Liceu Pasteur (um dos colégios mais tradicionais de São Paulo), assim como equipamentos de cultura como o MASP e Museu Lasar Segall, este bairro possui um grande índice de edifícios de habitação vertical de médio e alto padrão, elevando as condições mercadológicas da região e seu valor imobiliário.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui oferta de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 170m² e 646m² e valores pedidos de R\$23,43m² a R\$90,00m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 11.233.056,00 (Onze Milhões, Duzentos e Trinta e Três Mil e Cinquenta e Seis Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	R\$ 75.378,00 (Setenta e Cinco Mil, Trezentos e Setenta e Oito Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
CONSTRUÇÕES	16
Edifício	17
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR (ZCPA/06)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	22
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	27



Conclusão Final de Valores

29

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras - Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação do(a) Agência situado(a) na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Conselheiro Rodrigues Alves, 53, Vila Mariana, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 91,0 m do Metrô Ana Rosa;
- 1,5 km do Parque da Aclimação;
- 1,4 km da Avenida Paulista;
- 4,1 km do Parque Ibirapuera;
- 8,7 km do Aeroporto de Congonhas; e
- 12,4 km do Centro de São Paulo.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local, além de imóveis residenciais unifamiliares e multifamiliares. O Padrão construtivo da região é em geral médio e médio alto.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Conselheiro Rodrigues Alves é uma via de sentido único com três faixas de rolamento. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Paulista, Vinte e Três de Maio, Rebouças, entre outras.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, a Estação Ana Rosa, da linha Azul, interliga a região as demais linhas da cidade.



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 8,7 km da propriedade, pela Avenida Vinte e Três de Maio, sendo atingível em cerca de 16 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 32,1 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por um subsolo, térreo e um pavimento superior.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.362,00m²



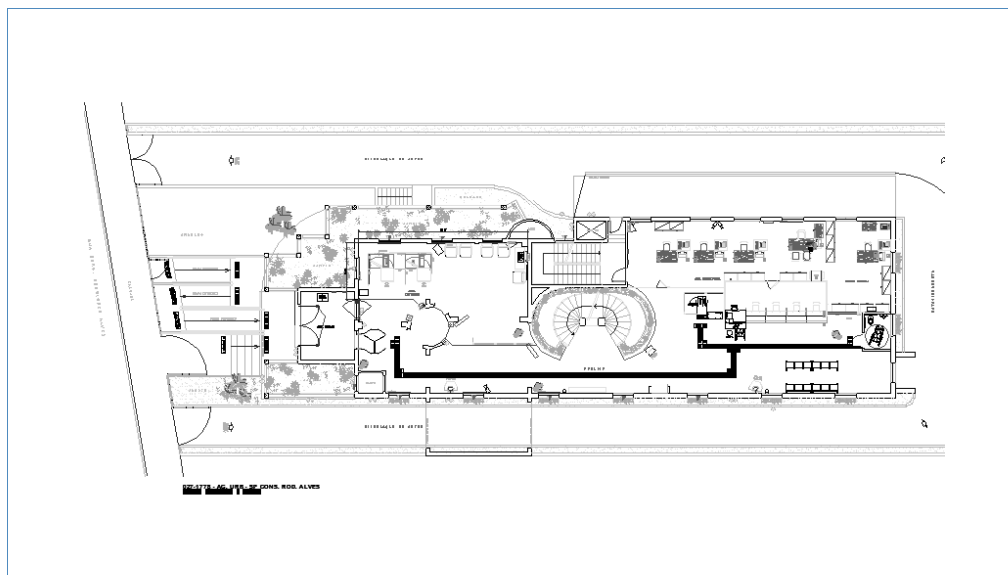
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

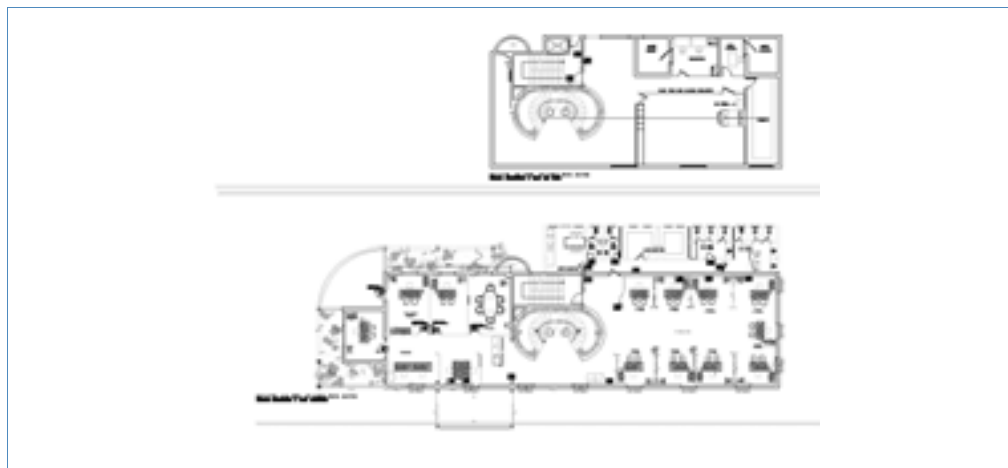
Trata-se de uma prédio comercial composto por subsolo, térreo e um pavimento superior.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Planta térreo existente)

PLANTA PAVIMENTO SUPERIOR E SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado e fachada alvenaria com pintura.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Área administrativa, secretária da gerência e auto atendimento
	Superiores e Subsolo	1º Pavimento: Atendimento ao público, sala do diretor geral, sala de reunião, almoxarifado, copa e sanitários; Subsolo: Cofre, Tesouraria e Arquivo
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Pintura látex	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Comus	
AR CONDICIONADO	Central	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE	10 anos	
VIDA REMANESCENTE	50 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito, Vinílico e Carpete
PAREDES	Pintura látex, tijolo aparente e azulejo
FORROS	Gesso

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.362,00	1.360,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.093,00	1.093,00

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	546,50	1	546,50
SUPERIORES E SUBSOLO	546,50	0	382,54
TOTAL	1.093,00	-	929,05

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 1º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº.: 27674, datada de 05/09/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 037.036.0121-3.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia Planta de arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar ou Linear (ZCPa/06).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da Vila Mariana



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR OU LINEAR (ZCPA/06)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,70
- Coeficiente de Aproveitamento: 2.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Mista (comercial, residencial, institucional e serviços).

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da Vila Mariana.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Localizado na região centro-sul da cidade de São Paulo e considerada uma das regiões mais nobres da cidade, composta também pelos bairros de Moema e Saúde, a região da Vila Mariana possui alta renda per capita, em torno de R\$ 3.600,00 mensais, segundo dados da Prefeitura Municipal de São Paulo, bem acima do índice do município.

Podemos observar que a região do imóvel avaliando possui boa infraestrutura urbana como hospitais, lazer e shopping centers entre outros, que valorizam sua condição de qualidade de vida, além de estar próximo aos principais eixos viários do bairro e ao metrô.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de Imóveis para locação com preço pedido variando entre R\$23,43m² a R\$90,00m² p/m² mensais e áreas variando entre 646 e 170m².



Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é boa, resultando em uma absorção rápida, em uma conjuntura de mercado equilibrada.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	81,13
Área (m ²):	929,04
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	75.378,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 75.378,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 929,05m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 12% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 11,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	11.233.056,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	929,4
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	12.090,91



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de Outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 11.233.056,00

(Onze Milhões, Duzentos e Trinta e Três Mil e Cinquenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 75.378,00

(Setenta e Cinco Mil, Trezentos e Setenta e Oito Reais) Mensais

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Lucimara Santos Vieira
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTO GERAL DA FACHADA FRONTAL





ASPECTO GERAL DOS CAIXAS ELETRÔNICOS - TÉRREO



ASPECTO GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTO GERAL DO ESCRITÓRIO – 1º PAVIMENTO





ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA





ASPECTO GERAL DO SUBSOLO



ASPECTO GERAL DO SUBSOLO – ÁREA DE TREINAMENTO



ASPECTOS DO SUBSOLO - COPA



ASPECTOS DO SUBSOLO - DEPÓSITO



ASPECTO GERAL ÁREA EXTERNA - ESTACIONAMENTO





Anexo II – Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO																
-	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 85 - Vila Mariana - São Paulo, SP	Avaliando	Agência	16	20,5	1.093,00	546,50			546,50	929,05	-	-			
COMPARATIVOS																
1	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 463-Vila Mariana	Oferta	Prédio Comercial	19	30	760,00	380,00			380,00	646,00	40.000,00	61,92	Imob. Coelho da Fomseca	Eder	3882-4000
2	Rua Domingos de Moraes, alt. Nº250-Vila Mariana	Oferta	Loja	1	8	250,00	250,00			-	250,00	16.000,00	64,00	Imob. Coelho da Fomseca	Eder	3882-4000
3	Rua Joaquim Tavora, 579-Vila Mariana	Oferta	Sobrado	2	8	200,00	100,00			100,00	170,00	9.587,00	56,39	Imobiliária Chaves	Vagner	3468-8080
4	Rua Joaquim Tavora, 842-Vila Mariana	Oferta	Sobrado	2	7	241,00	120,50			120,50	204,85	4.800,00	23,43	Coretor	Cezar	3813-7233
5	Rua Joaquim Tavora, 1080-Vila Mariana	Oferta	Loja	4	6	260,00	260,00			-	260,00	15.000,00	57,69	Local Imóveis	Sueli	3055-0555
6	Rua Domingos de Moraes, próx. Vergueiro	Transação	Loja Terrea	1	10	200,00	200,00			-	200,00	18.000,00	90,00	Novo Imóveis	-	3541-3275





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OPERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 53 - Vila Mariana - São Paulo - SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 463 - Vila Mariana	0,95	1,14	1,10	1,00	0,95	1,00	70,28	70,28	
2	Rua Domingos de Moraes, alt. Nº250 - Vila Mariana	0,95	1,33	0,90	1,00	1,04	1,19	89,14	89,14	
3	Rua Joaquim Távora, 579 - Vila Mariana	0,95	1,33	1,00	1,00	1,02	1,26	86,82	86,82	
4	Rua Joaquim Távora, 842 - Vila Mariana	0,95	1,23	1,00	1,00	1,08	1,07	30,75		
5	Rua Joaquim Távora, 1080 - Vila Mariana	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,10	78,30	78,30	
6	Rua Domingos de Moraes, próx. Vergueiro	1,00	1,33	0,90	1,00	1,03	1,00	113,51		
								Média	78,13	81,13



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 58,91

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 101,57

Limite inferior (-30%): 54,69

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 78,13

SANEAMENTO

Limite superior: 88,18

Limite inferior: 74,09

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 8,61

Distr. "t" Student: 1,64

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,11

Número de elementos após saneamento: 4

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 81,13

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 81,13

Área (m²): 929,05

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 75.378,27





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

URB-SP - CONS. RODR. ALVES										
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA		
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 869.019	R\$ 0	R\$ 869.019	R\$ 35.520	R\$ 0	R\$ 35.520	R\$ 904.539		
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 914.385	R\$ 0	R\$ 914.385	R\$ 37.374	R\$ 0	R\$ 37.374	R\$ 951.760		
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 960.196	R\$ 0	R\$ 960.196	R\$ 39.247	R\$ 0	R\$ 39.247	R\$ 999.443		
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.008.206	R\$ 0	R\$ 1.008.206	R\$ 41.209	R\$ 0	R\$ 41.209	R\$ 1.049.415		
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.058.616	R\$ 0	R\$ 1.058.616	R\$ 43.270	R\$ 0	R\$ 43.270	R\$ 1.101.886		
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.111.547	R\$ 0	R\$ 1.111.547	R\$ 45.433	R\$ 0	R\$ 45.433	R\$ 1.156.980		
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.167.124	R\$ 0	R\$ 1.167.124	R\$ 47.705	R\$ 0	R\$ 47.705	R\$ 1.214.809		
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.225.481	R\$ 0	R\$ 1.225.481	R\$ 50.090	R\$ 0	R\$ 50.090	R\$ 1.275.570		
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.286.755	R\$ 0	R\$ 1.286.755	R\$ 52.594	R\$ 0	R\$ 52.594	R\$ 1.339.349		
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.351.092	R\$ 19.962.571	R\$ 21.313.664	R\$ 55.224	R\$ 815.943	R\$ 871.167	R\$ 22.184.831		
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 1.646.398	R\$ 0	R\$ 1.646.398	R\$ 67.294	R\$ 0	R\$ 67.294	R\$ 1.713.692		
VPL		Agência: R\$ 10.791.950			Estacionamento: R\$ 441.107			R\$ 11.233.056		



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida



LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula - 27.674

ficha - -1-

São Paulo, 12 de junho de 1.980.

O PRÉDIO RESIDENCIAL E SEU TERRENO, na rua Conselheiro Rodrigues Alves, nº 53, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com tribuinte nº 037.036.0121-3, medindo 20,00m de frente sobre a avenida Conselheiro Rodrigues Alves; 69,00m do lado em que confina com os lotes 42, 43, 44, 45, 46 e 47; 65,00m no lado em que confina com o lote nº 39 de Olympia Bella Baptista, e 20,00m de largura nos fundos sobre um muro existente; confrontando atualmente do lado direito visto da rua, com o imóvel nº 65 da rua Conselheiro Rodrigues Alves; do lado esquerdo com o imóvel nº 43 da mesma rua e com os imóveis nºs 562, 564, 568, 572, 576, 584, 588, 590, 598, 600, 602, 608, 612, 616 e 620 da rua Domingos de Moraes, e nos fundos com o prédio nº 642, também da rua Domingos de Moraes, de propriedade de Irmãs Paulinas.- PROPRIETÁRIA:- ZENOBIA TOSTES/MARREY, brasileira, viúva, do lar, RG nº 1.074.197-SF, CPF nº 396.261.568-72, residente e domiciliada nesta Capital, na Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, nº 53.- TRANSCRICÃO ANTERIOR:- 39.367.- O ESCR. AUT. *Zenobia Tostes Marrey*

AV-1/27.674 Da escritura a seguir registrada consta que a proprietária, por instrumento particular datado de 21 de março de 1.980, não registrado, COMPROMETEU-SE A VENDER o imóvel desta matrícula ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A. -- São Paulo, 12 de junho de 1.980.--- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *Zenobia Tostes Marrey*

B-2/27.674 Por escritura de 23 de maio de 1980, do 11º Cartório de Notas desta Capital, a proprietária TRANSMITIU POR VENDA FEITA ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, com sede nesta Capital, na rua Bela Vista, nº 739, Santo Amaro, CGC. nº 60.942.638/0001-73, pelo valor de R\$ 25.800.000,00, o -- imóvel desta matrícula, cumprindo o contrato certificado na

CONTINUA NO VERSO

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

0005 - AA 248789

Município de São Paulo
Secretaria de Registro de Imóveis

Pag.: 001/005
Certidão na última página

matrícula
27.674

ficha
-1-
verso

na AV-1.- São Paulo, 12 de junho de 1.980.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO Clawomaya

R-3/27.674 Por escritura de 28/9/84, do 11º Cart. de Notas d/Cap., o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede n/Cap., na rua Bela Vista, nº 739, CGC nº 60.942.638/0001-73, TRANSMITIU POR VENDA FEITA a COMPANHIA ITAULEASING DE ARRENDAMENTO MERCANTIL - GRUPO ITAU, com sede n/Cap., na Av. Paulista, nº 2240, 9º andar, CGC nº 49.925.225/0001-48, pelo valor de R\$ 1.475.488.567,00, o imóvel desta matrícula.- São Paulo, 03 de outubro de 1.984.- O ESC. AUT. [assinatura]

AV-4/27.674 Por escritura de 22/10/84, do 11º Cart. de Notas d/Cap., o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede n/Cap., na rua Bela Vista, nº 739, CGC nº 60.942.638/0001-73 e a COMPANHIA ITAULEASING DE ARRENDAMENTO MERCANTIL - GRUPO ITAU, com sede n/Cap., na Av. Paulista, nº 2240, 9º andar, CGC nº 49.925.225/0001-48, de comum acordo ratificando em todos os seus demais termos a escritura de 28/9/84 das mesmas notas, registrada sob nº 3 nesta matrícula, RETIFICARAM-NA para ficar constando que o valor de venda ali ajustado é o de R\$ 1.966.770.904, (correspondendo a R\$ 802.225.554, ao terreno e R\$ 1.164.545.350, às edificações) e não como constou daquele registro.- São Paulo, 26 de outubro de 1.984.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO [assinatura]

AV-5/27.674 Do aviso recibo referente ao exercício de 1987 expedido pela FMSP, se verifica que o imóvel d/matricula tem uma área construída de 1.095,00m2.- São Paulo, 18 de novembro de 1.987.- O OFICIAL MAIOR [assinatura]

R-6/27.674 Por escritura de 30/10/1987, do 11º Cartório de

(continua na ficha nº 02)

Pag.: 002/005
Certidão na última página



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	fólio
27.674	2

São Paulo, 12 de Junho de 1980

continuação de ficha nº 01.-

Notas, d/Cap., (L.º 3264-FLS.127), a COMPANHIA ITAULEASING DE ARRENDAMENTO MERCANTIL - GRUPO ITAÚ, com sede n/Cap., na Av. Paulista, nº 1938- 13º andar, CGC 49.925.225/0001-48, TRANSMITIU POR VENDA FEITA ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede n/Cap., na Av. Paulista, nº 1.000, CGC 60.942.638/0001-73 pelo valor de Cr\$ 39.965.275,29, o imóvel d/matricula.- São Paulo, 18 de novembro de 1.987.- O OFICIAL MAIOR .-.-.-.-.-

[Handwritten signature]

AV-7/27.674 Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento do Banco Sudameris Brasil S/A., datado de 24 de agosto de 1.998, e do auto de conclusão número 284/83/VM, expedido aos 25 de maio de 1.983 pela PMSP, para ficar constando que o uso do imóvel objeto desta matrícula, é comercial. -- São Paulo, 02 de setembro de 1.998. -- EU

[Handwritten signature] AUXILIAR A DIGITEI. -- O SUBSTITUTO
[Handwritten signature]

R-8/27.674 Por escritura de 01/02/2000, do 6º Tabelião de Notas, desta Capital, (LIVRO 2.877 - FLS. 187) o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1.000, 16º andar, inscrito no CNPJ sob nº 60.942.638/0001-73, TRANSMITIU POR VENDA FEITA a TRAIANUS S/A., com sede nesta Capital, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1.297, 3º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.410.509/0001-09, pelo valor de R\$ 1.674.000,00, o imóvel desta

.....(CONTINUA NO VERSO).....

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

0005-AA 248790

Mirisa da Costa Rezende
encarregada

Pag.: 003/005
Certidão na última página

matrícula 27.674

ficha 2v verso

matrícula São Paulo, 03 de março de 2.000.- EU
Luiz Antônio AUXILIAR A DIGITEL- O SUBSTITUTO

R. 09 - Em 22 de janeiro de 2004

Ref. prenotação n. 213.203, de 19 de janeiro de 2004

VENDA E COMPRA: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em 15 de dezembro de 2003, às fls. 177/180, no livro n. 2.747, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, a proprietária **VENDEU** o imóvel, pelo valor de R\$ 1.865.803,00 (um milhão oitocentos e sessenta e cinco mil oitocentos e três reais), ao **BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.942.638/0001-73, com sede na Avenida Paulista n. 1.000, 16º andar, nesta Capital. Consta do título que a alienante apresentou a Certidão Negativa de Débito do INSS n. 287902003-21001030, expedida em 27.11.2003, e a Certidão Negativa de Débitos de Tributos e Contribuições Federais, Administrados pela Secretaria da Receita Federal, sob n. 6.518.039, emitida em 25.11.2003. Valor venal: R\$ 1.364.528,00. (Microfilme n. 213.203)

Luiz Carlos Costa
Luiz Carlos Costa
ESCRIVÃO

Fidelino Araújo dos Santos
Fidelino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 10 - Em 11 de julho de 2006

Ref. prenotação n. 234.122, de 7 de julho de 2006

ARROLAMENTO DE BENS: Conforme Ofício DEINFSPO/DICAT n. 255/2006, expedido em 30 de maio de 2006, pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, instruído com a Relação de Bens e Direitos para Arrolamento, emitida em 14 de março de 2006, procedemos ao registro do arrolamento de bens do imóvel, para garantia de créditos tributários de responsabilidade do proprietário BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A, qualificado, na forma do art. 64 da Lei Federal n. 9.532, de 10 de dezembro de 1997. (Microfilme n. 234.122)

Patrícia de Assis Rezende
Patrícia de Assis Rezende
ESCRIVÃO

Luiz Antônio Medeiros Souza
Luiz Antônio Medeiros Souza
Substituto do Oficial

.....(continua na ficha 03).....

Pag.: 004/005
Certidão na última página



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

27.674

ficha

03

São Paulo, 16 de abril de 2008

AV. 11 - Em 16 de abril de 2008

Ref. prenotação n. 253.198, de 15 de abril de 2008

CANCELAMENTO: Averba-se, nos termos do Ofício DEINSPUBLICAT n. 51/2008, expedido em 27 de março de 2008, pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, em cumprimento ao disposto no art. 6º e 13 da Instrução Normativa-SRF n. 264/2002, de 20 de dezembro de 2002, o cancelamento do arrolamento de bens objeto do R. 10 supra (Microfilme n. 253.198).

Leticia Akemi Kaida
Leticia Akemi Kaida
Escrituradora

Flauzilino Araújo dos Santos
Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Mirion de Assis Petencio
Mirion de Assis Petencio
escrituradora

1.º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

0005-AA 248791

Do Oficial... R\$ *22,01
Do Estado... R\$ *0,20
Do INSP... R\$ *4,44
Do Rec. Civil... R\$ *1,10
Do Trib. Just... R\$ *1,10
Total... R\$ 29,85
SELLO E CONTRASSINOS
RECOLTADOS PÓS VENDA.

Certidão expedida às 15:16:59 horas do dia 05/09/2012
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (MSC-GJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão: 
Pedido Nº 215486.

0276746002012



**Relatório de
Avaliação:** Agência BERRINI
Avenida Engenheiro Luis Carlos
São Paulo/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA ENGENHEIRO LUIS CARLOS BERRINI, 1307- BAIRRO BROOKLIN - MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 1307, Brooklin, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das avenidas Bandeirantes, Jornalista Roberto Marinho e das Nações Unidas	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	25,00m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.701,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Novo (a)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	1.873,73m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:	
Registros:	Matrícula nº 145.756, do 15º Cartório Registro de Imóveis, datada de 19/07/2012.
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 085.445.0071-4
Outros:	Planta de arquitetura
6 ZONEAMENTO:	
Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
Uso:	comercial
Taxa de Ocupação:	70,0%
Coefficiente de Aproveitamento:	2,5
7 MERCADO:	<p>A imóvel avaliando está localizado no bairro Brooklin Novo, situada na região centro-sul da cidade de São Paulo, num dos centros financeiros da cidade, a Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, é um dos bairros que mais recebe lançamentos imobiliários da cidade e está em valorização.</p> <p>Em suas proximidades está em construção a Estação Brooklin - Campo Belo da Linha 5 - Lilás do Metrô de São Paulo, e receberá a estação Brooklin Paulista da Linha 17- Ouro, do Metrô de São Paulo, construída em monotrilho. Conta com a Estação Ferroviária da Linha 9 da CPTM, Estação Berrini e pelo corredor Diadema – Brooklin da EMTU.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui oferta de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 170,00m² a 374,85m² e valores pedidos de R\$ 42,68/m² a R\$ 116,67/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	16.526.430,00 (Dezesseis Milhões, Quinhentos e Vinte e Seis Mil, Quatrocentos e Trinta Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	103.851,00 (Cento e Três Mil, Oitocentos e Cinquenta e Um Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
LOJA	16
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR (ZCL-B)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
OFERTA E DEMANDA	22
PREÇOS PRÁTICADOS	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA
DESCONTADO

26

Conclusão Final de Valores

28

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação do(a) Agência Bancária situado(a) na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 1307, Brooklin, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau I**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 1307, Brooklin, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho a Sociedade Hípica Paulista e Avenida dos Bandeirantes;
- 2,1 km do Shopping Morumbi;
- 4,2km do Shopping Vila Olímpia;
- 4,6km da Universidade Anhembi Morumbi (Unidade Vila Olímpia);
- 6,4km do Aeroporto de Congonhas; e
- 15,3 km do Centro de São Paulo.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio e superior, estabelecimentos comerciais diversificados, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio e superior. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrinié de sentido duplo, com três faixas de rolamento de cada lado separadas por um canteiro central. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Bandeirantes, Jornalista Roberto Marinho, Nações Unidas e Santo Amaro.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

A aproximadamente 500 metros da propriedade localiza-se Estação Berrini, na Linha 09, da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos.

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 6,4 km da propriedade, pela Avenida Jornalista Roberto Marinho, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 52 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 45 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de uma loja no andar térreo do Edifício Sudameris atualmente ocupado pelo Banco Santander composta por térreo e mezanino.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana;e
- Área do terreno: 1.701,00m²



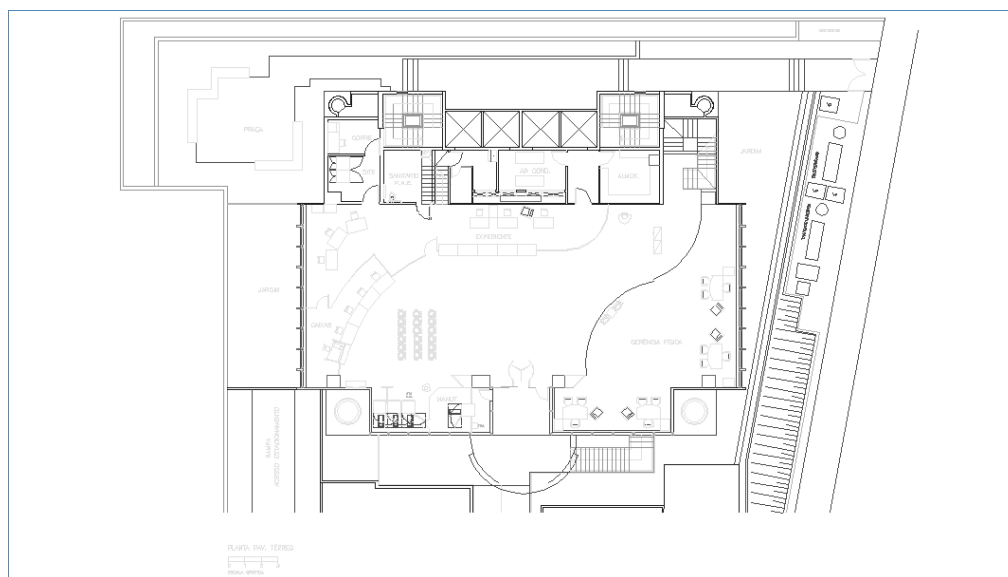
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 02 pavimentos, (térreo e mezanino), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREDO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA MEZANINO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



LOJA

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em vidro e placa de alumínio.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo
	Auto atendimento, caixas, expediente, cofre, ar condicionado, manutenção e sanitários
	Superiores e Subsolo
	Sala de reuniões, copa, auditório, superintendência regional e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro e placa de alumínio
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Temperado
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Novo (a)
IDADE APARENTE	10 anos
VIDA REMANESCENTE	50 anos



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito e carpete, Carpete e cerâmica
PAREDES	Pintura látex, fórmica e azulejos
FORROS	Gesso e laje

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.701,00	0,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.874,00	1.873,73

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	936,87	1,00	936,87
MEZANINO	936,86	0,70	655,81
TOTAL	1.873,73	-	1.592,67

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 15º Cartório Registro de Imóveis sob a matrícula nº.:145.756, datada de 19/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 085.445.0071-4.

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel.

Obs.:Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Linear (ZCL- b).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE LINEAR (ZCL-B)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 70,0%
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,5.

USOS:

O uso permitido é comercial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de São Paulo.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A imóvel avaliando está localizado no bairro Brooklin Novo, situada na região centro-sul da cidade de São Paulo. A Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini é um dos principais centros de negócios da cidade e o Brooklin é um dos bairros que mais recebe lançamentos imobiliários da cidade com o metro quadrado dos mais caros.

As instituições importantes, como a TV Globo São Paulo e o Hotel Hyatt, Morumbi Shopping, a sede da Vivo, o Market Place Shopping Center e o RochaVerá Plaza são referências da região.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação se encontra em uma região com boa infraestrutura urbana, facilidade em transporte público, com ampla oferta de serviços. É caracterizada por uma ocupação mista, com



residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (prédios) de médio e alto padrão, comércio diversificado.

As principais vias de acesso são as Avenidas Bandeirantes, Roberto Marinho, Roque Petroni Junior e Marginal Pinheiros, que interligam às diversas regiões de São Paulo.

Atualmente a Av. Engenheiro Luis Carlos Berrini é uma via predominantemente comercial, possui edifícios modernos e com médio e alto padrão construtivo. A região se beneficiará com a obra de expansão do metrô (Linha 5 – Lilás/ Estação Brooklin - Campo Belo).

OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos uma oferta regular de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 42,68a R\$ 116,67 p/m² mensais e áreas variando entre 170,00 e 374,85.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **regular**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que eles estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	65,21
Área (m ²):	1.592,67
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	103.851,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 103.851,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 1.592,67m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	16.526.430,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.592,67
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	10.376,55



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA GERAL DA AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, SENTIDO AV. ROQUE PETRONI JUNIOR



VISTA GERAL DA AVENIDA ENGENHEIRO LUIZ CARLOS BERRINI, SENTIDO AV. DOS BANDEIRANTES



VISTA GERAL DA FACHADA DO AVALIANDO



VISTA GERAL DA FACHADA DO AVALIANDO



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



VISTA DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



VISTA DA SALA DE REUNIÃO



VISTA GERAL DO AUDITÓRIO



VISTA DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



VISTA DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

904/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT. PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1307 - Brooklin - São Paulo/SP	Avaliando	Agência Bancária	24		1.873,73	936,87	936,87	-	-	1.892,67	-	-		Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
AVALIANDO																		
COMPARATIVOS																		
1	Rua Luisiana (Próx Rua Califórnia) - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	4	9,5	200,00	100,00	-	100,00	-	170,00	17.000,00	100,00	Não Possui	Borges Imobiliária	Miriam	(11) 5561-1176	
2	Avenida Padre Antonio José dos Santos, 1284 - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Loja	6	nº	250,00	100,00	-	100,00	50,00	205,00	17.000,00	82,93	Não Possui	Berrini 1001	Fabiana	(11) 5103-1001	
3	Rua Alvaro Rodrigues, 269 - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	10	10	441,00	220,50	-	-	220,50	374,85	16.000,00	42,68	Não Possui	Natirale	Carlos Antonio Natiele	(11) 9108-8851	
4	Av. Jornalista Roberto Marinho (Próx. Rua Guarulva) - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Imóvel Comercial	6	13	260,00	130,00	-	-	130,00	221,00	13.000,00	58,82	Não Possui	Plus Imóveis	Esther	(11) 5525-8833 (11) 9901-1194	
5	Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1 120 - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Loja	6	nº	300,00	300,00	-	-	-	300,00	35.000,00	116,67	Não Possui	Oficina de Imóveis	Regina Rosalba	(11) 2337-2090	
6	Rua Guararapes, 531 - Brooklin - São Paulo/SP	Oferta	Casa Comercial	4	15	300,00	300,00	300,00	-	-	300,00	15.000,00	50,00	Não Possui	Borges Imobiliária	Miriam	(11) 5561-1176	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

06/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1307 - Brooklin - São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Lúciaana (Próx Rua California) - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,00	1,10	1,00	0,87	1,00	101,79		
2	Avenida Padre Antonio José dos Santos, 1284 - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,00	1,05	1,00	0,84	1,00	78,27	78,27	
3	Rua Alvaro Rodrigues, 269 - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,17	1,10	1,00	0,80	1,26	58,16	58,16	
4	Av. Jornalista Roberto Marinho (Próx. Rua Guarulova) - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,08	1,05	1,00	0,83	1,10	64,47	64,47	
5	Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini, 1 120 - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,00	1,00	1,00	0,88	0,95	102,41		
6	Rua Guararapes, 531 - Brooklin - São Paulo/SP	0,95	1,17	1,00	1,00	1,00	1,10	59,92	59,92	
								Média	77,50	65,21



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 75,18

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 100,75

Limite inferior (-30%): 54,25

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 77,50

SANEAMENTO

Limite superior: 70,89

Limite inferior: 59,52

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 9,10

Distr. "t" Student: 1,25

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,14

Número de elementos após saneamento: 4

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 65,21

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 65,21

Área (m²): 1.592,67

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 103.850,81





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	BERNINI			AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.174.230	R\$ 0	R\$ 1.174.230	R\$ 72.000	R\$ 0	R\$ 72.000	R\$ 1.246.230			
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.235.508	R\$ 0	R\$ 1.235.508	R\$ 75.759	R\$ 0	R\$ 75.759	R\$ 1.311.267			
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.297.407	R\$ 0	R\$ 1.297.407	R\$ 79.554	R\$ 0	R\$ 79.554	R\$ 1.376.961			
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.362.277	R\$ 0	R\$ 1.362.277	R\$ 83.532	R\$ 0	R\$ 83.532	R\$ 1.445.809			
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.430.391	R\$ 0	R\$ 1.430.391	R\$ 87.708	R\$ 0	R\$ 87.708	R\$ 1.518.100			
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.501.911	R\$ 0	R\$ 1.501.911	R\$ 92.094	R\$ 0	R\$ 92.094	R\$ 1.594.005			
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.577.066	R\$ 0	R\$ 1.577.066	R\$ 96.699	R\$ 0	R\$ 96.699	R\$ 1.673.705			
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.655.856	R\$ 0	R\$ 1.655.856	R\$ 101.534	R\$ 0	R\$ 101.534	R\$ 1.757.390			
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.738.649	R\$ 0	R\$ 1.738.649	R\$ 106.610	R\$ 0	R\$ 106.610	R\$ 1.845.260			
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.825.582	R\$ 28.771.432	R\$ 30.597.014	R\$ 111.941	R\$ 1.764.202	R\$ 1.876.143	R\$ 32.473.157			
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.234.595	R\$ 0	R\$ 2.234.595	R\$ 136.407	R\$ 0	R\$ 136.407	R\$ 2.371.003			
VPL				Agência: R\$ 15.571.612			Estacionamentos: R\$ 954.838	R\$ 16.526.430			



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Berrini
**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 matrícula do teor seguinte:

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO
 GERAL**

**15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 de São Paulo**

matrícula	ficha
145.756	01

São Paulo, 11 de março de 1997 *res*

IMÓVEL: LOJA (para agência bancária), localizada no andar térreo, do "EDIFÍCIO SUDAMERIS", com acesso pelo nº 1.307 da Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, completando-se com dependências no 1º andar, com acesso por escada interna, 30º Sub-distrito Ibirapuera, contendo a área real privativa de 1.032,260 metros quadrados, a área real comum de divisão não proporcional de 634,100 metros quadrados, correspondente a 24 (vinte e quatro) vagas de uso indeterminado na garagem coletiva, localizadas ou no 2º, 3º ou 4º subsolos, para a guarda de 24 carros de passeio, com emprego de manobrista, mais a área real comum de divisão proporcional de 207,369 metros quadrados, perfazendo a área real total de 1.873,729 metros quadrados, correspondendo no terreno a fração ideal de 12,4202%. - (Sem cadastro).

PROPRIETÁRIOS: (DO TERRENO): A.G.K. SUCEPI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., CGC/MF nº 58.730.292/0001-06, sediada nesta Capital, à rua Paes de Araújo, nº 29, 2º andar, conjunto 23, e, SOCIVEL IMPORTAÇÕES E EXPORTAÇÕES LTDA., CGC/MF nº 53.576.476/0001-31, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1106, 8º andar, conjunto 810; (DAS BENFEITORIAS): BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., estabelecimento de crédito, com sede nesta Capital, à Avenida Paulista, nº 1.000, CGC/MF 60.942.638/0001-73.

TÍTULO AQUISITIVO: Av.09 em 06 de novembro de 1996, e, Av.14 e R.15 em 04 de fevereiro de 1997, na matrícula nº 127.152, deste Registro. O Escrevente autorizado, *[assinatura]* (Angelo Moacyr Gregolin), O Oficial,

Av.01 - 145.756 - São Paulo, 11 de março de 1997.

A fração ideal de 12,4202% do terreno da matrícula está comprometida ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A conforme escritura de 22

continua no verso

15º Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de São Paulo - SP

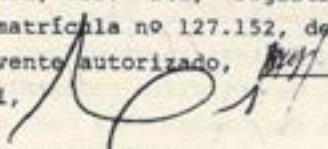
745877

3001-AA



matrícula
145.756

ficha
01
.....

de junho de 1992, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 1298, fls. 050, re-ratificada por escritura de 07 de janeiro de 1997, das mesmas notas, livro 1452, fls. 241, registrada sob nº 06 e averbada sob nº 13 na matrícula nº 127.152, deste Registro, respectivamente. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin), O Oficial,

.....

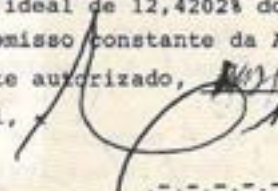
R.02 - 145.756 - São Paulo, 11 de março de 1997.

TRANSMITENTES: A.G.K. SUCEPI - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. (CND do INSS e Certidão da Receita Federal: declaração de que não faz parte de seu ativo permanente); e, SOCI-VEL IMPORTAÇÕES E EXPORTAÇÕES LTDA. (CND do INSS nº 888.477, expedida em 05 de fevereiro de 1997, pela Região Fiscal Pinheiros desta Capital, e Certidão da Receita Federal nº E-0.437.265, expedida em 27 de agosto de 1996, mencionadas no título), já qualificadas como proprietárias.

ADQUIRENTE: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., já qualificado como proprietário.

TÍTULO: Venda e Compra.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 24 de fevereiro de 1997, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 1469, fls. 041.

VALOR: R\$ 61.492,38 (sessenta e um mil, quatrocentos e noventa e dois reais e trinta e oito centavos). O registro refere-se a fração ideal de 12,4202% do terreno da matrícula e cumpre o compromisso constante da Ay.01 da presente matrícula. O Escrevente autorizado,  (Angelo Moacyr Gregolin), O Oficial,

.....

R.03 - 145.756 - São Paulo, 28 de junho de 2006.

Por Ofício DEINF-SPO/DICAT nº 265/2006 de 30 de maio de

Continua na ficha 002



LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

MATRÍCULA 145.756 FICHA 002

São Paulo, 28 de Junho de 2006

2006, da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo - Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário - DICAT, foi determinado o ARROLAMENTO de bens nos termos do parágrafo 5º do artigo 64 da Lei nº 9.532 de 10 de dezembro de 1997, do contribuinte BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, referente ao imóvel da presente matrícula constante do Extrato da Relação de Bens e Direitos para Arrolamento contido no referido Ofício, de que trata o processo nº 13805.003397/97-19, sendo que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos sobre o referido imóvel, deverá ser comunicada por essa Serventia a Delegacia Especial das Instituições Financeiras da Receita Federal, situada na Rua Avanhandava, 55, 2º andar, Bela Vista, nesta Capital, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. A Escrevente autorizada, Miranda (Renata Tizue Mikami Miranda). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

Av.04 - 145.756 - São Paulo, 23 de abril de 2008.
 (prenotação nº 540.335 - 14/04/2008)
 Por Ofício DEINFSP/DICAT nº 61/2008, de 27 de março de 2008, da Delegacia Especial de Instituições Financeiras em São Paulo, extraído do processo de arrolamento nº 13805-003397/97-19, do sujeito passivo BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., CNPJ. nº 60.942.638/0001-73, foi determinado o cancelamento do ARROLAMENTO objeto do R.03 da presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. A Escrevente autorizada, Patricia Batista Nascimento e Souza (Patricia Batista Nascimento e Souza). O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

15º Oficial de Registro de Imóveis
 Conarca de São Paulo - SP

745878

3001-AA



MATRÍCULA

FIGURA

VERSO

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 reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 17/07/2012, além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s). O referido, em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei n°. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé.

São Paulo, 19/07/2012.

ANGELO MOACYR GREGOLIN / ESCRIVÃO AUTORIZADO

15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital ROSVALDO CASSARO Oficial NELSON AMOROSO Oficial Substituto (art.20 §§ 1º. & 2º. - Lei 8935/94) José Roberto Lopes de Oliveira José Odival Figueiredo Matheiros Paulo Ademir Monteiro Oficiais Substitutos Ângelo Moacyr Gregolin Romeu Alves da Silva José Henrique de Oliveira Nascimento Escrivães Autorizados (art.20 §§ 2º. - Lei 8935/94) Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 4º. Andar São Paulo - Telefones 3255-0844 e 3255-9537	15º. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital Oficial R\$ 22,01 Estado R\$ 6,26 Apos. R\$ 4,64 Reg. Civil R\$ 1,16 Trib. Justiça R\$ 1,16 Total R\$ 35,23 ESTADO E TAXA APÓS Guia Nº. 140/07/12
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

"O PRAZO DE VALIDADE DESTA CERTIDÃO É DE 30 DIAS A CONTAR DA DATA SUPRA PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS."



Prefeitura do Município de São Paulo

Secretaria Municipal de Finanças
Departamento de Arrecadação e Cobrança

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU

Cadastro do Imóvel	: 085.445.0071-4
Nome do(s) contribuinte(s)	: BANCO SUDAMERIS BRASIL SOCIEDADE ANONIMA
CNPJ/CPF	: 60.942.638/0001-73
Local do Imóvel	: AV ENG LUIZ CARLOS BERRINI , 1.307 LJ
CEP	: 04571-010
Codlog	: 12193-2
Área do Terreno (m²)	: 1.701
Testada(m)	: 25,00
Fração Ideal	: 0,1242
Área Construída (m²)	: 1.874
Ano da Construção	: 1996
Base de Cálculo do IPTU (R\$)	: 3.255.633,00
Uso do Imóvel	: 41 - LOJA (COMERCIO OU SERVICO) EM CONDOMINIO
Data de Emissão	: 12/09/2012

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel em 2012.

Certidão expedida **via Internet** com base na Portaria SF nº 008/2004, de 28 de Janeiro de 2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada na página da Secretaria Municipal de Finanças (<http://www.prefeitura.sp.gov.br>).



Relatório de Avaliação: Agência BH - TIRADENTES
Praça Tiradentes, 85, Funcionários
Belo Horizonte/BH

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA PRAÇA TIRADENTES, 85 –
BAIRRO FUNCIONÁRIOS – MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E ESTADO DE BH.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Praça Tiradentes, 85, Funcionários, Belo Horizonte/BH	
Acessibilidade:	Através das avenidas Afonso Pena, Brasil e Bernardino Monteiro	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	Não informado
	Topografia:	Plana
	Formato:	Irregular
	Área:	662m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	2.156,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Não fornecido.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 006019 007 001-5.
	Outros:	Planta de arquitetura
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Central de Belo Horizonte (ZCBH)
	Uso:	comercial e residencial
	Taxa de Ocupação:	Não especificado
	Coefficiente de Aproveitamento:	3,0
7	MERCADO:	<p>O imóvel em estudo está localizado em Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, considerado o segundo mais populoso do País.</p> <p>Considerada a quarta cidade mais rica do Brasil, perdendo apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. De acordo com os dados da Fundação João Pinheiros (FJP), órgão oficial de estatística de Minas Gerais, em 2008 o PBI de Belo Horizonte somou cerca de R\$32,7 bilhões de reais.</p> <p>Belo Horizonte é um dos maiores centro financeiro do Brasil, caracterizado pela predominância do setor terciário em sua economia, mais de 80% da economia do município se concentra nos serviços, destacando o comercio, serviços financeiros, atividades imobiliárias e administração pública.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóvel comercial disponíveis para locação com áreas variando de 722,50m² a 105,00m² e valores pedidos de R\$ 29,63/m² a R\$ 62,28/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	14.842.986,00 (Catorze Milhões, Oitocentos e Quarenta e Dois Mil, Novecentos e Oitenta e Seis Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	105.939,00 (Cento e Cinco Mil, Novecentos e Trinta e Nove Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
Edifício	15
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRAL DE BELO HORIZONTE (ZCBH)	20
Mercado	21
GENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
OFERTA E DEMANDA	22
PREÇOS PRATICADOS	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	26

Conclusão Final de Valores	28
-----------------------------------	-----------

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Praça Tiradentes, 85, Funcionários, Belo Horizonte/BH.



Fonte: Cushman & Wakefield



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Praça Tiradentes, 85, Funcionários, Belo Horizonte/BH.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 900 m da Avenida Getúlio Vargas;
- 2,8 km do Shopping Pátio Savassi;
- 3,2 km do Centro da Cidade;
- 4,1 km da Avenida do Contorno;
- 4,9 km da Praça Carlos Chagas; e
- 2,3 km do Centro da Cidade.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral, com padrão construtivo médio e médio-alto.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Praça Tiradentes é o entroncamento da Avenida Brasil, Avenida Afonso Pena, Rua Paraná e Rua Aimorés, com tráfego intenso. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte público, podemos afirmar que a região onde se localiza o imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com centro e outros pontos da cidade.

Além da proximidade do imóvel com as Avenidas do Contorno, Cristovão Colombo e Getúlio Vargas, com alto fluxo de transporte público (ônibus) e privado (automóveis em geral).

O Aeroporto Internacional Tancredo Neves (Confins) localiza-se a aproximadamente 42 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 55 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

O Aeroporto Pampulha localiza-se a aproximadamente 14 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, mezanino, pavimento superior e subsolo.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 662m²



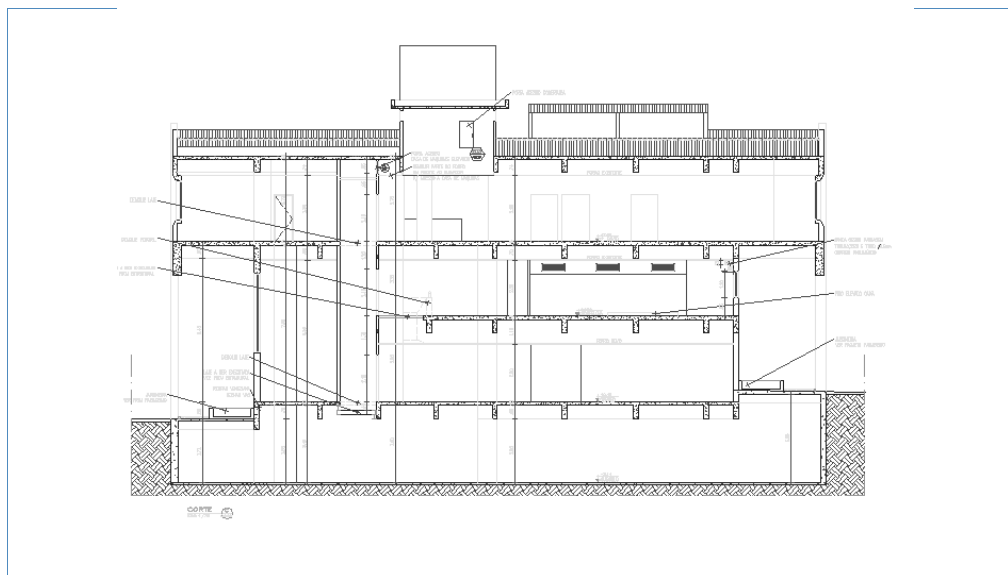
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 04 pavimentos, (subsolo, térreo, mezanino e 01 pavimento superior), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA DO CORTE DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em mármore e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITÓRIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, caixas, gerência, cofre, ar condicionado, manutenção e sanitários
	Mezanino Almojarifado, back office, tesouraria e sanitários
	Subsolo Subsolo: Estacionamento/ Pavimento superior: Casa de máquinas, cozinha e caixa forte
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Mármore e vidro
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Aluminio
VIDROS	Temperado
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Cameras de segurança e PGDM
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Vinílico e cerâmica e Cimento queimado.
PAREDES	Pintura látex e azulejo.
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IP TU	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	662,00	0,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.156,00	644,00
Nº DE VAGAS	-	30
TÉRREO	-	644,00
MEZANINO	-	214,00
SUPERIORES E SUBSOLO	-	1.298,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	644,00	1,00	644,00
MEZANINO	214,00	0,70	149,80
SUPERIORES E SUBSOLO	1.298,00	0,70	908,60
TOTAL	2.156,00	-	1.702,40

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Belo Horizonte é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 9.959 de 20 de julho de 2010.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central de Belo Horizonte (ZCBH).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRICÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRAL DE BELO HORIZONTE (ZCBH)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Não especificado
- Coeficiente de Aproveitamento: 3,0.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) comercial e residencial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de Belo Horizonte.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O bairro Funcionários conta com a infraestrutura urbana consolidada, considerada um bairro nobre, conta com a presença de grande número de comércios, serviços públicos e privados, e ainda, com grande acervo de patrimônio histórico, artístico e arquitetônico.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

A região do imóvel em estudo possui ocupação mista, com a presença de imóveis multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e diversificado, com padrão construtivo médio e médio-alto.

No entorno do imóvel também podemos observar a presença do Clube Minas Tênis, Biblioteca Estadual e a Praça da Liberdade, pontos de referência da cidade.



OFERTA E DEMANDA

A região possui muitos edifícios comerciais com médio padrão. Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a ausência de ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito à área construída.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 29,63 a R\$ 62,28 p/m² mensais e áreas variando entre 722,50 e 105,00.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixa**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **fácil**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	62,23
Área Equivalente (m ²):	1.702,40
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	105.939,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Belo Horizonte, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 105.939,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%..
- Área Equivalente: 1.702,40m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., com a seguinte média ponderada:

MÉDIA PONDERADA POR 10 ANOS

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO (M²)	14.842.986,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.702,40
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	8.718,86



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

14.842.986,00

(Catorze Milhões, Oitocentos e Quarenta e Dois Mil, Novecentos e Oitenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

105.939,00

(Cento e Cinco Mil, Novecentos e Trinta e Nove Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTO EXTERNO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA FACHADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ENTRADA E ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DOS ANDARES SUPERIORES



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA (MEZANINO)





Anexo II - Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUQUEL PEDIDO(€)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Prça Tiradentes, nº 85 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Avaliando	Agência Bancária	30	-	2.156,00	644,00	214,00	0,00	1.298,00	1.702,40	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5664		
COMPARATIVOS																		
1	Rua Alverenga Paesde, nº 190 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Casa Comercial	0	N/I	150,00	100,00	0,00	50,00	0,00	130,00	4.000,00	29,63	Não Possui	Gate Administração	Confidencial	(31) 3224-5356	
2	Rua Rio de Janeiro, s/n - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Casa Comercial	4	9	180,00	90,00	0,00	90,00	0,00	153,00	8.000,00	52,29	Não Possui	Decisão Imóveis	Marcos	(31) 3048-4455	
3	Rua Barão, nº 330 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	Rotativa	8	180,00	110,00	0,00	50,00	0,00	146,00	7.000,00	48,28	Não Possui	Ano Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
4	Rua Tomé dos, nº 15 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	5	120,00	70,00	0,00	50,00	0,00	105,00	5.500,00	52,38	Não Possui	Ano Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
5	Avenida Alvimir Cabral, nº 13.115 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	7	120,00	120,00	0,00	0,00	0,00	120,00	5.000,00	41,67	Não Possui	Comercio Imóveis	Mircaia	(31) 3275-1955	
6	Rua Almoré, nº 612 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	5	140,00	100,00	0,00	40,00	0,00	128,00	6.500,00	50,78	Não Possui	Ano Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
7	Rua Tomé de Souza, nº 1.158 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	6	11	430,00	310,00	0,00	120,00	0,00	394,00	18.000,00	45,69	Não Possui	Ano Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
8	Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	4	15	850,00	425,00	0,00	425,00	0,00	725,50	45.000,00	62,28	Não Possui	Ano Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
										AVALIANDO
-	Praca Tiradentes, nº 65 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Alameda Ruijters, nº 180 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,18	48,67	48,67	
2	Rua Rio de Janeiro, s/n - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,03	65,02	65,02	
3	Rua Bahia, nº 230 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,03	60,03	60,03	
4	Rua Tomé de Souza, nº 1.158 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,11	69,44	69,44	
5	Avenida Álvares Cabral, nº 13.115 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,11	55,24	55,24	
6	Rua Amore, nº 612 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	0,93	61,17	61,17	
7	Rua Tomé de Souza, nº 1.158 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	57,87	57,87	
8	Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,03	80,40	80,40	
Média								62,23	62,23	



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 47,87

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 80,90

Limite inferior (-30%): 43,56

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 8

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 62,23

SANEAMENTO

Limite superior: 67,04

Limite inferior: 57,42

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 9,62

Distr. "t" Student: 1,41

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,15

Número de elemetos após saneamento: 8

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 62,23

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 62,23

Área (m²): 1.702,40

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 105.938,53





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	BH - TIRAJANTES				AGÊNCIA				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.153.258	R\$ 0	R\$ 1.163.298	R\$ 108.000	R\$ 0	R\$ 108.000	R\$ 1.271.268						
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.223.985	R\$ 0	R\$ 1.223.995	R\$ 113.638	R\$ 0	R\$ 113.638	R\$ 1.337.633						
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.285.317	R\$ 0	R\$ 1.285.317	R\$ 119.331	R\$ 0	R\$ 119.331	R\$ 1.404.648						
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.349.583	R\$ 0	R\$ 1.349.583	R\$ 125.298	R\$ 0	R\$ 125.298	R\$ 1.474.881						
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.417.062	R\$ 0	R\$ 1.417.062	R\$ 131.563	R\$ 0	R\$ 131.563	R\$ 1.548.625						
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.487.915	R\$ 0	R\$ 1.487.915	R\$ 138.141	R\$ 0	R\$ 138.141	R\$ 1.628.056						
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.562.311	R\$ 0	R\$ 1.562.311	R\$ 145.048	R\$ 0	R\$ 145.048	R\$ 1.707.359						
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.640.427	R\$ 0	R\$ 1.640.427	R\$ 152.300	R\$ 0	R\$ 152.300	R\$ 1.792.727						
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.722.448	R\$ 0	R\$ 1.722.448	R\$ 159.915	R\$ 0	R\$ 159.915	R\$ 1.882.363						
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.808.570	R\$ 25.149.996	R\$ 26.958.566	R\$ 167.911	R\$ 2.334.973	R\$ 2.502.884	R\$ 29.461.451						
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.203.866	R\$ 0	R\$ 2.203.866	R\$ 204.531	R\$ 0	R\$ 204.531	R\$ 2.408.477						
VPL				Agência: R\$ 13.582.006			Estacionamentos: R\$ 1.260.979	R\$ 14.842.986						



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

BH - Rodentes

LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3.º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CARTÓRIO BOLIVAR

3.º Of.
de Reg. de
Imóveis

FOLHA 1

MATRÍCULA Nº: 11.760 DATA 31/05/1978

IMÓVEL: Prédio a Av. Brasil, nºs 1329 e 1339, esquina de rua Aiméres 760, 770 e 780, e s/terreno, lote 7, do quarteirão 19, da 6ª seção urbana, com área de 500m².- Proprietários: 1-ESPÓLIO DE DETLEF SURERUS; 2- ALFREDO FERNANDO SURERUS, industrial, casado com Júlia Werneck Alves Surerus, residentes em Juiz de Fora; 3-CARLOS SURERUS, industrial, casado com Marina Gervason Surerus, residentes em Juiz de Fora; 4-PAULO SURERUS, engenheiro, casado com Aurora Pinto Aguiar Surerus, residentes em Juiz de Fora; 5-QUILHERME HENRIQUE SURERUS, industrial, casado com Formosina Zilah Surerus, residentes em Juiz de Fora; 6-NATALINA MARIA BÁRBARA SURERUS, brasileira, solteira, maior, residente em Juiz de Fora; 7-MARIA ELISA SURERUS, solteira, maior, todos brasileiros; 8-HERTHA DEOLINDA KRAMBECK DUQUE, casada com Bolivar Guimarães Duque, comerciante, residente em Juiz de Fora; 9-IRIA SOPHIA KRAMBECK SYBERTZ, casada com Karl Gerhard Sybertz; 10-ELIZABETH KRAMBECK HORN, menor pubere, residente em Juiz de Fora; 11-IRMA KRAMBECK HORN, menor impubere, residente em Juiz de Fora; 12-MARITHA KRAMBECK HORN, menor impubere, residente em Juiz de Fora; 13-ALIDA KRAMBECK JORDT, casada com HANS JORDT, residente em Juiz de Fora; 14-ERICK JOÃO KRAMBECK, industrial, casado com Zauli Mendes Pinto Krambeck, residentes em Barra do Piraí. Obs:- As qualificações acima são as constantes do registro anterior. Os proprietários, possuem o imóvel na seguinte proporção: Os qualificados sob nºs 1,2,4,5,6,7,8,9,13 e 14, possuem 1/14 para cada um; o qualificado sob nº 3, possui 1/7; e os qualificados sob nºs 10,11 e 12, possuem 1/21, para cada um. Registro anterior: 7.492 Lº 3L, fls.89, de 5ª Oficial, em 8.8.1962.- O Oficial, *[assinatura]*

R1.11760 - P.23.357
DATA: 31.05.78. Título: Formal de Partilha extraído em 26.5.1975 pelo Escrivão do 3º Ofício Judicial desta comarca. TRANSMITENTE: Espólio de Detlef Surerus, do qual foi inventariante a viúva meira Esther Cordeiro Surerus.- ADQUIRENTE: MARIANA PINTO SURERUS DE ALMEIDA, casada com separação de bens com Alcides Santos de Almeida, domiciliados nesta capital. Com relação a 1/14, do imóvel matriculado, no valor de R\$ 164,428,00.- O Oficial, *[assinatura]*

Av.2.11760
DATA: 11-9-1978. TÍTULO: Certifico que foi apresentada a certidão datada de 16-4-1975, fornecida pelo Oficial do registro civil

do 1º subdistrito da Cidade de Juiz de Fora, pela qual certifi-
cou que no livro 55-B, fls.264, termo 21140, em 10-6-1972, con-
sta o assento do casamento de PEDRO LOPES DE SOUZA FILHO com ELI-
ZABETH KRAMBECK HORN que passou assinar ELIZABETH HORN DE SOUZA
O Oficial, *[assinatura]*

av. 3.11760

DATA:11-9-1978.TITULO:Certifico que me foi apresentada a certi-
ficação datada de 16-4-1975, fornecida pelo Oficial do Registro Ci-
vil do 1º subdistrito da Cidade de Juiz de Fora, pela qual cer-
tificou que no livro 1-BAUX,fls.36v, termo 72, em 10-3-1973, con-
sta o assento do casamento de MIGUEL MIANA com IRMA KRAMBECK
HORN que passou assinar IRMA HORN MIANA. Oficial, *[assinatura]*

av. 4.11760

DATA:11-9-78.TITULO.Escritura de compra e venda lavrada pelo 6º
tab. desta comarca no livro 136-A, fls.96v, em 22-6-1978.TRANS-
MITENTE: 1-MARIANA PINTO SURERUS DE ALMEIDA e seu marido ALCI-
DES SANTOS DE ALMEIDA, ele do lar e ele construtor, CPF.006.434.
406-15, brasileiros, casados, residentes nesta capital; 2-ALFRE-
DO FERNANDO SURERUS, que também assina ALFREDO SURERUS, e s/s
JÚLIA WERNECK ALVES SURERUS, brasileiros, casados, ele da indus-
tria e ela do lar, CPF/MF.003.711.066-72, domiciliados na cidade
de Juiz de Fora MG; 3-ESPÓLIO DE MARINA GERVASOM SURERUS, que
era brasileira, casada, do lar, domiciliada em Juiz de Fora; 4-
ESPÓLIO DE AURORA PINTO AGUIAR SURERUS, que era brasileira, ca-
sada, do lar, domiciliada em Juiz de Fora; 5-GUILHERME HENRIQUE
SURERUS, brasileiro, da indústria, CPF/MF 003,730,606-53, e s/m
FORMOZINDA ZILAH SURERUS, portuguesa, paisagista, ambos domici-
liados em Juiz de Fora, casados; 6-NATALINA MARIA BARBARA SURE-
RUS, que também assina NATALINA SURERUS, brasileira, solteira,
maior, do lar, CPF/MF 003.710.846-87, domiciliada em Juiz de Fo-
ra; 7-MARIA ELISA SURERUS, brasileira, solteira, maior, do lar,
CPF/MF 003.710.926-04, domiciliada em Juiz de Fora; 8-ESPÓLIO
DE HERTHA DEOLINDA KRAMBECK DUQUE e s/m BOLIVAR GUIMARÃES DUQUE,
que eram brasileiros, casados, domiciliados em Juiz de Fora, ela
do lar, e ele do comércio; 9-ESPÓLIO DE KARL GERNHARD SYBERTZ,
que era alemão, casado, do comércio, domiciliado em Juiz de Fo-
ra; 10-ELIZABETH HORN DE SOUZA, que em estado de solteira se
chamava Elizabeth Krambeck Horn, e s/m PEDRO LOPES DE SOUZA PI-
LHO, brasileiros, casados, ela do lar e ele viajante comercial,
CPF/MF 093.154.036-49, domiciliados na cidade de Governador Val-
deares MG; 11-IRMA HORN MIANA, que em estado de solteira se
chamava Irma Krambeck Horn, e s/m Dr. MIGUEL MIANA, brasileiros, casa-
dos, ela do lar e ele engenheiro, CPF/MF 103.145.556-68, domici-
liados na cidade de Salvador BA; 12-MARTHA KRAMBECK HORN, brasi-
leira, solteira, maior, estudante, CPF/MF 181.154.116-04, domici-
liada em Juiz de Fora; 13-ALIDA KRAMBECK JORDT, brasileira e
s/m HANS JORDT, alemão, avicultor, CPF/MF 011.769.356-15, casa-
dos, domiciliados na cidade de Matias Barbosa, MG; 14-ERICK -

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO 08

FOLHAS QUE NÃO PODEM SER USADAS SEPARADAMENTE

LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO BOLÍVAR
REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELHO HORIZONTE - MINAS GERAIS

CARTÓRIO BOLÍVAR
3º Of.
de Reg. de
Imóveis
FOLHA 2

MATRICULA Nº R. 6.11760 (cont. da folha 1) DATA 11/09/1978
14-ERICK JOÃO KRAMBECK e s/m ZAULY MENDES PINTO KRAMBECK, brasileiros, casados, ele do comércio e ela do lar, CPF/MF 085.534.087-87, domiciliados na cidade de Barra do Piraí RJ. ADQUIRENTE PACAL CONSTRUTORA LTDA, COM SEDE NESTA CAPITAL, CGC. 16.581.753/0001-78. VALOR. R\$ 5.330.000,00, sendo R\$ 3.720.000,00, recebidos e quitados e os restantes R\$ 1.610.000,00 representados por uma nota promissória vencível em 05.10.1978.
Oficial, *[assinatura]*

Av. 5.11760

DATA: 14-11-1978. TÍTULO: DECLARAÇÃO. Por documento particular, datado de 5-10-1978, Iria Sophia Krambeck Sybertz, Rolf Dieter Gerhard Krambeck Sybertz, Alide Krambeck Jordt, Hans Jordt, Jose Wilson - Lopes de Araujo, Mariana Pinto Surerus de Almeida, Guilherme Henrique Surerus, Formozinda Zilah Surerus, Carlos Surefus, Alfredo Fernando Surerus, Sulia Werneck Alves Surerus, Maria Elisa Surerus, Natalina Maria Barbara Surerus, Martha Krambeck Horn, Paulo Surerus, Elizabeth Hortn de Souza, Pedro Lopes de Souza Filho, Irma Horn Miana, Miguel Miana, Erich João Krambeck, Zauly Mendes Pinto Krambeck, por seu procurador, Jose Wilson Lopes Araujo, conforme procuração anexa, deram quitação da venda acima à Pacal Construtora Ltda, Oficial, *[assinatura]*

R. 6.11760

DATA: 3-3-1980. TÍTULO: Escritura de hipoteca, lavrada pelo 69 tab desta comarca, no livro 143-N, fls. 144v, em 4-7-1979. DEVEDORA: PACAL CONSTRUTORA LIMITADA; já qualificada. CREDOR: BANCO MAISONNAVE DE INVESTIMENTOS S/A, com sede em Porto Alegre-RS, CGC. 17180399/0001- VALOR: Cr\$ 4.085,689,49, representada a dívida por 24 notas promissórias, vencimentos em 15-7-1979, 14-8-1979, 13-9-1979, 11-10-1979, 12-11-1979, 12-12-1979, 10-1-1980, 10-2-1980, 11-3-1980, 10-4-1980, 10-2-1980, 11-3-1980, 10-4-1980, 8-5-1980, 9-6-1980, 9-7-1980, 7-8-1980, 7-9-1980, 7-10-1980, 6-11-1980, 7-12-1980, 5-1-1981, 4-2-1981, 6-3-1981, 5-4-1981; 5-5-1981, 4-6-1981, avaliadas por Cati-merio Ferreira Pinto e Paulo Roberto Ferreira, de valores iguais a Cr\$ 170.237,06 cada uma. Juros e mora de 20%. Bens dados em la única e especial hipoteca. Imóvel avaliado em Cr\$ 5.000.000,00, para efeitos do art. 818 do C. Civil. As partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições do documento ora registrado. x.x.x.
Oficial, *[assinatura]*

R. 7.11760 - P. 36794

DATA: 3-3-1980. TITULO: Escritura de hipoteca lavrada pelo 69 tab. desta comarca, no livro 163-N, fls. 150, em 1-10-1979. DEVEDORA: PACAL CONSTRUTORA LIMITADA. CREDOR: BANCO MAISONNAVE DE INVESTIMENTOS S/A; já qualificados. VALOR: Cr\$ 2.793.150,00, representada a dívida por 15 notas promissórias, com vencimentos e valores seguintes: dia 25-10-1979, do valor de Cr\$ 155.175,00; 26-11-1979, Cr\$ -- Cr\$ 232.763,00, 23-1-1980, de Cr\$ 232.763,00, dia 21-2-1980, do valor de Cr\$ 155.175,00, dia 24-3-1980, do valor de Cr\$ 155.175,00; 22-4-1980, de Cr\$ 155.175,00, dia 22-5-1980, de Cr\$ 232.763,00, dia 21-7-1980, de Cr\$ 232.762,00, dia 20-8-1980, no valor de Cr\$ 155.175,00, dia 18-9-1980, de Cr\$ 155.175,00, dia 20-10-1980, de Cr\$ 155.175,00, dia 18-11-1980, no valor de Cr\$ 232.762,00, dia 15-1-1981, de Cr\$ 232.762,00, dia 16-2-1981, no valor de Cr\$ 155.175,00, dia 18-3-1981, no valor de Cr\$ 155.175,00, avalizadas por Calimerio Ferreira Filho, Paulo Roberto Ferreira e Ana Lucia Ferreira, Bens dados em 2a e especial hipoteca. IMÓVEL AVALIADO EM Cr\$ 5.000.000,00. AS partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições do documento ora registrado. Oficial *[assinatura]*

R. 8.11760 P. 41075

DATA: 11-9-1980. TITULO: Escritura de hipoteca, lavrada pelo 29 tab. desta comarca, no livro 355-A, fls. 13v, em 3-3-1980. DEVEDORA: PACAL CONSTRUTORA LIMITADA, já qualificada. CREDOR: BANCO MAISONNAVE DE INVESTIMENTO S/A, já qualificado. VALOR: No dia 3-3-1980, a devedora celebrou com o credor, o contrato de abertura de Crédito de Financiamento de capital de movimento ou giro com correção monetária pre fixada nº 31111-050030-5, através do qual passou a ser devedora deste, do total de Cr\$ 4.216.740,00 representada a dívida por 6 notas promissórias, a favor do credor, com vencimentos em: 9-3-81, 6-4-81, 6-5-81, 6-7-81, 4-8-81, 3-9-81, avalizadas por Calimerio Ferreira Filho, CPF. 00061433691, e Paulo Roberto Ferreira, CPF. 13319477668, de valores Cr\$ 702.720,00, todas iguais, Juros de 20% ao ano. Bens dados em terceira especial hipoteca. AS partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições do documento ora registrado. Oficial *[assinatura]*

R. 9.11760 P. 50797

DATA: 17-7-1981. TITULO: Escritura de confissão de dívida com pacto adjecto de hipoteca, lavrada pelo 99 tab. desta comarca, no livro - 370-A, fls. 70v, em 15-7-1981. DEVEDORA: PACAL-CONSTRUTORA LTDA, CREDOR: BANCO MAISONNAVE DE INVESTIMENTO S/A, já qualificados. VALOR: Cr\$ Cr\$ 59.373.366,00, compreendendo o valor principal Cr\$ 5.000.000,00 e encargos de Cr\$ 4.373.366,00, constituídos de juros, a taxa de - 0,950% ao ano, correção monetária, prefixada de 6,620% ao ano, sendo a dívida representada por 08 notas promissórias, com os seguintes valores e vencimentos: Cr\$ 150.000,00, vencível em 7-10-81; - Cr\$ 150.000,00, vencível em 10-11-81; Cr\$ 1.500.000,00, vencível em 6-1-82; Cr\$ 1.000.000,00, vencível em 9-2-82; Cr\$ 1.200.000,00, vencível em 09-03-82; Cr\$ 1.200.000,00, vencível em 5-4-82; Cr\$ 1.500.000,00, vencível em 6-5-82; e Cr\$ 2.673.366,00, vencível em 7-7-82, todos do

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO 08
FOLHAS QUE NÃO PODEM SER USADAS SEPARADAMENTE

LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO BOLÍVAR
REGISTRO GERAL
1ª OFICINA - REGISTRO IMÓVELS - BELLO HORIZONTE - MINAS GERAIS



MATRÍCULA Nº: 11760 continuação de fls 2 DATA 17/ 7 1981
devidamente avaliados. As partes se obrigaram pelas demais cláusulas e condições do documento ora registrado. Oficial, *[assinatura]*

AV. 10. 11760 P. 53282

DATA: 14-10-1981. TÍTULO: Certifico que me foi apresentada a certidão datada de 1-10-1981, fornecida pela Prefeitura de B. Hte, pela qual certificou que de acordo com a planta CP-20-24-M, aprovada em 10-9-1941, o lote 7, quadra 19, da 6ª seção urbana, originou-se de planta elaborada pela comissão construtora da Nova Capital, que o referido lote possui forma irregular com 26,50m de frente para a Avenida Brasil; 11,15m de frente para a Praça vinte e Um de Abril; 42,50m de frente para a rua Aimores; 37,50m na divisa de fundo e possui área de 733m², ficando ressalvado que a Prefeitura não se responsabiliza pela exatidão das medidas ora certificadas. Oficial, *[assinatura]*

AV. 11. 11760 P. 53965

DATA: 17-11-1981. TÍTULO: DECLARAÇÃO. Por documento particular, datado de 5-11-1981, a Pacal-Constructora Ltda, proprietária do lote 7, quadra 19, da 6ª seção urbana, desta capital, solicita que seja averbada a margem deste registro, a certidão de retificação, fornecida pela Prefeitura de B. Hte, de 4-11-1981, esclarecendo que a certidão anterior, fornecida pela Prefeitura de B. Hte, em 1-10-1981, e averbada sob nº 10, está com os dados incorretos. A certidão atual é a que espelha os dados certos. Oficial, *[assinatura]*

AV: 12. 11760

DATA: 17-11-1981. TÍTULO: Certidão datada de 9-11-1981, fornecida pela Prefeitura de B. Hte, pela qual certificou que de acordo com a planta CP-20-24-M, aprovada em 10-9-41, o lote 7, quadra 19, da 6ª seção urbana, originou-se de planta elaborada pela Comissão Construtora da Nova Capital, que o referido lote tem forma irregular e mais as seguintes características: 26,50m de frente para a Avenida Brasil, 8,50m de frente para a Praça Vinte e Um de Abril, 42,10m de frente para a rua Aimores, 37,50m, na divisa de fundo e área de 662m², ficando ressalvado que a Prefeitura não se responsabiliza pela exatidão da medida ora certificada. x.x.x.x.x.x. Oficial, *[assinatura]*

AV. 13. 11760 P. 57110

DATA: 5-3-1982. TÍTULO: CANCELAMENTO. Por documento particular, datado de 4-3-1982, o Banco Maissonave de Investimento S/A, autorizou o

cancelamento da hipoteca deste livro sob nºR6-R7-R8-R9/11760.-
Oficial, *[assinatura]*

R.14.11760 P.60829 *7*

DATA:21-7-1982.TITULO:Escritura de compra e venda,lavrada pelo
79 tab.esta comarca,no livro 65,fls.55,em 8-3-1982.TRASMITEN
TE:PACAL-CONSTRUTORA LIMITADA,ja qualificada.ADQUIRENTE:BANCO
AMERICA DO SUL S/A,CGC.61230165000144,com sede nesta cidade.-
VALOR:Cr\$64.053.871,77quitados.Oficial, *[assinatura]*

Av.15.11760 *4*

DATA:21-7-1982.TITULO:Certifico que me foi apresentada a certi
dão datada de 1-7-1982, fornecida pela Prefeitura de B.Hte pela
qual certificou que em 4-2-82(proc.6958/82 em apreço), foi conce
dida licença por esta Prefeitura, a Pacal-Constructora Ltda, para
demolição do predio situado no lote 7,quadra 19,da 6a seção ur
bana,a Av.Brasil,nºs 760,770,780,com rua Aimores,nºs 1329 e +
1339,demolição concluída.Oficial *[assinatura]*

AV.16.11760 P.72923 *7*

DATA:10-11-1983.TITULO:BAIXA E HABITE-se nº 2380,por certidão
datada de 24-6-1983,fornecida pela Prefeitura de B.Hte ,pela
qual certificou que foi concedida abaixa de construção do pre
dio 85,da praça 21 de abril,comercial-sub-solo,pavtº térreo e
2º pavt.662m2,cada,sobre-loja 159,90m2,lote 7,quadra 19,da 5a
seção urbana,de acordo com alvara 2125 de 21-7-82,em nome de
Banco America do Sul S/A,concedido em 23-6-1983.-x-x-x-x-x-
Oficial, *[assinatura]*

AV.17.11760

P.206898

DATA: 10.11.1999. CERTIDÃO DA PREFEITURA. Certifico que me foi
apresentada a Certidão datada de 18 de outubro de 1999, expedi
da pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, certificando
que de acordo com a planta CP-020-024-M, aprovada em 1941, o
lote 07, da quadra 19, da Sexta Seção Urbana, faz frente para
a Praça Tiradentes, antiga, Praça 21 de abril, denominação esta
modificada para a atual pela Lei 925, de 09 de julho de 1962.:
O Oficial, *[assinatura]*

R.18.11760

P.210027

DATA: 18.02.2000. COMPRA E VENDA. Escritura lavrada pelo Tabe
lião do Cartório do 6º Ofício de Notas da Comarca de São Paulo
/SP, no livro 2877, fls.247, em 04.02.2000. TRANSMITENTE: BAN
CO AMERICA DO SUL S.A., com sede nesta Capital, CNPJ sob número
61.230.165/0001-44. ADQUIRENTE: TRAIANUS S.A., com sede em São
Paulo/SP, CNPJ sob número 03.410.509/0001-09. VALOR: R\$,.....
R\$1.339.000,00, quitados. O vendedor apresentou a Certidão Pos
sitiva de Débitos com efeito de negativa do INSS nº 4462/2000,
expedida em 10.01.200, pelo Posto de Arrecadação Vila Mariana/
SP, bem como a Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Fe
derais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com
efeitos de negativa nº E-3.113.255, emitida em 05.11.1999, com

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO *08*
FOLHAS QUE NÃO PODEM SER USADAS SEPARADAMENTE.

LITRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL
1º OFÍCIO- REGISTRO IMÓVEIS-BELO HORIZONTE- MINAS GERAIS
TITULAR- BEL. CARLOS FERDINANDO V. BOLIVAR MOREIRA
RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 8 - FONE: 201-0941



MATRÍCULA 11760 Cont. fls.03 DATA 18 / 02 / 2000
validade até 05.05.2000. O Oficial, ➡

AV.19.11760
DATA: 18.02.2000. **DECLARAÇÃO.** Consta da escritura ora registrada, o seguinte: Pela compradora foi dito que aceitava a presente escritura em seu inteiro teor; que tem pleno conhecimento da Lei Federal nº 7433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93240/86, dispensando para este ato, e registro subsequente, a apresentação das certidões por ela exigidas, inclusive a negativa de tributos fiscais, assumindo integralmente os riscos por débitos fiscais por ventura existentes. O Oficial, ➡

R.20.11760 P.264437
DATA: 30.11.2004. **COMPRA E VENDA.** Escritura lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, livro 2753, fls.331, em 16 de janeiro de 2004. **TRANSMITENTE:** TRAIANUS S.A., com sede à Rua 'Senador Feijó, 205, 2º andar, Sala "C", em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ.03.410.509/0001-09. **ADQUIRENTE:** BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., CNPJ.60.942.638/0001-73, com sede à Avenida Paulista, 1000, 16º andar, em São Paulo/SP. **VALOR:** R\$1.769.777,00 recebidos e quitados. "Declarações do Outorgado Comprador - a) dispensa a apresentação das demais certidões de que trata a Lei nº 7.433/85, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86." ITBI foi recolhido pelo outorgado comprador, no valor de R\$44.257,60 em 08.01.2004, no Banco nº 341, Agência nº 3321. Apresentou a CND da SEFPMG, em nome da vendedora, que fica arquivada. -.-.-. O Oficial, ➡

AV.21.11760
DATA: 30.11.2004. **CERTIDÃO DA PREFEITURA.** Certifico que me foi apresentada a Certidão de IPTU para fins de ITBI, expedida pela PMBH, datada de 22.11.2004, nela consta: índice cadastral : 006.019.007.001-5, Adquirente: Banco Sudameris Brasil S/A, quitada até a parcela 11 do exercício. O Oficial, ➡

R.22.11760 P.290316
DATA:28.02.2007. **ARROLAMENTO.** Em atendimento ao Ofício DEINF/SPO/DICAT nº22/2007, datado de 06.02.2007, expedido por ADONES ANTUNES DOS SANTOS-Chefe da Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário, tendo em vista a **RELAÇÃO DE BENS E DIREITOS PARA**

ARROLAMENTO, emitida pela DELEGACIA ESPECIAL DAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS EM SÃO PAULO-SP, conforme processo administrativo nº13805-002.283/96-35, constando como Sujeito Passivo BANCO SUDAMERIS BRASIL S.A., com relação, dentre outros, ao imóvel desta matrícula, nos termos do artigo 64 § 5º da Lei nº9532/97.::: O Oficial,

[Handwritten signature]

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTA CERTIDÃO 08
FOLHAS QUE NÃO PODEM SER USADAS SEPARADAMENTE.
Certidão extraída em 14 de 09 de 2012.
Título nº 519984 Encargamento R\$ 12,21 + (FJ) R\$ 4,31 = Total R\$ 16,52

A Oficial, *[Handwritten signature]*

Marcelo Otonari Victor Bolívar Morais
Escritor
nº Ofício R. T. B. H. 168/09





**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

**IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
INTERNET**

**IPTU
2012**

Imprimir

BANCO SUDAMERIS BRASIL SA
PRACA TIRADENTES, 85
FUNCIONARIOS
30130-020 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 60.942.638/0001-73

Índice Cadastral
006019 007 001-5

Lançamento

Número da Guia
00.00.0000000.00

Data Vencimento

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel: LOJA
Tipo de Lançamento: NAO RESIDENCIAL
Área do Terreno: 662,00
Área de construída: 2.156,00
Fração Ideal: 1,000000
Zona Homogênea/Zona Uso: CS125 / ZCBH
Classificação/Padrão acabamento: L33 / P4

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 2.806.900,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 31.999,00	1,20%	383,62
de 31.999,01 até 104.999,00	1,30%	369,70
de 104.999,01 até 332.999,00	1,40%	3.917,26
de 332.999,01 até 1.045.499,00	1,50%	7.992,00
de 1.045.499,01 até 2.806.900,00	1,60%	27.866,40

3 Opções de Pagamento

1ª parcela:	0,00
2ª parcela:	0,00
3ª parcela:	0,00
4ª parcela:	0,00
5ª parcela:	0,00
6ª parcela:	0,00
7ª parcela:	0,00
8ª parcela:	0,00
9ª parcela:	0,00
10ª parcela:	0,00
11ª parcela:	0,00

Pagamento Mínimo: *****

Quitação Integral: *****

Imposto calculado	43.173,48
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	43.173,48
Taxa de coleta de resíduos	296,00
Taxa de fiscalização aparelhos transp	0,00
Contribuição de iluminação pública	0,00
Expediente	0,00
Total	0,00

Emissão: 17/09/2012 CTM: 01 0204 0000 Lograd: 67768 Bairro: 08110000

Código débito automático *****

Ressalva:

Ressalvando à Prefeitura Municipal de Belo Horizonte o direito de cobrar débitos posteriormente apurados, a Secretaria Municipal Adjunta de Arrecadações, no uso de suas atribuições legais certifica que o Imóvel acima, encontra-se quite com a Fazenda Municipal no exercício de 2012.

* The html structure component needs to have a From in its structure. Please add <from>



Relatório de Avaliação: URB-PORTO ALEGRE - 7 DE
Rua Sete de Setembro, 1100, Centro
Porto Alegre/RS

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA RUA SETE DE SETEMBRO,,
1100- BAIRRO CENTRO - MUNICÍPIO DE PORTO ALEGRE E ESTADO DE RS.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Sete de Setembro,, 1100, Centro, Porto Alegre/RS	
Acessibilidade:	Através das avenidas Mauá, Presidente Engenheiro Goulart, Farrapos, Cristovão Colombo e Ruas Cidas Júnior e General João Manoel	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Ferroviário e Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	13,20m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	508,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Nova e Regular (b)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	2.107,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:	
Registros:	Matrícula nº 104135, do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre - Livro nº 02, Registro Geral, datada de 6/09/12.
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de Não fornecido, sob no cadastro nº 1966618
Outros:	Planta de arquitetura
6 ZONEAMENTO:	
Zona:	MZ 1 UEU 26 - Mista 01
Uso:	Misto
Taxa de Ocupação:	75% e 90%
Coefficiente de Aproveitamento:	Máximo 3,00, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 300% da área do terreno.
7 MERCADO:	<p>O imóvel avaliando está localizado no bairro denominado Centro Histórico. O bairro é localizado próximo ao bairro Floresta e tem como principais avenidas a Farrapos, a Cristovão Colombo, a Mauá e a Presidente Engenheiro Goulart, Farrapos. Faz divisa, além do Floresta, com os bairros Moinhos de Vento, Higienópolis e São Geraldo.</p> <p>Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 15,29 a R\$ 70,59 p/m² mensais e áreas variando entre 986,00 e 133,00.</p> <p>Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda no mercado imobiliário local.</p> <p>Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é fácil, devido a seu uso atual.</p>
8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	11.823.443,00 (Onze Milhões, Oitocentos e Vinte e Três Mil, Quatrocentos e Quarenta e Três Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	79.340,00 (Setenta e Nove Mil, Trezentos e Quarenta Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	4
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
Mapa de Localização da Propriedade:	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	8
TERRENO	8
CONSTRUÇÕES	9
EDIFÍCIO	10
QUADRO DE ÁREAS	12
ÁREA EQUIVALENTE	12
Documentação	13
REGISTRO DO IMÓVEL	13
TAXAS E DISPÊNDIOS	13
OUTROS	13
Planejamento Urbano	14
ZONEAMENTO	14
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	15
RESTRIÇÕES QUANTO MZ 1 UEU 26 - MISTA 01	15
Mercado	16
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	16
PORTO ALEGRE	16
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	17
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	17
PREÇOS PRATICADOS	17
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	17
Avaliação	18



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	19
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	21

Conclusão Final de Valores **23**

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação do(a) Agência Bancária situado(a) na Rua Sete de Setembro,, 1100, Centro, Porto Alegre/RS.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau I**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Sete de Setembro,, 1100, Centro, Porto Alegre/RS.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- A uma quadra do Mercado Público Central e Museu de Arte do Rio Grande do Sul (MARGS);
- 50 m da Estação Ferroviária;
- 1,0 km do Centro Histórico de Porto Alegre;
- 2,0 km do Shopping Total; e
- 9,0 km do Aeroporto Internacional Salgado Filho.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio.

O imóvel em estudo está localizado na Rua Sete de Setembro, pertencente ao bairro Centro Histórico.

Ao longo da via onde o imóvel está inserido notamos a presença de construções voltadas ao uso comercial e/ou de serviços em sua maioria construções históricas com proteção cultural da fachada.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Sete de Setembro, no trecho do imóvel avaliando é uma via de sentido único, com duas faixas de rolamento, com aproximadamente 12,00 metros de largura. A via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, a região é de fácil acesso, através das avenidas Mauá, Presidente Engenheiro Goulart e Ruas Cidas Júnior e General João Manoel

Em termos de transporte público, podemos afirmar que a região onde esta localizada o imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação com os principais pontos da cidade. Na Rua Sete de Setembro, onde o imóvel está inserido, circulam veículos (transporte privado) e que fazem ligação com outros pontos da cidade.

A Estação Ferroviária localiza-se a aproximadamente 50 m da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos andando.

O Aeroporto Internacional Salgado Filho, localiza-se a aproximadamente 9,0 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, 1º pavimento e subsolo.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 508,00m²



Fonte: Google Earth



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

CONSTRUÇÕES

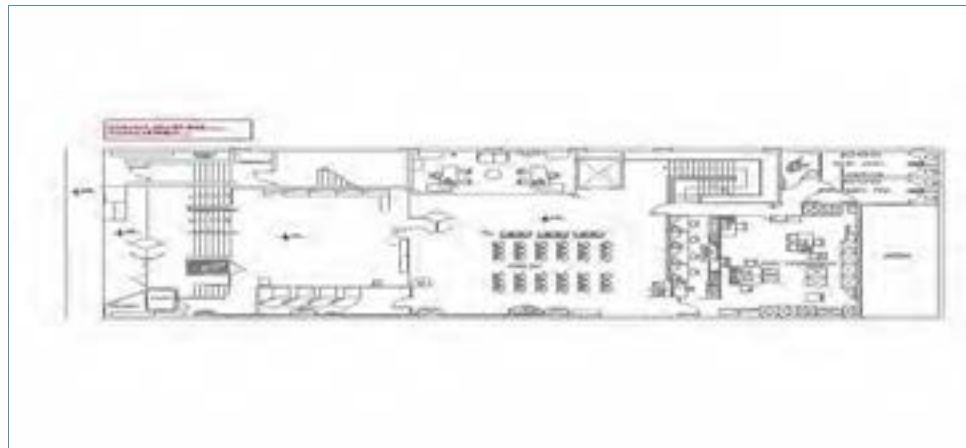
Trata-se de um prédio comercial, composto por 03 pavimentos, (térreo e 1º pavimento e subsolo), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

PLANTA TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO

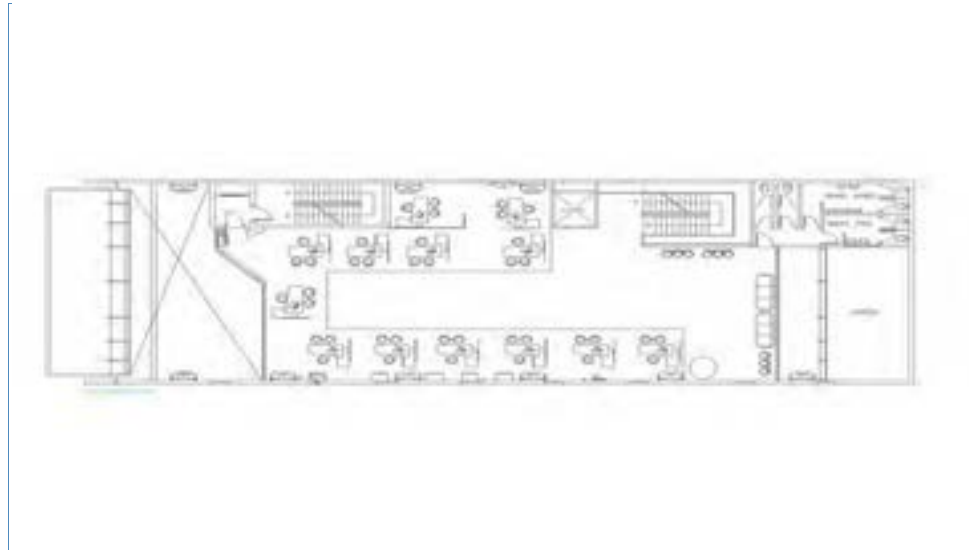


Fonte: Cliente



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

PLANTA 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada com vidros fumês.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, caixas, sanitários e ar condicionado
	Superiores e Subsolo 1º Pavimento: Atendimento, salas de Reunião, copa, administrativo e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro temperado
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central e aparelhos tipo "split"
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada de concreto armado
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Nova e Regular (b)
IDADE APARENTE	10 anos
VIDA REMANESCENTE	50 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	cerâmica, carpete, cerâmico e arpete
PAREDES	Pintura látex e azulejo, Pintura látex e azulejo
FORROS	Gesso



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	508,00	522,72
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.107,00	-

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	520,76	1,00	520,76
SUPERIORES E SUBSOLO	1.586,24	0,70	1.110,37
TOTAL	2.107,00	-	1.631,13

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre - Livro nº 02, Registro Geral sob a matrícula nº.: 104135, datada de 6/09/12.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2011, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 1966618.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia de planta de Arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Porto Alegre é determinada pela Lei Complementar nº 434 de Outubro/2010.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se dentro do perímetro definido por MZ 1 UEU 26 - Mista 01. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestes segmentos.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Prefeitura Municipal de Porto Alegre



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO MZ 1 UEU 26 - MISTA 01

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 75% e 90%
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo 3,00, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 300% da área do terreno..

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Misto.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura Municipal de Porto Alegre.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

PORTO ALEGRE

Porto Alegre é a capital do estado do Rio Grande do Sul. De acordo com estimativas do IBGE, para o ano de 2011, a população da cidade era de 1.413.094 milhões de habitantes. Com uma área de quase 500 km.

Possui uma cultura qualificada e diversificada, com intensa atividade em praticamente todas as áreas das artes, esportes e das ciências, muitas vezes com projeção nacional, além de possuir ricas tradições folclóricas e um significativo patrimônio histórico em edificações centenárias com inúmeros museus.

Fonte: Site da Prefeitura de Porto Alegre e IBGE



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O imóvel avaliado está localizado no bairro denominado Centro Histórico. O bairro é localizado próximo ao bairro Floresta e tem como principais avenidas a Farrapos, a Cristovão Colombo, a Mauá e a Presidente Engenheiro Goulart, Farrapos. Faz divisa com os bairros do Floresta, Moinhos de Vento, Higienópolis e São Geraldo.

O bairro possui inúmeras edificações antigas, em sua maioria da década de 1950, 1960 e 1970, com uma grande variedade de imóveis comerciais, preservando ainda algumas de suas indústrias. Podemos observar ainda que o bairro possui regiões residenciais com padrão construtivo de baixo a médio.

Muitos empreendimentos de grande porte, como o Shopping Total e o Shopping Floresta (em construção), bem como a migração de muitas empresas de médio porte, estão contribuindo de forma significativa para o melhoramento do bairro.

Outro fator importante é a localização no Centro da capital gaúcha, proporcionando às empresas e aos seus moradores facilidades no manejo e logística.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a baixa oferta de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho ao padrão construtivo do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis comerciais para locação com preço pedido variando entre R\$ 15,29 a R\$ 70,59 p/m² mensais e áreas variando entre 133,00 e 986,00.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda no mercado imobiliário local.

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **fácil**, devido a seu uso atual.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do valor de venda.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	48,64
Área (m ²):	1.631,13
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	79.340,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Porto Alegre, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 79.340,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 1.631,13m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	11.823.443,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.631,13
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	7.248,63



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012 em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

11.823.443,00

(Onze Milhões, Oitocentos e Vinte e Três Mil, Quatrocentos e Quarenta e Três Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

79.340,00

(Setenta e Nove Mil, Trezentos e Quarenta Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA SETE DE SETEMBRO NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA INTERNA DO TERMINAL ELETRÔNICO E PORTA GIRATÓRIA DO PAVIMENTO TÉRREO



VISTA INTERNA DO ATENDIMENTO E CAIXAS DO PAVIMENTO TÉRREO



VISTA INTERNA DO ADMINISTRATIVO DO PAVIMENTO TÊRREO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO COM ACESSIBILIDADE DO PAVIMENTO TÊRREO



VISTA INTERNA DA RETAGUARDA DOS TERMINAIS ELETRÔNICOS DO PAVIMENTO TÈRREO



VISTA DO SANITÁRIO DO PAVIMENTO TÈRREO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCOLINO DO PAVIMENTO TÉRREO



VISTA DO ACESSO AO ELEVADOR NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO SALÃO NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DA CASA DE MÁQUINAS DO AR CONDICIONADO CENTRAL DO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO ACESSO AO COFRE NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DA ÁREA DE SERVIÇO NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO DO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCOLINO DO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO REFEITÓRIO NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO ARQUIVO NO SUBSOLO



VISTA INTERNA DO 1° MEZANINO



VISTA INTERNA SANITÁRIO DO 1° MEZANINO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCOLINO DO 1° MEZANINO



VISTA INTERNA DO ACESSO AOS ELEVADORES DO 1° MEZANINO



VISTA INTERNA DA SALA DE TREINAMENTO DO 2° MEZANINO



VISTA INTERNA DO 2° MEZANINO



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO DO 2° MEZANINO



VISTA DO SANITÁRIO MASCOLINO DO 2° MEZANINO



VISTA INTERNA DO ACESSO AS SALAS DO 2° MEZANINO E ELEVADOR



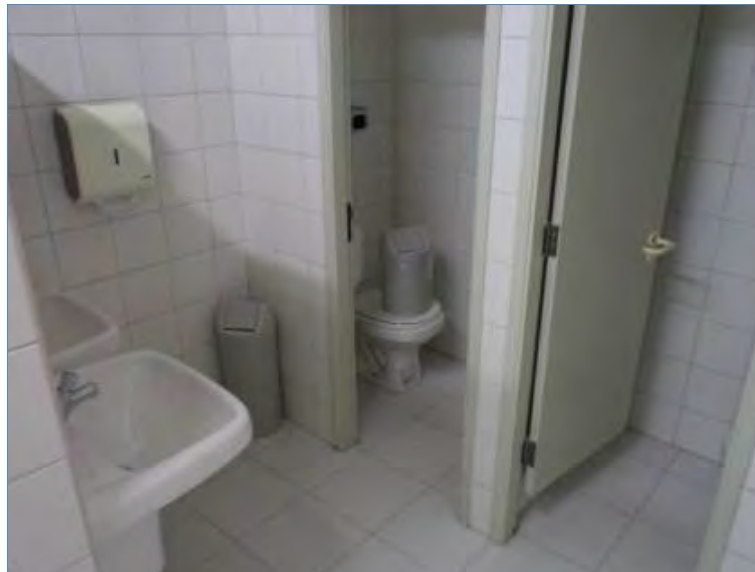
VISTA INTERNA DAS SALAS DE TREINAMENTO DO PAVIMENTO SUPERIOR



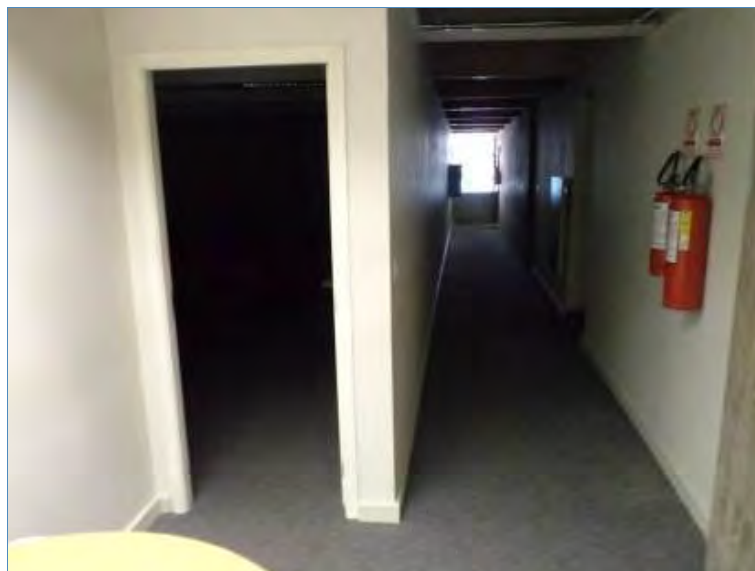
VISTA INTERNA DA SALA DE TREINAMENTO DO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO DO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA INTERNA DO SANITÁRIO MASCOLINO DO PAVIMENTO SUPERIOR



VISTA DO ACESSO RESTRITO A COBERTURA ESCADA DE SEGURANÇA



Anexo II – Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

set/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

N°	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Rua Sete de Setembro, nº 1100-Centro-Porto Alegre/RS	Avaliando	Agência Bancária	0,00	13,10	2.107,00	520,76	0,00	0,00	1.598,24	1.631,13	-	-	Cushman & Wakefield	-	-	(11) 5501-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Rua dos Andradas-Centro-Porto Alegre/RS (Próx. a Rua Caldas Júnior)	Oferta	Loja	0,00	4,00	154,43	154,43	0,00	0,00	0,00	154,43	7.500,00	48,57	Não Possui	D Legend	Marcelo	(51) 3073-6666	
2	Avenida Cristiano Colombo-Centro-Porto Alegre/RS (Próx. a Rua General Neto)	Oferta	Loja	0,00	5,00	110,00	70,00	40,00	0,00	50,00	133,00	4.000,00	30,08	Não Possui	D Legend	Marcelo	(51) 3073-6666	
3	Rua dos Andradas, 1151-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	0,00	4,00	170,00	170,00	0,00	0,00	0,00	170,00	12.000,00	70,59	Não Possui	Imobiliária Coliseu	Felipe	(51) 3221-4200	
4	Rua Guaribaldi, 509-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	0,00	4,00	200,00	100,00	0,00	100,00	0,00	170,00	2.800,00	15,29	Não Possui	Imobiliária Coliseu	Felipe	(51) 3221-4200	
5	Rua Sete de Setembro, 730-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	1,00	17,00	986,00	986,00	0,00	0,00	0,00	986,00	31.552,00	32,00	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Marcos	(51) 2108-1818	
6	Rua General Camara, 40/101-Centro-Porto Alegre/RS	Oferta	Loja	0,00	4,50	254,60	132,30	0,00	132,30	0,00	224,91	8.000,00	35,57	Não Possui	Credito Real Imobiliária	Marcos	(51) 2108-1818	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

06/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Rua Sete de Setembro, nº 1100- Centro-Porto Alegre/RS	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua dos Andaraes-Centro-Porto Alegre/RS (Prox. a Rua Casais Junior)	0,90	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	58,28	58,28	
2	Avenida Cristóvão Colombo-Centro-Porto Alegre/RS (Prox a Rua General Neto)	0,90	1,33	0,90	1,00	1,00	1,10	36,02	36,02	
3	Rua dos Andaraes, 1151-Centro-Porto Alegre/RS	0,90	1,33	1,00	1,00	1,00	1,07	88,15		
4	Rua Guimbalde, 509-Centro-Porto Alegre/RS	0,90	1,60	0,95	1,00	1,00	1,19	23,95		
5	Rua Sete de Setembro, 730- Centro-Porto Alegre/RS	0,90	1,33	1,00	1,00	1,00	1,26	46,93	46,93	
6	Rua General Camara, 40/101- Centro-Porto Alegre/RS	0,90	1,60	1,00	1,00	1,00	1,10	54,34	54,34	
								Média	51,28	48,64



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²):	38,68
--------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	66,66
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	35,89
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	6
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²):	51,28
----------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	56,72
------------------	-------

Limite inferior:	40,56
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	9,87
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,64
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,20
----------------------------	------

Número de elementos após saneamento:	4
--------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m²):	48,64
----------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²):	48,64
--------------------------	-------

Área (m²):	1.631,13
------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	79.340,11
-----------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	URB- PORTO ALEGRE - 7 DE SETEMBRO				FLUXO DE CAIXA					
		AGÊNCIA		ESTACIONAMENTO		Perpetuidade		Fluxo Mensal			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 952.080	R\$ 0	R\$ 952.080	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 952.080	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.001.782	R\$ 0	R\$ 1.001.782	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.001.782	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.051.971	R\$ 0	R\$ 1.051.971	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.051.971	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.104.570	R\$ 0	R\$ 1.104.570	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.104.570	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.159.799	R\$ 0	R\$ 1.159.799	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.159.799	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.217.788	R\$ 0	R\$ 1.217.788	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.217.788	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.278.678	R\$ 0	R\$ 1.278.678	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.278.678	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.342.612	R\$ 0	R\$ 1.342.612	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.342.612	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.409.742	R\$ 0	R\$ 1.409.742	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.409.742	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.480.229	R\$ 21.870.591	R\$ 23.350.821	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 23.350.821	R\$ 0	R\$ 0	
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 1.853.750	R\$ 0	R\$ 1.853.750	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.853.750	R\$ 0	R\$ 0	
VPL		Agência: R\$ 11.823.443		Estacionamentos: R\$ 0		R\$ 11.823.443		R\$ 0		R\$ 11.823.443	



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida



URG. P. Alegre - 7 de Setembro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA
PORTO ALEGRE
www.lamanapaiva.com.br
João Pedro Lamana Paiva
Registrador

Página 1 de 1

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Serviço Registral, o Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 1ª ZONA — P. ALEGRE
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PORTO ALEGRE, 12^{de} maio de 19 92

FLS.	1
MATRÍCULA	104.125

Imóvel Forzeiro: O prédio comercial, à rua Sete de Setembro nº1100 e o respectivo terreno que mede 13,20m de frente, por 39,60m de frente aos fundos, com a área total de 522,72mq, entestando por um lado com a propriedade que é ou foi de herdeiros de João Caetano Pinto, e, pelo outro lado com propriedade que é ou foi de Luchsinger e Cia., a entestar pelos fundos, com propriedade que é ou foi de Fraeb e Cia., - Bairro: Centro; Quarteirão: ruas Siqueira de Campos, General Câmara, Uruguaí e Sete de Setembro.-
Proprietário: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede nesta Capital.-
Origem: 3-CP fls.77 nº 77.832, datada de 09.03.1962 e 4-OR fls.109, nº 442.-
O escr. autorizado: *[assinatura]*

Av.1/104.125 02 de agosto de 2006.
Termo de Arrolamento de Bens e Direitos: Conforme Ofício DEINFSP/DICAT nº 259/2006, datado de 30 de maio de 2006, é feita a presente averbação de Arrolamento de Bens e Direitos pela Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, em nome do Banco Sudameris Brasil S.A., CNPJ nº 60.942.638/0001-73, nos termos do § 5º do art. 64 da Lei 9.532 de 10 de dezembro de 1997, tendo por objeto: O prédio comercial nº 1.100 da rua Sete de Setembro, objeto da presente matrícula.- Segundo a comunicação, qualquer ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel deve ser comunicada à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito horas.-
Protocolo nº 655117 de 20.07.2006.-
URR=Emolumentos não recebidos.-
O escr. autorizado: *[assinatura]*

Av.2/104.125 05 de maio de 2008.
Cancelamento de Arrolamento: Conforme Ofício DEINFSP/DICAT nº 55/2008 de 27.03.2008 da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, oriundo do processo nº 13805-003397/97-19, foi determinado o cancelamento da averbação de Arrolamento de Bens objeto da Av.1 da presente matrícula.-
Protocolo nº 691.174 de 29.04.2008.-
Encls.: RB Nihil SELO-SDFNR nº 0469.03.0700014.04083 - R\$0.40.-
O escr. autorizado: *[assinatura]*



NADA MAIS CONSTAVA, O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Porto Alegre, 6 de setembro de 2012, às 11:21:27.

Fone: 051471-16
Fornecedor: Matrícula 114 127 - 1 página: R\$5,40 (2499) 00 (2599) 1116 - (R\$6,25)
Matrícula em livro e registro: R\$1,70 (2499) 00 (2599) 1116 - (R\$2,25)
Processamento eletrônico de dados: R\$2,90 (2499) 00 (2599) 1116 - (R\$3,25)

[assinatura]
Edson A. Gonçalves Filho
Escrivente Autorizado

001-4349

Porto Alegre, 21 de Dezembro de 2011.

Sr(a) Contribuinte:

Estamos oferecendo-lhe um desconto de 20% no valor do IPTU/TCL 2012 para pagamento efetuado até o dia 02/01/2012.

A seguir, apresentamos os dados do lançamento tributário do seu imóvel e a guia para o pagamento do débito com desconto nos bancos e agências lotéricas credenciados.

INSCRIÇÃO 1966618		COD. ARRECAÇÃO 20122413819 00 73	
CONTRIBUINTE BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A		CNPJ/CPF 060942638/0001-73	
ENDEREÇO DO IMÓVEL R. SETE DE SETEMBRO NUM. 1100		USO MAO RESIDENCIAL	
PRÉDIO 2107 M2 ALVENARIA		TERRENO FRENTE 13,1 M AREAL 508 M2 AREAL TERC 508 M2	
VALORES		CÁLCULO DO TRIBUTO	
IPTU	R\$ 27.671,00	ANO	2012
TAXA DE LIXO	R\$ 4.550,00	VALOR VENAL	R\$ 2.515.549,16
TOTAL	R\$ 32.221,00	ALÍQUOTA	1,10 %
TOTAL COM DESCONTO	R\$ 25.776,80		

BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A
PAGO
02 JAN 2012
Felix

A guia para pagamento até 10/02/2012, com 10% de desconto, será inserida no carnê para pagamento parcelado que enviaremos na segunda quinzena de janeiro. Se não recebê-lo até o dia 5 de fevereiro, obtenha a(s) respectiva(s) guia(s) na Internet ou na Loja de Atendimento, nos endereços abaixo relacionados.

Se você optar pelo pagamento parcelado e for correntista de um dos bancos relacionados no verso, sugerimos o débito automático em conta corrente para sua maior comodidade e segurança. Para isso, solicite imediatamente ao seu banco o cadastramento dessa operação informando-lhe o código abaixo.

Código para Débito em Conta
0000000001019666185

Informações e guias para pagamento de dívidas anteriores também podem ser obtidas nos seguintes endereços:

Na Internet em: <http://www.portoalegre.rs.gov.br/iptu/guiaNova/>

LOJA DE ATENDIMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
Tv. Mário Cinco Paus, s/nº (Av. Siqueira Campos, 1300 - Fundos) - Centro - das 8h às 16h
Telefones: (51) 3289-0140 e 156 - Opção 4 - Tributos Municipais
E-mail: atendimento@smf.prefpoa.com.br

01-005285-01-441 **GUIA PARA PAGAMENTO COM DESCONTO** 92963.560/0001-60
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



**Relatório de
Avaliação:** Agência URB-RECIFE
Rua Imperador Dom Pedro II,
Recife/PE

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA IMPERADOR DOM PEDRO II, 255- BAIRRO SANTO ANTÔNIO – MUNICÍPIO DE RECIFE E ESTADO DE PE.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Imperador Dom Pedro II, 255, Santo Antônio, Recife/PE	
Acessibilidade:	Através das avenidas Dantas Barreto, Martins de Barros e Rio Capibaribe	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Ferroviário e Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	23,15m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.008,97m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	2.356,94m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Não fornecido.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 10/02/2012, sob no cadastro nº 1.1565.045.04.0016.0000-7
	Outros:	Planta de arquitetura
6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Em consulta informal à Prefeitura de Recife não tivemos acesso aos índices urbanísticos para o imóvel em estudo
	Uso:	Comercial
	Taxa de Ocupação:	Não informado
	Coefficiente de Aproveitamento:	Não informado
7	MERCADO:	<p>Recife é a capital do estado de Pernambuco e está localizado na região nordeste do País.</p> <p>Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.</p> <p>Através do contato com agentes imobiliários locais, conseguimos coletar elementos comparativos em oferta para locação com áreas variando de 928,01m² a 35,00m² e valores pedidos de R\$ 17,05/m² a R\$ 48,39/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	12.419.529,00 (Doze Milhões, Quatrocentos e Dezenove Mil, Quinhentos e Vinte e Nove Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	88.642,00 (Oitenta e Oito Mil, Seiscentos e Quarenta e Dois Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
EDIFÍCIO	16
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
Mercado	20
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	20
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	20
OFERTA E DEMANDA	21
PREÇOS PRATICADOS	21
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	21
Avaliação	22
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	25



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Rua Imperador Dom Pedro II, 255, Santo Antônio, Recife/PE.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

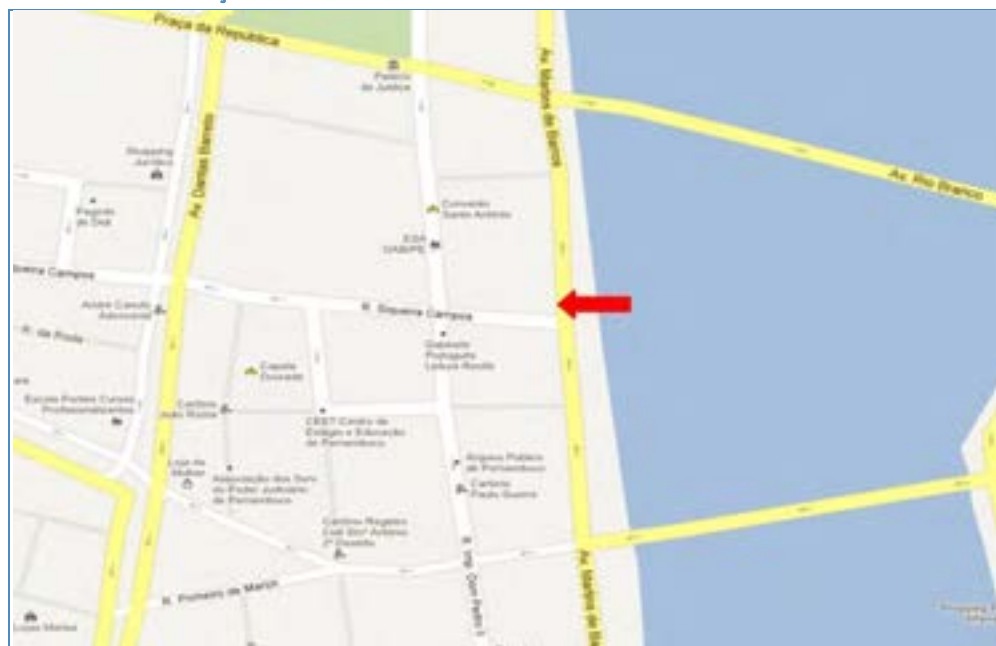
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Imperador Dom Pedro II, 255, Santo Antônio, Recife/PE.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 200 m do Mercado de São José-Loja Central;
- 300 m do Teatro de Santa Isabel e Palácio da Justiça;
- 1,0 km da Sociedade Amigos Museu Arte Moderna A. Magalhães e Shopping Paço Alfândega;
- 1,5 km da Estação Ferroviária Central de Pernambuco;
- 2,0 km da Prefeitura Municipal do Recife; e
- 10,0 km do Aeroporto Internacional do Recife.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por alguns imóveis residenciais multifamiliares (casas), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral. O padrão construtivo da região é em geral baixo a média. Muitos imóveis na região possuem fachadas com padrões arquitetônicos históricos.

O avaliando encontra-se na Rua Imperador Dom Pedro II, esquina com a Rua Siqueira Campos. Ao longo da Rua Imperador Dom Pedro II (via principal), podemos notar a presença de construções voltadas ao uso residencial, comercial e/ou de serviços.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Imperador Dom Pedro II é uma via de tráfego normal, de sentido único, com duas faixas de rolamento e duas faixas para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas das avenidas Martins de Barros, Rio Branco, Dantas Barreto e Rua Siqueira Campos.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

Com relação ao transporte ferroviário podemos citar que a aproximadamente 1,5 km da propriedade localiza-se Estação Ferroviária Central de Pernambuco.

O Aeroporto Internacional do Recife localiza-se a aproximadamente 10,0 km da propriedade, pela Avenida Marechal Mascarenhas de Moraes, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, 1º pavimento e subsolo.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.008,97m²



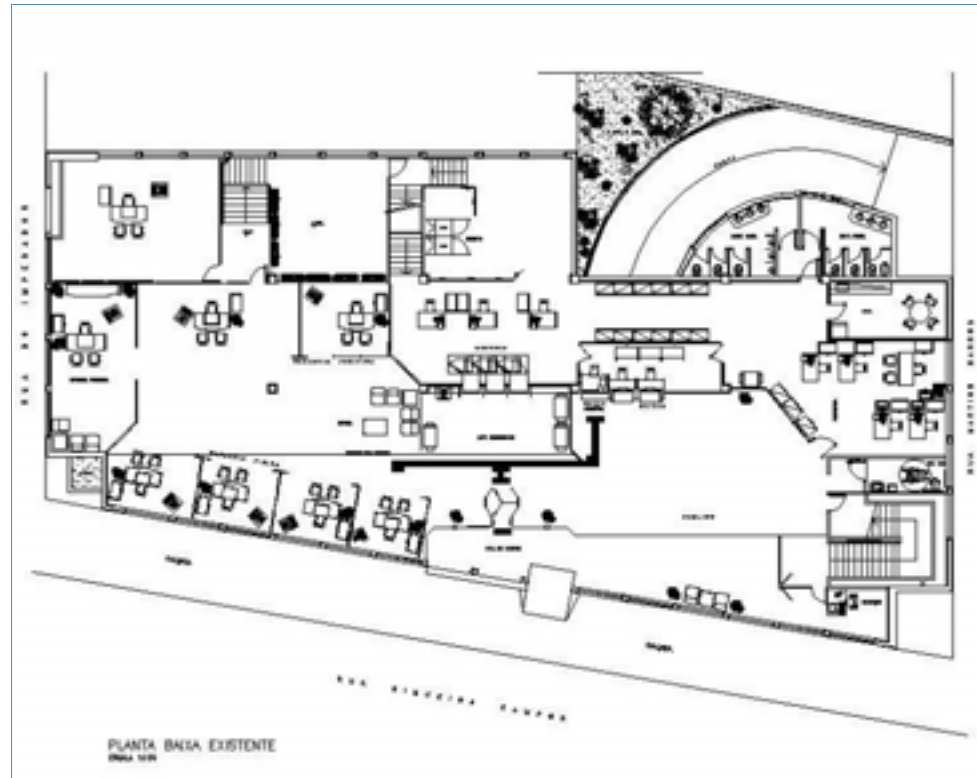
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por térreo, 1º pavimento e subsolo, atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto armado com pedras golden imperial e esquadrias de vidro fumê.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Auto atendimento, caixas, gerência, copa e sanitários
	Superiores e Subsolo	Subsolo: Estacionamento/ Pavimento superior: áreas de administrativa, sanitários e salas de reunião
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Vidro temperado	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Comuns	
AR CONDICIONADO	Central e aparelhos tipo "split"	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada de concreto armado	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE	15 anos	
VIDA REMANESCENTE	45 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	cerâmica, carpete e cerâmica e cimento queimado
PAREDES	alvenaria estrutural com pintura látex
FORROS	Gesso e placas de isopor

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.008,97	Não foi fornecido
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.356,94	0,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas pela planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	710,00	1,00	710,00
SUPERIORES E SUBSOLO	1.646,94	0,70	1.152,86
TOTAL	2.356,94	-	1.862,86

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no Cartório Registro de Imóveis sob a matrícula nº.:23.263, datada de 26/09/1980.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 10/02/2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 1.1565.045.04.0016.0000-7.

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

Em consulta informal à Prefeitura de Recife não tivemos acesso aos índices urbanísticos para o imóvel em estudo. No presente estudo não nos aprofundamos a esta consulta tendo em vista que o objetivo da avaliação é valor de locação/ venda e o empreendimento encontra-se em operação e que, portanto não há qualquer impedimento sobre o imóvel.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Recife é a capital do estado de Pernambuco e está localizado na região nordeste do País.

O imóvel encontra-se no bairro denominado Santo Antônio que limita-se com a região de São José, tendo o rio Capibaribe fazendo parte do perímetro. A ligação do mesmo com outros bairros é feita através de pontes. A Ponte 6 de Março (antiga Ponte Velha) liga o bairro de Santo Antônio aos bairros dos Coelhos e da Boa Vista, a Ponte Buarque de Macedo e a Ponte Maurício de Nassau, sobre o Rio Capibaribe, depois de sua confluência com o Rio Beberibe, ligam o bairro à Ilha do Recife, o Recife antigo.

Com relação à acessibilidade, a região do avaliando é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Martins de Barros, Rio Branco, Dantas Barreto e rua Siqueira Campos.



OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, observou-se que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada média.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 17,05 a R\$ 48,39 p/m² mensais e áreas variando entre 35,00 e 928,01.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que eles estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	47,58
Área Equivalente (m ²):	1.862,86
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	88.642,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO (R\$)	12.419.529,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.862,86
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	6.666,92



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA IMPERADOR PEDRO SEGUNDO NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA RUA IMPERADOR PEDRO SEGUNDO NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA AVENIDA MARTINS DE BARROS NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA AVENIDA MARTINS DE BARROS NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA RUA SIQUEIRA DE CAMPOS NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA RUA SIQUEIRA DE CAMPOS NO TRECHO DO IMÓVEL AVALIANDO



VISTA DA FACHADA (RUA IMPERADOR PEDRO SEGUNDO)



VISTA DA FACHADA (RUA SIQUEIRA DE CAMPOS)



VISTA DA FACHADA (AVENIDA MARTINS DE BARROS)



ÁREA OPERACIONAL



SALA ONLINE



SALA DE AR CONDICIONADO



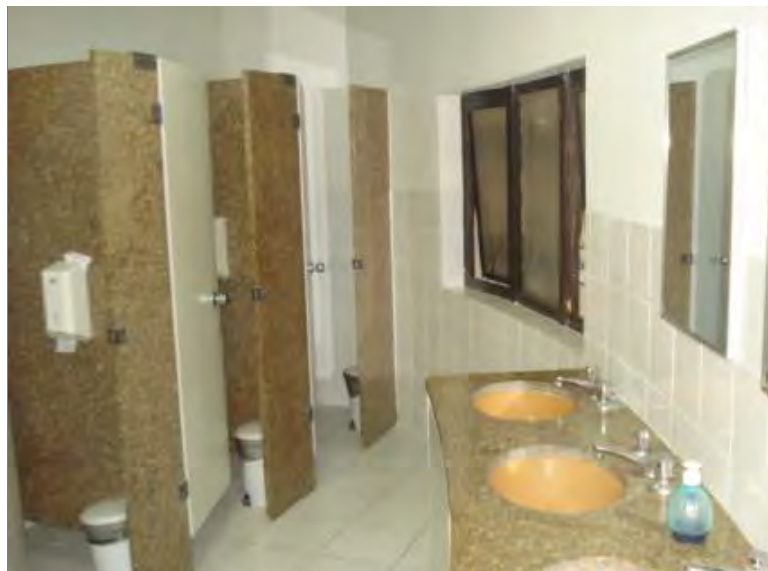
VISTA GERAL DA ÁREA OPERACIONAL



ALMOXARIFADO



COPA



SANITÁRIO DE FUNCIONÁRIOS



TESOURARIA



ÁREA OPERACIONAL



VISTA INTERNA DOS CAIXAS DE ATENDIMENTO



CAIXAS DE ATENDIMENTO



ÁREA DE ESPERA DOS CAIXAS DE ATENDIMENTO



SANITÁRIO ADAPTADO PARA CLIENTES



TÉRREO: VISTA GERAL DO ACESSO À AGÊNCIA



SETOR DE ATENDIMENTO E INFORMAÇÕES



ATENDIMENTO (PESSOA FÍSICA, JURÍDICA E CRÉDITO CONSIGNADO)



ATENDIMENTO VAN GOGH



GERÊNCIA ADMINISTRATIVA



VISTA GERAL DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA AGÊNCIA



SETOR DE CAIXAS ELETRÔNICOS



DEPARTAMENTO REGIONAL – ACESSO



DEPARTAMENTO REGIONAL – ACESSO



DEPARTAMENTO REGIONAL – SALA DE PRODUTOS



DEPARTAMENTO REGIONAL - SETOR DE REDE E ASSISTENTES (SUPERINTENDENTES)



DEPARTAMENTO REGIONAL - SETOR DE REDE E ASSISTENTES (SUPERINTENDENTES)



DEPARTAMENTO REGIONAL – CÂMBIO



DEPARTAMENTO REGIONAL - ÁREA DE SEGURANÇA



DEPARTAMENTO REGIONAL - COPA



DEPARTAMENTO REGIONAL - SANITÁRIO



DEPARTAMENTO REGIONAL – SANITÁRIO ADAPTADO



DEPARTAMENTO REGIONAL – SALA DE REUNIÃO



DEPARTAMENTO REGIONAL: ÁREA ADMINISTRATIVA (REGIONAIS)



DEPARTAMENTO REGIONAL: ÁREA ADMINISTRATIVA



DEPARTAMENTO REGIONAL: SALA DE REUNIÃO



DEPARTAMENTO REGIONAL - AUDITÓRIO



ACESSO AO SUBSOLO (ESTACIONAMENTO)



ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



BANCO SANTANDER

out/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua Imperador Pedro Segundo, nº 255 - Santo Antonio - Recife/PE	Avaliando	Agência Bancária	15	23,15	2.356,94	710,00	-	-	1.646,94	1862,86	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
AVALIANDO																
COMPARATIVOS																
1	Bairro Santo Antonio - Recife/PE	Transação	Loja	1	3	35,00	35,00	-	-	-	35,00	1.100,00	31,43	Ancora Imobiliária	Luciano	(81) 2123-3333
2	Avenida Norte - Santo Antonio - Recife/PE	Oferta	Loja	4	7	230,00	115,00	-	115,00	-	195,50	5.000,00	25,58	Newville Imóveis	Fernando	(81) 3465-6363
3	Rua Marques do Herval, 12 - Santo Antonio - Recife/PE	Oferta	Loja	0	6	120,00	120,00	-	-	-	120,00	3.500,00	29,17	Ancora Imobiliária	Nathalia	(81) 2123-3333
4	Rua das Flores, nº 72 - Santo Antônio - Recife/PE	Oferta	Loja	0	6	220,00	73,33	-	-	146,67	176,00	3.000,00	17,05	Newville Imóveis	Fernando	(81) 3465-6363
5	Avenida Conde da Boa Vista, nº 1.546 - Boa Vista - Recife/PE	Oferta	Loja	0	6	1.160,00	386,67	-	-	773,34	928,01	30.000,00	32,33	Newville Imóveis	Fernando	(81) 3465-6363
6	Avenida João de Barros, nº 791 - Boa Vista - Recife/PE	Oferta	Loja	45	0	700,00	350,00	-	-	466,66	676,66	25.000,00	36,95	Newville Imóveis	Fernando	(81) 3465-6363
7	Rua Bom Jesus, nº 180 - Bairro Recife - Recife/PE	Oferta	Loja	3	0	400,00	100,00	-	-	300,00	310,00	15.000,00	48,39	Ancora Imobiliária	Luciano	(81) 2123-3333





BANCO SANTANDER

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Rua Imperador Pedro Segundo, nº 255 - Santo Antonio - Recife/PE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Bairro Santo Antonio - Recife/PE	1,00	1,60	1,00	1,00	1,00	1,18	55,91	55,91
2	Avenida Norte - Santo Antonio - Recife/PE	0,95	1,60	0,90	1,00	1,00	1,03	37,07	37,07
3	Rua Marques do Herval, 12 - Santo Antonio - Recife/PE	0,95	1,60	1,00	1,00	1,00	1,65	62,25	62,25
4	Rua das Flores, nº 72 - Santo Antonio - Recife/PE	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,11	20,32	
5	Avenida Conde de Boa Vista, nº 1.546 - Boa Vista - Recife/PE	0,95	1,14	0,90	1,00	1,00	1,11	35,47	35,47
6	Avenida João de Barros, nº 791 - Boa Vista - Recife/PE	0,95	1,33	0,90	1,00	1,00	1,11	47,22	47,22
7	Rua Bom-Jesus, nº 180 - Bairro Recife - Recife/PE	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,47	82,83	
Média								48,72	47,98



BANCO SANTANDER

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	31,55
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	63,34
-------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	34,11
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	48,72
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	53,78
------------------	-------

Limite inferior:	41,39
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	11,64
----------------	-------

Distr. "t" Student:	1,19
---------------------	------

Coeficiente (Desvio/MAs):	0,24
---------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	5
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	47,58
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	47,58
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	1.862,86
-------------------------	----------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	88.642,04
-----------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	USB-RECIFE - R. DO IMPE						FLUXO DE CAIXA
		AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.036.704	R\$ 0	R\$ 1.036.704	R\$ 27.000	R\$ 0	R\$ 27.000	R\$ 1.063.704
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.090.824	R\$ 0	R\$ 1.090.824	R\$ 28.410	R\$ 0	R\$ 28.410	R\$ 1.119.234
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.145.475	R\$ 0	R\$ 1.145.475	R\$ 29.833	R\$ 0	R\$ 29.833	R\$ 1.175.307
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.202.748	R\$ 0	R\$ 1.202.748	R\$ 31.324	R\$ 0	R\$ 31.324	R\$ 1.234.073
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.262.886	R\$ 0	R\$ 1.262.886	R\$ 32.891	R\$ 0	R\$ 32.891	R\$ 1.295.776
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.326.030	R\$ 0	R\$ 1.326.030	R\$ 34.535	R\$ 0	R\$ 34.535	R\$ 1.360.565
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.392.332	R\$ 0	R\$ 1.392.332	R\$ 36.262	R\$ 0	R\$ 36.262	R\$ 1.428.594
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.461.948	R\$ 0	R\$ 1.461.948	R\$ 38.075	R\$ 0	R\$ 38.075	R\$ 1.500.023
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.535.046	R\$ 0	R\$ 1.535.046	R\$ 39.979	R\$ 0	R\$ 39.979	R\$ 1.575.024
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.611.798	R\$ 22.413.677	R\$ 24.025.475	R\$ 41.978	R\$ 583.743	R\$ 625.721	R\$ 24.651.896
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 1.964.085	R\$ 0	R\$ 1.964.085	R\$ 51.153	R\$ 0	R\$ 51.153	R\$ 2.015.238
VPL		Agência: R\$ 12.104.285			Estacionamento: R\$ 315.245			R\$ 12.419.529



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14853-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

Republica Federativa do Brasil

LIVRO 2 - REGISTRO SERIAL



1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE RECIFE-PE

Francisco Canidê de Antunes
SERVIDOR DE NOTARIA PÚBLICA
TITULAR

MATRÍCULA

23.263

FICHA

001

DATA

28/09/1980

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Lote de terreno parte própria e parte de marinha, em regime de aforeamento e em regime de ocupação denominado lote A, proveniente do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nº 247, 255 e 263, da rua do Imperador Pedro II e nºs 248 e 256 da Avenida Martins de Barros, no bairro de Santo Antonio, nesta cidade, com as seguintes metragens, limites e confrontações, considerando como frente principal a rua do Imperador Pedro II; frente principal para a rua do Imperador Pedro II, mede 23m15; frente secundária (lado esquerdo), onde confronta-se com a rua Siqueira Campos, mede 41m00; fundos ou frente secundária, limita-se com a Av. Martins de Barros, mede 23m35; flanco direito, mede em 4 seguimentos de reta, a partir da rua do Imperador Pedro II, de 19m15, 7m75, 1m35 e 14m10, onde confronta com os prédios nºs 239 da rua do Imperador Pedro II e 238 da Avenida Martins de Barros, pertencentes a Ordem dos Advogados do Brasil Seção Pernambuco, inscrição na FMR nº 1.0083.0015, inscrição anterior 005.709.

NOME, DOMICILIO E NACIONALIDADE DO PROPRIETARIO:- BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista integrante da administração pública federal indireta, com sede em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.237.373/0001-20.

NUMERO DO REGISTRO ANTERIOR:- Livro 3-CQ, sob nº 88.509, fls. 293, em data de 21/08/69 e livro 3-BO sob nº 57.248, fls. 296, em data de 03/01/66. Indicadores Reais 6-23v, 6-N-296, 7-C-65.

Em substituição ao livro de escrituração manual de nº 2-G-3, fls. 271, reproduzo nesta ficha, os atos então ali praticados. Dou fé. Recife, em 08 de julho de 1980. O Oficial, subcrevo e assino:

Francisco Canidê de Antunes

E-1-23.263:-PROCEDI nesta data, o registro da escritura pública de compra e venda, lavrada em 22 de agosto de 1980, no livro 724, fls. 187 a 197, pelo tabelião em exercício, Severino José Alves e Silva, do 82 Ofício, na qual se verifica que o BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista integrante da administração pública federal indireta, com sede em Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.237.373/0001-20, no ato representado por Francisco Canidê Antunes Furtado e José Geraldo Magalhães, brasileiros, casados, bancários, inscritos nos CPF nºs 002.385.203-82 e 002.286.024-00, respectivamente, residentes e domiciliados nesta cidade, respectivamente, gerente e chefe do setor de serviços administrativos de sua agência centro local, vendeu ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, instituição financeira de direito privado, com sede em São Paulo (SP), inscrito no CGC sob nº 80.942.638/0001-73, no ato representado por José Roberto Freitas Pinto, brasileiro, casado, bancário, portador da Carteira de Identidade RG nº 3.029.801-SP e do CIC nº 019.070.778-04, e Gilberto Lins de Albuquerque, brasileiro, solteiro, bancário.

continua no verso

site: www.Irgirecife.com.br

email: atendimento@Irgirecife.com.br

Rua Siqueira Campos, 160 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-8533 fax: 3224-5079

Página 1 de 2

Estado de Pernambuco

continuação

portador da Carteira de Profissional nº 45.861, série 1138 e do CIC nº 002.011.114-20, residentes e domiciliados nesta cidade, o imóvel constante da matrícula supra, pelo preço certo de Cr\$ 20.250.000,00 (vinte milhões, duzentos e cinquenta mil cruzeiros). Dou fé. Recife, 26 de setembro de 1980. O Oficial subcrevo e assino:- José Alairó da Silva.

AV-2-23.263:-PROCEDI nesta data, a averbação do requerimento firmado em 08/08/1984, no qual se verifica que o BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, com sede à rua Bela Vista nº 739, Santo Amaro-São Paulo (SP), CEC/MF nº 80.942.638/0001-73, legalmente representado, solicitou averbação do prédio localizado à rua do Imperador Pedro II, nº 255, bairro e freguesia de Santo Antonio, nesta cidade, construído no lote A, proveniente do remembramento dos terrenos onde existiram os prédios nºs 247-255 e 263 da rua do Imperador Pedro II e nºs 246 e 256 da Av. Martins de Barros, constante da matrícula supra, o citado prédio tem quatro pavimentos com os respectivos cômodos assim especificados: 1º) pavimento do subsolo com garagens, reservatório de água, casa de força da energia elétrica, duas casas forte para guarda e custódia dos valores; 2º) pavimento térreo onde tem uma loja, seis sanitários e duas escadas de acesso ao andar superior; 3º) sobre-loja no 1º pavimento elevado, com seis sanitários, um lavabo, três salas sendo uma da gerência, uma da gerência de câmbio e uma de reuniões; 4º) segundo pavimento elevado com os seguintes cômodos: casa das máquinas, almoxarifado, tendo o mencionado prédio uma área construída de 2.356,84m² e com os seguintes limites e confrontações: pela frente com a rua do Imperador Pedro II; lado esquerdo com a rua Siqueira Campos; fundos com a Av. Martins de Barros e lado direito com o prédio nº 238 da rua do Imperador Pedro II e nº 238 da Av. Martins de Barros, de propriedade da Ordem dos Advogados do Brasil (OAB-Recife), nos termos do requerimento que ora se arquivava. Juntamente com a fotocópia autenticada do habite-se e certidão narrativa fornecidos pela PMR. Fica arquivada n/of. a fotocópia autenticada da CND nº 1772 expedida em 8/8/84, p/IAPAS. Dou fé. Recife, 10 de setembro de 1984. O Oficial subcrevo e assino:-Miriam de Holanda Vasconcelos. Of. Substã.

R-3-23.263:- Título prenotado sob nº 271.135, do Protocolo 1-AI em data de 23/09/2005. Nos termos do Parágrafo 5º do Art. 64, da Lei 9.532, de 10/12/97, PROCEDO nesta data, ao registro do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos do imóvel a que alude a matrícula supra, lavrado pelo Chefe da Divisão de Controle e Acompanhamento Tributário DEINF/SPO/DICAT, Luiz Antonio Seraphim, referente ao processo nº 16327.003720/2003-35, valendo-me para tanto do Ofício nº DEINF/SPO/DICAT nº 119/2005, expedido em São Paulo, em 29 de julho de 2005, pelo mencionado Chefe, que ora se arquivava, para os fins próprios, do que dou fé. Recife, 03 de outubro de 2005. O Oficial, subcrevo e assino:- *[Assinatura]*

CERTIDÃO - CERTIFICO que a presente certidão foi expedida a requerimento da parte interessada conforme protocolo nº 301.628, nada mais constando com relação ao imóvel da matrícula certificada. O referido é verdade. Dou fé. *[Assinatura]*
continua na folha seguinte

site: www.Irgirecife.com.br

email: atendimento@Irgirecife.com.br

Rua Siqueira Campos, 169 - Sala 102 - Santo Antonio - Recife PE - CEP 50010-010 - Fone: (81) 3224-8533 fax: 3224-5079

Página 2 de 2

AAA 0892232

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Siqueira Campos, 160, SL. 102, Santo Antonio, Recife-PE
CEP: 50.010-010, TEL.: 3224-1710 / 3224-8533, Fax: 3224-5079

Oficiala - Miriam de Holanda Vasconcelos

CERTIFICADO

Emolumentos: R\$ 21,10, PERC: R\$ 2,35, TSNR: R\$ 4,69, total R\$ 28,14 (Leis n°s 11.404/96 e 12.978/05). Para efeito de alienação, a presente certidão de mat° 23.263 é válida por 30 dias, conforme Decreto n° 93.240/86. Válida somente com o selo de autenticidade e fiscalização. Recife, 13 de setembro de 2012. O Oficial, subscrevo e assino.

Marcelo de Andrade Correia
Marcelo de Andrade Correia
Escrivente Autorizado



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS





**Relatório de
Avaliação:** Agência - SANTOS
Praça Visconde de Mauá, 20, Centro
Santos/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA O AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA PRAÇA VISCONDE DE MAUÁ,
20- BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE SANTOS E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Joana Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Lucimara Santos Vieira
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

«CLIENTE_NOME»





SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Praça Visconde de Mauá, 20, Centro, Santos/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Presidente Getulio Dornelles, Conselheiro Nébias, Ruas General Câmara, Dom Pedro II e Rodovia Anchieta	
Vizinhança:	Mista (residencial, comercial, institucional e serviços)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	23,28m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.139,26m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se uma edificação composta por térreo, subsolo e três pavimentos superiores.
	Estado de Conservação:	Entre nova e regular
	Idade Aparente:	10 anos anos
	Vida Remanescente:	50 anos anos
	Área Construída Total:	4.505,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:	
Registros:	Matrícula nº 17.597, do 1º oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - Estado de São Paulo, datada de 21/09/2011.
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 25.013.016.000
Outros:	Planta de arquitetura

6 ZONEAMENTO:	
Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
Uso:	Mista (Residencial, comercial, institucional e serviços)
Taxa de Ocupação:	85% até 10 pavimentos e 40% acima de 10 pavimentos
Coefficiente de Aproveitamento:	6,00 vezes a área do lote

7 MERCADO:	<p>Santos é a principal cidade da Região Metropolitana da Baixada Santista com uma população de 419.757 habitantes, segundo Censo do IBGE 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Localizada no litoral do Estado de São Paulo a cidade abriga o maior porto da America Latina.</p> <p>Sua economia esta relacionada diretamente sobre as atividades portuárias e ao turismo ligado diretamente as suas praias.</p> <p>Localizado no Centro Histórico, o imóvel avaliando encontra-se junto a Praça Visconde de Mauá, importante referencia que passa atualmente por uma revitalização promovida pela prefeitura e CONDEPASA.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui oferta de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 176,00m² a 799,20m² e valores pedidos de R\$ 14,29/m² a R\$ 25,03/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
-------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	15.117.617,00 (Quinze Milhões, Cento e Dezessete Mil, Seiscentos e Dezessete Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	114.358,76 (Cento e Catorze Mil Trezentos e Cinquenta e Oito Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
Edifício	15
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA CENTRAL I (ZCI)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	26
Conclusão Final de Valores	28



Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11
Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Praça Visconde de Mauá, 20, Centro, Santos/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau I**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

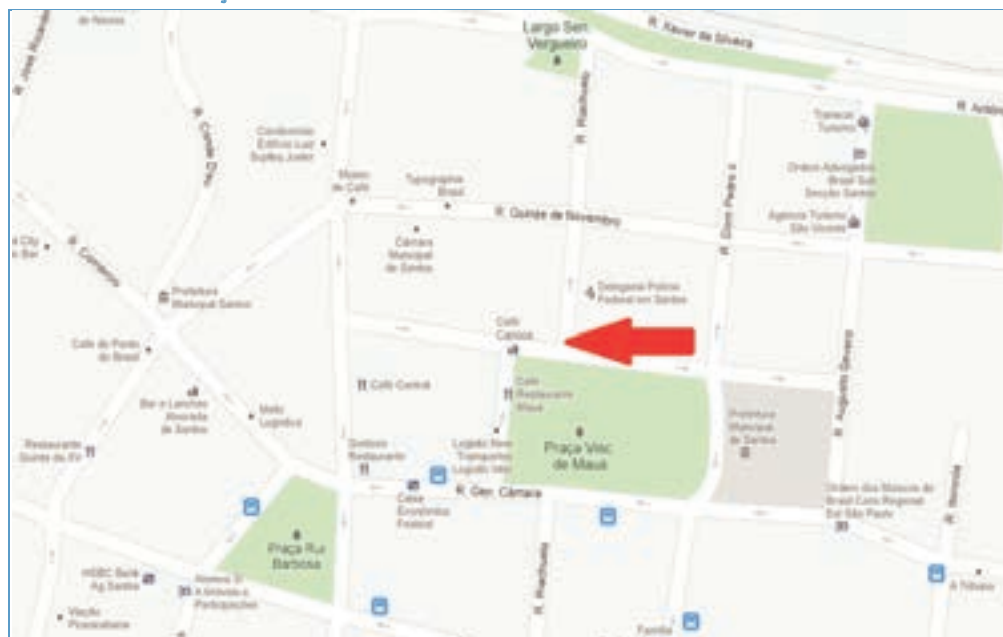
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Praça Visconde de Mauá, 20, Centro, Santos/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 900 m da Estação de Trem;
- 2,3 km da Rodovia Anchieta;
- 2,7 km do Estádio Vila Belmiro;
- 7,2 km do Praiamar Shopping;
- 8,3 km do Aquário Municipal de Santos; e
- 9,8 km da Balsa Santos – Guarujá.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais unifamiliares (casas) padrão construtivo baixo a médio, além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

As vias que circundam a Praça Visconde de Mauá são de tráfego normal, de sentido único, com uma faixa de rolamento e uma faixa para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através da Rodovia Via Anchieta (SP-150 ou BR-050).

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade. Além do sistema de ônibus, a cidade ainda conta com lotações para os morros e micro-ônibus seletivos, estes operados pela Viação Guaiúba/Translitoral.

A distância de 400 metros entre Santos e Guarujá dura em média 7 minutos para ser percorrida através de um sistema de embarcações do tipo balsa que faz o transporte de pessoas e veículos entre os municípios no litoral de São Paulo. O trajeto é feita em embarcações com capacidade para aproximadamente 40 veículos de passeio e operado pela Dersa. (Desenvolvimento Rodoviário S.A.)

Além do porto, o maior da América Latina, o Porto de Santos, sob a administração da CODESP (Companhia Docas do estado de São Paulo), destinada ao atracamento de barcos e navios, e com o pessoal e serviços necessários ao carregamento e descarregamento de carga e ao estoque temporário destas, bem como instalações para o movimento de pessoas e carga ao redor do setor portuário, e, em alguns casos, terminais especialmente designados para acomodação de passageiros.



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, subsolo e três pavimentos superiores.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.139,26m²



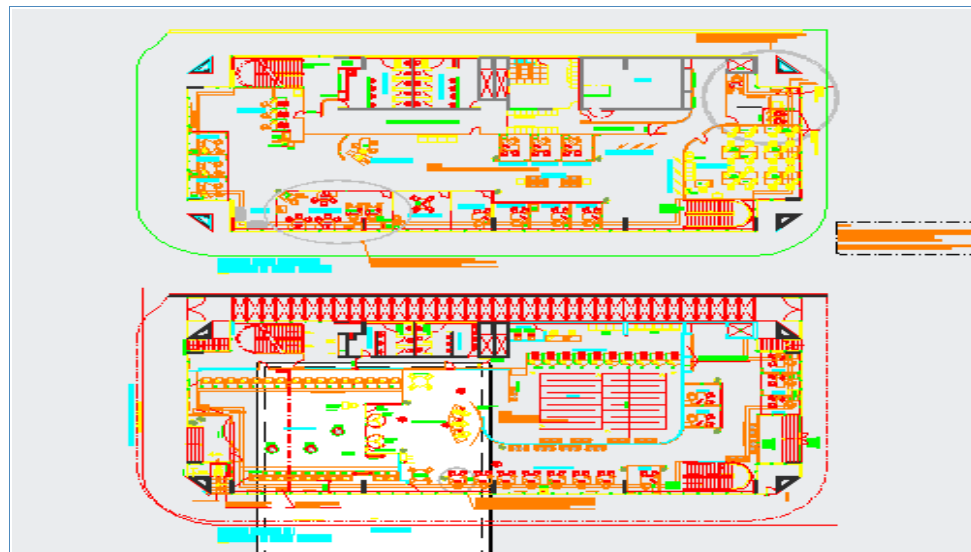
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 05 pavimentos, (térreo, subsolo e 03 pavimentos superiores), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO E SUPERIOR DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Projeto de reforma – novo Layout pavimento Térreo e Superior)

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto aparente com esquadria de aço galvanizado e vidros temperados.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Central de atendimento e gerente pessoa Física
	Superiores e Subsolo 1º Pav.: Gerente negócio pessoa física, jurídica, geral e classe especial e sala de ações. 2º pav.: PAB Prefeitura Municipal de Santos. 3º pav.:Refeitório e área de lazer.
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Concreto aparente com vidros temperados
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Aço galvanizado
VIDROS	temperados e comum
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Iluminação de emergência hidrantes, extintores e saídas de emergência e gerador.
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada e elevador
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Alarme geral e central de monitoramento.
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre nova e regular
IDADE APARENTE	10 anos anos
VIDA REMANESCENTE	50 anos anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	carâmico, carpete de madeira e nylon
PAREDES	pintura látex e divisórias de vidro
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.139,26	1.139,26	-
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	4.505,00	-	4.505,00
TÉRREO (M²)	-	-	1.005,00
SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	-	-	3.500,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE(M²)
TÉRREO	1.005,00	1,00	1.005,00
SUPERIORES E SUBSOLO	3.500,00	0,70	2.450,00
TOTAL	4.505,00	-	3.455,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 1º oficial de Registro de Imóveis Comarca de Santos - Estado de São Paulo sob a matrícula nº.: 17.597, datada de 21/09/2011.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 25.013.016.000.

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Santos é determinada pela Lei Complementar nº 730 de 11 de Julho de 2011.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se dentro do perímetro definido por Zona Central I – ZCI, em APC (Área de Proteção Cultural). A Lei Complementar nº 470 de 05 de Fevereiro de 2003, cria o Programa de Revitalização e Desenvolvimento da Região Central Histórica de Santos – Alegria Centro.

De acordo com essa legislação, a propriedade em estudo encontra-se em CPC (Corredor de Proteção Cultural). Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestes segmentos.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos (CONDEPASA - Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos)



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA CENTRAL I (ZCI)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Máxima do lote de 85% (oitenta e cinco por cento) até 10 (dez) pavimentos e 40% (quarenta por cento) acima de 10 (dez) pavimentos; e
- Coeficiente de Aproveitamento: Máximo: 6,00 vezes a área do lote.

USOS:

Área que agrega o maior número de estabelecimentos comerciais e de prestadores de serviços, e o acervo de bens de interesse cultural, objeto de programa de revitalização urbana no qual se pretende incentivar a proteção do patrimônio cultural, a transferência dos usos não conformes e a instalação do uso residencial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal junto a Prefeitura Municipal de Santos, órgão CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos).



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Santos é a principal cidade da Região Metropolitana da Baixada Santista com uma população de 419.757 habitantes, segundo Censo do IBGE 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Localizada no litoral do Estado de São Paulo a cidade abriga o maior porto da América Latina, no qual é o principal responsável pela dinâmica econômica, tendo o turismo, a pesca e o comércio como os demais elementos que estruturam sua dinâmica econômica e social.

Sua economia crescente em função das atividades portuárias e do turismo, principalmente em sua longa costa de praias que chegam a 7 Km de extensão, faz com que a cidade se mantenha próspera e em ascensão econômica constante. Prova disto está no considerável número de obras e empreendimentos em andamento na cidade, ampliando a oferta de emprego e imóveis novos.



Composta por uma rede urbana em tabuleiro em xadrez, projeto originado do engenheiro Saturnino de Brito, suas vias arborizadas e os canais em direção ao mar tornam-se elementos urbanos atraentes e de fácil orientação pela cidade, tanto a seus moradores como turistas em passam por ela nos finais de semana.

O centro histórico de Santos é caracterizado pelo conjunto edilício de sua primeira ocupação e imponentes construções da época do café, como por exemplo, a Antiga Bolsa do Café (atualmente Museu do Café) ou o Teatro Municipal. Apesar de sua importância, devido sua proximidade ao porto e ao contínuo abandono dos moradores desta região, ao longo dos anos está se deteriorando e gerando diversos problemas de ordem pública à cidade. Desde 1999, a Prefeitura Municipal em conjunto com o CONDEPASA (Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos), vem trabalhando em projetos de revitalização da região central em busca de sua qualificação urbana e a retomada de sua dinâmica social e turística. É nesta região que se encontra o imóvel avaliando, enfrente a Praça Visconde de Mauá, área de grande trânsito de pessoas diariamente.

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por alguns imóveis residenciais unifamiliares (casas), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo baixo a médio de densidade baixa. Assim como sua privilegiada localização no Centro Histórico e proximidade com o Porto de Santos.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 14,29 a R\$ 25,03 p/m² mensais e áreas variando entre 176,00 e 799,20.

Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é bom, resultando em uma absorção rápida, em uma conjuntura de mercado equilibrada.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;



- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	33,10
Área (m ²):	3.455,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	114.358,76

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de Santos, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 114.358,76, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 3.455,00m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 15,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	15.117.617,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	3.455,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	4.375,58



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

15.117.617,00

(Quinze Milhões, Cento e Dezesete Mil, Seiscentos e Dezesete Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

114.358,76

(Cento e Catorze Mil Trezentos e Cinquenta e Oito Reais) Mensais

Joana Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Lucimara Santos Vieira
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: n° 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTOS DA PRÇA VISCONDE DE MAUÁ



FACHADA DO IMÓVEL



ASPECTOS DA ENTRADA E ÁREA DE CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO 1º ANDAR



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO - 1º ANDAR



ÁSPECTOS DA ÁREA DE ESCRITÓRIOS - 2º ANDAR



ASPECTOS DA ÁREA DE CIRCULAÇÃO - 3º ANDAR



ASPECTOS DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO - SUBSOLO



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Prça Visconde de Mauá, 20 - Centro - Santos/SP	Avaliando	Agência Bancária	35		4.505,00	1.005,00			3.500,00	3455,00	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5011-5464	
AVALIANDO																	
COMPARATIVOS																	
1	Rua Braz Cubas, 260 - Centro-Santos/SP	Oferta	Loja	1	5	176,00	176,00	-	-	-	176,00	3.000,00	17,05	Não Possui	Procuradora do Proprietário	Dia, Vilma	(13) 3219-7921
2	Rua General Câmara, 110 - Centro - Santos/SP	Oferta	Imóvel Comercial	1	10	1.000,00	333,00	-	-	666,00	799,20	20.000,00	25,03	Não Possui	Expoente Imobiliária	Adriana	(13) 3877-5080
3	Rua Visconde de Rio Branco - Centro - Santos/SP (Ed. Leôncio Pezco)	Oferta	Sala Comercial	1	5	300,00	300,00	-	-	-	300,00	5.000,00	16,67	0,00	Myx Imóveis	Natália	(13) 3232-4930
4	Rua Dom Pedro I, 89 - Centro - Santos/SP (Próx. Rua Traditória)	Oferta	Loja	1	8	350,00	350,00				350,00	5.000,00	14,29	0,00	Lors Imóveis	Rudvan	(13) 3221-2874
5	Rua Sete de Setembro, 88 - Centro - Santos/SP	Oferta	Loja	1	9	400,00	200,00	-	200,00	-	340,00	8.000,00	23,53	0,00	Lors Imóveis	Rudvan	(13) 3221-2874





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Prça Visconde de Mauá, 20 - Centro - Santos/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Braz Cubas, 200 - Centro-Santos/SP	0,95	1,60	1,20	1,00	1,00	1,39	35,52	35,52
2	Rua General Câmara, 110 - Centro - Santos/SP	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,19	36,25	36,25
3	Rua Visconde de Rio Branco - Centro - Santos/SP (Ed. Lobo do Pateo)	0,95	1,60	1,00	1,00	1,00	1,31	30,31	30,31
4	Rua Dom Pedro I, 83 - Centro - Santos/SP (Próx. Rua Tridentes)	0,95	1,60	1,00	1,00	1,00	1,39	27,05	27,05
5	Rua Sete de Setembro, 88 - Centro - Santos/SP	0,95	1,33	0,80	1,00	1,00	1,39	36,36	36,36
								Média	33,10



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 19,31

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 43,03

Limite inferior (-30%): 23,17

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 5

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 33,10

SANEAMENTO

Limite superior: 35,98

Limite inferior: 30,22

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 4,21

Distr. "t" Student: 1,53

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,13

Número de elementos após saneamento: 5

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 33,10

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 33,10

Área (m²): 3.455,00

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 114.358,76





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

		SANTOS						
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.280.885	R\$ 0	R\$ 1.280.885	R\$ 91.420	R\$ 0	R\$ 91.420	R\$ 1.372.305
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.347.752	R\$ 0	R\$ 1.347.752	R\$ 96.192	R\$ 0	R\$ 96.192	R\$ 1.443.945
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.415.275	R\$ 0	R\$ 1.415.275	R\$ 101.012	R\$ 0	R\$ 101.012	R\$ 1.516.286
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.486.038	R\$ 0	R\$ 1.486.038	R\$ 106.062	R\$ 0	R\$ 106.062	R\$ 1.592.101
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.560.340	R\$ 0	R\$ 1.560.340	R\$ 111.365	R\$ 0	R\$ 111.365	R\$ 1.671.706
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.638.357	R\$ 0	R\$ 1.638.357	R\$ 116.934	R\$ 0	R\$ 116.934	R\$ 1.755.291
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.720.275	R\$ 0	R\$ 1.720.275	R\$ 122.780	R\$ 0	R\$ 122.780	R\$ 1.843.055
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.806.289	R\$ 0	R\$ 1.806.289	R\$ 128.919	R\$ 0	R\$ 128.919	R\$ 1.935.208
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.896.603	R\$ 0	R\$ 1.896.603	R\$ 135.365	R\$ 0	R\$ 135.365	R\$ 2.031.969
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.991.433	R\$ 26.154.398	R\$ 28.145.832	R\$ 142.134	R\$ 1.866.705	R\$ 2.008.839	R\$ 30.154.671
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.426.697	R\$ 0	R\$ 2.426.697	R\$ 173.199	R\$ 0	R\$ 173.199	R\$ 2.599.896
		VPL	Agência:	R\$ 14.110.514	Estacionamento:	R\$ 1.007.103	R\$ 15.117.617	



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida



SANTOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS

Estância Balneária
Secretaria de Economia e Finanças
Departamento de Administração Tributária
Coordenadoria de Assuntos Econômico-Fiscais

IPTU 2012

DATAS DE VENCIMENTO		TOTAL ANUAL DO TRIBUTU	
COTA ÚNICA	18/01/2012	RS	42.235,32
1ª Prestação	18/01/2012	COTA ÚNICA COM DESCONTO DE 2%	
2ª Prestação	03/02/2012		
3ª Prestação	03/03/2012	RS	41.390,61
4ª Prestação	03/04/2012	PRESTIÇOS	
5ª Prestação	03/05/2012		
6ª Prestação	03/06/2012	RS	3.519,61
7ª Prestação	03/07/2012	DATA DE EMISSÃO	
8ª Prestação	03/08/2012		
9ª Prestação	03/09/2012	12/12/2011	2012
10ª Prestação	03/10/2012	2012	2012
11ª Prestação	03/11/2012		
12ª Prestação	03/12/2012		

VIGÊNCIA: 01-2012 LANÇAMENTO: 25.013.016.000 ANEXO: 9.077

NOME DO RESPONSÁVEL TRIBUTÁRIO:
 LOCAL DO IMÓVEL:
 PRAÇA VISCONDE DE HAUÁ, 20
 NOME DO CONTRIBUINTE:
 BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A
 LOCAL DE ENTREGA:
 Rua Anador Bueno, 474 - A/C: Patrocínio - BDU
 Santo Amaro
 04752-901 São Paulo SP

OBSERVAÇÕES:
 Isóvel na área do Programa Alegria Centro. Procure o Escritório Técnico na Rua XV de Novembro 41/43 CJ. 86 fone: 3219-4449 e 3 236-1974



1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS *Ag Santos*
 COMARCA DE SANTOS - ESTADO DE SÃO PAULO
 Bel. João Alves Franco
 OFICIAL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE SANTOS

MATRÍCULA 17.597 FOLHA 001

Santos, 13 de Maio de 1982.



IMÓVEL: UM TERRENO, situado na Praça Visconde de Mauá, no perímetro urbano desta Comarca, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 23,28 metros de frente, daí deflete à direita onde faz divisa com o lote nº 31 da Rua Cidade de Toledo e n.ºs 126 e 128, da Rua Quinze de Novembro e 48,71 metros; defletindo à direita para o alinhamento da Rua Quinze de Novembro em 23,32 metros e defletindo à direita para o alinhamento da Rua Riachuelo em 49,46 metros; encerrando o perímetro a área de 1.139,26 m². PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - "BANESPA" - C/C. 61.411.633/0001-87, com sede em São Paulo-Capital. TRANSCRIÇÕES ANTERIORES: 30.122 e 32.581 e MATRÍCULAS ANTERIORES: 6.049 e 6.050. O Oficial Maior,

Av.1/17.597. Santos, 13 de Maio de 1982. Por petição firmada nesta cidade aos 18 de novembro de 1981, corroborada por xerocópia autenticada da Carta de Habitação nº 614, expedida aos 28 de novembro de 1979, pela Prefeitura Municipal de Santos, foi autorizada a presente averbação na matrícula supra, a fim de ficar constando a construção do prédio sob nº 20 da Praça Visconde de Mauá e nº 136 da Rua XV de Novembro, pelo processo nº 2.554/78. O Oficial Maior,

Av.2/17.597. Santos, 21 de setembro de 2.011. Por Petição firmada em São Paulo-SP., aos 16 de fevereiro de 2.011, foi autorizada a presente averbação para ficar constando que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal de Santos Estância Balneária sob nº.25.013.016.000. O Oficial,

Av.3/17.597. Santos, 21 de setembro de 2.011. Por Petição objeto da Av.2, corroborada por cópia autenticada da publicação no Diário Oficial Empresarial de 19 de setembro de 2.006, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2.006, registrada na JUCESP sob nº.339.304/06-8, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA., foi incorporado pelo BANCO SANTANDER BANESPA S.A., CNPJ.90.490.888/0001-42, com sede em São Paulo-SP., passando a pertencer a firma incorporadora o imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R\$.6.031.673,65, para efeitos fiscais. O Oficial,

Av.4/17.597. Santos, 21 de setembro de 2.011. Por Petição objeto da Av.2, corroborada por cópia autenticada da publicação no Diário Oficial Empresarial de 15 de setembro de 2.007, da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2.007. (continuação no verso)

MATRÍCULA 17.597 FOLHA 001

Página 0001/0002

1º Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de Santos - SP

3872 - AA 180910



17.597

001

registrada na JUCESP sob nº.339.415/07-1. foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, o BANCO SANTANDER BRASIL S.A. passou a denominar-se BANCO SANTANDER S.A. O Oficial,

Av.5/17.597. Santos, 21 de setembro de 2.011. Por Petição objeto da Av.2, corroborada por cópia autenticada da publicação no Diário Oficial Empresarial de 25 de abril de 2.009, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de abril de 2.009, registrada na JUCESP sob nº.144.757/09-8, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula para ficar constando que, o BANCO SANTANDER S.A. passou a denominar-se BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A. O Oficial.

EM BRANCO



Pedido de certidão nº: 266.117


Controle: 
205758

Página: 0002/0002

Oficial.....	R\$	22,01
Estado.....	R\$	6,26
Carteira.....	R\$	4,64
Reg. Civil.....	R\$	1,16
Trib. Just.....	R\$	1,16
Total.....	R\$	35,23

CERTIFICA e dá fé que o imóvel objeto desta matrícula em forma reprodutiva nos termos do §1º do Art. 19 da Lei 6.015/73, tem sua situação com referência a ALIENAÇÃO E CONSTITUIÇÕES DE ÔNUS REAIS integralmente noticiadas na presente cópia, não constando sobre o mesmo citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão.

Santos-SP, 11 de setembro de 2012.
Emitida às 11:51:11 horas.


Maria Goretti Pires Arcoverde Lellis
Escritorisa Autorizada



**Relatório de
Avaliação:** Agência JUIZ DE FORA
Avenida Barão de Rio Branco, 2519,
Centro, Juiz de Fora/Minas Gerais

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de Outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de Outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA AVENIDA BARÃO DE RIO
BRANCO, 2519 – BAIRRO CENTRO – MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA E ESTADO DE MINAS
GERAIS.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de Outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Barão de Rio Branco, 2519, Centro, Juiz de Fora/Minas Gerais	
Acessibilidade:	Através das avenidas Independência, Presidente Getúlio Vargas e Francisco Bernardino	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.110,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Auto atendimento, área de atendimento, gerência e sanitários
	Estado de Conservação:	Regular
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	2918m²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrícula nº 41509, 41542 e 41543, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, datada de 20/08/2012.
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 013.271/001
Outros:	Planta de arquitetura

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Em consulta informal à Prefeitura de Juiz de Fora não tivemos acesso aos índices urbanísticos para o imóvel em estudo. No presente estudo não nos aprofundamos a esta consulta tendo em vista que o objetivo da avaliação é valor de locação e o empreendimento encontra-se em operação e que, portanto não há qualquer impedimento sobre o imóvel.
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7 MERCADO:

Juiz de Fora é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais. Segundo o IBGE, a população no ano de 2010 era de 517 872 habitantes, sendo o quarto mais populoso de Minas Gerais e o 36º do Brasil. Ocupa uma área de 1 429,875 km², sendo que apenas 317,740 km² estão em perímetro urbano.

Estrategicamente, localizada entre os maiores mercados consumidores do País, é dotada de toda a infraestrutura exigida para modernos empreendimentos. O município faz parte do eixo industrial das cidades próximas à BR 040 e das próximas à BR 116.

De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui oferta de imóvel comercial disponível para locação com áreas variando de 54 m² a 354m² e valores pedidos de 28,125/m² a 84,7458/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	18.012.348,00 (Dezoito Milhões, Doze Mil, Trezentos e Quarenta e Oito Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	128.560,00(Cento e Vinte e Oito Mil, Quinhentos e Sessenta Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
EDIFÍCIO	15
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
Mercado	20
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	20
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	20
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	20
OFERTA E DEMANDA	21
PREÇOS PRATICADOS	21
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	21
Avaliação	22
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	25



Conclusão Final de Valores

27

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida Barão de Rio Branco, 2519, Centro, Juiz de Fora/Minas Gerais.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau I” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

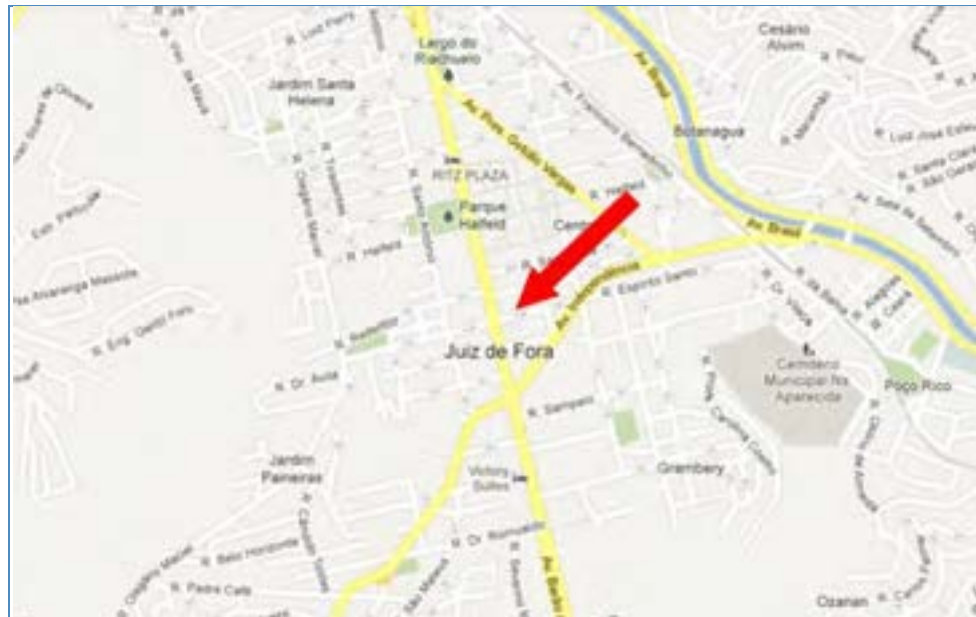
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Barão de Rio Branco, 2519, Centro, Juiz de Fora/Minas Gerais.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 500 m do Master Shopping;
- 950 m da Unitec Educacional;
- 1,1 km da Prefeitura Municipal de Juiz de Fora;
- 1,4 km do Shopping Santa Cruz; e
- 9,6 km do Aeroporto Francisco Álvares de Assis.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de comerciais de padrão construtivo simples e médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, além de residências multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Barão do Rio Branco é uma via de sentido duplo, com seis faixas de rolamento sendo uma faixa exclusiva para ônibus. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através da Avenida Barão do Rio Branco.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto Francisco Álvares de Assis localiza-se a aproximadamente 9,6 km da propriedade, pela Avenida Independência, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, subsolo e pavimento superior.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.110,00m²



Fonte: Google Earth



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, área de atendimento, gerência e sanitários
	Superiores e Subsolo Subsolo: Estacionamento/ Superiores: espaço Van Gogh e área restrita a funcionários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Temperado
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Elevador e escada.
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Câmeras de segurança e PGDM
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	cerâmica, paviflex, cimento queimado
PAREDES	massa com pintura
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.110,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	2.918,00

ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada é a informada no IPTU, as áreas dos pavimentos foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	907,17	1	907,17
SUPERIORES E SUBSOLO	2010,83	0,70	1407,59
TOTAL	2.918,00	-	2.314,75

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro sob a matrícula nº.: 41509, 41542 e 41543, datada de 20/08/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 013.271/001.

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

Em consulta informal à Prefeitura de Juiz de Fora não tivemos acesso aos índices urbanísticos para o imóvel em estudo. No presente estudo não nos aprofundamos a esta consulta tendo em vista que o objetivo da avaliação é valor de locação e o empreendimento encontra-se em operação e que, portanto não há qualquer impedimento sobre o imóvel.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Juiz de Fora é um município brasileiro no interior do estado de Minas Gerais. Segundo o IBGE, a população no ano de 2010 era de 517 872 habitantes, sendo o quarto mais populoso de Minas Gerais e o 36º do Brasil. Ocupa uma área de 1 429,875 km², sendo que apenas 317,740 km² estão em perímetro urbano.

Estrategicamente, localizada entre os maiores mercados consumidores do País, é dotada de toda a infraestrutura exigida para modernos empreendimentos. O município faz parte do eixo industrial das cidades próximas à BR 040 e das próximas à BR 116.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

O imóvel objeto de avaliação se encontra no Centro, com boa infraestrutura urbana, facilidade em transporte público, com ampla oferta de serviços. A região possui ocupação mista, com residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (prédios) de médio padrão e comércio diversificado.



OFERTA E DEMANDA

A ocupação do imóvel como banco favorece a adaptação a outros usos, conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre 28,12 e 84,74p/m² mensais e áreas variando entre 54 e 354.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **regular**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que eles estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo "**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**" para definição do valor de mercado para locação e pelo "**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**" para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 9,5% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	18.012.348,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	2.314,75
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	7.781,55



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de Outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

18.012.348,00

(Dezoito Milhões, Doze Mil, Trezentos e Quarenta e Oito Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

128.560,00

(Cento e Vinte e Oito Mil, Quinhentos e Sessenta Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: n° 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTOS DA ACESSIBILIDADE NA ENTRADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ACESSO DE PEDESTRE DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DO PGDM



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DO DANITÁRIO DE USO PÚBLICO



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

88/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRRECO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUIVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Avenida Barão do Rio Branco, nº 2.519 - Bairro Centro, Jiz de Fora/MG	Avaliando	Agência Bancária	40,00	0,00	2.918,00	807,17	0,00	0,00	2.010,83	2.314,75	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5664		
COMPARATIVOS																		
1	Rua Haldred-Centro-Juz de Fora/MG (Próx. Ao Cine Teatro Central)	Oferta	Loja	0,00	5,00	60,00	40,00	20,00	0,00	0,00	54,00	2.100,00	38,89	Nilo Passul	Universal Imóveis	Bruna	(32) 2101-0488	
2	Avenida Barão do Rio Branco, 1929-Centro-Juz de Fora/MG (Galeria Laibbe Smato)	Oferta	Loja de Galeria	0,00	4,50	80,00	80,00	0,00	0,00	0,00	80,00	2.250,00	28,13	Nilo Passul	Senior Imobiliária	Antonio Dias	(32) 3899-5233	
3	Rua Marechal Deodoro, Próx. 123-Centro-Juz de Fora/MG	Oferta	Loja	0,00	3,00	84,00	84,00	0,00	0,00	0,00	84,00	6.500,00	77,38	Nilo Passul	Senior Imobiliária	Antonio Dias	(32) 3899-5233	
4	Rua Braz Beneditino, 196-Centro-Juz de Fora/MG (Próx. ao Pontão (Praça Central))	Oferta	Loja	0,00	3,50	80,00	50,00	0,00	30,00	0,00	71,00	3.960,00	56,20	Nilo Passul	Senior Imobiliária	Antonio Dias	(32) 3899-5233	
5	Rua Oscar Vidigal-Centro-Juz de Fora/MG	Oferta	Loja	0,00	9,00	280,00	200,00	0,00	80,00	0,00	296,00	10.000,00	39,06	Nilo Passul	Invest Imóveis	Carloa	(32) 3229-4710	
6	Avenida Celso Vargas, (Entre Rua Batista de Oliveira e Rua Marechal Deodoro)	Oferta	Loja	0,00	10,00	390,00	270,00	120,00	0,00	0,00	354,00	30.000,00	84,75	Nilo Passul	Invest Imóveis	Caris	(32) 3229-4710	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII **966/12**

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	DEPRECIACÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO							
-	Avenida Barão do Rio Branco, 1.910 - Centro, Juiz de Fora/MG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS							
1	Rua Hatfield-Centro-Juiz de Fora/MG (Próx. Ao Cine Teatro Central)	0,95	1,33	1,05	1,16	57,72	57,72
2	Avenida Barão do Rio Branco, 1929-Centro-Juiz de Fora/MG (Galeria Labibe Simão)	0,95	1,33	1,00	1,03	36,31	
3	Rua Marechal Deodoro, Próx. 122-Centro-Juiz de Fora/MG	0,95	1,14	1,05	1,03	89,57	
4	Rua Braz Bernardino, 199-Centro-Juiz de Fora/MG (Patio Central)	0,95	1,14	1,05	1,00	63,68	63,68
5	Rua Casa Virgínia-Centro-Juiz de Fora/MG	0,95	1,14	1,05	1,03	45,21	45,21
6	Avenida Getúlio Vargas (Entre Rua Batista de Oliveira e Rua Marechal Deodoro)	0,95	1,14	1,00	1,03	94,07	
						Média	64,43
						Média	65,54



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 54,07

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 83,75

Limite inferior (-30%): 45,10

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 64,43

SANEAMENTO

Limite superior: 65,80

Limite inferior: 45,28

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 9,43

Distr. "t" Student: 1,89

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,17

Número de elementos após saneamento: 3

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 55,54

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 55,54

Área (m²): 2.314,75

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 128.559,72





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	JUIZ DE FOSEA				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.435.517	R\$ 0	R\$ 1.435.517	R\$ 107.200	R\$ 0	R\$ 107.200	R\$ 1.542.717		
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.510.456	R\$ 0	R\$ 1.510.456	R\$ 112.796	R\$ 0	R\$ 112.796	R\$ 1.623.252		
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.586.130	R\$ 0	R\$ 1.586.130	R\$ 118.447	R\$ 0	R\$ 118.447	R\$ 1.704.577		
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.665.436	R\$ 0	R\$ 1.665.436	R\$ 124.370	R\$ 0	R\$ 124.370	R\$ 1.789.806		
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.748.708	R\$ 0	R\$ 1.748.708	R\$ 130.588	R\$ 0	R\$ 130.588	R\$ 1.879.296		
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.836.144	R\$ 0	R\$ 1.836.144	R\$ 137.118	R\$ 0	R\$ 137.118	R\$ 1.973.261		
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.927.951	R\$ 0	R\$ 1.927.951	R\$ 143.973	R\$ 0	R\$ 143.973	R\$ 2.071.904		
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 2.024.348	R\$ 0	R\$ 2.024.348	R\$ 151.172	R\$ 0	R\$ 151.172	R\$ 2.175.521		
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 2.125.566	R\$ 0	R\$ 2.125.566	R\$ 158.731	R\$ 0	R\$ 158.731	R\$ 2.284.297		
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.231.844	R\$ 31.036.046	R\$ 33.267.890	R\$ 166.667	R\$ 2.317.677	R\$ 2.484.344	R\$ 35.752.234		
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.719.654	R\$ 0	R\$ 2.719.654	R\$ 203.095	R\$ 0	R\$ 203.095	R\$ 32.522.749		
VPL				Agência: R\$ 16.760.709			Estacionamentos: R\$ 1.251.639	R\$ 18.012.348		



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

40314

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
41509	45389



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 52/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Indústria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247598-6 e O.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

R.01-INCORPORACÃO - Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO - Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *[Assinatura]*

Certidão:	R\$ 20,00
Informação:	R\$ 0,02
Digitização:	R\$ 0,10
Lei 2217:	R\$ 0,30
Lei 4864:	R\$ 2,14
Lei 711:	R\$ 2,14
Total:	R\$ 25,77

CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do Art. 15, § 1º da Lei nº 8.015/73, não constando sobre o eventual ônus e responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, neste ato, alguma providência ou sobre as deliberações de êxito relativo ao mesmo.
Rio de Janeiro, 17 de Setembro de 2004.

[Assinatura]
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Oficial Registrador: Dácio Luiz Gomes (Mat. 80923)
Luiz Carlos Zanoni
P. 0247598-6-6
06106-9-9



10115

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
41542	54036



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Loja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 67/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita a Indústria e Comércio de Maquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247599-4 e 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

Cartório	R\$ 20,00
Informação	R\$ 8,00
Digitalização	R\$ 9,00
Lei 1217	R\$ 9,00
Lei 4064	R\$ 2,00
Lei 111	R\$ 3,00
Total	R\$ 54,00



CERTIDÃO
Certifico que a presente carta é reprodução autêntica, fiel e verdadeira do original existente nos termos do art. 1º, § 1º da Lei nº 8.017/73, de 13 de dezembro de 1973, e que a mesma contém a verdadeira e fiel reprodução do original sobre a matéria objeto da atual inscrição ou sobre os assuntos de que trata o presente registro.

Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004.

[Assinatura]

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
Oficial Registrador Dácio Luiz Gomes - Matr. 80/230

[Assinatura]
Lair Carlos Edson
1º Oficial Registrador - Matr. 80/230

10116

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FOLHA
41543	45393



7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Sobreloja do Edifício na Avenida Presidente Vargas nº 409 e Avenida Rio Branco nº 70, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 50/2180 do terreno que mede 52,55m de frente pela Avenida Rio Branco; 17,45m pelo lado direito, confrontando com o lado par da Rua da Alfândega; 22,95m pelo lado esquerdo, confrontando com o lado ímpar da Avenida Presidente Vargas; e 57,40m na linha dos fundos, ao longo de 3 segmentos retilíneos em linha quebrada, contendo a parte da esquerda para a direita, como se segue: a) 25,00m em linha praticamente paralela à Avenida Rio Branco, confrontando com o prédio nº 417 da Avenida Presidente Vargas, do Banco Italo Belga e outros; b) 4,50m em linha praticamente perpendicular ao eixo da Avenida Rio Branco, formando com o segmento anterior, um ângulo de 90° à esquerda, estreitando, assim, o terreno e confrontando com o prédio nº 68 da Rua da Alfândega, de Jorge Ferreira da Silva; e c) 27,90m em segmento, com ligeira inclinação para dentro do terreno, inclinação essa em relação à Avenida Rio Branco e confrontando com a divisa lateral com o citado prédio da Rua da Alfândega nº 68. PROPRIETÁRIO- BANCO REAL S/A., com sede em Belo Horizonte-MG., e filial nesta cidade. Adquirido por compra feita à Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S/A, conforme escritura de 21.12.1967, lavrada nas notas do tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213 a fls. 36, transcrita neste Cartório no livro 3-BA sob o nº 28402 a fls. 245, em 21.11.1969. O imóvel se acha inscrito no FRE sob o nº 0247600-0 e O.T. 06106-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

R.01-INCORPORAÇÃO- Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléia Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$3.315.551,61 (neste valor incluído outro imóvel). O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datado de 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO- Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". Averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

Contado	R\$ 20,00
Informática	R\$ 4,00
Explicação	R\$ 6,00
Lei 8217	R\$ 0,00
Lei 8084	R\$ 2,47
Lei 115	R\$ 2,45
Total	R\$ 37,92



CERTIDÃO
Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula e que os referidos extratos são verdadeiros e que as informações nela contidas são verdadeiras e corretas. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2004. *[Assinatura]*

Ofício Registrador Délio Luiz Gomes - nº 80731

Luiz Carlos de...
Procurador...
Código Profissional...

12010117

SERVIÇO REGISTRAL
7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

Décio Luiz Gomes
Registrador

Travessa do Ousidor, 9 - 2ª andar - Tel: 2507-3515 - Cep: 20040-040 — CNPJ: 30.715.734/0001-18

CERTIFICO a requerimento de pessoa interessada - após proceder buscas nos livros e arquivos deste Serviço Registral, desde 25 de setembro de 1931, data de sua instalação, até hoje, constar no livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245, em 21 de novembro de 1969, que o imóvel abaixo descrito é de propriedade de: BANCO REAL S.A., antes Banco da Lavoura de Minas Gerais S.A. (livro 3-BA sob número 28402, a fls. 245 - AV-1 e livro 3-AB sob número 14209, a fls. 235, reproduzida a fls. 105 do livro 3-AL - AV-7), com sede em Belo Horizonte e filial nesta cidade. Imóvel designado por 2º pavimento, com a área de 999,00ms², do edifício situado na Avenida Presidente Vargas, número 409 e Avenida Rio Branco, número 70, com a correspondente fração de 96/2180 do terreno, na freguesia da Candelária. Adquirido da Indústria e Comércio de Máquinas Santa Tereza S.A., com sede nesta cidade, através da escritura de compra e venda datada de 21 de dezembro de 1967, lavrada nas notas do Tabelião do 23º Ofício desta cidade, no livro 1213, a fls. 36. Não constando que haja hipoteca ou qualquer outro direito real gravando essa propriedade. O referido é verdade; do que dou fé. ERA O QUE TINHA A CERTIFICAR SOBRE O QUE ME FOI REQUERIDO. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 2012. Eu, Gerson Lucateli Gabina *Gerson L. Gabina*, Escrevente a extraí.

Gerson L. Gabina
Escrevente
R.R.1 - Mat. 94-2852 CGJ/RJ

Cartório	R\$ 20,99
Informática	R\$ 6,92
Digitalização	R\$ 6,10
Lei 3217	R\$ 6,39
Lei 4864	R\$ 2,14
Lei 111	R\$ 2,28
Taxa	R\$ 6,77



Luiz Carlos Barreira
Luiz Carlos Barreira
4º Ofício - Registro de Imóveis
Candelária - Rio de Janeiro



Relatório de Avaliação: Agência SÃO GONÇALO ALCANTARA
Rua João de Almeida nº 72, Alcântara, São
Gonçalo / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA SITUADA NA RUA JOÃO DE ALMEIDA Nº
72, ALCÂNTARA, CIDADE DE SÃO GONÇALO, ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua João de Almeida nº 72, com frente também para a Rua São Pedro de Alcântara, Alcântara – São Gonçalo/RJ	
Acessibilidade:	Através da RJ-104 (Rodovia Niterói-Manilha) e Rua Dr. Alfredo Backer	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais até 8 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, templos religiosos e em destaque o Shopping Pátio Alcântara em implantação	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	24,00m para a Rua João de Almeida e 12,00 m para Rua São Pedro Alcântara
	Topografia:	Plana, ao nível dos logradouros.
	Formato:	Irregular
	Área:	1.080,00 m ² .
Construção:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, médio padrão, em 02 pavimentos com estacionamento na área livre de terreno atualmente ocupada pela agência SÃO GONÇALO ALCÂNTARA do Santander
	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	60 anos
	Área Equivalente Total:	942,30m ² - para efeito de cálculo de valor
	Área Privativa Total:	1.089,00m ²
OBS:	Áreas obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, não tendo	



sido aferidas *in loco*

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrícula nº 22.100 do 4º Ofício de RI de São Gonçalo/ RJ, constando como proprietário BANCO ABN-AMRO REAL S/A, datada em 23/07/2012.
Taxas e Dispêndios:	Cópia da Guia de IPTU ano 2012, Inscrição nº 128369 onde consta como contribuinte BANCO ABN-AMRO REAL S/A, valor venal de R\$1.099.263,65 e imposto anual de R\$ 15.900,61; área edificada de 1.089,68 m ² e área de terreno de 1.080,00 m ² ;
Outros:	Planta do pavimento térreo em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona 3 – Mista Intensiva
Uso:	Comercial, prestação de serviços, residencial e institucional
Índices Urbanísticos	Taxa de Ocupação: Variável pelo uso (entre 60% e 80%). Taxa de Permeabilidade: 20% Índice de Aproveitamento de área: básico =1,0 e máximo = 3,0 Gabarito: Máximo até 30 m Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

São Gonçalo localiza-se na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, as margens da Baía de Guanabara e vizinho a Niterói.

Com uma população aferida, em 2010, em aproximadamente 1.000.000 habitantes, a 3ª do estado, o município sempre caracterizado como cidade-dormitório.

Vem se destacando pela sua crescente retomada econômica, principalmente nas atividades comerciais, prestação de serviços, construção civil e em menor escala, mas não menos importante o retorno das atividades industriais, com destaque para os setores metalúrgico e farmacêutico.

A facilidade de acesso por importantes rodovias e a proximidade com a capital (20 km), faz do município um ponto estratégico, interligando o tráfego entre a capital e a Região dos Lagos com intenso movimento turístico e o Norte Fluminense, importante região de extração de petróleo.

As implantações do Complexo Petroquímico do RJ (Comperj), distante 20 km, em Itaboraí, município vizinho, do Porto da Petrobrás, em Itaoca (bairro de São Gonçalo) e do Arco Rodoviário (BR-493) distante 10 km, em andamento de obras, são os principais indutores de desenvolvimento da região (e do próprio estado), gerando expectativa e incremento de atividades econômicas diretas e indiretas, principalmente nos setores de logística e construção civil.

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo, com regular



estado de conservação, bom padrão e boa localização, vizinho ao shopping em implantação denominado “Pátio Alcântara”, na área central de Alcântara, importante bairro de São Gonçalo (considerado como um 2º centro da cidade), com intenso movimento comercial de perfil popular, boa disponibilidade de transportes e serviços públicos.

Inser-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas. A implantação do shopping deve estabilizar em um primeiro momento os valores de lojas de rua neste trecho.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)

R\$ 6.537.172,00 (Seis Milhões, Quinhentos e Trinta e Sete Mil, Cento e Setenta e Dois Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)

R\$ 43.867,00 (Quarenta e Três Mil, Oitocentos e Sessenta e Sete Reais) Mensais



ÍNDICE

ÍNDICE	5
Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	4
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	6
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	8
TERRENO – LOTES 22, 31 E 32	8
CONSTRUÇÃO	8
QUADRO DE ÁREAS	10
ÁREA EQUIVALENTE	10
Documentação	11
REGISTRO DO IMÓVEL	11
TAXAS E DISPÊNDIOS	11
PLANTAS DO IMÓVEL	11
Planejamento Urbano	12
ZONEAMENTO	12
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	12
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA 3	12
Mercado	13
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	13
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	13
Avaliação	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	16
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	18



Conclusão Final de Valor

20

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Escritórios

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04

Anexo IV - Documentação Fornecida



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Rua João de Almeida nº 72, Alcântara – São Gonçalo/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelos “MÉTODOS COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO” para definição dos valores de mercado para venda.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, dependendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Premissas e “Disclaimers”

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

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua João de Almeida nº 72, com frente também para a Rua Carlos Gianelli (antiga São Pedro Alcântara) – bairro Alcântara – São Gonçalo/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Através da RJ-104 (Rodovia Niterói-Manilha), Rua Dr. Alfredo Backer e Avenida Maricá.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais de até 8 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, templos religiosos como a Igreja São Pedro de Alcântara e em destaque o Shopping Pátio Alcântara em implantação.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Rua João de Almeida é uma via secundária, com tráfego restrito de veículos, mas intenso de pedestres, com significativo movimento comercial. A via apresenta pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A Rua Carlos Gianelli é também de uma via secundária com tráfego moderado em ambos os sentidos, atualmente prejudicada pelas obras do Pátio Alcântara. Com o término das obras, será um dos acessos principais de veículos. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade, salientando que o Shopping Pátio Alcântara terá um Terminal Rodoviário.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (prédio de uso exclusivo) de bom padrão, atualmente ocupada pela agência ALCÂNTARA do Santander, composta por 2 pavimentos e estacionamento na área livre do terreno.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO – LOTES 22, 31 E 32

- Formato: Irregular, meio de quadra;
- Topografia: Plana, ao nível dos logradouros;
- Limites:
 - 24,00 m de frente para a Rua João de Almeida;
 - 12,00 m nos fundos para a Rua São Pedro de Alcântara (atual Carlos Gianelli);
 - 30,00 m + 12,00 m + 30,00 m a direita para os lotes 30 e 23;
 - 60,00 m a esquerda para os lotes 33 e 21.
- Área: 1.080,00 m²
- Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.

CONSTRUÇÃO

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA
	O imóvel é composto por 2 pavimentos
COMPOSIÇÃO:	Térreo Auto atendimento, circulação para estacionamento, acesso por 2 portas giratórias, recepção, caixas, atendimento, gerência, 02 banheiros adaptados para PNE, sala técnica, retaguarda, 01 banheiro e tesouraria.
	Superior Acesso por escada, salão ocioso, arquivo, almoxarifado, reunião, copa, 02 banheiros e compartimento para ar central.

ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Pintura, vidro e esquadrias de alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada em concreto não enclausurada
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
ESTACIONAMENTO	Na parte livre do terreno, com acesso pela Rua Carlos Gianelli (fundos), em sistema rotativo operado por terceiros com capacidade para 30 veículos. Somente aproximadamente metade deste estacionamento está sobre a área do imóvel, o restante ocupa lote vizinho.
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e reparos simples
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica e carpete
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em placas termoacústicas e gesso



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M ²)
TÉRREO	600,00
SUPERIOR	489,00
ÁREA TOTAL	1.089,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	600,00	1,00	600,00
SUPERIORES E SUBSOLO	489,00	0,70	342,30
TOTAL	1.089,00	-	942,30

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula n° 22.100 do 4° Ofício de RI de São Gonçalo/ RJ, constando como proprietário BANCO ABN-AMRO REAL S/A, datada em 23/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

O imóvel está cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda sob a Inscrição n° 128369 onde consta como contribuinte BANCO ABN-AMRO REAL S/A, valor venal de R\$1.099.263,65 e imposto anual de R\$ 15.900,61; área edificada de 1.089,68 m² e área de terreno de 1.080,00 m²;

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido a planta do pavimento térreo do imóvel em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Gonçalo é determinada pela Lei nº 007/2010. De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona 3 – Mista intensiva

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA 3

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Variável de acordo com o uso, entre 60 e 80%;
- Taxa de Permeabilidade: 20%
- Coeficiente de Aproveitamento: básico =1,0 e máximo = 3,0
- Gabarito: Máximo até 30 m

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços, residencial e institucional.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

São Gonçalo localiza-se na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, as margens da Baía de Guanabara e vizinho a Niterói.

Com uma população aferida, em 2010, em aproximadamente 1.000.000 habitantes, a 3ª do estado, o município é caracterizado como cidade-dormitório.

Vem se destacando pela sua crescente retomada econômica, principalmente nas atividades comerciais, prestação de serviços, construção civil e em menor escala, mas não menos importante o retorno das atividades industriais, com destaque para os setores metalúrgico e farmacêutico.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

A facilidade de acesso por importantes rodovias e a proximidade com a capital (20 km), faz do município um ponto estratégico, interligando o tráfego entre a capital e a Região dos Lagos com intenso movimento turístico e o Norte Fluminense, importante região de extração de petróleo.

As implantações do Complexo Petroquímico do RJ (Comperj), distante 20 km, em Itaboraí, município vizinho, do Porto da Petrobrás, em Itaoca (bairro de São Gonçalo) e do Arco Rodoviário (BR-493) distante 10 km, em andamento de obras, são os principais indutores de desenvolvimento da região (e do próprio estado), gerando expectativa e incremento de atividades econômicas diretas e indiretas, principalmente nos setores de logística e construção civil.

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo, com regular estado de conservação, bom padrão e boa localização, vizinho ao shopping em implantação denominado "Pátio Alcântara", na área central de Alcântara, importante bairro de São Gonçalo (considerado como um 2º centro da cidade), com intenso movimento comercial de perfil popular, boa disponibilidade de transportes e serviços públicos.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas. A implantação do shopping deve estabilizar em um primeiro momento os valores de lojas de rua neste trecho.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas..



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Avaliação

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

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	46,55
Área Equivalente (m ²):	942,30
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	43.867,02

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial do Rio de Janeiro, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 43.867,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%..
- Área Equivalente: 942,30m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

DEZ/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	6.537.172,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	942,30
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	6.937,46



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 6.537.172,00

(Seis Milhões, Quinhentos e Trinta e Sete Mil, Cento e Setenta e Dois Reais)

Valor de Mercado Livre para Locação

R\$ 43.867,00

(Quarenta e Três Mil, Oitocentos e Sessenta e Sete Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



RUA JOÃO DE ALMEIDA



RUA JOÃO DE ALMEIDA



RUA JOÃO DE ALMEIDA



RUA SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA – OBRAS DO SHOPPING



RUA SÃO PEDRO DE ALCÂNTARA – ACESSO AO ESTACIONAMENTO



VISTA FRONTAL



DETALHE DA FACHADA



ACESSO AO ESTACIONAMENTO (FUNDOS)



FACHADA FUNDOS - ESTACIONAMENTO



ACESSO DO ESTACIONAMENTO A AGÊNCIA



FACHADA DE FUNDOS



ESPERA



DETALHES DO ESTACIONAMENTO



DETALHES DO ESTACIONAMENTO



AUTO-ATENDIMENTO



ACESSOS



ACESSO AO ESTACIONAMENTO



RETAGUARDA



PORTAS GIRATÓRIAS



ESPERA E CAIXAS



BANHEIROS PNE



BANHEIROS PNE



ESPERA



ATENDIMENTO E GERÊNCIA



ATENDIMENTO



GERÊNCIA



RETAGUARDA



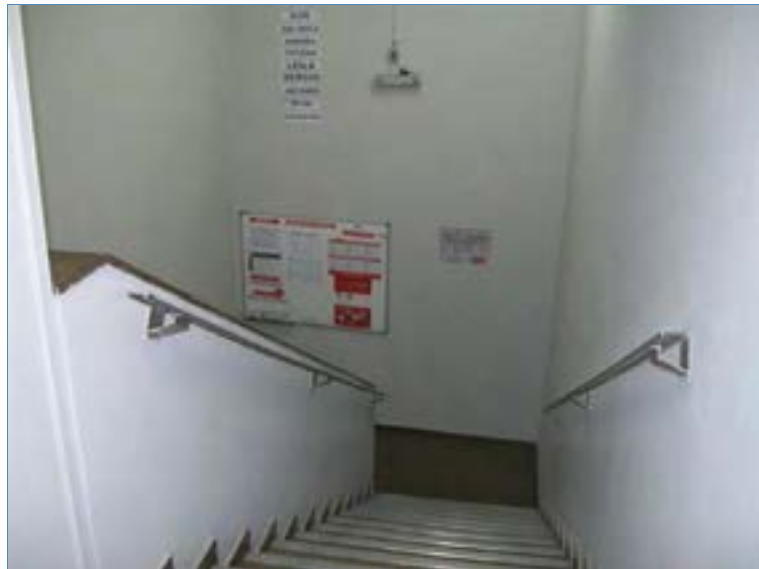
RETAGUARDA



RETAGUARDA



BANHEIRO



ACESSO AO SUPERIOR



CIRCULAÇÃO



SALÃO OCIOSO



ALMOXARIFADO



REUNIÃO



COPA



BANHEIROS



AR CENTRAL



Anexo II - Tratamento das Amostras (Escritórios e Lojas)

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO																	
Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT. FIDUCIAR	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO																	
-	Rua João de Almeida nº 72, Alcântara - São Gonçalo/RJ	-	Loja	20	24	1.088,00	600,00	-	-	469,00	942,30	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																	
1	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 05, Centro - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	10	8	440,00	220,00	-	220,00	-	374,00	25.000,00	69,84	250.000,00	M. Sampaio	Sra. Gláucia	(21) 2719-4466
2	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 190, Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	6	344,00	172,00	-	172,00	-	298,40	14.000,00	47,88	400.000,00	Imob. São Gonçalo	Sra. Iva	(21) 2606-7393
3	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 215, Rua Carlos Gomes, Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	4	64,00	32,00	-	32,00	-	54,40	3.800,00	69,95	-	Cacique	gerente	(21) 3706-1926
4	Rua Col. Moreira César nº 135, Centro - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	0	4	64,00	64,00	-	-	-	64,00	6.800,00	106,25	50.000,00	M. Sampaio	Sra. Gláucia	(21) 2719-4466
5	Rua Col. Moreira César nº 111, Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	7	217,00	217,00	-	-	-	217,00	10.000,00	46,08	-	Santa Cecilia	Sra. Taina	(21) 2752-3535
6	Rua Silvio Romero nº 50, Alcântara - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	5	10	560,00	280,00	-	280,00	-	476,00	30.000,00	63,03	300.000,00	Adcon	Sr. Francisco	(21) 2601-1577
7	Rua Antonio Alves, praça Pio Alcântara, Alcântara - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	0	4	127,00	127,00	-	-	-	127,00	5.800,00	43,31	-	correio	Sr. Nelson	(21) 2701-7297





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PREÇO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOL. (R\$/M²)	VALOR SUGERIDO (R\$/M²)
AVALIANDO										
-	Rua João de Almeida nº 72, Alcântara - São Gonçalo/RJ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS										
1	Rua Dr. Feliciano Soares nº 65, Centro - São Gonçalo/RJ	1º bloco	0,90	1,07	0,90	0,89	1,00	0,72	35,12	35,12
2	Rua Dr. Feliciano Soares nº 186, Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,07	0,90	0,86	1,20	0,73	36,55	36,55
3	Rua Dr. Feliciano Soares nº 215 e Rua Carlos Casaril, Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,00	0,90	0,70	1,20	0,81	42,79	42,79
4	Rua Cel. Moreira César nº 135, Centro - São Gonçalo/RJ	1º bloco	0,90	1,07	0,90	0,71	1,20	0,72	38,08	38,08
5	Rua Cel. Moreira César nº 111, Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,07	0,90	0,83	1,20	1,00	46,26	46,26
6	Rua Silvio Romero nº 50, Alcântara - São Gonçalo/RJ		0,90	1,07	1,10	0,92	1,10	0,77	54,32	54,32
7	Rua Afrônio Alves, próximo Palco Alcântara, Alcântara - São Gonçalo/RJ		0,90	1,07	1,20	0,78	1,20	1,10	52,74	52,74
									Média	46,55



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	63,32
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	60,52
--------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	32,59
--------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	7
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	46,55
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	51,40
------------------	-------

Limite inferior:	41,70
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	8,91
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,44
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,19
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	7
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	46,55
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	46,55
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	942,30
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	43.867,02
-----------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

SÃO GONÇALO - ALCANTARA											
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			FLUXO DE CAIXA			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 476.004	R\$ 0	R\$ 476.004	R\$ 50.400	R\$ 0	R\$ 50.400	R\$ 50.400	R\$ 0	R\$ 50.400	R\$ 525.404
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 500.854	R\$ 0	R\$ 500.854	R\$ 53.031	R\$ 0	R\$ 53.031	R\$ 53.031	R\$ 0	R\$ 53.031	R\$ 553.885
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 525.946	R\$ 0	R\$ 525.946	R\$ 55.688	R\$ 0	R\$ 55.688	R\$ 55.688	R\$ 0	R\$ 55.688	R\$ 581.634
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 552.244	R\$ 0	R\$ 552.244	R\$ 58.472	R\$ 0	R\$ 58.472	R\$ 58.472	R\$ 0	R\$ 58.472	R\$ 610.716
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 579.856	R\$ 0	R\$ 579.856	R\$ 61.396	R\$ 0	R\$ 61.396	R\$ 61.396	R\$ 0	R\$ 61.396	R\$ 641.252
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 608.849	R\$ 0	R\$ 608.849	R\$ 64.466	R\$ 0	R\$ 64.466	R\$ 64.466	R\$ 0	R\$ 64.466	R\$ 673.314
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 639.291	R\$ 0	R\$ 639.291	R\$ 67.689	R\$ 0	R\$ 67.689	R\$ 67.689	R\$ 0	R\$ 67.689	R\$ 706.980
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 671.256	R\$ 0	R\$ 671.256	R\$ 71.073	R\$ 0	R\$ 71.073	R\$ 71.073	R\$ 0	R\$ 71.073	R\$ 742.329
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 704.818	R\$ 0	R\$ 704.818	R\$ 74.627	R\$ 0	R\$ 74.627	R\$ 74.627	R\$ 0	R\$ 74.627	R\$ 779.445
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 740.059	R\$ 10.934.475	R\$ 11.674.534	R\$ 78.359	R\$ 1.157.758	R\$ 1.236.115	R\$ 78.359	R\$ 1.157.758	R\$ 1.236.115	R\$ 12.910.650
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 901.812	R\$ 0	R\$ 901.812	R\$ 95.435	R\$ 0	R\$ 95.435	R\$ 95.435	R\$ 0	R\$ 95.435	R\$ 997.298
VPL		Agência: R\$ 5.911.278			Estacionamento: R\$ 625.894			Fluxo de Caixa: R\$ 6.537.172			



Anexo III - Especificação da Avaliação NBR 14.653-2/11

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

Via Digital - Válida Somente com a Via Original

REGISTRO GERAL

CERTIDÃO

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE SÃO GONÇALO
REGISTRO DE IMÓVEIS
CARTÓRIO 4.º OFÍCIO

MATRICULA

FICHA

22.100

01

IMÓVEL: Rua João de Almeida, área de terras, resultante da anexação dos lotes 22, 31 e 32, do loteamento "Jardim Alcântara", que mede: 24,00 metros de frente para a rua João de Almeida, = 12,00 metros de fundos, confrontando com a rua São Pedro de Alcântara; 72,00 metros do lado direito em 3 alinhamentos o 1º de 30,00 metros, o 2º de 12,00 metros e o 3º de 30,00 mts confrontando no 1º alinhamento com o lote 30 e nos 2º e 3º com o lote 29, do lado esquerdo 60,00 metros confrontando = com os lotes 33 e 21, com a área total de 1.080,00m2. Proprietário: BANCO REAL S/A., com sede em São Paulo, Capital = Avenida Paulista 1374, 3º andar CEC MF nº 17.156.514/0001 = 33. Registro anterior: Matrículas 7.225 e 7.226, Fls. 29 e 30 do Livro IV, e Mat. 15.270 - Ficha 3 - Livro 2 - 3ª Circunscrição. São Gonçalo, 15 de outubro de 1.984.

Téc. Jud. Jur. Autº

O Oficial
Ava. Celso Maria Steels Rodrigues
Interventora

AV-01 CONSTRUÇÃO - Protocolo nº 43.731. Livro 1-B.- Por certidões expedidas pela Prefeitura dessa municipalidade, protocolada sob o nº 2872, datada de 05.09.85, e pelo IAPAS, agência de São Gonçalo, datada de 29/agosto/1985, de nº 00608/85, instruídas de requerimento que fica arquivado, averba-se em nome da firma BANCO REAL S/A., antes qualificado, e com estabelecimento bancário à rua João de Almeida, nº 72, Alcântara, nesta cidade, a construção feita nas áreas de terras contidas desta matrícula, do prédio que recebeu o número 72, = da rua João de Almeida, inscrito na FMSO sob o nº 128.369, = lançado à partir de julho de mil novecentos e oitenta e cinco-1985, com 11 cômodos, com a área construída de 1.089,68 metros quadrados, pelo processo nº 166/B/85, de conformidade com as informações expostas no processo nº 2872/85.- São Gonçalo, 13 de Setembro de 1985.

O Téc. Jud. Jur. Autº

AV-02 - ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL - Prot. 95.082 - Por AGE de 31.03.200, registrada na JUCESP sob o nº 101.027/00-2, em 05.06.2000, publicada no D.O/SP em 07.06.2000, instruída de requerimento, que ficam arquivados, averba-se a alteração da razão social de adquirente-Banco Real S/A, para Banco ABN AMRO Real S.A.- São Gonçalo, 26 de abril de 2001.

O Oficial

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALO-RJ
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO - 11 DISTRITO



COPIA	2,50
CURSA	24,01
INFORMÁTICA	0,02
DIR. ELETR.	
DIGITALIZAÇÃO	4,51
DESARQUIV.	4,05
MICROF. TITULO	
MICROF. ADQ	
MICROF. ESPLDO	
OUTROS	

RUA DR. PRECIZIANO RODRIGUES Nº 119 - TEL. 2111-1164
Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art. 1º § 1º da Lei 6015/73.
São Gonçalo, 23 de julho de 2012

Oficial de Registro

Françoise Aparecida
Barronete Assis

Este documento é válido e com fé que sobre o(s) imóvel(is) objeto(s) desta matrícula NÃO CONSTAM (IM)US de qualquer natureza.





Relatório de Avaliação: Agência SÃO GONÇALO – CENTRO
Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro,
São Gonçalo / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA SITUADA NA RUA DR. FELICIANO
SODRÉ Nº 111, CENTRO, CIDADE DE SÃO GONÇALO, ESTADO DO RIO DE
JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro – São Gonçalo/RJ	
Acessibilidade:	Através da Avenida Presidente Kennedy e das Ruas Cel. Moreira César e Dr. Francisco Portela	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais até 10 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, templos religiosos e em destaque a Prefeitura Municipal em frente ao imóvel	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	15,02m para a Rua Dr. Feliciano Sodré
	Topografia:	Plana, ao nível do logradouro.
	Formato:	Irregular
	Área:	1.438,06 m ² .
Construção:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial de uso exclusivo, médio padrão, em 02 pavimentos com estacionamento na área livre de terreno atualmente ocupada pela agência SÃO GONÇALO CENTRO do Santander
	Estado de Conservação:	Entre regular e reparos simples
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	60 anos
	Área Equivalente Total:	843,30m ² - para efeito de cálculo de valor
	Área Privativa Total:	951,00m ²
OBS:	Áreas obtidas na documentação fornecida pelo solicitante, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrícula nº 8.222 do 4º Ofício de RI de São Gonçalo/ RJ, constando como proprietário BANCO ABN-AMRO REAL S/A, datada em 23/07/2012.
Taxas e Dispendios:	Cópia da Guia de IPTU ano 2012, Inscrição nº 98607 onde consta como contribuinte BANCO ABN-AMRO REAL S/A, valor venal de R\$1.044.661,44 e imposto anual de R\$ 15.081,58; área edificada de 951,00 m² e área de terreno de 1.438,06 m²;
Outros:	Planta do pavimento térreo em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Zona 3 – Mista Intensiva
Uso:	Comercial, prestação de serviços, residencial e institucional
Índices Urbanísticos	Taxa de Ocupação: Variável pelo uso (entre 60% e 80%). Taxa de Permeabilidade: 20% Índice de Aproveitamento de área: básico =1,0 e máximo = 3,0 Gabarito: Máximo até 30 m Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

São Gonçalo localiza-se na região metropolitana da cidade do Rio de Janeiro, as margens da Baía de Guanabara e vizinho a Niterói. Com uma população aferida, em 2010, em aproximadamente 1.000.000 habitantes, a 3ª do estado, o município é caracterizado como cidade-dormitório.

Vem se destacando pela sua crescente retomada econômica, principalmente nas atividades comerciais, prestação de serviços, construção civil e em menor escala, mas não menos importante o retorno das atividades industriais, com destaque para os setores metalúrgico e farmacêutico.

A facilidade de acesso por importantes rodovias e a proximidade com a capital (20 km), faz do município um ponto estratégico, interligando o tráfego entre a capital e a Região dos Lagos com intenso movimento turístico e o Norte Fluminense, importante região de extração de petróleo.

As implantações do Complexo Petroquímico do RJ (Comperj), distante 20 km, em Itaboraí, município vizinho, do Porto da Petrobrás, em Itaoca (bairro de São Gonçalo) e do Arco Rodoviário (BR-493) distante 10 km, em andamento de obras, são os principais indutores de desenvolvimento da região (e do próprio estado), gerando expectativa e incremento de atividades econômicas diretas e indiretas, principalmente nos setores de logística e construção civil.

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo, com regular estado de conservação, bom padrão e boa localização, em frente a



ÍNDICE

ÍNDICE	4
Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	3
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	6
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	8
TERRENO	8
CONSTRUÇÕES	8
Documentação	11
REGISTRO DO IMÓVEL	11
TAXAS E DISPÊNDIOS	11
OUTROS	11
Planejamento Urbano	12
ZONEAMENTO	12
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	12
RESTRICÇÕES QUANTO À Z3 MISTA	12
Mercado	12
Avaliação	15
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	16
Conclusão Final de Valor	17



- Anexo I - Documentação Fotográfica**
- Anexo II - Tratamento das Amostras –**
- Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04**
- Anexo IV - Documentação Fornecida**



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111, Centro – São Gonçalo/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

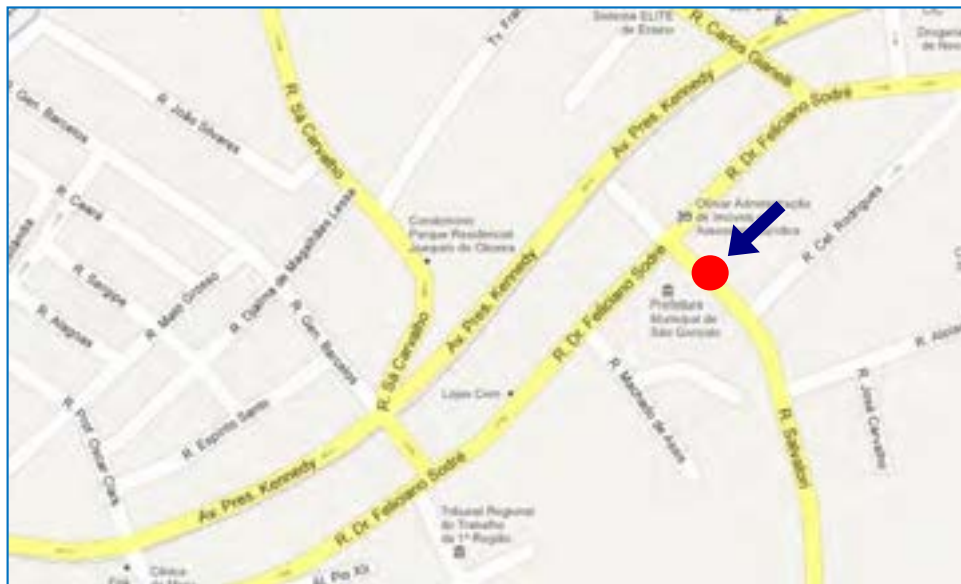
Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111 – bairro Centro – São Gonçalo/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Através da Avenida Presidente Kennedy e das Ruas Cel. Moreira César e Dr. Francisco Portela.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais até 10 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, templos religiosos e em destaque a Prefeitura Municipal em frente ao imóvel.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Rua Dr. Feliciano Sodré trata-se do principal eixo viário e comercial da área central com tráfego intenso. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (prédio de uso exclusivo) de bom padrão, atualmente ocupada pela agência CENTRO do Santander, composta por 2 pavimentos e estacionamento na área livre do terreno.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO – LOTES 3 E 4

- Formato: Irregular, meio de quadra;
- Topografia: terraplenado ao nível do logradouro (anteriormente em aclave em direção ao fundo);
- Limites:
 - 15,02 m de frente para a Rua Dr. Feliciano Sodré;
 - 75,50 m nos fundos para a faixa de domínio da RFFSA (marginal a Av. Pres. Kennedy);
 - 52,70 m a direita para o prédio nº 107;
 - 56,40 m + 16,95 m + 11,55 m + 44,50 m + 60,00 m e 5,70 m a esquerda para os prédios nº 115, 119, 121, 123 e Rua Salvatori.
- Área: 1.438,06 m²
- Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.

CONSTRUÇÃO

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA	
	O imóvel é composto por 2 pavimentos	
COMPOSIÇÃO:	Subsolo	Acesso por escada, salão desativado, subestação e depósitos. Estacionamento de veículos com pequena parte coberta e maior parte descoberta na área livre de terreno.
	Térreo	Autoatendimento, acesso por porta giratória, recepção, caixas, atendimento, gerência, 01 banheiro adaptado para PNE, sala técnica, retaguarda, copa, 02 banheiros, arquivo e tesouraria.

ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Pintura, vidro e esquadrias de alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada em concreto não enclausurada
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum e individual tipo split
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
ESTACIONAMENTO	No subsolo e parte livre do terreno, com acesso pela Rua Feliciano Sodré, em sistema rotativo operado por terceiros com capacidade para 45 veículos.
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Entre regular e reparos simples
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica e carpete
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M ²)
TÉRREO	592,00
SUBSOLO	359,00
ÁREA TOTAL	951,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	592,00	1,00	592,00
SUPERIORES E SUBSOLO	359,00	0,70	251,30
TOTAL	951,00	-	843,30

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de São Gonçalo é determinada pela Lei nº 007/2010. De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona 3 – Mista intensiva

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA 3

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: Variável de acordo com o uso, entre 60 e 80%;
- Taxa de Permeabilidade: 20%
- Coeficiente de Aproveitamento: básico =1,0 e máximo = 3,0
- Gabarito: Máximo até 30 m

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços, residencial e institucional.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

As implantações do Complexo Petroquímico do RJ (Comperj), distante 20 km, em Itaboraí, município vizinho, do Porto da Petrobrás, em Itaoca (bairro de São Gonçalo) e do Arco Rodoviário (BR-493) distante 10 km, em andamento de obras, são os principais indutores de desenvolvimento da região (e do próprio estado), gerando expectativa e incremento de atividades econômicas diretas e indiretas, principalmente nos setores de logística e construção civil.

Trata-se de um prédio comercial de uso exclusivo, com regular estado de conservação, bom padrão e boa localização, em frente a Prefeitura Municipal e em trecho com intenso movimento comercial da área central, boa disponibilidade de transportes e serviços públicos.

Insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	59,17
Área Equivalente (m ²):	843,30
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	49.896,24

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi ao Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

DEZ/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	7.435.625
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	843,30
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	8.817,30



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 7.435.625,00

(Sete Milhões Quatrocentos e Trinta e Cinco Mil, Seiscentos e Vinte e Cinco Reais)

Valor de Mercado Livre para Locação

R\$ 49.896,00

(Quarenta e Nove Mil, Oitocentos e Noventa e Seis Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



RUA DR. FELICIANO SODRÉ



RUA DR. FELICIANO SODRÉ



RUA DR. FELICIANO SODRÉ



RUA DR. FELICIANO SODRÉ



VISTA FRONTAL



VISTA FRONTAL



DETALHE DA FACHADA



FACHADA FUNDOS E ESTACIONAMENTO



FACHADA FUNDOS - ESTACIONAMENTO



VISTA DO ESTACIONAMENTO



ESTACIONAMENTO



AUTO ATENDIMENTO



ATENDIMENTO



CAIXAS E ESPERA



ACESSO AO SUBSOLO



CAIXAS



ESPERA



RETAGUARDA



SALA TÉCNICA



RETAGUARDA



BANHEIRO PNE



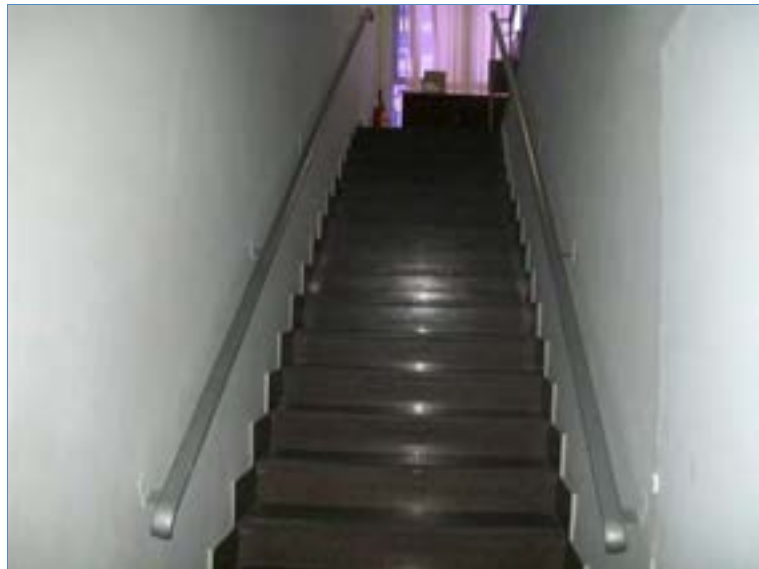
BANHEIROS



COPA



RETAGUARDA



ACESSO AO SUBSOLO



SALÃO OCIOSO



SALÃO OCIOSO



ARQUIVO



Anexo II - Tratamento das Amostras (Escritórios e Lojas)

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	ÁREA TERREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT FIDUCIAR	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO																	
-	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 111 - Centro - São Gonçalo/RJ	-	Loja	45	15	851,00	592,00	-	-	359,00	840,30	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																	
1	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 05 - Centro - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	10	8	440,00	220,00	-	220,00	-	374,00	25.000,00	69,84	250.000,00	M. Sampaio	Sra. Gláucia	(21) 2719-4466
2	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 190 - Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	6	344,00	172,00	-	172,00	-	296,40	14.000,00	47,88	400.000,00	Imob. São Gonçalo	Sra. Iva	(21) 2606-7393
3	Rua Dr. Feliciano Sodré nº 275 - Rua Carlos General - Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	4	64,00	32,00	-	32,00	-	54,40	3.800,00	69,95	-	Cacique	gerente	(21) 3705-1926
4	Rua Col. Moreira César nº 135 - Centro - São Gonçalo/RJ	oficina	Loja	0	4	64,00	64,00	-	-	-	64,00	6.800,00	106,25	50.000,00	M. Sampaio	Sra. Gláucia	(21) 2719-4466
5	Rua Col. Moreira César nº 111 - Centro - São Gonçalo/RJ	transação	Loja	0	7	217,00	217,00	-	-	-	217,00	10.000,00	46,08	-	Santa Cecilia	Sra. Taina	(21) 2752-3535





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PARSO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOL. (R\$/M²)	VALOR SUGERIDO (R\$/M²)
-	Rua Dr. Feliciano Soares nº 111 - Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
AVALIANDO										
1	Rua Dr. Feliciano Soares nº 65 - Centro - São Gonçalo/RJ	1º bloco	0,90	1,25	1,00	0,90	1,10	0,72	58,65	58,65
2	Rua Dr. Feliciano Soares nº 189 - Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,25	1,00	0,88	1,20	0,73	50,47	50,47
3	Rua Dr. Feliciano Soares nº 215 e Rua Carlos Casagrande - Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,25	1,00	0,71	1,20	0,81	67,93	67,93
4	Rua Cel. Moreira César nº 138 - Centro - São Gonçalo/RJ	1º bloco	0,90	1,25	1,00	0,72	1,20	0,72	66,68	66,68
5	Rua Cel. Moreira César nº 111 - Centro - São Gonçalo/RJ		1,00	1,25	1,00	0,84	1,20	1,00	59,63	59,63
									Média	64,47



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	67,38
---------------------------------------	-------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	83,81
--------------------------	-------

Limite inferior (-30%):	45,13
--------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	5
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	64,47
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	65,01
------------------	-------

Limite inferior:	53,32
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	7,14
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,64
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,12
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	4
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	59,17
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	59,17
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	843,30
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	49.896,24
-----------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

		SÃO GONÇALO - CENTRO						FLUXO DE CAIXA	
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			Fluxo Mensal	Fluxo Mensal
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 485.352	R\$ 0	R\$ 485.352	R\$ 113.400	R\$ 0	R\$ 113.400	R\$ 598.752	
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 510.689	R\$ 0	R\$ 510.689	R\$ 119.320	R\$ 0	R\$ 119.320	R\$ 630.009	
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 536.275	R\$ 0	R\$ 536.275	R\$ 125.298	R\$ 0	R\$ 125.298	R\$ 661.573	
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 563.088	R\$ 0	R\$ 563.088	R\$ 131.563	R\$ 0	R\$ 131.563	R\$ 694.651	
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 591.243	R\$ 0	R\$ 591.243	R\$ 138.141	R\$ 0	R\$ 138.141	R\$ 729.384	
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 620.805	R\$ 0	R\$ 620.805	R\$ 145.048	R\$ 0	R\$ 145.048	R\$ 765.853	
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 651.845	R\$ 0	R\$ 651.845	R\$ 152.300	R\$ 0	R\$ 152.300	R\$ 804.146	
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 684.438	R\$ 0	R\$ 684.438	R\$ 159.915	R\$ 0	R\$ 159.915	R\$ 844.353	
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 718.659	R\$ 0	R\$ 718.659	R\$ 167.911	R\$ 0	R\$ 167.911	R\$ 886.571	
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 754.592	R\$ 11.149.205	R\$ 11.903.797	R\$ 176.307	R\$ 2.604.954	R\$ 2.781.261	R\$ 14.685.059	
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 919.522	R\$ 0	R\$ 919.522	R\$ 214.942	R\$ 0	R\$ 214.942	R\$ 1.134.364	
VPL		Agência: R\$ 6.027.363			Estacionamento: R\$ 1.408.262			R\$ 7.435.625	



Anexo III - Especificação da Avaliação NBR 14.653-2/11

Via Digital - Válida Somente com a Via Original



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

Via Digital - Válida Somente com a Via Original

CERTIDÃO

Out. 5.000.000,00.- Don. fe.-

AV - 3 - 8.222 - PROT. 22.069 - 17.05.81.- Precede-se a esta averbação nos termos da petição de 12.05.81., a requerimento do Banco Real S/A, com sede à Av. Paulista 1.374 - 3º andar São Paulo, por seu representante legal, para constar o seguinte: 1) - Demolição do prédio nº 111 da Rua Feliciano Sodré com inscrição nº 06706, conforme processo 115/81.- 2) - Averbação do prédio 111 da Rua Feliciano Sodré, lançado na Prefeitura local pelo processo 97/8/80, a partir de maio de 81.- 3) - Averbação de BAITE-MS, fornecido pela Secretaria de Estado de Saúde - Departamento Geral de Fiscalização. Unidade Sanitária de São Gale, protocolo 627 de 15.05.81, referente ao prédio 111 da Rua Feliciano Sodré. (Arquivo 10-2/30).- Don. fe.-

AV - 04 - 8.222. Prot. 104.342 de 22-01-04. INCORPORAÇÃO -- Por ata da AGE realizada em 28.01.00, registrada da JUCESP sob o nº 82.378/00-9 em 08.05.00, publicada no D.O.E de 24.02.2000, instruída de requerimento, que ficam arquivados, averba-se que BANCO REAL S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 17.156.514/0869-33, foi incorporado pelo BANCO ABN AMRO S/A, Apresentada e arquivada a certidão declaratória de reconhecimento de não incidência do ITR. São Gonçalo, 30 de janeiro de 2004. O Oficial.

AV - 05 - 8.222. Prot. 104.342 de 22-01-04. ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL - Prot. 104.342 de 22.01.2004 - Por ata da AGE realizada em 31.03.00, registrada na JUCESP sob o nº 103.027.00-2 em 05.06.00, publicada no D.O.E, edição de 07.06.2000, instruída de requerimento que ficam arquivados, averba-se a alteração da razão social do BANCO ABN AMRO S/A, para BANCO ABN AMRO REAL S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 33.066.408/0051-15, com sede social à Av. Paulista, nº 1374, 3º andar, São Paulo/SP, São Gonçalo, 30 de janeiro de 2004. O Oficial.

IMPOSTO DE RENDIMENTO	2,50
IMPOSTO DE RENDIMENTO	24,04
IMPOSTO DE RENDIMENTO	6,02
IMPOSTO DE RENDIMENTO	4,84
IMPOSTO DE RENDIMENTO	9,39
IMPOSTO DE RENDIMENTO	
IMPOSTO DE RENDIMENTO	43,91
IMPOSTO DE RENDIMENTO	4,76
IMPOSTO DE RENDIMENTO	3,14
IMPOSTO DE RENDIMENTO	46,74

CERTIDÃO que se refere ao (s) endereço (s) que (s) não consta (s) nos registros do (s) registro, e no (s) subscrito e (s) no (s) tempo, de (s) de 2011 de 12 de 2011.



PELICIANO SODRE

(rua) Dr.

SODRE

Nº 111

4º SERVIÇO NOTARIAL DE SÃO GONÇALVES
REGISTRO DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
CERTIDÃO
Certifico e dou fé que a presente cópia é fiel e verdadeira da matrícula que se refere, expedida nos termos da Lei nº 601/73, em 23 de julho de 1979.

CERTIDÃO

Matrícula N.º 8.222 Fls. 131 e 2/AB
23 de Novembro de 1.979.-

Imóvel: Rua Dr. Feliciano Sodré, nº 111, antigos 109 e 111, zona urbana do do 1º distrito e respectivo terreno compreendendo área resultante da anexação dos lotes 3 e 4, medindo: 15,02 metros de frente para a citada rua, 75,50 metros nos fundos, confrontando com a faixa de domínio da R.F.F.S/A., por 52,70 metros do lado direito, com terreno do prédio/107 e 135,10 metros do lado esquerdo, em 5 alinhamentos: o 1º de 56,40 metros, com o imóvel nº 115, o 2º de 16,95 metros, com o imóvel nº 115 e com Nelson Vieira de Souza ou sucessores, o 3º de 11,55 metros com Nelson Vieira de Souza ou sucessores, o 4º de 44,50 metros, com os imóveis 119, 121, 123, 125 e com Joaquim de Costa ou sucessores e o 5º de 5,70 metros com a rua Salvatori, com a área de 1.438,06 m2.-

Proprietários: Eglyio Justi, Serventuário da Justiça e sua mulher Marilda Pereira Justi, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, anteriormente à Lei 6.515/77, CI- 944.495-IPF de 17.09.68 e 7.616-IPF de 14.11.52, CPF-MF 031.836.967-20, residente nesta cidade, na Estrada Santa Isabel, s/nº.-

Registro Anterior: Nº 22.278, Fls. 195, Lº 3/2 - 3ª Circunscrição.-

R - 1 - 8.222 - PROT. 14.252 - 23.11.79.- Promitentes Vendedores: Eglyio Justi, Serventuário da Justiça e sua mulher Marilda Pereira Justi, do lar, brasileiros, casados em comunhão de bens, anteriormente a Lei 6.515/77., CI-nº944.495-IPF de 17.09.68 e 7.616-IPF de 14.11.52, CPF-MF 031.836.967-20, residente nesta cidade, na Est. Santa Isabel, s/nº.-2º/

Distrito.- Promitente Comprador: BANCO REAL S/A., com sede na Capital de São Paulo, na Av. Paulista 1.374 - 3º andar, CGC-MF 17.156.514/0001-33.- Promessa de Compra e Venda Pública de 22.10.79.- Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Niterói, livro 576, fls. 53, Ato nº 34.- Valor: Cr\$ 8.000.000,00.- Sinal: Cr\$ 4.000.000,00.- Saldo pagável em 8 parcelas mensais e iguais de Cr\$ 500.000,00, cada uma, a partir de 22.11.79.- Obrigadas as partes pelas demais condições do contrato.- (Arquivo: 9-0/57).- Dou fé.-

R - 2 - 8.222 - PROT. 22.383 - 24.07.81.- TRANSMITENTES: Eglyio Justi s/m Marilda Pereira

Justi, qualificados no R-1.- ADQUIRENTES: Banco Real S/A, com sede na Capital de São Paulo, qualificado no R-1.- COMPRA E VENDA - Público de 14.07.81.- Escritura lavrada no Cartório do 4º Ofício de Niterói, livro 603, fls. 22vº.- VALOR: R.000.000,00, VILLAGO PISCINA

OSBERTO GONCALVES AUG
E OFICIAL DE REGISTRO
SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRO
DE IMÓVEIS DA 3ª CIRCUNSCRIÇÃO
DE SÃO GONÇALVES RJ
R. Prs. Antônio, 88 e 110

5/10/79



Relatório de Avaliação: Agência URB RIO CENTRO
Rua da Quitanda nº 70, loja, sobreloja, 2º e 3º pavimentos, Centro, Rio de Janeiro / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA DA
QUITANDA Nº 70, LOJA, SOBRELOJA, 2º E 3º PAVIMENTOS, CENTRO, CIDADE E
ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos "valores de mercado livre" para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua da Quitanda nº 70, loja, sobreloja e 2º e 3º pavimentos, Centro – Rio de Janeiro/RJ	
Acessibilidade:	Através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	16,60m para a Rua da Quitanda
	Topografia:	Plana, ao nível do logradouro.
	Formato:	Irregular
	Área:	410,00 m².
	Fração Ideal:	890/4500 (loja, subsolo e mezanino) 385/4500 (sobreloja) 335/4500 (2º pavimento) 335/4500 (3º pavimento)
Construção:	Descrição:	Trata-se de um imóveis comerciais composto por loja de frente para a rua, mezzanino e pavimentos, atualmente ocupada pela agência RIO-CENTRO e outros departamentos do Santander. O Edifício denominado Reserva é composto de 12 andares



Estado de Conservação:	Regular
Idade Aparente:	20 anos
Vida Remanescente:	60 anos
Área Equivalente Total:	1.757,68m ² - para efeito de cálculo de valor;
Área Privativa Total:	1.928,09m ²

OBS: Áreas obtidas nas matrículas fornecidas pelo solicitante, não tendo sido aferidas *in loco*

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros: Matrículas n° 38.938 (loja, subsolo e jirau); n° 38.939 (sobreloja); n° 38.940 (2° pavimento) e n° 38.941 (3° pavimento); do 7° Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, datada em 16/08/2012.

Taxas e Dispendios: Cópias das Guias de IPTU ano 2012, Inscrição n° 0.093.539-5 da loja, subsolo esobreloja onde consta como contribuinte TRAIANUS SA, valor venal de R\$ 3.297.281,00 e imposto anual de R\$ 92.920,00; área edificada de 1.194 m² e área de terreno de 410 m²; Inscrição n° 0.093.540-3 do 2° pavimento (sala 201) onde consta como contribuinte TRAIANUS SA, valor venal de R\$ 458.942,00 e imposto anual de R\$ 13.446,00; área edificada de 349 m² e área de terreno de 410 m²;

Outros: Jogo de plantas em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona: Área Central 2 (AC-2)

Uso: Comercial, prestação de Serviços

Índices Urbanísticos Taxa de Ocupação: 100%

Índice de Aproveitamento de área: 15,0

Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como



a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

O Imóvel em estudo insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente neste trecho da cidade.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) R\$18.902.561,00 (Dezoito Milhões, Novecentos e Dois Mil, Quinhentos e Sessenta e Um Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$) R\$110.730,00 (Cento e Dez Mil e Setecentos e Trinta Reais) Mensais



ÍNDICE

ÍNDICE	4
Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	8
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
Documentação	17
REGISTRO DO IMÓVEL	17
TAXAS E DISPÊNDIOS	17
OUTROS	17
Planejamento Urbano	18
ZONEAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	18
Mercado	18
Avaliação	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	22
Conclusão Final de Valor	24



- Anexo I - Documentação Fotográfica**
- Anexo II - Tratamento das Amostras – Escritórios**
- Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04**
- Anexo IV - Documentação Fornecida**



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelos “MÉTODOS COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO” para definição dos valores de mercado para venda.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua da Quitanda n° 70, loja, sobreloja, 2° e 3° pavimentos, bairro Centro – Rio de Janeiro/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1° de Março.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Rua da Quitanda é uma importante via secundária, com tráfego restrito e moderado em único sentido. A via apresenta pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca, ambas a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,5 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 300 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,5 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóveis comerciais (loja de frente de rua e pavimentos), em prédio comercial de médio padrão, atualmente ocupada pela agência RIO CENTRO do Santander (loja, subsolo, jirau e sobreloja); 2º pavimento desocupado e 3º pavimento pela Agência-Escola. O Edifício denominado Reserva é composto de 12 andares, com cerca de 40 anos de construção

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO -

- Formato: Irregular, meio de quadra;
- Topografia: Plana, ao nível do logradouro;
- Limites:
 - 16,60 m de frente para a Rua da Quitanda;
 - 5,35 m + 7,05 m + 5,45 m nos fundos;
 - 15,20 m adireita para o nº 74 da Rua da Quitanda;
 - 28,98 m a esquerda para o nº 68 da Rua da Quitanda
 - Área: 410,00 m² aproximadamente.
- Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.



ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Granito, blindex e cortina de vidro com esquadrias de alumínio
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em concreto não enclausuradas (internas da agência) e enclausuradas com portas corta-fogo (internas do condomínio), 01 elevador privativo da agência e 02 elevadores no condomínio
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica, carpete evinílico
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M²)
SUBSOLO	362,07
LOJA	362,07
MEZZANINO	205,95
ÁREA TOTAL LOJA	930,08
SOBRELOJA	374,55
2º PAVIMENTO	311,73
3º PAVIMENTO	311,73

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	362,07	1,00	362,065
MEZZANINO	205,95	0,70	144,165
SUPERIORES E SUBSOLO	362,07	0,70	253,4455
SOBRELOJA	374,55	1,00	374,55
2º E 3º PAVIMENTOS	623,46	1,00	623,46
TOTAL	1.928,09	-	1.757,68

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula n° 38.938 (loja, subsolo e jirau); n° 38.939 (sobreloja); n° 38.940 (2° pavimento) e n° 38.941 (3° pavimento); do 7° Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A, datada em 16/08/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

O imóvel está cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda sob a Inscrição n° 0.093.539-5 da loja, subsolo esobreloja onde consta como contribuinte TRAIANUS SA, valor venal de R\$ 3.297.281,00 e imposto anual de R\$ 92.920,00; área edificada de 1.194 m² e área de terreno de 410 m²; Inscrição n° 0.093.540-3 do 2° pavimento (sala 201) onde consta como contribuinte TRAIANUS SA, valor venal de R\$ 458.942,00 e imposto anual de R\$ 13.446,00; área edificada de 349 m² e área de terreno de 410 m²;

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido o conjunto de plantas do imóvel em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro é determinada pelo Decreto nº 322/76 e Lei 2.236/92 (Área de Especial Interesse Urbanístico). De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 (AC-2)

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 1,00 ou 100%, A volumetria e ocupação também podem ser definidas pelo PA e devem-se respeitar os afastamentos previstos;
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 15,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 15 vezes a área do terreno, considerando-se as áreas computáveis.

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços e institucional.



As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

Trata-se de uma loja comercial de frente para a rua e dois pavimentos comerciais, com estado de conservação regular e bom padrão. Possuem localização pela proximidade ao principal eixo viário e comercial do Centro, a Av. Rio Branco.

A Rua da Quitanda é uma das principais vias secundárias. Possui bom movimento comercial e ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

O imóvel em estudo está inserido em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, e sem tendência de aumento, principalmente neste trecho da cidade.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.



Avaliação

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

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** para definição do valor de mercado para locação e pelo **“MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO”** para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

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

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

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



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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	62,99
Área Equivalente (m ²):	1.757,68
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	110.730,31

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial do Rio de Janeiro, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 110.730,31, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%..
- Área Equivalente: 1.757,68m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

DEZ/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	18.902.561,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	1.757,68
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	10.754,27



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 18.902.561,00

(Dezessete Milhões, Novecentos e Dois Mil, Quinhentos e Sessenta e Um Reais)

Valor de Mercado Livre para Locação

110.730,00

(Cento e Dez Mil, Setecentos e Trinta Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica



RUA DA QUITANDA E FACHADA



RUA DA QUITANDA



VISTA FRONTAL



FACHADA



ACESSO A LOJA



ELEVADOR PARA CADEIRANTE



AUTOATENDIMENTO



ATENDIMENTO



ATENDIMENTO



ATENDIMENTO



BANHEIRO ADAPTADO



BANHEIROS



ELEVADOR PRIVATIVO



ENTRADA



ACESSO AO SUBSOLO



CAIXAS



BCAIXAS E ESPERA



RETAGUARDA



RETAGUARDA



DEPÓSITO



COFRE-FORTE



BANHEIROS



AR CENTRAL



ACESSO AO MEZANINO



ATENDIMENTO



VESTIÁRIOS



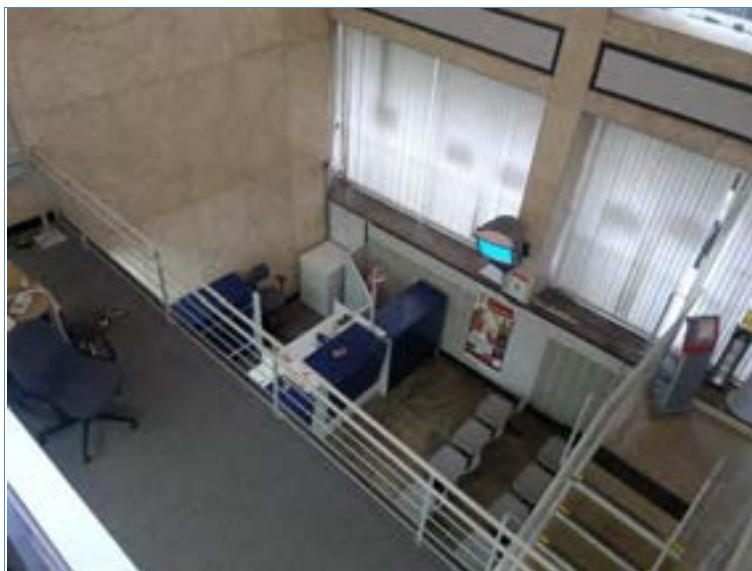
RETAGUARDA



ESPERA



ATENDIMENTO



VISTA DA AGÊNCIA



SOBRELOJA



SOBRELOJA - COPA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



3° PAVIMENTO – HALL DE ELEVADOR



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



3° PAVIMENTO



PORTARIA ED. RESERVA



HALL DE ELEVADORES ED. RESERVA



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEM.	TIPO	VAGAS	ÁREA PRIVATIVA (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	PREÇO PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO VENDA (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Rua da Quitanda nº 70 - 2º pavimento	Santander	Conjunto comercial	0	998,01	998,01	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
AVALIANDO											
COMPARATIVOS											
1	Rua Rodrigo Silva 26, andares médios (02)	Ed. Rodrigo Silva	Conjunto comercial	0	1200,00	1200,00	70.000,00	58,33	RDC		2532-0120
2	Rua do Ouvidor nº 121, andar alto	Ed. Segurasil	Conjunto comercial	0	311,00	311,00	25.000,00	80,39	Sólmovels	Carlos	2127-9227
3	Rua da Alfândega 115 - andar alto	Ed. Brunet	Conjunto comercial	0	470,00	470,00	22.000,00	46,81	corretor	George	8151-0101
4	Av. Rio Branco nº 110, andar alto	Ed. Condessa Pereira Carneiro	Conjunto comercial	0	470,00	470,00	40.000,00	85,11	Vertex		8121-6347
5	Av. Marechal Floriano nº 99, andar baixo		Conjunto comercial	0	340,00	345,00	12.000,00	34,78	SERBE		2252-2297
6	Rua Dom Gerardo, 37		Conjunto comercial	3	681,00	681,00	27.240,00	40,00	Julio Bogorici		2187-3500
7	Av. Rio Branco nº 131, 16º andar, próx.a Sete de Setembro	Ed. Silva Ramos	Conjunto comercial	0	385,00	385,00	17.000,00	44,16	corretor	Lenine	2252-1743



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO								
-	Rua da Quitanda nº 70 - 2º pavimento	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS								
1	Rua Rodrigo Silva 26, andares médios (02)	0,90	0,80	0,95	1,00	0,94	37,74	37,74
2	Rua do Ouvidor nº 121, andar alto	0,90	0,80	0,90	1,00	0,94	49,41	49,41
3	Rua da Alfândega 115 - andar alto	0,90	0,95	1,13	1,00	0,86	38,49	38,49
4	Av. Rio Branco nº 110, andar alto	0,90	0,73	0,90	1,00	0,94	47,46	47,46
5	Av. Marechal Floriano nº 99, andar baixo	0,90	1,00	1,29	1,00	1,14	45,84	45,84
6	Rua Dom Gerardo, 37	0,90	1,00	1,29	0,95	1,14	50,08	50,08
7	Av. Rio Branco nº 131, 16º andar, próxima Sete de Setembro	0,90	1,00	0,90	1,00	1,06	38,00	38,00
							Média	43,86



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRLOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUQUEL PEDIDOR(S)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LJUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
	Rua da Quadra nº 70, Centro, Rio de Janeiro/RJ - LDOA	-	Loja	0	15	930,08	382,07	205,95	-	362,07	759,68	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5001-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Rua do Brasil nº 113 A, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Transação	Loja	0	7	140,00	140,00	-	-	-	140,00	15.000,00	107,14	370.000,00	Proprietário	Sr. Coarite	(21) 2322-0004	
2	Rua da Quadra nº 51, Centro, Rio de Janeiro/RJ	oferta	Loja	0	8	1.200,00	400,00	100,00	400,00	300,00	960,00	100.000,00	104,17	3.000.000,00	Vagas	Sr. Gerardo Vargas	(21) 8737-7777	
3	Rua do Jardim nº 56, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Transação	Loja - edifício exclusivo	0	6	1.446,00	280,00	-	237,00	948,00	1.089,50	60.000,00	55,07	-	Administradora	Sra. Eliane	(21) 2383-3325	
4	Rua Branco Alves nº 15, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Transação	Loja	0	10	736,53	400,00	320,00	-	15,53	634,97	65.000,00	102,38	-	Cushman & Wakefield	Sra. Marcia	(21) 2146-8000	
5	Av. Presidente Vargas nº 425, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Transação	Loja	0	7	700,00	350,00	-	350,00	-	596,00	40.000,00	67,23	-	Makson	Sra. Simone	(21) 2256-0062	
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Transação	Loja	0	8	333,00	180,00	-	120,00	33,00	297,10	60.000,00	208,99	-	Albi Helfim	Sr. Sergio	(21) 2172-1177	
7	Rua Azevêdo nº 15, Centro, Rio de Janeiro/RJ	oferta	Loja	3	8	332,00	322,00	-	-	-	322,00	74.181,00	230,38	-	Júlio Bogoskin	(21) 2187-3549		
8	Rua da Assembleia nº 58, Centro, Rio de Janeiro/RJ	oferta	Loja	0	7	600,00	300,00	-	300,00	-	510,00	60.000,00	117,05	-	Sergio Castro	Sr. Fernando José	(21) 2272-4422	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIAÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
ANALISANDO										
-	Rua da Quitanda nº 70, Centro, Rio de Janeiro/RJ - LOJA		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS										
1	Rua do Oural nº 113 A, Centro, Rio de Janeiro/RJ	antiga casa do "Pão de Queijo"	1,00	1,00	1,15	0,81	1,00	0,84	85,20	85,20
2	Rua da Quitanda nº 51, Centro, Rio de Janeiro/RJ	antigo restaurante "M. Ogi"	0,80	0,93	1,00	1,06	1,00	1,06	98,79	98,79
3	Rua da Quitanda nº 86, Centro, Rio de Janeiro/RJ		1,00	0,93	1,00	1,05	1,00	0,96	51,78	51,78
4	Rua Brancos Aires nº 15, Centro, Rio de Janeiro/RJ	1ª loja	1,00	0,82	1,25	0,96	1,00	0,69	74,01	74,01
5	Av. Presidente Vargas nº 435, Centro, Rio de Janeiro/RJ		1,00	1,00	1,15	0,84	1,00	1,20	86,56	86,56
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro, Rio de Janeiro/RJ		0,80	0,88	0,95	0,89	1,00	0,78	92,38	92,38
7	Rua Azeite nº 15, Centro, Rio de Janeiro/RJ	Ed. Porto Braille - 1ª loja	0,80	0,78	1,15	0,90	0,95	0,69	97,15	97,15
8	Rua da Assembleia nº 58, Centro, Rio de Janeiro/RJ		0,80	0,88	1,05	0,95	1,00	0,91	82,88	82,88
									Média	83,60



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	124,12
---------------------------------------	--------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	108,67
--------------------------	--------

Limite inferior (-30%):	58,52
--------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	8
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	83,60
-----------------------------------------------------	-------

SANEAMENTO

Limite superior:	92,86
------------------	-------

Limite inferior:	83,42
------------------	-------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	8,67
----------------	------

Distr. "t" Student:	1,44
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,10
----------------------------	------

Número de elemetos após saneamento:	7
-------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	88,14
-----------------------------------------------	-------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	88,14
---------------------------------------	-------

Área (m ²):	759,68
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal LOJA(R\$):	66.957,83
---------------------------------------------------	------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

		URB-RIO - CENTRO						FLUXO DE CAIXA	
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			Fluxo Mensal	Fluxo Mensal
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.328.754	R\$ 0	R\$ 1.328.754	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.328.754	
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.398.130	R\$ 0	R\$ 1.398.130	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.398.130	
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.468.177	R\$ 0	R\$ 1.468.177	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.468.177	
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.541.585	R\$ 0	R\$ 1.541.585	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.541.585	
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.618.665	R\$ 0	R\$ 1.618.665	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.618.665	
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.699.598	R\$ 0	R\$ 1.699.598	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.699.598	
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.784.578	R\$ 0	R\$ 1.784.578	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.784.578	
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.873.807	R\$ 0	R\$ 1.873.807	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.873.807	
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.967.497	R\$ 0	R\$ 1.967.497	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.967.497	
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.065.872	R\$ 34.894.041	R\$ 36.949.913	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 36.949.913	
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.517.405	R\$ 0	R\$ 2.517.405	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.517.405	
VPL		Agência: R\$ 18.902.561			Estacionamentos: R\$ 0			R\$ 18.902.561	



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

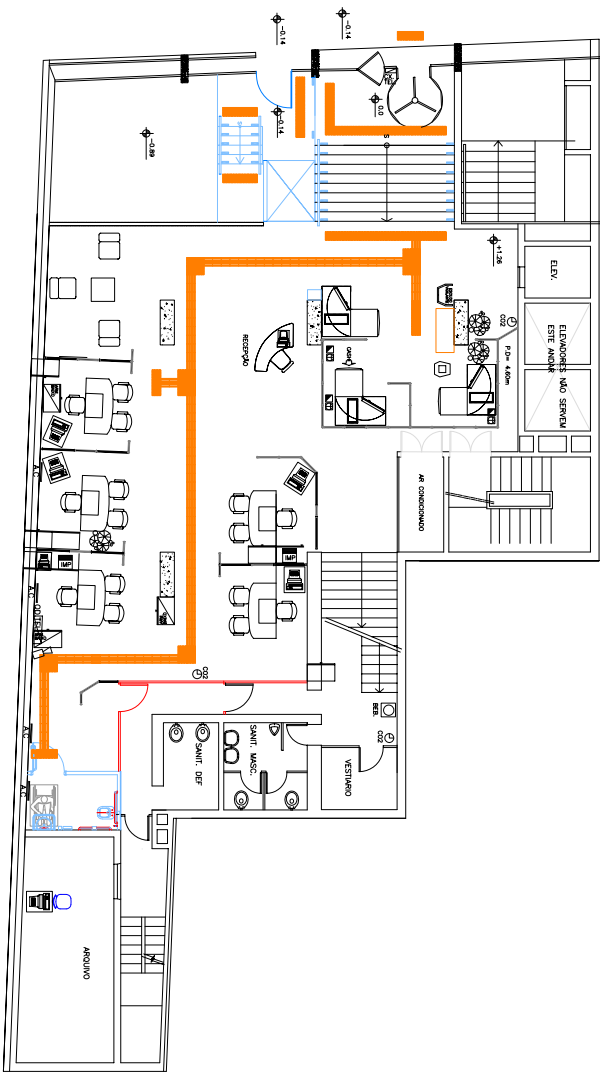
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida



PAVIMENTO TERRECO -
EXISTENTE

ESPECIALLIDADE: ARQUITETURA
 TÍTULO: 027-1675 URB-RIO-CENTRO
 DATA: 09/11/2010
 PROJETO: LAYOUT TERRECO EXISTENTE
 ESCALA: 1:100
 DATA: 09/11/2010
 PROJETO: 027-1675 URB-RIO-CENTRO

PROJETO: Grupo Santander Brasil
 FOLHA: 01/01
 TÍTULO: R00



300
300

3 1075 Real

300
BDJ

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
38938	32184



DELEGACIA

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Subsolo, loja térrea e jirau do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 890/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60m de largura na frente; 5,35m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua da Quitanda. O subsolo tem a área de 362,065m², a loja 362,065m² e o jirau 205,95m². PROPRIETÁRIO: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., antes Banco Francês e Italiano para a América do Sul S/A., com sede em São Paulo Capital, CNPJ. 60.942.638/0001-73. Adquirido compra a EME – Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme escritura de 19/11/69, do 15º Ofício desta cidade, no livro 937 a fls. 41, transcrita no livro 3-BE sob número 31560 a fls. 206 em 09/08/71. Inscrição F.R.E. 0.093.539-5 e L. 06224-0. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Antônio Carlos* #

R.01-PROMESSA DE VENDA: Certifico que pelo instrumento particular datado de 16 de novembro de 1999, re-ratificada pela escritura de 02/02/2000, lavrada nas notas do 6º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, SP., no livro 2877 a fls. 223, Banco Sudameris Brasil S/A., já qualificado, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretratável, à TRAIANUS S/A., CNPJ. 03.410.509/0001-09, com sede na cidade São Paulo – SP., pelo preço de R\$2.700.000,00 (nele incluídos outros imóveis), a ser pago na forma estipulada no título. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Antônio Carlos* #

R.02-VENDA: Certifico que pela escritura de 02 de fevereiro de 2000, lavrada nas notas do 6º Tabelião de Notas, no livro 2877 a fls. 223, Banco Sudameris Brasil S/A., já qualificado, efetivou a venda prometida no R.01, em favor de TRAIANUS S/A., com sede em São Paulo, Capital, CNPJ. 03.410.509/0001-09, pelo preço de R\$1.090.967,12. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia número 639864 em 14/03/2000. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Antônio Carlos* #

R.03-VENDA: Certifico que pela escritura de 23.12.2003, lavrada nas notas do tabelião do 16º Ofício de São Paulo - Capital, no livro 2751 a fls. 029, Traianus S/A., com sede em São Paulo – Capital, CNPJ nº 03.410.509/0001-09, vendeu o imóvel objeto da matrícula, ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede em São Paulo – Capital, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, pelo preço de R\$1.763.250,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 926408, em 22.12.2007. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2007. *Antônio Carlos* #

R.04-ARROLAMENTO: Certifico que nos termos do Ofício DEINFSP/DICAT nº 17/2007, datado de 06.02.2007, da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, Receita Federal, Ministério da Fazenda, que fica arquivado, foi o imóvel descrito na matrícula arrolado nos termos do artigo 64 parágrafo 5º da Lei nº 9.532 de 10.12.1997, em razão do contido no processo administrativo nº 13805-002.283/96-35. A ocorrência de alienação,

REGISTRO GERAL

MATRICULA

FICHA

38938

32184

VLTRO

transferência ou oneração do imóvel objeto da matrícula, deverá ser comunicada a Delegacia da Receita Federal, no prazo de 48 horas, sob as penas da lei. O referido é verdade, do que dou fé.
Rio de Janeiro, 02 de março de 2007. *[Assinatura]*

Certidão:	RS 21,87
Grav. Eletrônica:	RS 2,75
Informática:	RS 2,75
Digitalização:	RS 7,30
Lei 3217:	RS 6,89
Lei 4884:	RS 1,72
Lei 111:	RS 1,72
Total:	RS 44,78



CERTIDÃO

Certidão, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula e que se refere extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73. Esta certidão inclui as averbações ónus e indispensáveis que recaem sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os detentores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 29 FEV 2008

[Assinatura]
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
R. Exp. - Paulo Jorge Lencastre Junior
Mat. 341840.

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

38942

FICHA

32188



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO360
BDU

IMÓVEL – 4º pavimento com a área de 311,735m², do Edifício na rua da Quitanda número 70, na freguesia de Candelária, e a correspondente fração ideal de 335/4.500 do respectivo terreno que mede 16,60m de largura na frente; 5,35m mais 7,05m (aprofundando o terreno) e mais 5,45m na linha dos fundos; 15,20m à direita e 28,98m à esquerda; confrontando do lado direito com o prédio número 74 e pelo lado esquerdo com o prédio número 68, ambos da rua da Quitanda. PROPRIETÁRIO: BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., antes Banco Francês e Italiano para a América do Sul S/A., com sede em São Paulo Capital, CNPJ. 60.942.638/0001-73. Adquirido por compra a EME – Empreendimentos Imobiliários Ltda., conforme escritura de 19/11/69, do 15º Ofício desta cidade, no livro 937 a fls. 41, transcrita no livro 3-BE sob número 31560 a fls. 206 em 09/08/71. Inscrição F.R.E. 0.093.542-9 e 04. 06224-0. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Paulo Costa* #

R.01-PROMESSA DE VENDA: Certifico que pelo instrumento particular datado de 16 de novembro de 1999, re-ratificada pela escritura de 02/02/2000, lavrada nas notas do 6º Tabelião de Notas da Cidade de São Paulo, SP., no livro 2877 a fls. 223, Banco Sudameris Brasil S/A., já qualificado, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretornável, à TRAIANUS S/A., CNPJ. 03.410.509/0001-09, com sede na cidade São Paulo – SP., pelo preço de R\$2.700.000,00 (nele incluídos outros imóveis), a ser pago na forma estipulada no título. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Paulo Costa* #

R.02-VENDA: Certifico que pela escritura de 02 de fevereiro de 2000, lavrada nas notas do 6º Tabelião de Notas, no livro 2877 a fls. 223, Banco Sudameris Brasil S/A., já qualificado, efetivou a venda prometida no R.01, em favor de TRAIANUS S/A., com sede em São Paulo, Capital, CNPJ. 03.410.509/0001-09, pelo preço de R\$385.432,44. O Imposto de Transmissão foi pago pela guia número 639869 em 14/03/2000. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 13 de outubro de 2000. *Paulo Costa* #

R.03-VENDA: Certifico que pela escritura de 23.12.2003, lavrada nas notas do tabelião do 16º Ofício de São Paulo - Capital, no livro 2751 a fls. 029, Traianus S/A., com sede em São Paulo – Capital, CNPJ nº 03.410.509/0001-09, vendeu o imóvel objeto da matrícula, ao BANCO SUDAMERIS BRASIL S/A., com sede em São Paulo – Capital, CNPJ nº 60.942.638/0001-73, pelo preço de R\$422.345,00. O imposto de transmissão foi pago pela guia nº 926413, em 22.12.2007. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 06 de fevereiro de 2007. *Paulo Costa* #

R.04-ARROLAMENTO: Certifico que nos termos do Ofício DEINFSP/DICAT nº 17/2007, datado de 06.02.2007, da Delegacia Especial das Instituições Financeiras em São Paulo, Receita Federal, Ministério da Fazenda, que fica arquivado, foi o imóvel descrito na matrícula arrolado nos termos do artigo 64 parágrafo 5º da Lei nº 9.532 de 10.12.1997, em razão do contido no processo administrativo nº 13805-002.283/96-35. A ocorrência de alienação, transferência ou oneração do imóvel objeto da matrícula, deverá ser comunicada a Delegacia da

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
38942	32188 VERSO

Recibido Federal, no prazo de 48 horas, sob as penas da lei. O referido é verdade, do que dou fé.
Rio de Janeiro, 02 de março de 2007. *Paulo Jorge Lancaster Junior*

Certidão:	R\$ 21,87
Grav. Eletrônica:	R\$ 2,75
Informática:	R\$ 2,75
Digitalização:	R\$ 7,30
Lei 1217:	R\$ 6,89
Lei 4886:	R\$ 1,72
Lei 111:	R\$ 1,72
Total:	R\$ 44,76



CERTIDÃO
Certifico, que a presente cópia é reprodução autômica da matrícula a que se refere extraída nos termos do Art. 18, § 1º da Lei nº 6.252/73, não cabendo sobre o imóvel, sobre os atuais proprietários ou sobre os anteriores de direitos relativos ao mesmo.

Rio de Janeiro, 29 FEV 2008
Paulo Jorge Lancaster Junior
1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ
R. Exp. - Paulo Jorge Lancaster Junior
Tel. 947849



Relatório de Avaliação: Agência RIO CANDELÁRIA
Rua Buenos Aires nº 48 – Centro
Rio de Janeiro/RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA RUA BUENOS AIRES Nº 48, LOJA A, CENTRO, CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado.	
3 ENDEREÇO:	Rua Buenos Aires nº 48, loja A, Centro – Rio de Janeiro/RJ	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Rio Branco, Presidente Vargas, Rua do Rosário, Rua da Alfândega e Rua 1º de Março	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	23,56m para a Rua Buenos Aires (Conforme Matrícula nº 8096)
	Topografia:	Plana, ao nível do logradouro.
	Formato:	Irregular
	Área:	700,00 m ² (estimado)
	Fração Ideal:	0, 246070 (loja, subsolo e jirau)
Construção:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial, sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência RIO-CANDELÁRIA do Santander, composta por loja, subsolo e jirau. O Edifício denominado Buenos Aires 48 é composto de 9 andares e passa por obras de reforma (retrofit) com previsão de entrega no final de 2012
	Estado de Conservação:	Regular



Idade Aparente: 20 anos
Vida Remanescente: 60 anos
Área Equivalente Total: 908,00 m² - para efeito de cálculo de valor
Área Privativa Total: 1.040,00 m²

OBS: Áreas obtidas em plantas fornecidas pelo solicitante, não tendo sido aferidas *in loco*.

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros: Matrícula n° 8.096-2-O do 7° Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO ABN-AMRO REAL S/A, datada em 2/08/2012.
Taxas e Dispendios: Notificação de Lançamento do ano de 2012, sob Inscrição Imobiliária n° 2.034.417-2
Outros: Projeto de Arquitetura - (Térreo, Mezanino e Subsolo)

6 ZONEAMENTO:

Zona: Área Central 2 (AC-2)
Uso: Comercial, prestação de Serviços
Índices Urbanísticos Taxa de Ocupação: 100%
Índice de Aproveitamento de área: 15,0
Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

Trata-se de uma loja comercial de frente para a rua, com estado de conservação regular e bom padrão construtivo. Possui ótima localização uma vez que esta situada a poucos metros do principal eixo viário e comercial do Centro, a Avenida Rio Branco.

Por possuir frente para a Rua Buenos Aires, que também é uma importante via da região, é favorecida pelo bom movimento comercial e ótima disponibilidade de transportes e serviços públicos.



Inserir-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) R\$ 17.674.947,00 (Dezessete Milhões, Seiscentos e Setenta e Quatro Mil, Novecentos e Quarenta e Sete Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$) R\$ 103.539,00 (Cento e Três Mil, Quinhentos e Trinta e Nove Reais) Mensais



ÍNDICE

ÍNDICE	4
Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	8
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	13
Documentação	16
REGISTRO DO IMÓVEL	16
TAXAS E DISPÊNDIOS	16
OUTROS	16
Planejamento Urbano	17
ZONEAMENTO	17
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	17
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	17
Mercado	17
Avaliação	20
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
Conclusão Final de Valor	23



Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras – Escritórios

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Rua Buenos Aires nº 48, loja A, Centro – Rio de Janeiro/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelos “**MÉTODOS COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DE FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para definição dos valores de mercado para venda.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como "**Grau II**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman&Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representa um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

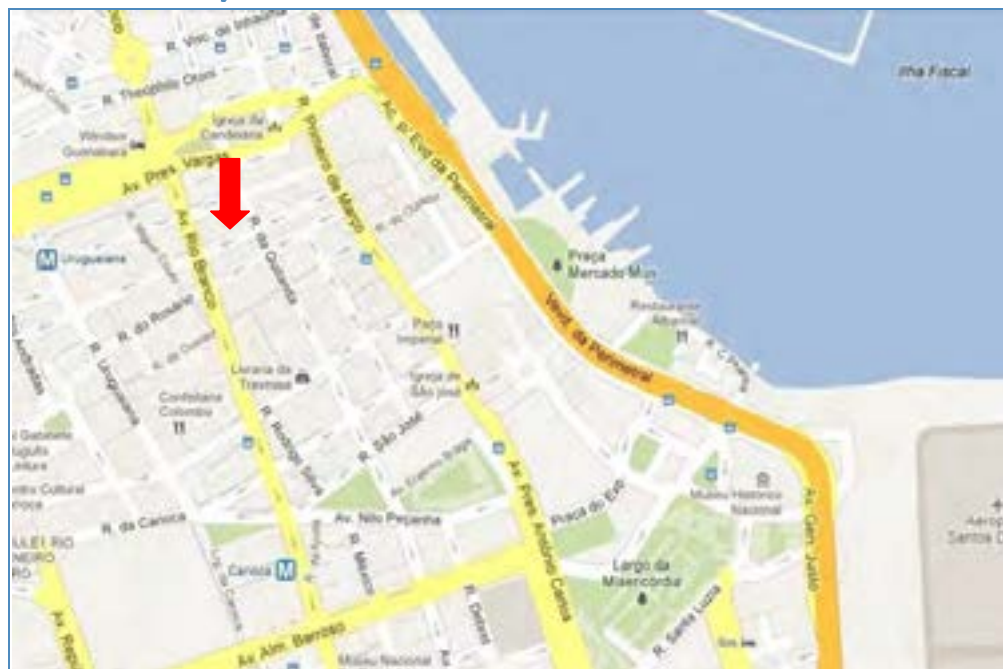
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Buenos Aires nº 48, loja A – bairro Centro – Rio de Janeiro/RJ.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 100 m da Igreja da Candelária - Praça Pio X;
- 200 m da Estação do Metrô Uruguaiana;
- 500 m do Museu Nacional de Belas Artes;
- 1,0 km do Aeroporto Santos Dumont; e
- 2,0 km do Sambódromo da Marquês de Sapucaí.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Rua Buenos Aires é uma importante via transversal a Rio Branco, com tráfego intenso em único sentido. A via apresenta pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca, ambas a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,5 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 300 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,5 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (loja de frente para rua), sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência RIO CANDELARIA do Santander, composta por loja, subsolo e mezzanino. O Edifício denominado Buenos Aires 48 é composto de 9 andares e está sendo totalmente reformado (retrofit) com previsão de entrega para o final de 2012

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular, meio de quadra;
- Topografia: Plana, ao nível do logradouro;
- Limites:
 - 23,56 m de frente para a Rua Buenos Aires;
 - 6,60 m + 6,80 m nos fundos para o nº 47/53 da Rua da Alfândega;
 - 23,45 m + 3,71 m + 10,90 m adireita para o nº 54 da Rua Buenos Aires;
 - 29,40 m + 6,40 m + 6,17 m a esquerda para o nº 44 da Rua Buenos Aires.
- Área: 700,00 m² aproximadamente.

Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.

CONSTRUÇÃO

LOJA A

Trata-se de uma loja frente de rua.



Fonte: Cushman & WakeField



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA
	O imóvel é composto por subsolo, pavimento térreo (loja) e jirau
COMPOSIÇÃO:	Subsolo Acesso por escada e setores desativados como retaguarda, arquivo, tesouraria e cofre.
	Térreo Acesso por porta giratória, autoatendimento, recepção, caixas, atendimento, gerência, 01 banheiro adaptados para PNE, sala técnica, retaguarda, arquivo, copa, 02 banheiros, vestiários e compartimento para ar central.
	Mezzanino Acesso por escada, sala de treinamento e banheiro e uma pequena sala desativada.

ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Mármore e gradis de ferro trabalhado e vidro
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em concreto não enclausuradas
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	20 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	40 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS -

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica, carpete, vinílico e laminados
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M²)
SUBSOLO	360,00
LOJA	600,00
JIRAU	80,00
ÁREA TOTAL	1.040,00

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	600,00	1,00	600,00
MEZZANINO	80,00	0,70	56
SUPERIORES E SUBSOLO	360,00	0,70	287,00
TOTAL	1.040,00	-	908,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 8.096-2-O do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO ABN-AMRO REAL S/A, datada em 2/08/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

O imóvel está cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda sob a Inscrição nº 2.034.417-2 onde consta como contribuinte BANCO REAL SA, valor venal de R\$ 2.259.507,00 e imposto anual de R\$ 63.491,00; área edificada de 2.841 m², fração 0,378 e não consta área de terreno;

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido o conjunto de plantas do imóvel em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro é determinada pelo Decreto nº 322/76 e Lei 2.236/92 (Área de Especial Interesse Urbanístico). De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 (AC-2).

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem ser instaladas em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 1,00 ou 100%. A volumetria e ocupação também podem ser definidas pelo PA e devem-se respeitar os afastamentos previstos;
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 15,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 15 vezes a área do terreno, considerando-se as áreas computáveis.

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços e institucional.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A área Central da cidade sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação. A região é de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, com presença residencial periférica de médio a médio/baixo padrão, além de forte presença institucional, educacional e cultural.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.



As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

Trata-se de uma loja comercial de frente para a rua, com estado de conservação regular e bom padrão construtivo. Possui ótima localização uma vez que esta situada a poucos metros do principal eixo viário e comercial do Centro, a Avenida Rio Branco.

Por possuir frente para a Rua Buenos Aires, que também é uma importante via da região, é favorecida pelo bom movimento comercial e ótima disponibilidade de transportes e serviços públicos.

O imóvel em estudo insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.



Avaliação

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

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo **“MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** para definição do valor de mercado para locação e pelo **“MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO”** para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

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

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

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



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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	114,03
Área Equivalente (m ²):	908,00
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	103.539,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

DEZ/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	17.674.947,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	908,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	19.465,80



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 17.674.947,00

(Dezessete Milhões, Seiscentos e Setenta e Quatro Mil, Novecentos e Quarenta e Sete Reais)

Valor de Mercado Livre para Locação

103.539,00

(Cento e três Mil, Quinhentos e Trinta e Nove Reais) Mensais

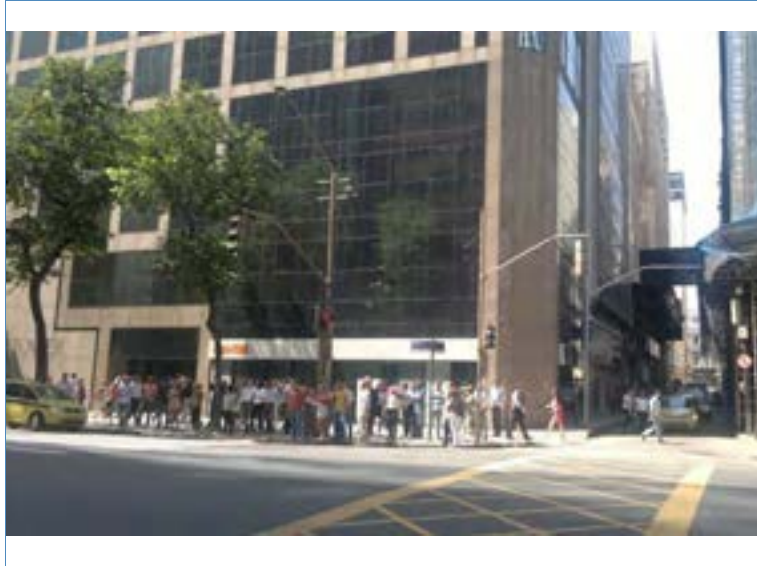
Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica



AVENIDA RIO BRANCOESQUINA COM RUA BUENOS AIRES



RUA BUENOS AIRES



VISTA FRONTAL



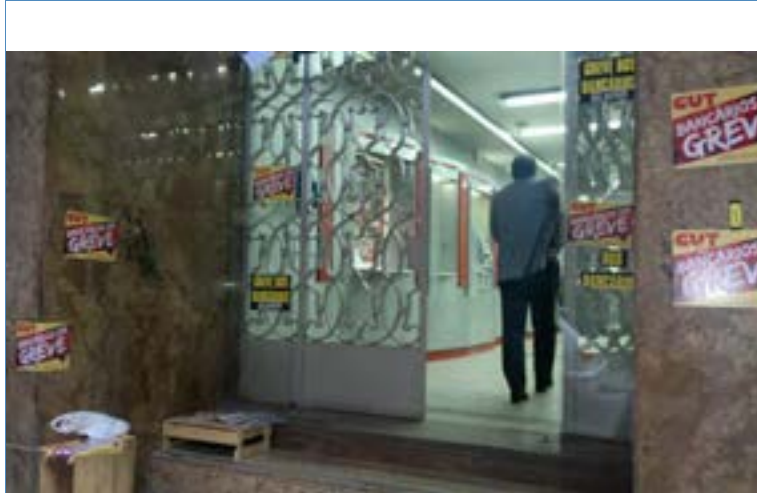
FACHADA



FACHADA EDIFICIO



EDIFICIO BUENOS AIRES 48



a

ACESSO



AUTOATENDIMENTO



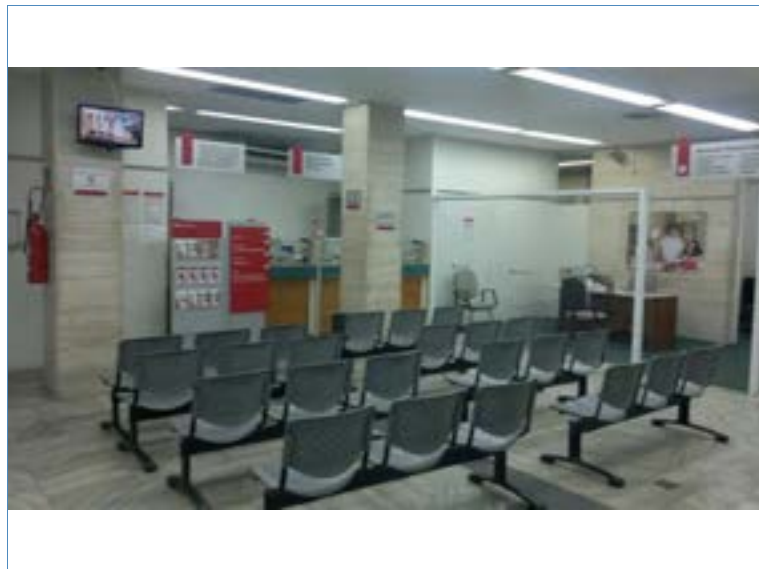
AUTOATENDIMENTO



ACESSO



ATENDIMENTO



CAIXAS E ESPERA



ATENDIMENTO VAN GOGH



ATENDIMENTO



CAIXAS



BANHEIRO ADAPTADO PNE



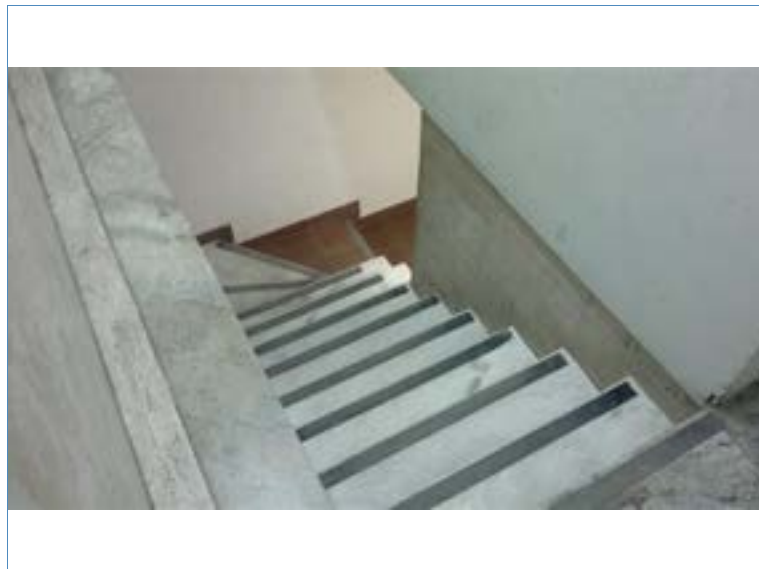
BANHEIROS



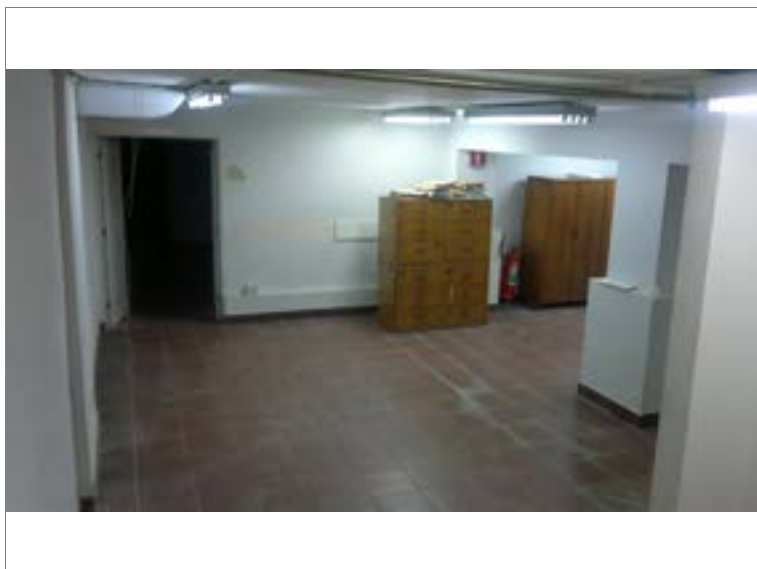
COPA



AR CENTRAL



ACESSO AO SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO (ANTIGO COFRE FORTE)



SUBSOLO



COFRE-FORTE



SUBSOLO



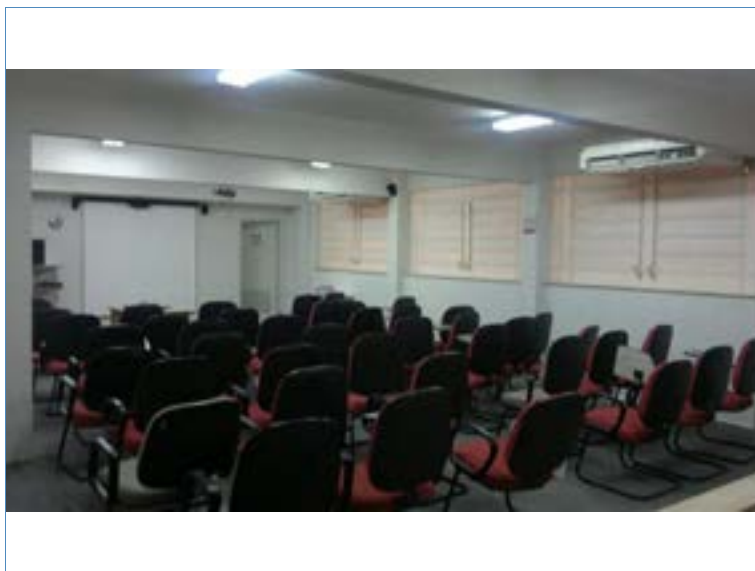
SUBSOLO



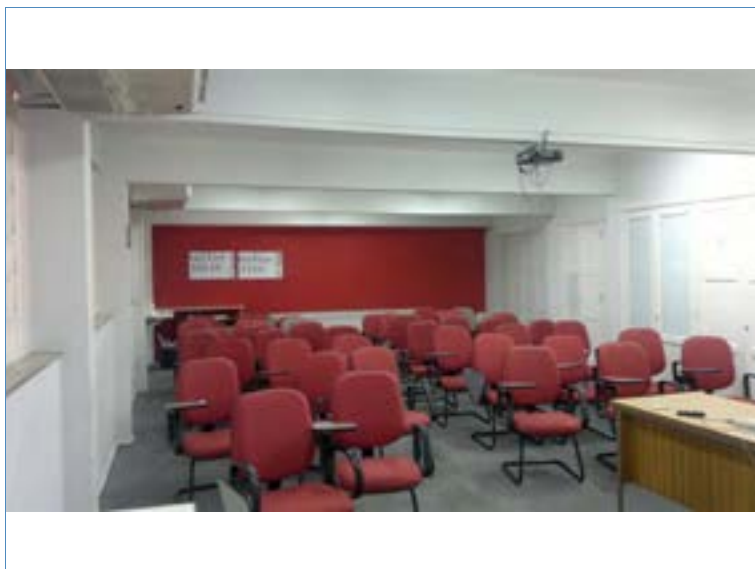
SUBSOLO



ACESSO AO JIRAU



SALA DE TREINAMENTO



SALA DE TREINAMENTO



BANHEIROS



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	124,12
---------------------------------------	--------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	158,64
-------------------------	--------

Limite inferior (-30%):	85,42
-------------------------	-------

Intervalo de Confiança:	30%
-------------------------	-----

Número de elementos:	6
----------------------	---

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	122,03
-----------------------------------------------------	--------

SANEAMENTO

Limite superior:	121,51
------------------	--------

Limite inferior:	106,55
------------------	--------

Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
--------------------------------------	-----

Desvio Padrão:	14,07
----------------	-------

Distr. "t" Student:	1,19
---------------------	------

Coefficiente (Desvio/MAs):	0,12
----------------------------	------

Número de elementos após saneamento:	5
--------------------------------------	---

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	114,03
-----------------------------------------------	--------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	114,03
---------------------------------------	--------

Área (m ²):	908,00
-------------------------	--------

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	103.539,42
-----------------------------------------------	-------------------



VALOR DE VENDA - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

VALOR UNITÁRIO SANEADO PARA LOCAÇÃO (R\$/M²)	RETORNO (a.m)	VALOR UNITÁRIO SANEADO PARA VENDA (R\$/M²)
114,03	0,75%	15.204,03

COMPARATIVO DIRETO (POR M² CONSTRUÍDO)

EDIFICAÇÃO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	VALOR TOTAL SANEADO (R\$/M²)	PESO	VALOR UNITÁRIO SANEADO EQUIVALENTE (R\$/M²)	VALOR TOTAL (R\$)
Rua Buenos Aires nº 48 - Centro - Rio de Janeiro/RJ	908,00	15.204,03	1,00	908,00	13.805.256,11
Total	908,00				13.805.256,00
Valor do Imóvel por m² equivalente					15204,03 /m²

CENÁRIOS

TAXA DE RETORNO ANUAL						
9,00%	9,50%	10,00%	10,50%	11,00%	11,50%	12,00%
TAXA DE RETORNO MENSAL						
0,75%	0,79%	0,83%	0,88%	0,92%	0,96%	1,00%
15.204,03	14.403,81	13.683,62	13.032,02	12.439,66	11.898,80	11.403,02
13.805.256,11	13.078.663,68	12.424.730,50	11.833.076,66	11.295.209,54	10.804.113,48	10.353.942,08

VALOR TOTAL PARA VENDA (R\$) 13.805.300,00



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

RIO-CANDELÁZIA											
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA	
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		Receitas Locação	Fluxo Mensal
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.242.468	R\$ 0	R\$ 1.242.468		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.242.468	R\$ 0
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.307.330	R\$ 0	R\$ 1.307.330		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.307.330	R\$ 0
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.372.827	R\$ 0	R\$ 1.372.827		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.372.827	R\$ 0
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.441.468	R\$ 0	R\$ 1.441.468		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.441.468	R\$ 0
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 1.513.541	R\$ 0	R\$ 1.513.541		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.513.541	R\$ 0
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 1.589.219	R\$ 0	R\$ 1.589.219		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.589.219	R\$ 0
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 1.668.679	R\$ 0	R\$ 1.668.679		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.668.679	R\$ 0
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 1.752.113	R\$ 0	R\$ 1.752.113		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.752.113	R\$ 0
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 1.839.719	R\$ 0	R\$ 1.839.719		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 1.839.719	R\$ 0
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 1.931.705	R\$ 32.618.519	R\$ 34.550.224		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 34.550.224	R\$ 0
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 2.353.914	R\$ 0	R\$ 2.353.914		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.353.914	R\$ 0
VPL		Agência: R\$ 17.674.947				Estacionamentos:				R\$ 0	
		R\$ 17.674.947								R\$ 17.674.947	



Anexo III - Especificação da Avaliação NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

Rua Candelária

8328

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
8096 - 2-O	11989



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo, loja (1º pavimento ou térreo), sobreloja 201, 2º, 3º e 4º pavimentos do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,627715 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito, e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETÁRIO - BANCO DE MINAS GERAIS S.A., com sede em Belo Horizonte - Estado de Minas Gerais. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório, no livro 3-AP sob nº 20997 a fls. 28. Inscrito no FRE sob nº 0795601 C.L. 6037; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de maio de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

R.01-INCORPORACÃO - Certifico que, o imóvel foi incorporado ao Banco Real S.A., com sede em São Paulo e agência nesta cidade, CGC nº 17.156.514/003, de conformidade com requerimento datado de 10.05.78, e documentos comprobatórios, neste Cartório arquivado, pelo valor de Cr\$3.991.788,48. O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Guia nº 0038443; do que dou fé. Rio de Janeiro, 10 de maio de 1978. Assinados: O Esc. Jurdº Paulo Coelho e Oficial Walter de Mello Cruxên.//

R.02-INCORPORACÃO - Certifico que de conformidade com as Atas: Assembléa Geral Extraordinária de 28.01.2000, Reuniões da Diretoria, do Conselho Fiscal, do Conselho de Administração, de 12.01.2000, Protocolo de Incorporação e Justificação, e Laudo de Avaliação com os anexos 01, 02, 03 e 04 de 31.12.1999, registradas na JUCESP (Junta Comercial de São Paulo), sob os nºs 82.378/00-9, 82.379/00-2, 82.380/00-4, 82.381/00-8, 82.382/00-1 e 82.383/00-5, acompanhadas do requerimento datado de 25 de setembro de 2003, que ficam neste Cartório arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula, incorporado ao patrimônio do BANCO ABN AMRO S/A., com sede na Cidade de São Paulo, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, pelo valor de R\$266.550,50. O Imposto de Transmissão deixou de ser pago conforme Certificados Declaratórios nºs 0313/2004 e 0257/2004, da Secretaria Municipal de Fazenda, datados de 29.04.2004 e 03.05.2004, respectivamente. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *Paulo Coelho*

AV.03-NOVA DENOMINACÃO - Certifico que o BANCO ABN AMRO S/A, teve sua denominação social alterada para "BANCO ABN AMRO REAL S/A". A averbação feita a requerimento datado de 25 de setembro de 2003, instruído com documentos comprobatórios, que ficam neste Cartório arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2004. *Paulo Coelho*

AV.04-DESDOBRAMENTO DE FRACÃO - Certifico que ao Subsolo e Loja (1º pavimento ou térreo), foi atribuído a fração de 0,240670 do terreno; a Sobreloja 201, foi atribuído a fração de 0,103346 do terreno; ao 2º Pavimento foi atribuído a fração de 0,105172 do terreno; ao 3º Pavimento foi atribuído a fração de 0,095671 do terreno; e ao 4º Pavimento foi atribuído a fração de 0,082856 do terreno, passando a constituir as matrículas 43088 a 43092 - fichas

8928

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FOLHA
8096 - 2-O	11989
	VERSO

55193 a 55197, respectivamente. Averbação feita a requerimento do proprietário, datado de 28 de setembro de 2007, que fica neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Assinatura]*

AV. DE ENCERRAMENTO: Certifico que fica encerrada a presente matrícula, em virtude de abertura de matrículas independentes para cada uma das unidades autônomas. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Assinatura]*

Cartório:	R\$ 20,00
Informática:	R\$ 0,00
Digitalização:	R\$ 0,00
Lei 1217:	R\$ 0,00
Lei 4864:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,20
Total:	R\$ 24,34



CERTIDÃO
 Com o que o presente certidão é reprodução autêntica da matrícula 55193-40 colada, extraída nos termos do art. 19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade, do que dou fé.
 Rio de Janeiro, 24 JUL 2017
[Assinatura]
 1º Oficial de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Dácio Luiz Gomes - Matr. 90/230
 Luiz Carlos Barcellos
 4º Oficial Substituto - 7º R. I.
 Cartório de Registro de Imóveis

9351

Rd com Candelária

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
43.088	55.193



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL – Subsolo, loja (1º pavimento ou térreo) do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,240670 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETÁRIO – BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Cidade de São Paulo/SP., CNPJ nº 33.066.408/0001-15. Adquirido por incorporação conforme R.02 da matrícula 8096 do livro 2-O, deste Cartório. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob nº 2.034.417-2 - C.L. 06037,6. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *Luiz Carlos*

AV.01: Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Loja (1º pavimento ou térreo), Sobreloja 201, 2º, 3º e 4º Pavimentos, devidamente averbado sob nº 04 da matrícula 8096 do livro 2-O e de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 482 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *Luiz Carlos*

Certidão:	R\$ 26,99
Informação:	R\$ 6,40
Digitalização:	R\$ 8,50
Lei 2217:	R\$ 8,62
Lei 4866:	R\$ 2,14
Lei 191:	R\$ 2,18
Total:	R\$ 55,77



CERTIDÃO
Certifico que a presente matrícula é reprodução da matrícula a que se refere, sob o nº 43.088, do Livro 2-O, do Cartório de Registro de Imóveis nº 7, da Cidade do Rio de Janeiro, de acordo com o Art. 1º, § 1º da Lei nº 8.013/73, não constando em eventuais atos e insinuações que possam trazer prejuízo ao imóvel, e os dados cadastrais do imóvel se encontram devidamente atualizados em nosso sistema de dados cadastrais em 15 de outubro de 2007.

Luiz Carlos Baccalós
Oficial Registrador - Matr. L. 100 - Matr. 80220

Luiz Carlos Baccalós
oficial Substituto - 7º R. I
Cadastro 84/5235 COJ/RJ

9352

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
43.089	55.194



CERTIDÃO
7.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Sobreloja 201 do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,103346 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETARIO - BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Cidade de São Paulo/SP., CNPJ nº 33.066.408/0001-15. Adquirido por incorporação conforme R.02 da matrícula 8096 do livro 2-O, deste Cartório. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob nº 2.034.418-0 - C.J. 06037-6. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

AV.01 - Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Loja (1º pavimento ou térreo), Sobreloja 201, 2º, 3º e 4º Pavimentos, devidamente averbado sob nº 04 da matrícula 8096 do livro 2-O e de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 482 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

R.02 - VENDA - Certifico que pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 333/337, aditada pela escritura de 28.04.2008, lavrada nas mesmas notas, no livro 1881 a fls. 010, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, vendeu o imóvel objeto da matrícula a **TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta cidade, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$180.144,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1253131, em 15.02.2008. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2008. *[Signature]*

R.03 - VENDA - Certifico que pela escritura de 11.03.2010, lavrada no 10º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro nº 2192 à página 237, TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.466.239/0001-93, com sede em São Paulo - SP, à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 1178, 3º andar, Brooklin Novo, vendeu o imóvel objeto da matrícula ao BANCO OPPORTUNITY S.A., com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, nº 231, 29º andar-parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.857.830/0001-99, na qualidade de administrador do **OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta cidade, no mesmo endereço do administrador, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61, pelo preço de R\$500.000,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1443842, em 08.02.2010. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010. *[Signature]*

AV.04 - Certifico que, ficam transcritas as restrições do item sétimo, constante da escritura objeto do R.03, cujo teor é o seguinte: "SÉTIMO - Ainda pelo COMPRADOR me foi dito que os bens
Continua no Verso..."

[Handwritten scribble]

9352

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
43089	55194

imóveis objeto da presente escritura de compra e venda, mantidos sob a propriedade fiduciária do BANCO OPPORTUNITY S/A, bem como seus frutos e rendimentos, constituem patrimônio do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e não se comunicam com o patrimônio do BANCO OPPORTUNITY S/A, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo do BANCO OPPORTUNITY S/A; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BANCO OPPORTUNITY S/A; III - não compõem a lista de bens e direitos do BANCO OPPORTUNITY S/A, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BANCO OPPORTUNITY S/A; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BANCO OPPORTUNITY S/A, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis." Averbação feita de acordo com o disposto no art. 7º, em seus incisos I e II do Regulamento do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, consubstanciados no art. 7º da Lei 8.668, de 25 de junho de 1993. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010.

Mouge

Cartório	R\$ 20,00
Informática	R\$ 6,82
Digitização	R\$ 8,10
Lei 8277	R\$ 8,88
Lei 8088	R\$ 2,74
Lei 111	R\$ 2,14
Total	R\$ 38,77



CERTIDÃO
 Certifico que a presente certidão reproduz fielmente a matrícula nº 43089, inscrita nos termos do Art. 18, § 1º da Lei nº 8.613/13, data 09/08/2013 sob o registro nº 55194, inscrita no livro nº 10, folha nº 1, do Livro nº 10, do Cartório nº 10, do Ofício de Registro de Imóveis nº 10, do Rio de Janeiro, em 31 de maio de 2010.

[Signature]
 Oficial Registrador: Cécilia Luiz Gomes - Matr. 80998

Luiz Carlos Barcellos
 4º Oficial Substituto - R.R.J.
 Cadastro 94/5235 COUR.J

9353

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
43.090	55.195



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - 2º Pavimento do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,105172 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETÁRIO - BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Cidade de São Paulo/SP., CNPJ nº 33.066.408/0001-15. Adquirido por incorporação conforme R.02 da matrícula 8096 do livro 2-O, deste Cartório. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob nº 2.034.419-8 - CL 06037-6. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

AV.01 - Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Loja (1º pavimento ou térreo), Sobreloja 201, 2º, 3º e 4º Pavimentos, devidamente averbado sob nº 04 da matrícula 8096 do livro 2-O e de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 482 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

R.02 - PROMESSA DE VENDA - Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 03 de abril de 2004, cuja cópia fica arquivada, re-ratificada pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão de posse a TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$197.825,00, a ser pago na forma e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2008. *[Signature]*

R.03 - VENDA - Certifico que pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, aditada pela escritura de 28.04.2008, lavrada nas mesmas notas, no livro 1879 a fls. 399, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNJ nº 33.066.408/0001-15, efetivou a venda prometida, objeto do R.02, a TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$197.825,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1253947, em 15.02.2008. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 18 de julho de 2008. *[Signature]*

R.04 - VENDA - Certifico que pela escritura de 11.03.2010, lavrada no 10º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro nº 2192 à página 237, TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.466.239/0001-93, com sede em São Paulo - SP, à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 1178, 3º andar, Brooklin Novo, vendeu o imóvel objeto da matrícula ao BANCO OPPORTUNITY S.A., com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson. Continua no Verso...

[Signature]

9353

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FICHA
43090	55195
	CEISO

nº 231, 29ª andar-parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.857.830/0001-99, na qualidade de administrador do **OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta cidade, no mesmo endereço do administrador, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61, pelo preço de R\$490.000,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1442843, em 08.02.2010. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010. *Muller*

AV.05 - Certifico que, foram transcritas as restrições do item sétimo, constante da escritura objeto do R.04, cujo teor é o seguinte: "SÉTIMO - Ainda pelo COMPRADOR me foi dito que os bens imóveis objeto da presente escritura de compra e venda, mantidos sob a propriedade fiduciária do BANCO OPPORTUNITY S/A, bem como seus frutos e rendimentos, constituem patrimônio do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e não se comunicam com o patrimônio do BANCO OPPORTUNITY S/A, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo do BANCO OPPORTUNITY S/A; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BANCO OPPORTUNITY S/A; III - não compõem a lista de bens e direitos do BANCO OPPORTUNITY S/A, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito da operação do BANCO OPPORTUNITY S/A; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BANCO OPPORTUNITY S/A, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.". Averbação feita de acordo com o disposto no art. 7º, em seus incisos I e II do Regulamento do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, consubstanciados no art. 7º da Lei 8.668, de 21 de junho de 1993. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010. *Muller*

Certidão:	R\$ 20,00
Informações:	R\$ 4,00
Digitalização:	R\$ 5,00
Lei 2271:	R\$ 0,00
Lei 4884:	R\$ 2,14
Lei 1191:	R\$ 2,54
Total:	R\$ 34,74



CERTIDÃO
 Declara-se que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula e que se refere ao registro nº 43090 do Art. 1º, § 1º da Lei nº 5.073/73, data constante sobre os eventuais ônus e hipotecas/alienação que recaiam sobre o imóvel objeto da presente escritura de compra e venda de matrícula nº 1442843, de 08/02/2010.
 Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010.

Luiz Carlos Barbalho
 Oficial Registrador Público - 1ª Circ. - RJ
 Matr. 946235 CCR/RJ

Luiz Carlos Barbalho
 1º Oficial Substituto - 1ª C.R. - RJ
 Matr. 946235 CCR/RJ

9354

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
43.091	55.196



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - 3º Pavimento do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,095671 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETÁRIO - BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Cidade de São Paulo/SP., CNPJ nº 33.066.408/0001-15. Adquirido por incorporação conforme R.02 da matrícula 8096 do livro 2-O, deste Cartório. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob nº 2.034.420-6 - C.L. 06037-6. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Loja (1º pavimento ou térreo), Sobreloja 201, 2º, 3º e 4º Pavimentos, devidamente averbado sob nº 04 da matrícula 8096 do livro 2-O e de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 482 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

R.02 - PROMESSA DE VENDA - Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 03 de abril de 2004, cuja cópia fica arquivada, re-ratificada pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão de posse a TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$197.825,00, a ser pago na forma e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2008. *[Signature]*

R.03 - VENDA - Certifico que pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, aditada pela escritura de 28.04.2008, lavrada nas mesmas notas, no livro 1879 a fls. 399, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, efetivou a venda prometida, objeto do R.02, a TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$197.825,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1253951, em 15.02.2008. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2008. *[Signature]*

R.04 - VENDA - Certifico que pela escritura de 11.03.2010, lavrada no 10º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro nº 2192 à página 237, TRENTO PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.466.239/0001-93, com sede em São Paulo - SP, à Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, nº 1178, 3º andar, Brooklyn Novo, vendeu o imóvel objeto da matrícula ao BANCO OPPORTUNITY S.A., com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson. Continua no Verso...

[Signature]

9354

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FOLHA
43091	55196
	V. FOLHA

nº 231, 29º andar-parce, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.857.830/0001-99, na qualidade de administrador do **OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta cidade, no mesmo endereço do administrador, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.235.622/0001-61, pelo preço de R\$480.000,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1443844, em 08.02.2010. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010.

AV.05 - Certifico que, foram transcritas as restrições do item sétimo, constante da escritura objeto do R.04, cujo teor é o seguinte: "SÉTIMO - Ainda pelo COMPRADOR me foi dito que os bens imóveis objeto da presente escritura de compra e venda, mantidos sob a propriedade fiduciária do BANCO OPPORTUNITY S/A, bem como seus frutos e rendimentos, constituem patrimônio do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, e não se comunicam com o patrimônio do BANCO OPPORTUNITY S/A, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo do BANCO OPPORTUNITY S/A; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação do BANCO OPPORTUNITY S/A; III - não compõem a lista de bens e direitos do BANCO OPPORTUNITY S/A, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não podem ser dados em garantia de débito de operação do BANCO OPPORTUNITY S/A; V - não são passíveis de execução por quaisquer credores do BANCO OPPORTUNITY S/A, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis.". Averbação feita de acordo com o disposto no art. 7º, em seus incisos I e II do Regulamento do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, substanciados no art. 7º da Lei 8.668, de 28 de junho de 1993. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 31 de maio de 2010.

Certidão:	R\$ 20,00
Informação:	R\$ 6,02
Distinção:	R\$ 6,10
Lei 2207:	R\$ 8,00
Lei 4004:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,58
Total:	R\$ 62,77



VERIFICANDO
 Certifica que a presente copia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere colada nos termos do Art. 18, § 1º da Lei nº 6.015/73, data expedindo todos os eventuais ônus e indenizações que recaiam sobre o imóvel, sob as condições e restrições que hábita no sistema de registro imobiliário no mesmo
 Rio de Janeiro, 02 AGO 2012
 Luiz Carlos Bercowski
 4º Oficial Substituto - 7º R.1
 Cadastro 045235 CQJ/RJ

19355

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
43.092

FICHA
55.197



CERTIFICAÇÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - 4º Pavimento do Edifício na Rua Buenos Aires nº 48/48-A, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração de 0,082856 do respectivo terreno que mede 23,56m de frente; 6,60m mais 6,80m na linha dos fundos; 23,45m mais 3,71m mais 10,90m do lado direito; e, 29,00m mais 6,40m mais 6,17m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio nº 54, à esquerda com o prédio nº 44, e nos fundos com os prédios nºs 47, 49, 51 e 53 da Rua da Alfândega. PROPRIETÁRIO - BANCO ABN AMRO REAL S/A., com sede na Cidade de São Paulo/SP., CNPJ nº 33.066.408/0001-15. Adquirido por incorporação conforme R.02 da matrícula 8096 do livro 2-O, deste Cartório. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob nº 2.034.421-4 - C.I. 06037-6. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Loja (1º pavimento ou térreo), Sobreloja 201, 2º, 3º e 4º Pavimentos, devidamente averbado sob nº 04 da matrícula 8096 do livro 2-O e de conformidade com o disposto no parágrafo 3º do artigo 482 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 15 de outubro de 2007. *[Signature]*

R.02 - PROMESSA DE VENDA - Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 03 de abril de 2004, cuja cópia fica arquivada, re-ratificada pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 33.066.408/0001-15, prometeu vender o imóvel objeto da matrícula, em caráter irrevogável e irretroatável, com imissão de posse a TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em São Paulo - SP, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$160.350,00, a ser pago na forma e condições constantes do título. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2008. *[Signature]*

R.03 - VENDA - Certifico que pela escritura de 25.02.2008, lavrada no 15º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro 1870 às fls. 339/344, aditada pela escritura de 28.04.2008, lavrada nas mesmas notas, no livro 1879 a fls. 399, Banco ABN AMRO Real S/A, com sede em São Paulo - SP, CNJ nº 33.066.408/0001-15, efetivou a venda prometida, objeto do R.02, a TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade, CNPJ nº 97.466.239/0001-93, pelo preço de R\$160.350,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1253953, em 15.02.2008. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de agosto de 2008. *[Signature]*

R.04 - VENDA - Certifico que pela escritura de 11.03.2010, lavrada no 10º Tabelião de Notas de São Paulo - SP, no livro nº 2192 à página 237, TRENTA PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.466.239/0001-93, com sede em São Paulo - SP, à Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, nº 1178, 3º andar, Brooklin Novo, vendeu o imóvel objeto da matrícula ao BANCO OPPORTUNITY S.A., com sede nesta cidade, na Av. Presidente Wilson, Continua no Verso...

[Signature]



**Relatório de
Avaliação:** Agência BELO HORIZONTE
Avenida João Pinheiro, Lourdes
Belo Horizonte/MG

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA JOÃO PINHEIRO, -
BAIRRO LOURDES - MUNICÍPIO DE BELO HORIZONTE E ESTADO DE MG.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida João Pinheiro, , Lourdes, Belo Horizonte/MG	
Acessibilidade:	Através das avenidas Bias Fontes, Cristóvão Colombo, Afonso Pena e Álvares Cabral	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	Não informado
	Topografia:	Declive com platô
	Formato:	Regular
	Área:	1.571,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Entre Novo e Regular (b)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída Total:	4.192,95m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:	
Registros:	Matrícula nº 23.422, do 2º Ofício de Registro de Imóveis, datada de 19 de Setembro de 2012.
Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 004015 001 001-5
Outros:	Planta de arquitetura
6 ZONEAMENTO:	
Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
Uso:	comercial
Taxa de Ocupação:	88,0%
Coefficiente de Aproveitamento:	2,5
7 MERCADO:	<p>O imóvel em estudo está localizado em Belo Horizonte, capital do estado de Minas Gerais, considerado o segundo mais populoso do País.</p> <p>Considerada a quarta cidade mais rica do Brasil, perdendo apenas de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília e de acordo com os dados da Fundação João Pinheiros (FJP), órgão oficial de estatística de Minas Gerais, em 2008 o PBI de Belo Horizonte somou cerca de R\$32,7 bilhões de reais. Um dos maiores centro financeiro do Brasil, é caracterizado pela predominância do setor terciário em sua economia, mais de 80% da economia do município se concentra nos serviços, destacando o comercio, serviços financeiros, atividades imobiliárias e administração pública.</p> <p>De acordo com a pesquisa de mercado realizada, a microrregião do imóvel avaliando possui ofertas de imóveis comerciais disponíveis para locação com áreas variando de 105,00m² a 722,50m² e valores pedidos de R\$ 29,63/m² a R\$ 62,28/m² de área privativa, conforme a localização, idade e padrão do imóvel ofertado.</p>
8 AVALIAÇÃO:	
VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	23.521.605,00 (Vinte e Três Milhões, Quinhentos e Vinte e Um Mil, Seiscentos e Cinco Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	167.881,00 (Cento e Sessenta e Sete Mil, Oitocentos e Oitenta e Um Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
EDIFÍCIO	16
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRAL DE BELO HORIZONTE (ZCBH)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	22
OFERTA E DEMANDA	22
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	23
Avaliação	24
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25



Critério de Depreciação	25
Critério de Depreciação Física de Ross-Heidecke	26
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	27
Conclusão Final de Valores	29
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação	
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11	
Anexo IV - Documentação Fornecida	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida João Pinheiro, Lourdes, Belo Horizonte/MG.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida João Pinheiro, Lourdes, Belo Horizonte/MG.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Vizinho ao Palácio da Liberdade;
- 1,5 km do Shopping Pátio Savassi;
- 1,9 km do Centro de Belo Horizonte; e
- 2,2 km da Avenida do Contorno e Praça Carlos Chagas.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis residenciais multifamiliares (edifícios), além de estabelecimentos comerciais e de serviços de âmbito local e geral, com padrão construtivo médio e médio-alto.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida João Pinheiro é uma via de sentido duplo, com três faixas de rolamento separadas por um canteiro central. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas Bias Fortes, Afonso Pena e Brasil.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O Aeroporto Internacional Tancredo Neves (Confins) localiza-se a aproximadamente 42 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 55 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

O Aeroporto Pampulha localiza-se a aproximadamente 14 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 30 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, subsolo e pavimento superior.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

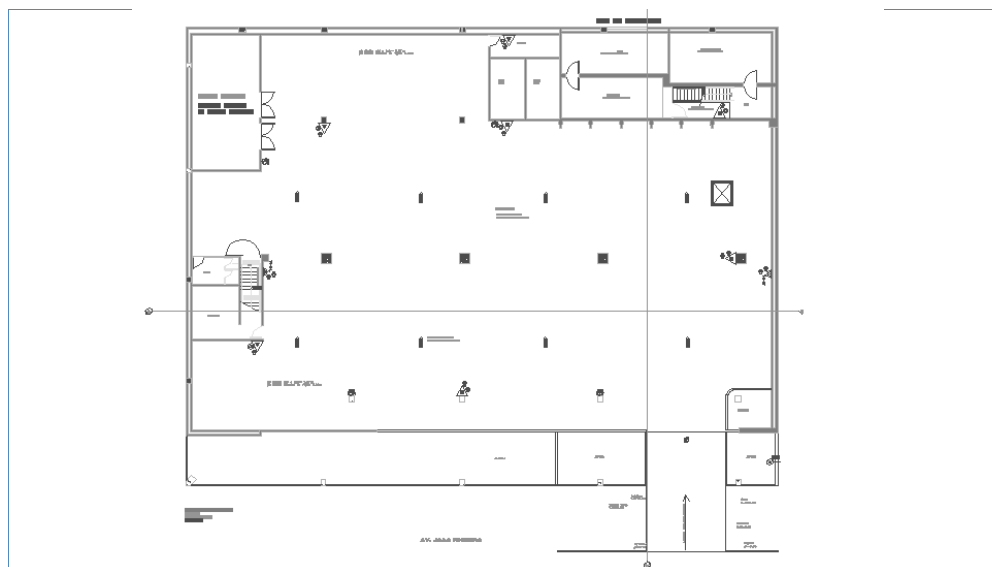
- Formato: Regular;
- Topografia: Declive com platô; e
- Área do terreno: 1.571,00m²



Fonte: Google Earth



PLANTA DO SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto aparente e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Auto atendimento, atendimento ao cliente, gerência, tesouraria e sanitários
	Superiores e Subsolo	Subsolo: Estacionamento/ Pavimento superior: Almojarifado, copa, gerente regional, salas de reuniões, sala de limpeza e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado	
FACHADA	Vidro	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Temperado	
AR CONDICIONADO	Central	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Câmeras de segurança, segurança privada e PGDM	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Novo e Regular (b)	
IDADE APARENTE	20 anos	
VIDA REMANESCENTE	40 anos	

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmica, Paviflex, cimento queimado
PAREDES	Massa com pintura, Massa com pintura, Massa com pintura
FORROS	Gesso e laje



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.571,00	Não fornecido	Não informado
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	4.192,95	4.192,95	4.283,35
Nº DE VAGAS	Não consta	Não fornecido	Não informado

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	1.209,72	1,00	1.209,72
SUPERIORES E SUBSOLO	2.983,23	0,70	2.088,26
TOTAL	4.192,95	-	3.297,98

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 2º Ofício de Registro de Imóveis sob a matrícula nº.: 23.422, datada de 19 de Setembro de 2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 004015 001 001-5.

OUTROS

Foi-nos fornecida a Planta de Arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



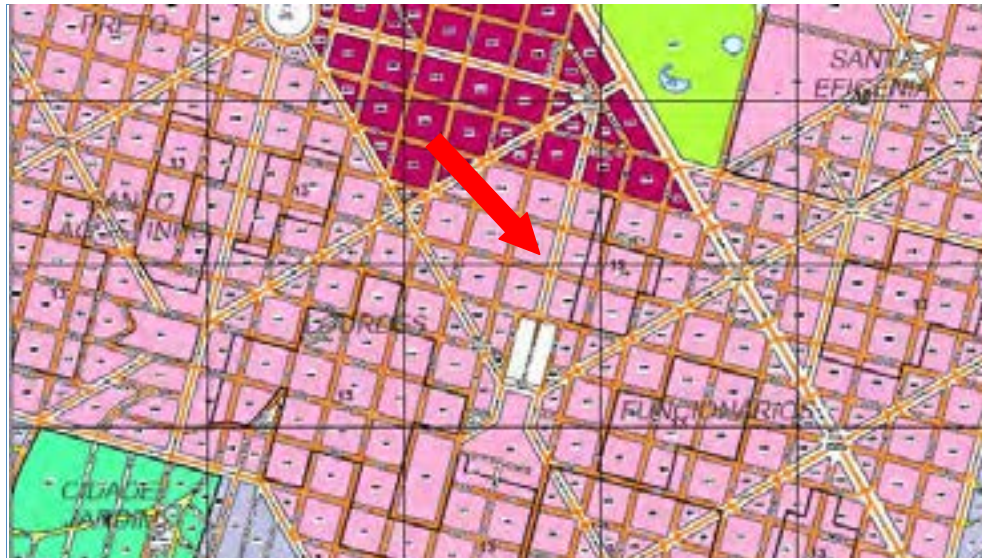
Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de Belo Horizonte é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 9.959 de 20 de julho de 2010.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona Central de Belo Horizonte (ZCBH).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRAL DE BELO HORIZONTE (ZCBH)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 88,0%
- Coeficiente de Aproveitamento: 2,5.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) comercial.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Prefeitura de Belo Horizonte.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

O bairro Lourdes conta com a infraestrutura urbana consolidada, considerado um bairro nobre com a presença de grande número de comércios, serviços públicos e privados, e ainda, com grande acervo de patrimônio histórico, artístico e arquitetônico.

OFERTA E DEMANDA

A região possui muitos edifícios comerciais com médio padrão. Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local, constatamos a ausência de ofertas de imóveis semelhantes ao imóvel em estudo, principalmente no que diz respeito ao tamanho da área construída.



PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de Agência Bancária para locação com preço pedido variando entre R\$ 29,63 a R\$ 62,28 p/m² mensais e áreas variando entre 105,00 e 722,50.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixa**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **fácil**, devido a seu uso atual.



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

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	50,90
Área (m ²):	3.297,98
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	167.881,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	23.521.605,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	3.297,98
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	7.132,12



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 01 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

23.521.605,00

(Vinte e Três Milhões, Quinhentos e Vinte e Um Mil, Seiscentos e Cinco Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

167.881,00

(Cento e Sessenta e Sete Mil, Oitocentos e Oitenta e Um Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Tathiana Aoyagi
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ACESSO DE PEDESTRE AO ESTACIONAMENTO



ÁSPECTOS DA ENTRADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ENTRADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA ÁREA DE ESPERA



ASPECTOS DO SANITÁRIO DE USO PÚBLICO



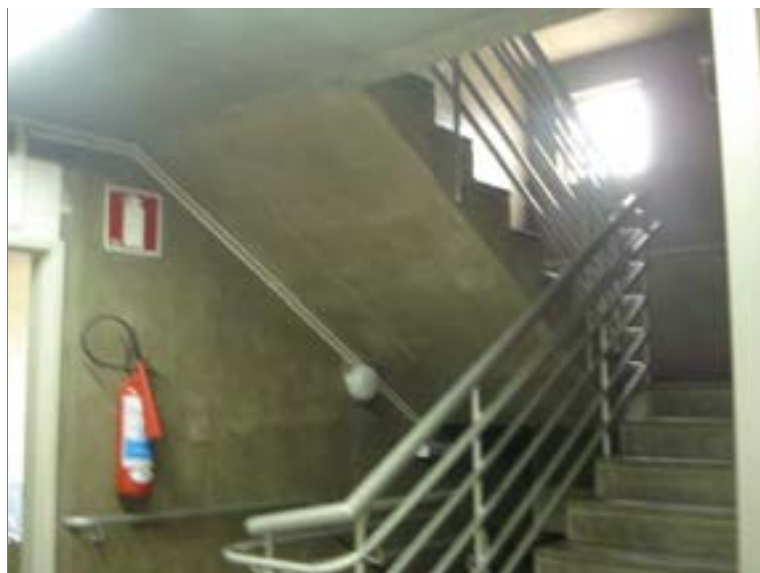
ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA INTERNA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL INTERNA



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL INTERNA



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL NO NÚCLEO JURÍDICO



ASPECTOS INTERNOS NO NÚCLEO JURÍDICO



ASPECTOS INTERNOS NO NÚCLEO JURÍDICO



ASPECTOS INTERNOS NO NÚCLEO JURÍDICO



ASPECTOS INTERNOS NO NÚCLEO JURÍDICO



Anexo II - Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)



CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL-AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDOR(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Avenida João Pinheiro, nº 500 - Bairro Lourdes - Belo Horizonte/MG	Avaliando	Agência Bancária	47	-	4.152,85	1.209,72	0,00	0,00	2.983,23	3.297,98	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
COMPARATIVOS																	
1	Rua Alverenga Peixoto, nº 180 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Casa Comercial	0	N/I	150,00	100,00	0,00	50,00	0,00	135,00	4.000,00	29,63	Gate Administração	Confidencial	(31) 3274-5366	
2	Rua Rio de Janeiro, s/n - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Casa Comercial	4	9	180,00	90,00	0,00	90,00	0,00	153,00	8.000,00	52,29	Decisão Imóveis	Marcos	(31)3048-4455	
3	Rua Bahia, nº 330 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	Relativa	6	160,00	110,00	0,00	50,00	0,00	145,00	7.000,00	48,28	Arno Imóveis	Fábio	(31)3274-7892	
4	Rua Tambois, nº18 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	5	120,00	70,00	0,00	50,00	0,00	105,00	5.500,00	52,38	Arno Imóveis	Fábio	(31)3274-7892	
5	Avenida Ayrans Cabral, nº 13.115 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	7	120,00	120,00	0,00	0,00	0,00	120,00	5.000,00	41,67	Commerce Imóveis	Márcia	(31) 3275-1955	
6	Rua Almoná, nº 612 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	0	5	140,00	100,00	0,00	40,00	0,00	125,00	6.500,00	50,78	Arno Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
7	Rua Tomé de Souza, nº 1.158 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	6	11	430,00	310,00	0,00	120,00	0,00	394,00	18.000,00	45,69	Arno Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	
8	Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	Oferta	Loja	4	15	850,00	425,00	0,00	425,00	0,00	722,50	45.000,00	62,28	Arno Imóveis	Fábio	(31) 3274-7892	



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO									
Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Avenida João Pinheiro, nº 500 - Bairro Lourdes - Belo Horizonte/MG	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Avenidas Pinheiro, nº 180 - Bairro Lourdes - Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,09	38,60	38,60
2	Rua Rio de Janeiro, s/n - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,14	0,95	1,00	1,00	0,95	51,63	51,63
3	Rua Bahia, nº 330 - Bairro Lourdes, Belo Horizonte/MG	0,95	1,14	0,95	1,00	1,00	0,95	47,67	47,67
4	Rua Tanquios, nº18 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,03	65,17	65,17
5	Avenida Alvares Cabral, nº 13.115 - Bairro Centro, Belo Horizonte/MG	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,03	51,84	51,84
6	Rua Almoré, nº 612 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	41,61	41,61
7	Rua Tomé de Souza, nº 1.158 - Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	0,92	46,25	46,25
8	Bairro Funcionários, Belo Horizonte/MG	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	0,95	64,46	64,46
								Média	50,90



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²):

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	66,18
Limite inferior (-30%):	35,63
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	8

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 50,90

SANEAMENTO

Limite superior:	55,76
Limite inferior:	46,05
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	9,70
Distr. "t" Student:	1,41
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,19
Número de elemetos após saneamento:	8

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 50,90

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	50,90
Área (m ²):	3.297,98

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 167.881,00





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	BELO HORIZONTE						FLUXO DE CAIXA
		AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.845.372	R\$ 0	R\$ 1.845.372	R\$ 169.200	R\$ 0	R\$ 169.200	R\$ 2.014.572
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.941.708	R\$ 0	R\$ 1.941.708	R\$ 178.033	R\$ 0	R\$ 178.033	R\$ 2.119.740
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 2.038.987	R\$ 0	R\$ 2.038.987	R\$ 186.952	R\$ 0	R\$ 186.952	R\$ 2.225.939
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 2.140.936	R\$ 0	R\$ 2.140.936	R\$ 196.300	R\$ 0	R\$ 196.300	R\$ 2.337.236
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 2.247.983	R\$ 0	R\$ 2.247.983	R\$ 206.115	R\$ 0	R\$ 206.115	R\$ 2.454.098
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 2.360.382	R\$ 0	R\$ 2.360.382	R\$ 216.421	R\$ 0	R\$ 216.421	R\$ 2.576.803
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 2.478.401	R\$ 0	R\$ 2.478.401	R\$ 227.242	R\$ 0	R\$ 227.242	R\$ 2.705.643
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 2.602.321	R\$ 0	R\$ 2.602.321	R\$ 238.604	R\$ 0	R\$ 238.604	R\$ 2.840.905
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 2.732.437	R\$ 0	R\$ 2.732.437	R\$ 250.534	R\$ 0	R\$ 250.534	R\$ 2.982.971
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.869.059	R\$ 39.897.158	R\$ 42.766.227	R\$ 263.061	R\$ 3.658.125	R\$ 3.921.185	R\$ 46.687.412
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 3.456.144	R\$ 0	R\$ 3.456.144	R\$ 320.557	R\$ 0	R\$ 320.557	R\$ 3.816.701
		VPL	Agência:	R\$ 21.546.071	Estacionamentos:	R\$ 1.975.534	R\$ 23.521.605	



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

UMA CIDADE CADA VEZ MELHOR:
É VOCÊ QUEM ESTÁ AJUDANDO A FAZER.

PREFEITURA
BELO HORIZONTE



Até o dia 20 de janeiro, você tem 7% de desconto no pagamento integral ou na antecipação de parcelas

BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A BANESPA
AVENIDA JOÃO PINHEIRO, 500
LOURDES
CEP: 30130-180 BELO HORIZONTE MG
CNPJ: 61.411.633/0001-87

Índice Cadastral	Número do Lançamento	Número da Guia	Data vencimento com desconto
004015 001 001-5	13.001.12.0589103	01.12.0571812.09	20/01/2012

1 Dados cadastrais

Tipo de imóvel	LOJA
Tipo de lançamento	NAO RESIDENCIAL
Área do terreno	1.571,00
Área construída	4.192,95
Fração ideal	1,000000
Zona Homogênea / Uso	CS111/2CBH
Classificação/Padrão acabamento	L33/P4

2 Cálculo do imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL 5.888.456,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel

De 0,00 até 11.999,00	1,20%	349,62
De 12.000,01 até 136.999,00	1,50%	443,75
De 137.000,01 até 532.999,00	1,40%	5.747,34
De 533.000,01 até 1.569.999,00	1,50%	7.992,60
De 1.570.000,01 até 5.088.456,00	1,10%	11.348,76

Imposto Calculado	92.478,38
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto	92.478,38

Taxa de coleta de resíduos	296,00
Taxa de fiscaliz. aparelhos transp.	0,00
Contribuição de Iluminação Pública	0,00
Expediente	4,60
Total	92.778,98

3 Atendimento ao público

O atendimento do IPTU-2012 vai de 02 de janeiro a 03 de fevereiro de 2012. Nesse período, o contribuinte poderá solicitar esclarecimentos e apresentar contestação ao lançamento. Procure um dos Postos de atendimento indicados no verso dessa guia.

4 Opções para pagamento

Valor Integral com desconto de 7%	86.284,45
1ª a 10ª parcelas com desconto de 7%	78.440,80
1ª a 9ª parcelas com desconto de 7%	70.597,15
1ª a 8ª parcelas com desconto de 7%	62.753,50
1ª a 7ª parcelas com desconto de 7%	54.909,85
1ª a 6ª parcelas com desconto de 7%	47.066,21
1ª a 5ª parcelas com desconto de 7%	39.222,56
1ª a 4ª parcelas com desconto de 7%	31.378,91
1ª a 3ª parcelas com desconto de 7%	23.535,26
1ª e 2ª parcelas com desconto de 7%	15.691,62

5 Informação sobre pagamento em parcelas sem desconto

A primeira parcela, sem desconto, vencerá em 15 de fevereiro de 2012. Caso opte por essa forma de pagamento, o contribuinte deverá aguardar o envio da guia para seu endereço, ou emitir a guia internet em www.pbh.gov.br/financas

6 Informações gerais

Verifique seu CPF/CNPJ. Se necessário, regularize-o www.pbh.gov.br/financas.

Código de barras automático: 125004015000010000108

BRASPAR: 01/01/2012 000/0000-1 CNPJ: 61411633000187

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

Belo Horizonte

01



2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - MG

OFICIAL: Carlos Henrique Sales

Rua Guajajaras, 771 - Centro - cep 30180100 - telefone: (31) 3222.5853

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis

Matrícula Nº	lotes 1, 2A e 9A	quadra 15	4a. SEÇÃO URBANA	Livro
23422	tr. Ideal	data 29/10/82	ed.	2

CARACTERÍSTICOS E CONFRONTAÇÕES: Lotes ns. 1, 2A e 9A, do quarteirão 15, da 4a. seção urbana, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIA: AMARYLIS LAGE CORREA RABELLO, brasileira, viúva, do lar, CPF. 308.072.981-15, residente em Brasília-DF.

Imóvel havido conforme registro 10.124, livro 3I, 1º Oficial.

R.1-MAT. 23422 PROT. 56509 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 06/10/1982, 109 Tabelião de Belo Hte., livro 162-I, fls. 94, a proprietária do imóvel acima matriculado, representada por PEDRO SERVÔ ROCHA, conforme procuração mencionada na escritura, vendeu-o a FEDERAÇÃO MINEIRA DE FUTEBOL, com sede nesta Capital, CGC. 17.405.747/0001-22, representada por Alcy Alvares Nogueira, pelo preço de CR\$230.000,00 quitados. I.T. s/CR\$100.000.000,00. A compradora assume o ônus dos impostos municipais que recaem sobre os imóveis objetos desta de acordo com o artigo 677 do Código Civil Brasileiro, sendo que a não apresentação da certidão de quitação dos referidos impostos se deve à pendência existente junto à Prefeitura Municipal de Belo Hte.,. De acordo com o "EM TEMPO" no final da escritura a outorgante vendedora também usa o nome de AMARYLLES LAGE CORREA RABELLO. Obrigam-se as partes às demais condições constantes do contrato. Dou fé. Belo Hte., 29/10/1982. *Carlos Henrique Sales*

R.2-MAT. 23422 PROT. 56510 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 06/10/82, 109 Tabelião de Belo Hte., livro 162-I, fls. 95, a FEDERAÇÃO MINEIRA DE FUTEBOL, representada por Alcy Alvares Nogueira, vendeu o imóvel acima matriculado, a ARCO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, CGC.17.200.270/0001-49, representada por Jose Dalmo de Araujo, pelo preço de CR\$70.000.000,00 quitados. I.T. sobre CR\$100.000.000,00. A compradora assume o ônus

Cartório Sales — Belo Horizonte — Missas Gerais *segua* ficha nº _____

municipais mencionados no reg. 1, retro. Regular com o IAPAS. Obrigam-se as partes às demais condições constantes da escritura. Dou fê. Belo Hte., 29/10/1982. *Para fins de fins gerados cont.*

R.3-MAT.23.422-PROT. 59241 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 28/01/1983, lavrada em notas do 4º Tabelião da Capital, livro 329-C, fls. 87v, a ARCO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, CGC.17.200.270/0001-49, vendeu o imóvel constante desta matrícula, a ULTRAMEX S/A., ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na cidade de São Paulo, CGC.43.818.780/0001-94, venda feita pelo preço de CR\$256.642.984,56, já pagos e quitados. I.T. s/CR\$257.000.000,00. Regular com o IAPAS. Obrigam-se as partes às demais condições constantes da escritura. Dou fê. Belo Hte., 11/02/1983. *Para fins de fins gerados cont.*

Av.4-Mat.23.422-Prot. 79954 De acordo com a certidão de 18 de julho de 1985, que ficou arquivada neste Cartório, certificou a Prefeitura de Belo Horizonte, que em 15 de julho de 1985, foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para o imóvel à Av. João Pinheiro, 500, comercial: garage 1434,40m², térreo 1143,71m², 1º pavto 1394,15m², sobre-loja 53,63m², caixa d'água e casa de máquinas 167,06m²-soma, construído nos lotes 01, 02-A e 09-A, do quart. 15, da 4a. secção urbana, de acordo com o alvará 481 de 11-03-83, em nome de ULTRAMEX S/A- ARRENDAMENTO MERCANTIL. Dou fê. BHte.05-12-85. *Para fins de fins gerados cont.*

Av.5-Mat.23.422-Prot. 79960 Certifico que me foi apresentada a CND/IAPAS datada de 09-08-1985, em nome de SANTA BÁRBARA ENGENHARIA S/A, para os fins previstos no Artigo 57 do ECPS relativo à obra situada à Av. João Pinheiro, 500, com área construída de 4.192,95m². A referida certidão ficou arquivada neste Cartório. Dou fê. BHte.05-12-1985. *Para fins de fins gerados cont.*

Av- 6- 23.422 Prot. 1 0 5 9 8 4- De acordo com o documento de 17/11/89, que ficou arquivado, a ULTRAMEX S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, pas
SEGUE FICHA NO 2.

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Belo Horizonte - MG

OFICIAL: Carlos Henrique Sales

Rua Guajajaras, 771 - Centro - cep 30180100 - telefone: (31) 3222.5853

02

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DENOM. 23.422.

ficha nº 2.

seu a denominar-se AMERICAN EXPRESS LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL. Dou fé. B. Hte. 27/11/89. *inconciliarly - se. public*

caf/

R-07-Mat. supra-Prot. 1 3 7 6 9 8 -COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura pública de 15 de Julho de 1994, lavrada em notas do Cartório Armando Salles da Comarca de São Paulo-SP, Lº-2782, Fls-192, AMERICAN EXPRESS LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede no Estado de São Paulo-SP, CGC/MP- 43.818.780/0001-94, representada por seus diretores Maria Helena Petroni e Jorge Hiroshi Umezaki, vendeu o imóvel retro a BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A ou BANESPA, com sede em São Paulo-SP CGC sob o nº-61.411.633/0001-87, pelo preço de R\$0,05. IT sobre CRF - CRF403.974.074,80. Isenta da CND/INSS conf. escritura e consta na escritura as certidões da lei nº-7433/85, obrigam-se as partes às demais condições e obrigações da escritura. Dou fé. B. Hte-10-08-1994. *Paulo Sales*

isp/

Av- 08- 23.422 Prot. 2 1 7 4 3 7- De acordo com o documento de 06/07/2004, que ficou arquivado, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A passou a denominar-se BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA. Dou fé. B. Hte. 04/10/2004. *Paulo Sales*

caf/ *23101*

AAA 35754 a 35757

Cartão	presente	Xerocópia foi
Brasão	de	deste Ofício, contendo
o siml	-	as rubricas e que são rubricadas com
o nome	do	funcionário
o Oficial		<i>19/09/2012</i>



Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

ficha nº _____

DIÁRIO DO 2.º OFFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Oficial CARLOS HENRIQUE SALES

Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis.

Matrícula Nº	lotes 1, 2A e 9A	quadra 15	1a. SECÇÃO URBANA	livro
23422	fr. ideal	data 29/10/82	ed.	2

CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Lotes ns. 1, 2A e 9A, do quarteirão 15, da 4a. seção urbana, com áreas, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.

PROPRIETÁRIA: AMARYLLIS LAGE CORREA RABELLO, brasileira, viúva, de lar, CPF. 308.072.981-15, residente em Brasília-DF.

Imóvel havido conforme registro 10.124, livro 3I, 19 Oficial.

R.1-MAT. 23422 PROT. 56509 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 06/10/1982, 109 Tabelião de Belo Hte., livro 162-I, fls. 94, a proprietária do imóvel acima matriculado, representada por PEDRO SERVO ROCHA, conforme procuração mencionada na escritura, vendeu a FEDERAÇÃO MINEIRA DE FUTEBOL, com sede nesta Capital, CGC. 17.405.747/0001-22, representada por Alcy Alvares Nogueira, pelo preço de CR\$230.000,00 quitados. I.T. s/CR\$100.000.000,00. A compradora assume o ônus dos impostos municipais que recaem sobre os imóveis objetos desta de acordo com o artigo 677 do Código Civil Brasileiro, sendo que a não apresentação da certidão de quitação dos referidos impostos se deve à pendência existente junto à Prefeitura Municipal de Belo Hte... De acordo com o "EM TEMPO" no final da escritura a outorgante vendedora também usa o nome de AMARYLLIS LAGE CORREA RABELLO. Obrigam-se as partes às demais condições constantes do contrato. Dou fé. Belo Hte., 29/10/1982 *Assinado de Pedro Servo Rocha*

R.2-MAT. 23422 PROT. 56510 COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 06/10/82, 109 Tabelião de Belo Hte., livro 162-I, fls. 95, a FEDERAÇÃO MINEIRA DE FUTEBOL, representada por Alcy Alvares Nogueira, vendeu o imóvel acima matriculado, a ARCO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, CGC. 17.200.270/0001-49, representada por José Dalmo de Araujo, pelo preço de CR\$70.000.000,00 quitados. I.T. sobre CR\$100.000.000,00. A compradora assume os ônus

Cartório Sales — Belo Horizonte — Minas Gerais

seguro

fls. nº

municipais mencionados no reg. 1, retro. Regular com o IAPAS. Obrigam-se as partes às demais condições constantes da escritura. Dou f6. Belo Hte., 29/10/1982. *Ant. Tereziê de Jesus Fernandes Lima*

R.3-MAT.23.422-PROT. **59241** COMPRA E VENDA. De acordo com a escritura de 28/01/1983, lavrada em notas do 4º Tabelião da Capital, livro 329-C, fls. 87V, a ARCO ENGENHARIA E COMERCIO LTDA., com sede nesta Capital, CGC.17.200.270/0001-49, vendeu o imóvel constante deste matrícula, a ULTRAMEX S/A., ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede na cidade de São Paulo, CGC.43.818.780/0001-94, venda feita pelo preço de CR\$256.642.984,56, já pagos e quitados. I.T. s/CR\$257.000.000,00, Regular com o IAPAS. Obrigam-se as partes às demais condições constantes da escritura. Dou f6. Belo Hte., 11/02/1983. *Ant. Tereziê de Jesus Fernandes Lima* mife/

Av.4-Mat.23.422-Prot. **79959** De acordo com a certidão de 18 de julho de 1985, que ficou arquivada neste Cartório, certificou a Prefeitura de Belo Horizonte, que em 15 de julho de 1985, foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para o imóvel à Av. João Pinheiro, 500, comercial: garage 1434,40m2, térreo 1143,71m2, 1º pavimento 1394,15m2, sobre-loja 53,63m2, caixa d'água e casa de máquinas 157,06m2-soma, construído nos lotes 01, 02-A e 03-A, do quart. 13, da 1ª. seção urbana, de acordo com o alvará 481 de 11-03-83, em nome de ULTRAMEX S/A- ARRENDAMENTO MERCANTIL. Dou f6. Bhte.05-12-85. *Ant. Tereziê de Jesus Fernandes Lima*

Av.5-Mat.23.422-Prot. **79960** Certifico que me foi apresentada a CND/IAPAS datada de 09-05-1985, em nome de SANTA BÁRBARA ENGENHARIA S/A, para os fins previstos no Artigo 57 do RCPIS relativo à obra situada à Av. João Pinheiro, 500, com área construída de 4.182,35m2.- A referida certidão ficou arquivada neste Cartório. Dou f6. Bhte.05-12-1985. *Ant. Tereziê de Jesus Fernandes Lima*

Av- 6- 23.422 Prot. 1 0 5 9 8 4- De acordo com o documento de 17/11/89, que ficou arquivado, a ULTRAMEX S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, ppe SEQUE FICHA Nº 2.

Cartório do 2.º Ofício de Registro de Imóveis

Oficial CARLOS HENRIQUE SALES

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA DENO 23.422.

ficha nº 2.

seu e denominar-se AMERICAN EXPRESS LEASING S/A ARRENDAMENTO MER-
CANTIL. Dou fê. B. Hte. 27/11/89. *concluído - rec. pub. l.*

caí/

R-07-Mat. supra-Prot. 1 3 7 6 9 8 -COMPRA E VENDA. De acordo com a escri-
tura pública de 15 de Julho de 1994, lavrada em notas do Cartório Ar-
mando Salles da Comarca de São Paulo-SP, Lº-2782, Fls-192, AMERICAN EX-
PRESS LEASING S/A ARRENDAMENTO MERCANTIL, com sede no Estado de São
Paulo-SP, CGC/MF- 43.818.780/0001-94, representada por seus diretores
Maria Helena Petroni e Jorge Hiroshi Umexaki, vendeu o imóvel retro a
BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A ou BANEPA, com sede em São Paulo-SP
CGC sob o nº-61.411.633/0001-87, pelo preço de R\$0,05. IT sobre CRF- -
CRF403.974.074,80. Isenta da CND/INSS conf. escritura e consta na es-
critura as certidões da lei nº-7433/85, obrigam-se as partes às de-
mais cláusulas condições e obrigações da escritura. Dou fê. B.Hte-10-08-
1994.

jap/

Cartório mat. e processo nº 23422 do 2º Ofício

Processo nº 22.08.02

Dou fê. B.Hte. 27/11/89

O Oficial *Carlos Henrique Sales*

4300





Relatório de Avaliação: Agência NOVA PAULISTA 2218
Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e
2.230, Cerqueira César, São Paulo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 outubro, 2012





SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 outubro, 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e 2.230, Cerqueira César, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Paulista e Rua da Consolação, entre outras	
Vizinhança:	Mista (comercial, institucional e residencial)	
Transporte:	Metroviário e Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	38,00m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	2.256,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	1.286,25m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 57395, do 13º Cartório de Registro de Imóveis, datada de 08/08/2012.
	Taxas e Dispêndios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 01/01/2012, sob no cadastro nº 010.054.0070-9
	Outros:	Planta de arquitetura

6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
	Uso:	Comercial/Serviços
	Taxa de Ocupação:	70,0%
	Coefficiente de Aproveitamento:	4,0

7	MERCADO:	<p>O bairro da Consolação está localizado na região central da cidade de São Paulo e uma das regiões históricas e culturais mais importantes da cidade.</p> <p>A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, residencial e comercial, com presença de residências de padrão médio e alto, com estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado.</p> <p>O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo, considerada um dos principais centros financeiros da cidade e também um dos seus pontos turísticos mais característicos.</p> <p>Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.</p> <p>Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 76,19 e R\$ 227,33 p/m² mensais e áreas variando entre 851,44 e 63,00.</p> <p>Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.</p>
----------	-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	R\$ 21.456.660,00 (Vinte e Um Milhões Quatrocentos e Cinquenta e Seis Mil Seiscentos e Sessenta Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	134.832,15 (Cento e Trinta e Quatro Mil Oitocentos e Trinta e Dois Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	15
TERRENO	15
CONSTRUÇÕES	16
Edifício	17
QUADRO DE ÁREAS	18
ÁREA EQUIVALENTE	18
Documentação	19
REGISTRO DO IMÓVEL	19
TAXAS E DISPÊNDIOS	19
OUTROS	19
Planejamento Urbano	20
ZONEAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	21
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)	21
Mercado	22
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	22
CONSOLAÇÃO	22
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	23
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	23
OFERTA E DEMANDA	23
PREÇOS PRATICADOS	23
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	23
Avaliação	24

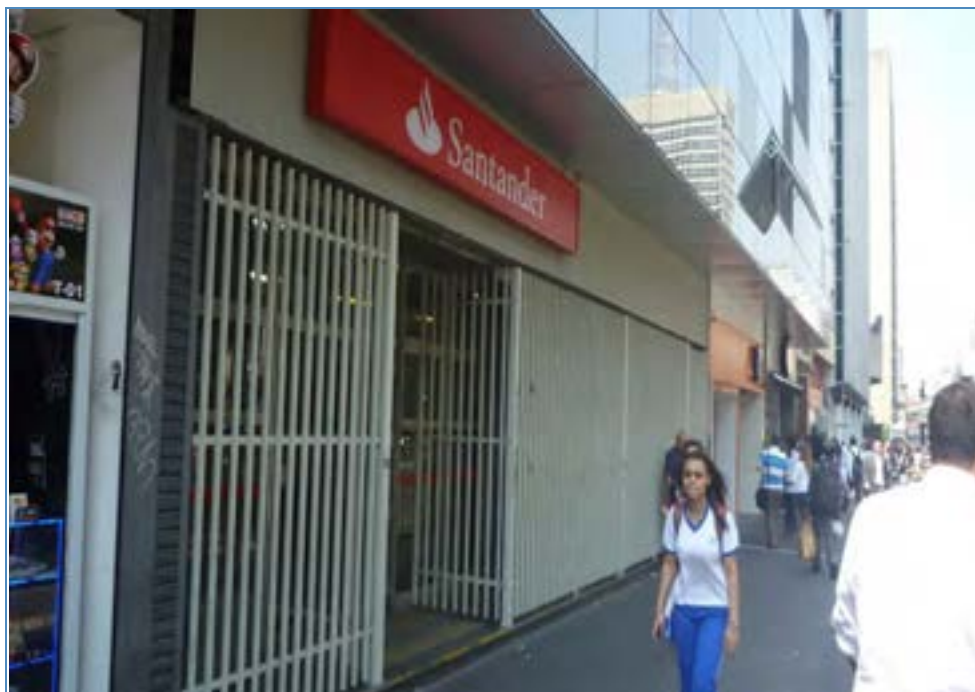


DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	27
Conclusão Final de Valores	29
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação	
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11	
Anexo IV - Documentação Fornecida	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação do(a) Agência Bancária situado(a) na Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e 2.230, Cerqueira César, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e 2.230, Cerqueira César, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Frente ao avaliando Estação Consolação do Metrô;
- 50 m do Shopping Center 3 e Universidade Anhembi Morumbi;
- 400 m do Parque Tenente Siqueira Campos – Parque Trianon;
- 1,0 km do Shopping Frei Caneca;
- 2,0 km do Estádio Municipal Paulo Machado de Carvalho – Estádio do Pacaembu; e
- 4,0 km do Centro de São Paulo – Praça da Sé.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



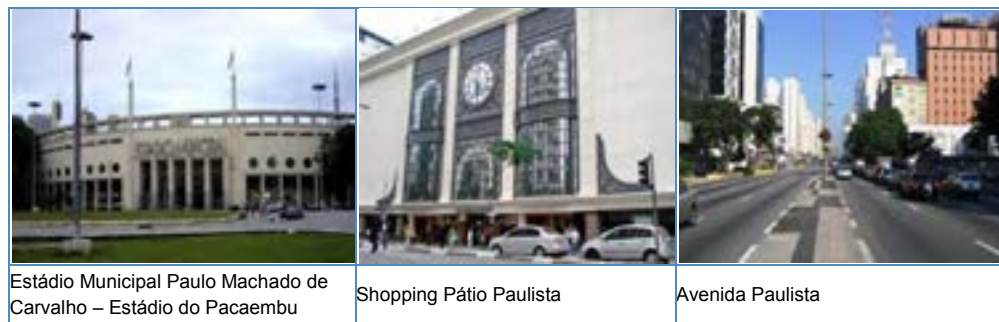
Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações verticalizado.

Podemos destacar a proximidade com a Universidade Anhembi Morumbi, Shopping Center 3, Shopping Frei Caneca, Estádio do Pacaembu, além da Avenida Paulista, importante centro financeiro de São Paulo.



Fonte: Google Imagens

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Paulista, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido duplo dividida por canteiro central, com 04 faixas de rolamento em ambos os sentidos, possuindo aproximadamente 10,00 metros de largura, de cada lado. A via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Paulista e Rua da Consolação, entre outras.



Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, a Consolação, na linha Verde, com acesso de frente para o avaliando e a Estação Paulista, na linha Amarela, que interliga a região as demais linhas da cidade



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 13,0 km da propriedade, pela Avenida Vinte e Três de Maio, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico). Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 32,8 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



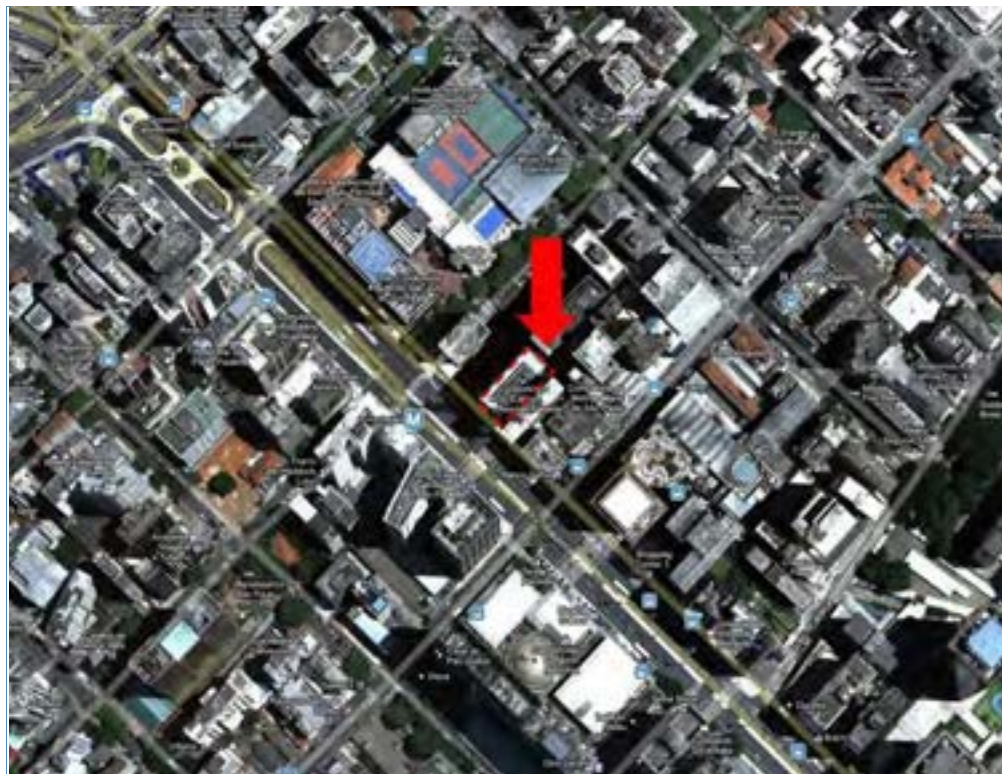
Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo e mezanino.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 2.256,00 m²



Fonte: Google Earth



EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto e vidros temperados.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS	
USO	Comercial	
	Térreo	Área de atendimento ao cliente, caixas eletrônicos e sanitários masculino e feminino, administrativo, gerências e reunião.
	Mezanino	Área de escritórios, arquivo, no break.
ESTRUTURA	Concreto Armado	
FACHADA	Concreto Armado	
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex	
ESQUADRIAS	Alumínio	
VIDROS	Vidros temperados	
AR CONDICIONADO	Central	
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça	
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada	
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme, controle de acesso de porta e segurança privado	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular	
IDADE APARENTE	15 anos	
VIDA REMANESCENTE	45 anos	



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmico/Carpete/Ardósia e Cerâmico
PAREDES	Pintura Látex e Pintura Látex
FORROS	Gesso e placas de forro de isopor

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRICULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	2.256,00	2.256,00
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	1.882,00	1.286,25

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE (M²)
TÉRREO	824,91	1,00	824,91
MEZANINO	461,34	0,70	322,94
TOTAL	870,84	-	1.147,80

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 13º Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº.: 57395, datada de 08/08/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 01/01/2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 010.054.0070-9.

OUTROS

Foi-nos fornecida cópia Planta de Arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da Sé



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 70,0%
- Coeficiente de Aproveitamento: 4,0.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Comercial/Serviços.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da Sé.



ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, residencial e comercial, com presença de residências de padrão médio e alto, com estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado.

O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo. Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, como também um dos seus pontos turísticos mais característicos.

Devido à grande infraestrutura de empresas multinacionais, agências bancárias, hotéis, hospitais, onde circulam diariamente pela Avenida Paulista milhares de pessoas de todas as regiões da cidade.

Com relação à acessibilidade, a região é favorecida por importantes vias que ligam o município a outras regiões. Pode-se destacar a Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio e Paulista.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região mista, com diversas construções comerciais e poucas residenciais. e a presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio,

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 76,19 e R\$ 227,33 p/m² mensais e áreas variando entre 851,44 e 63,00.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIÇÃO:

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



CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	117,47
Área (m ²):	1.147,80
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	134.832,15

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,52% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$

ÁREA EQUIVALENTE (M ²)	1.147,85
VALOR UNITÁRIO (VPL / M ²)	



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 outubro, 2012 em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 21.456.660,00

(Vinte e Um Milhões Quatrocentos e Cinquenta e Seis Mil Seiscentos e Sessenta Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 134.832,00

(Cento e Trinta e Quatro Mil Oitocentos e Trinta e Dois Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA FACHADA DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DO AVALIANDO



VISTA DA FACHADA DO FUNDO DO AVALIANDO



VISTA DA ENTRADA DO SUBSOLO - ESTACIONAMENTO



VISTA DO SUBSOLO DO AVALIANDO - ESTACIONAMENTO



VISTA DO SUBSOLO DO AVALIANDO - ESTACIONAMENTO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA ELETRÔNICO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – AGÊNCIA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – CAIXA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – GERENTE GERAL



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – GERENCIA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – AGÊNCIA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – SALA DE REUNIÃO



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – COPA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – COPA



VISTA DO PAVIMENTO TÉRREO – SANITÁRIO



BANCO SANTANDER

set/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDOR(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LÚVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e 2.230 - Bairro Conselheiro César - São Paulo/SP	Avaliando	Agência Bancária	3,00	38,00	1.286,25	894,81	461,34	0,00	0,00	1.147,85	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0	n/l	433,00	236,00	0,00	197,00	0,00	373,90	85.000,00	227,33	0,00	Correio	Sidney	(11) 99394-5591	
2	Avenida Paulista, nº 648 - Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0	0	352,00	352,00	0,00	0,00	0,00	352,00	37.000,00	105,11	300.000,00	Display Imóveis	Bruno	(11) 3284 - 5199	
3	Avenida Paulista, alt. nº 400 - Bairro Conselheiro César, São Paulo/SP	Oferta	Sobreloja	0	0	140,00	0,00	0,00	140,00	0,00	98,00	10.000,00	102,04	0,00	Luxtax Imóveis	Diego	(11) 9574 - 5055	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consolação e Angélica	Oferta	Sobreloja	1,00	0	600,00	0,00	0,00	600,00	0,00	420,00	32.000,00	76,19	0,00	AS Properties	Celso	(11) 3589 - 2468	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Est. Paulista 500, São Paulo/SP	Transação	Loja	0	0	773,99	431,44	0,00	600,00	0,00	861,44	92.500,00	108,64	0,00	Cushman & Wakefield	Confidencial	(11) 5501-5464	
6	Avenida Riquelme Luís Antonio - Bairro Jardim Paulista - (Próx. A rua Estados Unidos), São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	4	63,00	63,00	0,00	0,00	0,00	63,00	8.000,00	126,98	0,00	Imobiliária Coelho Pontes	Eder	(11) 4873 - 7000	
7	Avenida Nove de Julho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	10,00	15	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	24.000,00	100,00	0,00	Imobiliária Coelho Pontes	Eder	(11) 4873 - 7000	





BANCO SANTANDER

set/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Avenida Paulista, nº 2.218, 2.224 e 2.230 - Bairro Cerqueira César - São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	246,82		
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	114,12	114,12	
3	Avenida Paulista, alt nº 400 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,00	110,79	110,79	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consórcio e Arigética, São Paulo/SP	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,15	107,34	107,34	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,91	99,00	99,00	
6	Avenida Brigadeiro Luís Antônio - Bairro Jardim Paulista - (Próx. A rua Estados Unidos), São Paulo/SP	0,95	1,14	1,20	1,00	1,00	1,00			
7	Avenida Nove de Julho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,50	1,00	1,00	1,00	156,07	156,07	
								Média	139,02	117,47





BANCO SANTANDER

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 120,90

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 180,73

Limite inferior (-30%): 97,32

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 139,02

SANEAMENTO

Limite superior: 132,76

Limite inferior: 102,17

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 22,30

Distr. "t" Student: 1,53

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,19

Número de elemetos após saneamento: 5

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 117,47

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 117,47

Área (m²): 1.147,85

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 134.832,15





BANCO SANTANDER

set/12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	23,04%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III





Anexo IV - Documentação Fornecida



Av. Maria Paulista

ARMANDO CLÁPIS, 13º 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 Nº2 - REGISTRO GERAL

13.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
57395	1

São Paulo, 31 de OUTUBRO de 1989

UNIDADE AUTÔNOMA: LOJAS REUNIDAS "C", "D" e "E", indicadas pelos nºs 2.218, 2.224 e 2.230 da Avenida Paulista, ligadas pelo sistema "duplex" às sobrelojas 3, 4 e 5 do pavimento imediatamente superior do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AVENIDA PAULISTA, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), loja essa que forma um só todo, assim descrito: no andar térreo contém três amplos salões com nove sanitários privativos, abrangendo a área exclusiva de 824,9100m², à qual corresponde uma participação ideal de 6,0415% no terreno e demais coisas comuns do condomínio; na sobreloja contém três amplos salões com seis sanitários privativos, a área exclusiva de 461,3480m², à qual corresponde uma participação ideal de 87,1947m² nas coisas comuns construídas, perfazendo uma área bruta de 551,0850m², aproximadamente, correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,0159% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio; e mais três (3) lugares na garagem, assim descritos: a) no 1º subsolo uma vaga de forma retangular, medindo 8,00m por 3,00m, correspondendo-lhe a laje 39, entre pilares de nºs 44 e 47 e os pilares 45 e 48, ficando o lado maior paralelo à viga 116-A e dela distante 0,80m; b) no 2º subsolo, duas vagas de forma retangular, medindo 8,00m por 6,00m, correspondendo metade dessa área, à posição anteriormente descrita e a outra metade avançando sob a rampa de entrada; c) no terraço de cobertura da sobreloja, uma área de 5,50m por 2,30m, retangular, com a medida maior paralela à mureta do terraço e em posição correspondente às prumadas acima descritas; as referidas áreas poderão ser fechadas com alvenaria ou concreto, inclusive na cobertura, onde a construção atingirá a altura necessária sobre o piso do terraço, para a instalação da roldana dos dois elevadores. O

(continua no verso)

13º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

360872

0023 - AA



EM BRANCO

QUALQUER ALTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matrícula
57395

ficha
1

versão

Condomínio Edifício Avenida Paulista, à Avenida Paulista nºs 2.202 (entrada), 2.206, 2.212, 2.218, 2.224 e 2.230 (lojas), acha-se construído em terreno com a área de 2.256,00m², descrito na instituição de condomínio registrada sob nº 20 no Livro Oito, deste Cartório.

PROPRIETÁRIA: CASA SLOPER S.A., com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Rua Uruguaiana nº 55, 4º andar, inscrita no CGC/MP. sob nº 33.140.377/0001-03.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 43.479 no Livro 3AM.

Contribuinte nº 010.054.0070-9.

O OFICIAL

Bel. Pedro de Barros Silveira.-

R.1-57395. Em 31/OUTUBRO/1989. Por escritura de venda e compra de 06 de setembro de 1989, lavrada no 7º Cartório de Notas desta Capital, L.4759, fls.107, a proprietária VENDEU o imóvel ao BANCO AMÉRICA DO SUL S.A., entidade de crédito, com sede nesta Capital, à Avenida Brigadeiro Luiz Antonio nº 2.020, inscrito no CGC/MP. sob nº 61.230.165/0001-44, pelo preço ajustado de NCz\$13.268.250,00. Valor venal do imóvel no exercício de 1989: NCz\$150.492,71.

Registrado por Fabiola O. Avelar e Silva
Fabiola O. Avelar e Silva - esc. aut.

AV.2-57395. Em 05/FEVEREIRO/2004. Promove-se a presente para constar a alteração da denominação social do Banco América do Sul S.A. para BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO SUDAMERIS S.A., conforme ata da assembléia geral extraordinária realizada em (continua na ficha 2).

EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
57395	2

22/08/2001, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 86.003/02-1, em 30/04/2002.

Averbado por Evandro Ricardo D. de Araújo - Escrevente

R.3-57395. Em 05/FEVEREIRO/2004. Por escritura de 09/09/2003, lavrada no 16º Tabelião de Notas de São Paulo, à página 049 do livro 2727, prenotada sob nº 178331, em 02/02/2004, Banco Comercial e de Investimento Sudameris S.A., já qualificado, VENDEU o imóvel desta matrícula a SUDAMERIS EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Bela Vista nº 739, Santo Amaro, inscrito no CNPJ/MF sob nº 54.065.081/0001-37, pelo preço de R\$3.050.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2003, R\$3.112.192,00.

Registrado por Evandro Ricardo D. de Araújo - Escrevente

REGISTRO DE IMÓVEIS
CRISTINA ROSADA
CRISTINA ROSADA
M. AP. PESSOTO
WILLIAM DA SILVA
SÃO PAULO

CERTIDÃO	13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Nada mais consta com relação ao imóvel de matrícula certificada. A presente cópia é reprodução autêntica da(s) ficha(s) da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 09/08/2012.	<input type="checkbox"/> Claudir Aparecido Coutinho <input checked="" type="checkbox"/> Maria Luiza Diniz Rodrigues <input type="checkbox"/> Rafael Alves Dornelles <input type="checkbox"/> Samara Cristina Rosada <input type="checkbox"/> Teresinha Aparecida Passoto <input type="checkbox"/> Vera Lúcia Lins S. Marchioní Clápis <input type="checkbox"/> William Paula da Silva

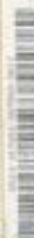
EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FURTELO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

13º Oficial de Registro de Imóveis
Cidade de São Paulo - SP

360873

0023 - AA



INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2012 traz os principais elementos de cálculo do imposto, tais como as indicações de área construída, de área de terreno e de uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.
- Os dados da notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel encontra-se em situação regular perante as leis sobre edificações ou parcelamento, uso e ocupação do solo (artigo 118 do CTN).
- Caso o contribuinte não concorde com os dados deste documento, ele poderá procurar uma das praças de atendimento da Prefeitura de São Paulo, pessoalmente ou por um representante legal, no prazo de 90 dias, contados a partir da data de vencimento à vista ou da primeira prestação.
- A Prefeitura oferece duas opções de pagamento do imposto: à vista, com desconto de 6% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento, ou pagamento parcelado, com o mesmo vencimento do pagamento à vista, porém, sem o desconto no valor a pagar.
- Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emití-lo no site da Prefeitura de São Paulo - www.prefeitura.sp.gov.br, ou pedir 2º via em uma das Subprefeituras.
- Caso a data do vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer adicional.
- O não pagamento do IPTU acarreta a inclusão no Cadastro Informativo Municipal (CADI) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança poderá ser efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis 6.909/86, 10.235/86, 13.250/01, 13.696/03, 14.089/05, 14.865/08, 15.044/09 e 15.406/2011.

IMÓVEL EM ÁREA ENVOLTÓRIA (TOMBAMENTO)
acesse www.prefeitura.sp.gov.br/CIT

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pelo Internet, no site das bancas conveniadas;
 - nas caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
 - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.
- Faça a opção pelo débito automático conforme instruções ao lado.

PAGAMENTO COM ATRASO:

No pagamento da prestação com atraso incidirá multa de 0,33% ao dia, até o limite de 20%. A partir da mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados atrasos de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema irá calcular os valores das atualizações legais. Basta ler em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Pode ser obtida pelo Internet, no site da Prefeitura (www.prefeitura.sp.gov.br) ou solicitada pessoalmente nas Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

155

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

No Praça do Atendimento da Secretaria Municipal de Finanças, no endereço endereço: Vale do Arhangelski, 206 - Centro Horário de atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 8h às 18h.

IPTU 2012

IMPOSTO FISCAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
010.054.0070-9

DATA BASE: 01/01/2012
PERÍODO: 2012 01

CONTRIBUÍVEL
SUOMERIS EMPREENDIMENTOS E SERVIÇOS LTDA

SUAZAL DO IMÓVEL
AV PAULISTA Nº218 2224 E 2230
CERQUEIRA CESAR
01219-200 COOLOG=1668-4

PARCELAMENTO

VENCIMENTOS

Única	2003/12	R\$ 82.853,36
1ª	2003/12	R\$ 8.828,08
2ª	2004/12	R\$ 8.828,08
3ª	2005/12	R\$ 8.828,08
4ª	2006/12	R\$ 8.828,08
5ª	2007/12	R\$ 8.828,08
6ª	2008/12	R\$ 8.828,08
7ª	2009/12	R\$ 8.828,08
8ª	2010/12	R\$ 8.828,08
9ª	2011/12	R\$ 8.828,08
10ª	2012/12	R\$ 8.828,08

USO	COD	CEII	SZU	TT/EP	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
41-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	38,00	1,400	1976

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES	BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÇÃO	1.258,00	CONSTRUÇÃO	1584588,00	ESPECIAL
TERRENO INCORPORADO	9.964,88	PROFUNDIDADE X TIPO TERRENO X CONDIÇÃO X REAÇÃO ÚNICA X TERRENO INCORPORADO	2973817,00	ESPECIAL
EXCESSO DE ÁREA		PROFUNDIDADE X TIPO TERRENO X CONDIÇÃO X REAÇÃO ÚNICA		ESPECIAL
BASE DE CÁLCULO (R\$) COM DESCONTOS				
ALÍQUOTA	0,0150	IMPOSTOS CALCULADOS	88.280,87	IMPOSTO A PAGAR
DESCONTO	+ 19.815,18	FATOR ESPECIAL	1,0000	FISCAL R\$
YEDAL		IMPOSTOS CORRIGIDOS	88.280,87	PREFISCAL R\$
YEDAL		DEDUÇÕES	0,87	PREFISCAL R\$
(C) (R\$)		IMPOSTO A PAGAR		PREFISCAL R\$
		TERREITORIAL R\$		TERREITORIAL R\$
		TERREITORIAL R\$		TERREITORIAL R\$



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS

Valor do IPTU (D) = 88.280,80

Valor do IPTU (D) = 88.280,80

TOTAL A PAGAR (R\$)
88.280,80



Parcela: 1/10

Data de vencimento: 20/03/2012

010.054.0070-9

DATA DE VALIDADE: 20/03/2012
NÚMERO DE SÉRIE: 065.477 NL: 01

VALOR:
R\$ 8.828,08

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VALIDADE

As próximas prestações serão enviadas automaticamente.

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

1115 02 010 054 0070 9 12 01 1 4 5
81870000897 20500003368 010054007090 211250110396



010.054.0070-9

o débito automático em relação ao IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

Conta:	111171100
Despesa:	IPTU
União:	01-9635
Ponto:	22-Agua-Cadista
Valor Boleto:	R\$ 963,96
Multa:	
Conta indicada pelo contribuinte:	R\$ 963,96
Valor Total:	R\$ 963,96
<input checked="" type="checkbox"/> Antecipada	<input type="checkbox"/> Efetiva
Empresa:	<input type="checkbox"/> Santander <input checked="" type="checkbox"/> Outros

Débito automático para pagamento parcelado

- É possível efetuar o pagamento parcelado do IPTU por meio de débito em conta corrente.
- Para isso, basta preencher e entregar a autorização acima no seu banco.
- Atenção: Esta opção é válida apenas para o pagamento parcelado.

Importante:

- A 1ª parcela do IPTU/2012 (opção 2 abaixo) deverá ser paga diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet.
- A partir da 2ª parcela, inclusive, o débito automático será feito automaticamente na conta indicada pelo contribuinte.
- Essa autorização de débito automático será mantida para os anos seguintes e será válida apenas para o pagamento parcelado do IPTU.

Cadastro do imóvel: 010.054.0070-9

20 MAR 2012

NL: 01

Norio

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA
SER 0134 054 005012 0002 02.193,96 30/12

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01



O acompanhamento dos valores já creditados - e dos pendentes - pode ser feito pela Internet.

Utilização dos Créditos

Você pode utilizar os créditos da Nota Fiscal Paulista para abater até 100% do IPTU ou optar por depósito em conta-corrente ou poupança.

www.nfpaulistana.prefeitura.sp.gov.br
Acesse também a versão mobile do site nfe.prefeitura.sp.gov.br/mobile

**ELIMINE OS CRIADOUROS DE SUA CASA
O COMBATE À DENGUE
É RESPONSABILIDADE DE TODOS**

Para mais informações ligue 155 ou acesse www.prefeitura.sp.gov.br/financas

SECRETARIA DE SAÚDE SUS

PREFEITURA DE SÃO PAULO

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Capítulo XV do Provimento CGJ 58/1989, a presente certidão é válida por 30 dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004804-8, 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Maria Rozângela G. de Araujo - Extraída por: Maria Rozângela G. de Araujo

Emolumentos	R\$ 22,01
Estado	R\$ 4,26
Imp.º	R\$ 4,64
Reg. Civil	R\$ 1,16
Dir. Justice	R\$ 1,16
Total	R\$ 35,23
Quota	151



Pedido nº 443485
São Paulo, 06/09/2012 às 16:15:24



Relatório de Avaliação: Agência OUIDOR
Imóvel Comercial situado na Av. Rio Branco nº 115 A, Centro, Rio de Janeiro / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA AVENIDA RIO
BRANCO Nº 115, LOJA A, ESQUINA COM RUA DO OUVIDOR, CENTRO, CIDADE E
ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a CUSHMAN & WAKEFIELD tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação dos “valores de mercado livre” para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Av. Rio Branco nº 115, loja A, esquina com Rua do Ouvidor, Centro – Rio de Janeiro/RJ	
Acessibilidade:	Através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março	
Vizinhança:	Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	31,00 m para a Av. Rio Branco e 19,50 m para a Rua do Ouvidor
	Topografia:	Plana, ao nível dos logradouros.
	Formato:	Irregular
	Área:	581,00 m ² .
	Fração Ideal:	336/1344 (loja, subsolo e sobreloja)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial (loja de frente para rua), sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência OUVIDOR do Santander, composta por loja, subsolo e sobreloja. O Edifício denominado RB 115 é composto de 23 andares e foi totalmente reformado (retrofit) a cerca de 2 anos
	Estado de Conservação:	Regular



Idade Aparente: 10 anos
Vida Remanescente: 60 anos
Área Equivalente Total: 994,00 m² - para efeito de cálculo de valor
Área Privativa Total: 1.240,00m²

OBS: Áreas obtidas em plantas fornecidas pelo solicitante, não tendo sido aferidas *in loco*

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros: Matrícula n° 36.468 do 7° Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, datada em 24/07/2012.

Taxas e Dispendios: Cópia da Guia de IPTU ano 2012, Inscrição n° 0.374.154-3 onde consta como contribuinte BANCO E SPAULO SA, valor venal de R\$ 3.410.275,00 e imposto anual de R\$ 96.084,00; área edificada de 1.001 m² e terreno 581 m²;

Outros: Jogo de plantas em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona: Área Central 2 (AC-2)

Uso: Comercial, prestação de Serviços

Índices Urbanísticos Taxa de Ocupação: 100%
Índice de Aproveitamento de área: 15,0
Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresariais com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

Trata-se de uma loja comercial de frente para a rua e de esquina, com estado de conservação regular, bom padrão construtivo e ótima localização, de frente para principal eixo viário e de comércio do



Centro (Av. Rio Branco).

A Rua do Ouvidor é a uma das principais vias transversais com intenso movimento comercial, com ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

O imóvel em estudo insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas e sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)

R\$ 23.629.075,00 (Vinte de Três Milhões, Seiscentos e Vinte e Nove Mil, Setenta e Cinco Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)

R\$ 138.418,00(Cento e Trinta e Oito Mil, Quatrocentos e Dezoito Reais) Mensais



ÍNDICE

ÍNDICE	4
Objetivo	6
Metodologia	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	7
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	8
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	8
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	8
Especificação da Avaliação	9
Premissas e “Disclaimers”	10
Localização	11
SITUAÇÃO	11
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	12
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
TRANSPORTES	12
Descrição da Propriedade	13
TERRENO	13
CONSTRUÇÕES	14
Documentação	17
REGISTRO DO IMÓVEL	17
TAXAS E DISPÊNDIOS	17
OUTROS	17
Planejamento Urbano	18
ZONEAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	18
Mercado	18
Avaliação	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	22
Conclusão Final de Valor	24



Anexo I - Documentação Fotográfica
Anexo II - Tratamento das Amostras – Escritórios
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04
Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas., este relatório tem por objetivo determinar os “valores de mercado livre para compra/venda e locação” do imóvel comercial situado na Avenida Rio Branco n° 115, loja A, esquina com a Rua do Ouvidor, Centro – Rio de Janeiro/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Rio Branco nº 115, loja A, esquina com a Rua do Ouvidor – bairro Centro – Rio de Janeiro/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Avenida Rio Branco trata-se do principal eixo viário e comercial da área central com tráfego intenso em único sentido. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

A Rua do Ouvidor trata-se de uma importante via transversal a Rio Branco, com tráfego restrito (praticamente uma rua de pedestres). A via apresenta pavimentação em paralelepípedos, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através das Estações Uruguaiana e Largo da Carioca, ambas a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,5 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 300 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,5 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (loja de frente para rua), sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência OUIDOR do Santander, composta por loja, subsolo e sobreloja. O Edifício denominado RB 115 é composto de 23 andares e foi totalmente reformado (retrofit) a cerca de 2 anos

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO –

- Formato: Irregular, esquina;
- Topografia: Plana, ao nível dos logradouros;
- Limites:
 - 27,85 m + 3,15 m em chanfro de frente para a Av. Rio Branco;
 - 29,25 m nos fundos para o nº 108 da Rua do Ouvidor;
 - 16,75 m adireita para o nº 109 da Av. Rio Branco;
 - 19,50 m a esquerda para a Rua do Ouvidor
- Área: 581,00 m² aproximadamente.
- Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.



CONSTRUÇÃO

LOJA A

Trata-se de uma loja frente de rua e em esquina.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA
	O imóvel é composto por subsolo, pavimento térreo (loja) e sobreloja
	Subsolo: Acesso por escada e elevador, retaguarda, arquivo, tesouraria e cofre, copa, 02 banheiros, vestiários e depósitos.
COMPOSIÇÃO:	Térreo: Acesso por porta giratória, autoatendimento, recepção, caixas, atendimento, gerência, 02 banheiros adaptados para PNE, sala técnica e baterias e retaguarda.
	Sobreloja: Acesso por escada e elevador, atendimento, gerência, sala de ações, retaguarda, arquivo, 02 banheiros, vestiários e compartimento para ar central.



TENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Painéis em alumínio (alucobond) e vidro
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em concreto não enclausuradas e 01 elevador
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	10 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	50 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica, vinílico e laminados
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M²)
SUBSOLO	410,00
LOJA	420,00
SOBRELOJA	410,00
ÁREA TOTAL	1.240,00



ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram extraídas da planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	420,00	1,00	420,00
SOBRELOJA	410,00	0,70	287,00
SUPERIORES E SUBSOLO	410,00	0,70	287,00
TOTAL	1.240,00	-	994,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 36.468 do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, datada em 24/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

O imóvel está cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda sob a Inscrição nº 0.374.154-3 onde consta como contribuinte BANCO E SPAULO SA, valor venal de R\$ 3.410.275,00 e imposto anual de R\$ 96.084,00; área edificada de 1.001 m² e terreno 581 m²;;

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido o conjunto de plantas do imóvel em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



As boas condições de infraestrutura urbana e transportes da área central e sua maciça ocupação ao longo dos anos, ainda a faz como a principal zona empresarial da cidade, tendo havido poucos mas significativos novos empreendimentos nestes últimos anos.

Trata-se de uma loja comercial de frente para a rua e posicionada em uma esquina, com estado de conservação regular, bom padrão construtivo e ótima localização, de frente ao principal eixo viário e comércio do Centro (Av. Rio Branco).

A Rua do Ouvidor é a uma das principais vias transversais com intenso movimento comercial, com ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

O imóvel em estudo insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 13,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 7,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

DEZ/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 EM DIANTE	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	23.629.075
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	994,00
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	23.771,70



Anexo I – Documentação Fotográfica



AVENIDA RIO BRANCO



RUA DO OUVIDOR



AVENIDA RIO BRANCO



FACHADA RIO BRANCO



VISTA FRONTAL - ESQUINA



EDIFÍCIO RB 115



ACESSO E FACHADA OUVIDOR



ACESSO



AUTOATENDIMENTO



RECEPÇÃO



CAIXAS



ESPERA



ATENDIMENTO



ATENDIMENTO



ELEVADOR E BANHEIROS PNE



BANHEIRO ADAPTADO PNE



ACESSOS AO SUBSOLO E SOBRELOJA



RETAGUARDA



ACESSO AO SUBSOLO



SUBSOLO



RETAGUARDA



ARQUIVOS



COPA



BANHEIROS



DEPÓSITO



ACESSO A SOBRELOJA



ATENDIMENTO



RETAGUARDA



ATENDIMENTO



SALA DE AÇÕES



CIRCULAÇÃO



BANHEIROS



AR CENTRAL



ATENDIMENTO



Anexo II - Tratamento das Amostras (Escritórios e Lojas)



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA PRIVATIVA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSÓLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT. PEDIDO(%)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO																	
	Av. Rio Branco nº 115 A, Centro - Rio de Janeiro - RJ	-	Louça	0	20	1.240,00	423,00	-	410,00	410,00	994,00	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																	
1	Rua do Rosário nº 113 A, Centro - Rio de Janeiro - RJ	transação	Louça	0	7	140,00	140,00	-	-	-	140,00	15.000,00	107,14	370.000,00	Proprietário	Sr. Cozme	(21) 232-0304
2	Rua da Outeira nº 51, Centro - Rio de Janeiro - RJ	oferta	Louça	0	8	1.200,00	400,00	100,00	400,00	300,00	960,00	100.000,00	104,17	3.000.000,00	Vegas	Sr. Gerardo Vargas	(21) 8732-7777
3	Rua da Outeira nº 55, Centro - Rio de Janeiro - RJ	transação	Louça - prédio exclusivo	0	6	1.445,00	260,00	-	237,00	948,00	1089,50	60.000,00	55,07	-	Administradora	Sra. Elaine	(21) 2268-3325
4	Rua Buenos Aires nº 15, Centro - Rio de Janeiro - RJ	transação	Louça	0	10	735,53	400,00	330,00	-	15,53	634,87	65.000,00	102,38	-	Cushman & Wakefield	Sra. Marcia	(21) 2146-1600
5	Av. Presidente Vargas nº 435, Centro - Rio de Janeiro - RJ	transação	Louça	0	7	700,00	350,00	-	350,00	-	595,00	40.000,00	87,23	-	Miticon	Sra. Simone	(21) 2256-0092
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro - Rio de Janeiro - RJ	transação	Louça	0	8	333,00	160,00	-	120,00	33,00	267,10	60.000,00	208,99	-	Alfa Habitat	Sr. Sergio	(21) 2172-1117
7	Rua Arce nº 15, Centro - Rio de Janeiro - RJ	oferta	Louça	3	8	322,00	322,00	-	-	-	322,00	74.181,00	230,38	-	Julio Bogdan	-	(21) 2167-3549
8	Rua da Assembleia nº 55, Centro - Rio de Janeiro - RJ	oferta	Louça	0	7	600,00	300,00	-	300,00	-	510,00	60.000,00	117,85	-	Sergio Castro	Sr. Fernando José	(21) 2272-4422





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FI

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PARSÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOL. (R\$/M²)	VALOR SUGERIDO (R\$/M²)	
AVALIANDO											
-	Av. Rio Branco nº 115 A, Centro - Rio de Janeiro - RJ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS											
1	Rua do Rosário nº 113 A, Centro - Rio de Janeiro - RJ	antiga casa do "Rio de Quilô"	1,00	1,21	1,20	1,00	1,00	1,07	159,09	159,09	
2	Rua da Ouradora nº 51, Centro - Rio de Janeiro - RJ	antigo restaurante "Mr. Op"	0,90	1,13	1,05	1,00	1,00	1,36	144,50	144,50	
3	Rua do Ourado nº 55, Centro - Rio de Janeiro - RJ		1,00	1,13	1,05	1,00	1,00	1,23	77,88		
4	Rua Buenos Aires nº 15, Centro - Rio de Janeiro - RJ	1º locação	1,00	1,00	1,30	1,00	1,00	0,89	121,63	121,63	
5	Av. Presidente Vargas nº 435, Centro - Rio de Janeiro - RJ		1,00	1,21	1,20	1,00	1,00	1,53	130,92	130,92	
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro - Rio de Janeiro - RJ		0,90	1,06	1,00	1,00	1,00	1,00	199,84		
7	Rua Azevê nº 15, Centro - Rio de Janeiro - RJ	Ed. Porto Brasília - 1ª locação	0,90	0,94	1,20	1,00	0,95	0,89	203,51		
8	Rua da Assembleia nº 55, Centro - Rio de Janeiro - RJ		0,90	1,06	1,10	1,00	1,00	1,16	140,13	140,13	
									Média	147,19	139,25



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m ²):	124,12
---------------------------------------	--------

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%):	191,34
Limite inferior (-30%):	103,03
Intervalo de Confiança:	30%
Número de elementos:	8

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m ²):	147,19
-----------------------------------------------------	--------

SANEAMENTO

Limite superior:	146,79
Limite inferior:	131,72
Amplitude do Intervalo de Confiança:	20%
Desvio Padrão:	14,16
Distr. "t" Student:	1,19
Coefficiente (Desvio/MAs):	0,10
Número de elemetos após saneamento:	5

Unitário Médio Saneado (R\$/m ²):	139,25
-----------------------------------------------	--------

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m ²):	139,25
Área (m ²):	994,00

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):	138.418,44
-----------------------------------------------	-------------------



FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	OFIVIDOR						FLUXO DE CAIXA
		AGÊNCIA			ESTACIONAMENTO			
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 1.661.016	R\$ 0	R\$ 1.661.016	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.661.016
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 1.747.727	R\$ 0	R\$ 1.747.727	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.747.727
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 1.835.288	R\$ 0	R\$ 1.835.288	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.835.288
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 1.927.053	R\$ 0	R\$ 1.927.053	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 1.927.053
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 2.023.406	R\$ 0	R\$ 2.023.406	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.023.406
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 2.124.576	R\$ 0	R\$ 2.124.576	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.124.576
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 2.230.805	R\$ 0	R\$ 2.230.805	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.230.805
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 2.342.345	R\$ 0	R\$ 2.342.345	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.342.345
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 2.459.462	R\$ 0	R\$ 2.459.462	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 2.459.462
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 2.582.435	R\$ 43.606.662	R\$ 45.189.097	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 45.189.097
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 3.146.873	R\$ 0	R\$ 3.146.873	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 3.146.873
		VPL	Agência:	R\$ 23.629.075	Estacionamentos:	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 23.629.075



Anexo III - Especificação da Avaliação NBR 14.653-2/11



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14853-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



Anexo IV - Documentação Fornecida

557-DF

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

SERVIÇO REGISTRAL

MATRÍCULA	FICHA
44796	56616

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo, Lojas e Sobrelojas do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 115, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 336/1344 do terreno que mede 31,00m ao longo de dois segmentos retilíneos contados a partir da esquerda para a direita, como segue: a) 3,15m medidos num canto chanfrado em que o terreno faz esquina da Avenida Rio Branco, lado ímpar, com a Rua do Ouvidor, lado par; b) 27,85m medidos no alinhamento da Avenida Rio Branco, lado ímpar, à direita 16,75m medidos ao longo de uma parede de alvenaria, à esquerda 19,50m, medidos no alinhamento da Rua do Ouvidor, lado par, e fardos 29,25m, ao longo de uma parede de alvenaria, confrontando nas duas frentes com mencionados logradouros, de um dos lados com o prédio nº 108 da Rua do Ouvidor, antigo 74, e de outro lado com o prédio nº 107/109 da Avenida Rio Branco. PROPRIETÁRIO- BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, bloco A, Cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. Adquirido por incorporação do Banco do Estado de São Paulo S/A- BANESPA, conforme Instrumento Particular, datado de 14.09.2010, acompanhado de documentos comprobatórios, devidamente registrado sob o nº R.05, da matrícula 36468. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob o nº 347152-6 e C.V. 06234-9. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 11 de março de 2011.

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Lojas, Sobrelojas e Segundo Pavimento, devidamente averbado sob nº 10 da matrícula 36468 e de conformidade com o disposto no inciso III e parágrafo único do artigo 464 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fê. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2011.

Carteira:	R\$ 26,00
Informática:	R\$ 6,02
Registral:	R\$ 9,10
Lei 2217:	R\$ 6,60
Lei 4864:	R\$ 2,16
Lei 191:	R\$ 2,24
Taxa:	R\$ 55,77



CERTIDÃO

Certifico que a presente é cópia e reprodução autêntica da matrícula e dos seus averbados extraída nos termos do Art. 18, § 1º da Lei nº 5.015/73, esta constando todos os eventuais ônus e responsabilidades que recaiam sobre o imóvel, sobre os quais o proprietário ou possuidor de boa-fé declara não ter conhecimento algum.

Rio de Janeiro, 11 de maio de 2011.

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Oficial Registrador Délio Luiz Carlos Barbosa
Luiz Carlos Barbosa
4º Oficial Substituto - Reg. 20721
Cadastro 848235 CGJ/RJ 20721

MO. 456

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44797	56617

CERTIDÃO

SERVIÇO REGISTRAL

27º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Segundo Pavimento do Edifício na Avenida Rio Branco, nº 115, na freguesia da Candelária, e a correspondente fração ideal de 48/1344 do terreno que mede 31,00m ao longo de dois segmentos retíneos contados a partir da esquerda para a direita, como segue: a) 3,15m medidos num canto chanfrado em que o terreno faz esquina da Avenida Rio Branco, lado ímpar, com a Rua do Ouvidor, lado par; b) 27,85m medidos no alinhamento da Avenida Rio Branco, lado ímpar, à direita 16,75m medidos ao longo de uma parede de alvenaria, à esquerda 19,50m, medidos no alinhamento da Rua do Ouvidor, lado par, e fundos 29,25m, ao longo de uma parede de alvenaria, confrontando nas duas frentes com mencionados logradouros, de um dos lados com o prédio nº 108 da Rua do Ouvidor, antigo 74, e de outro lado com o prédio nº 107/109 da Avenida Rio Branco. PROPRIETÁRIO- BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, bloco A, Cidade de São Paulo/SP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42. Adquirido por incorporação do Banco do Estado de São Paulo S/A- BANESPA, conforme Instrumento Particular, datado de 14.09.2010, acompanhado de documentos comprobatórios, devidamente registrado sob o nº R.05, da matrícula 36468. O imóvel se acha inscrito na SMF/RJ sob o nº 0.374.156-8 e C.L. 062349. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 11 de março de 2011.

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude de desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Lojas, Sobrelojas e Segundo Pavimento, devidamente averbado sob nº 10 da matrícula 36468 e de conformidade com o disposto no inciso III e parágrafo único do artigo 464 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2011.

R.02 - VENDA (Protocolo: 147617)- Certifico que pela escritura de 19.07.2011, lavrada nas notas do tabelião do 24º Ofício desta cidade, no livro E162-11, fls. 002/003, BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., com sede em São Paulo - SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, vendeu o imóvel objeto da matrícula a BNI QUARTZO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede nesta cidade, Avenida Rio Branco, nº 115, 12º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.253.280/0001-14, pelo preço de R\$1.700.000,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1590391, em 19.07.2011. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei. Rio de Janeiro, 17 de agosto de 2011.

R.03-VENDA (Protocolo: 152615)- Certifico que pela escritura de 30.05.2012, lavrada nas notas do tabelião do 4º Ofício de Justiça de São João de Meriti - RJ, no livro nº 111-E, fls. 183/185, BNI QUARTZO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., com sede em São Paulo - SP, na Avenida Dr. Cardoso Melo, nº 1.340, conjunto 62, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.253.280/0001-14, vendeu o imóvel objeto da matrícula a ÁTICO

Continua no Vento

10.156
957.07

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
44797	5661 Verso

RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.631.148/0001-39, administrado pelo CITIBANK DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.868.597/0001-40, instituição financeira com sede em São Paulo - SP, na Avenida Paulista, nº 1.111, 12º andar, parte, Bela Vista, neste ato agindo dentro do caráter fiduciário, na qualidade de administrador do FII, na forma do que dispõe a Lei 8.668/93, pelo preço de R\$6.594.035,00. O imposto de transmissão foi pago através da guia nº 1690814, em 27.06.2012. O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2012.

A V.04 (Protocolo: 152615)- Certifico que, consta da escritura de 30.05.2012, objeto do R.03, que conforme exige a Lei 8.668/93, em seu artigo 7º, deverão ser observadas as restrições transcritas a seguir: "Art. 7º - Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens imóveis matriculados sob a propriedade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observadas, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: I - não integrem o ativo da administradora; II - não respondam direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não componham a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não possam ser dados em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não sejam passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não possam ser constituídos quaisquer ônus reais sobre os imóveis." O referido é verdade, do que dou fé. Eu, Rui Silva de Oliveira, digitei Rio de Janeiro, 02 de agosto de 2012.

Cartório	R\$ 28,50
Autenticação	R\$ 6,00
Digitização	R\$ 9,10
Lei 1017	R\$ 6,00
Lei 4884	R\$ 2,10
Lei 111	R\$ 2,50
Taxa	R\$ 54,77

REQUISIÇÃO
 Solicita-se a presente cópia e reprodução autêntica da matrícula a que se refere extrair-se nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 8.668/93, desta cidade, todas as eventuais datas e informações que incidam sobre o imóvel, sobre os quais tiver incidido ou sobre os elementos de direito relativos ao mesmo.
 Rio de Janeiro, 02 de Agosto de 2012



Luiz Carlos Barboza
 4º Oficial Substituto - 7º R.1
 Cadastro 94/5235 COJIRJ

8927

lg. Oliveira

REGISTRO GERAL

MATRICULA	FOMA
36468	50063



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo, Lojas, Sobrelojas e Segundo Pavimento do Edifício na Avenida Rio Branco número 115, na freguesia da Candelária, e a sua correspondente fração ideal de 384/1344 - do terreno que mede 31,00m ao longo de dois segmentos retilíneos contados a partir da esquerda para a direita, como se segue: a) 3,15m medidos num canto chanfrado em que o terreno faz esquina da Avenida Rio Branco, lado Ímpar, com a Rua do Ouvidor, lado par; b) 27,85m medidos no alinhamento da Avenida Rio Branco, lado Ímpar, à direita 16,75m medidos ao longo de uma parede de alvenaria, à esquerda 19,50m, medidos no alinhamento da Rua do Ouvidor, lado par, e fundos 29,25m, ao longo de uma parede de alvenaria, confrontando nas duas frentes com mencionados logradouros, de um dos lados com o prédio nº 108 da Rua do Ouvidor, antigo 74, e de outro lado com o prédio nº 107/109 da Avenida Rio Branco. PROPRIETÁRIO- BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede na cidade de São Paulo-Capital, CGC nº 61.411.633/0001-87. Adquirido conforme Registro 02, feito na matrícula (FM) 2010 do livro 2-D, deste Cartório. Inscrito no FRE sob nº 347154/6 e C.L.06234-9. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de março de 1998.

AV.01- Certifico que a matrícula foi aberta em virtude do desdobramento da fração pertencente ao Subsolo, Lojas, Sobrelojas, Segundo, Terceiro e Quarto Pavimentos, devidamente averbado sob nº 03 da matrícula (FM) 2010 do livro 2-D; e de conformidade com o disposto no § 2º do Artigo 496 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 12 de março de 1998.

AV.02-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL: Certifico que o Banco do Estado de São Paulo S.A. teve sua denominação social alterada para Banco do Estado de São Paulo S.A. - BANESPA. Averbação feita mediante requerimento datado de 12 de julho de 2004, instruído com cópia da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 05/10/98, que ficam arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 04 de outubro de 2004.

R.03-PENHORA- Certifico que em cumprimento ao Mandado do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, assinado pelo MM. Juiz Dr. Adolpho Correa de Andrade Mello Junior, datado de 15.06.2004, acompanhado do Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, datado de 26.07.2004, foi o imóvel objeto da matrícula penhorada para garantia da dívida de R\$19.695,28, na ação de execução fiscal (processo nº 2003.120.016471-9) movida pelo MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, contra Banco do Estado de São Paulo S/A, ficando como depositário judicial, o 6º Depositário. O registro somente será cancelado mediante o recolhimento dos emolumentos, salvo se a parte vencida na ação for a Fazenda Pública (decisão normativa

8927

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
36468	50063
	VERSO

da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro-Processo nº 29.682/971. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de julho de 2005. *[Assinatura]*

AV.04 - CANCELAMENTO DE PENHORA - Certifico que fica cancelada a penhora, objeto do R.03, referente ao processo nº 2003.120.016471-9, que gravava o imóvel descrito na matrícula. Averbação feita nos termos do Ofício nº 909/2009, do Juízo de Direito da 12ª Vara de Fazenda Pública desta cidade, datado de 14 de abril de 2009, assinado pelo MM. Juiz Dr. Adolpho Corrêa de Andrade Melo Junior, que fica neste Cartório arquivado. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 06 de maio de 2009. *[Assinatura]*

R.05-INCORPORAÇÃO- Certifico que pelo Instrumento Particular datado de 14 de setembro de 2010, acompanhado da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, em 29 de dezembro de 2006, sob o nº 339.304/06-6, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados, foi o imóvel objeto da matrícula de propriedade do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A - BANESPA, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.411.633/0001-87, incorporado ao patrimônio do BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A, com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Rua Armador Bueno, nº 474, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, pelo valor de R\$1.700.000,00. O imposto de transmissão deixou de ser pago conforme Certificado Declaratório nº 1233/2010, da Secretaria Municipal da Fazenda, da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, datado de 16 de fevereiro de 2011. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011. *[Assinatura]*

AV.06-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL- Certifico que, o BANCO SANTANDER MERIDIONAL S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO SANTANDER BANESPA S/A. A averbação foi feita a requerimento datado de 14 de setembro de 2010, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 31 de agosto de 2006, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 339.304/06-6, em 29 de dezembro de 2006, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011. *[Assinatura]*

AV.07-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL- Certifico que, o BANCO SANTANDER BANESPA S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO SANTANDER S/A. A averbação foi feita a requerimento datado de 14 de setembro de 2010, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, realizada em 30 de abril de 2007, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 339.415/07-1, em 12 de setembro de 2007, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011. *[Assinatura]*

Continua na ficha 2

CONTINUA A FICHA

02 *[Assinatura]*

527

CERTIDÃO

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
36468	50063_A

SERVIÇO REGISTRAL

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

AV.08-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL- Certifico que, o BANCO SANTANDER S/A, teve sua denominação social alterada para **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**. A averbação foi feita a requerimento datado de 14 de setembro de 2010, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 14 de abril de 2009, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 144.757/09-6, em 24 de setembro de 2009, e demais documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011. *Mouega*

AV.09-ALTERAÇÃO DA SEDE SOCIAL- Certifico que, na Ata da Reunião da Diretoria Executiva, realizada em 26 de janeiro de 2010, registrada na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o nº 66.045/10-1, em 24.02.2010, foi aprovada a alteração de endereço da sede social do **Banco Santander (Brasil) S/A** (CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42), da Rua Amador Bueno, nº 474, na Cidade de São Paulo/SP, para Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235 - bloco A, Cidade de São Paulo/SP. Averbação feita a requerimento datado de 14 de setembro de 2010, instruído com a referida Ata, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011. *Mouega*

AV.10-DESDOBRAMENTO DE FRAÇÃO- Certifico que ao Subsolo, Lojas e Sobrelojas, foi atribuído uma fração ideal de 336/1344 do terreno; e, ao 2º pavimento, foi atribuído uma fração ideal de 48/1344 do terreno; passando as referidas unidades a constituir as matrículas 44796 e 44797 - fichas 56616 e 56617, respectivamente. Averbação feita a requerimento do proprietário, **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, com sede na Cidade de São Paulo/SP, na Avenida Pres. Juscelino Kubitschek, nºs 2041 e 2235, bloco A - Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42, datado de 02 de maio de 2011, acompanhado de documentos comprobatórios, que ficam neste Serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2011. *Mouega*

AV.11-ENCERRAMENTO- Certifico que foi encerrada a presente matrícula em virtude de abertura de matrícula independente para cada uma das unidades autônomas. Averbação feita conforme o artigo 445, da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 11 de maio de 2011. *Mouega*

Certidão:	R\$ 26,00
Informática:	R\$ 6,00
Digitalização:	R\$ 6,10
Força executória:	R\$ 2,00
Lei 22/7:	R\$ 6,17
Lei 4864:	R\$ 2,25
Lei 111:	R\$ 2,25
Total:	R\$ 59,82



CERTIDÃO

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade, do que dou fé.

Rio de Janeiro, 24 JUL 2012

7º Ofício de Registro de Imóveis - RJ
Oficial Registrador: Décio Luiz Gomes - Matr. 90210

Luiz Carlos Barcellos
4º Oficial Substituto - T.P. 1
Cadastro: 1.144.757/09-6



Relatório de Avaliação: Agência SANTO ANDRÉ
Rua Senador Flaquer, 305, 0, Bairro Santo André/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AGENCIA SITUADA NA RUA SENADOR FLAQUER, 305-BAIRRO
CENTRO – MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas., a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação para a agência em referência.

As análises foram baseadas nos dados disponíveis no mercado e dados fornecidos pelo contratante, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-4/2004, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Senador Flaquer, 305, 0, Bairro Centro, Santo André/SP	
Acessibilidade:	Através da Rua Coronel Ortiz, Rua Coronel Francisco Amaro, Rua Onze de Junho, Rua Gertrudes de Lima e Rua dos Canudos	
Vizinhança:	Mista (comercial, residencial, institucional e serviços)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	20,00m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	1.644,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	10 anos
	Vida Remanescente:	50 anos
	Área Construída Total:	6.264,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5	DOCUMENTAÇÃO:	
	Registros:	Matrícula nº 11.487, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, datada de 24/07/2012.
	Taxas e Dispendios:	Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 28/12/2012, sob no cadastro nº 0.05.025.059.0
	Outros:	Planta de arquitetura

6	ZONEAMENTO:	
	Zona:	Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)
	Uso:	Não Residencial, Comercial e Serviços
	Taxa de Ocupação:	75,0%
	Coefficiente de Aproveitamento:	3,0

7	MERCADO:	<p>Santo André é um município localizado na região metropolitana de São Paulo, que integra a região de um grupo de municípios denominado Grande ABC.</p> <p>O avaliando está localizado na Rua Senador Fláquer. A via é caracterizada pela presença de edifícios residenciais de padrão construtivo médio, de atividades comerciais e de serviços. A região é composta por edifícios comerciais e residências de padrão médio.</p> <p>Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 37,37 a R\$ 80,00 p/m² mensais e áreas variando entre 35,00 e 3.893,00.</p> <p>Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.</p>
----------	-----------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8	AVALIAÇÃO:	
	VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	31.087.217,00 (Trinta e Um Milhões, Oitenta e Sete Mil, Duzentos e Dezessete Reais)
	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	235.162,00 (Duzentos e Trinta e Cinco Mil, Cento e Sessenta e Dois Reais) Mensais



ÍNDICE

ÍNDICE	3
Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	8
Método Involutivo	8
Método Evolutivo	8
Método da Capitalização da Renda	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
Método Comparativo Direto De Custo	8
Método Da Quantificação De Custo	9
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
Mapa de Localização da Propriedade:	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
Planta Pavimento térreo do imóvel avaliando	15
EDIFÍCIO	15
Edificação	15
QUADRO DE ÁREAS	17
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18



TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Foi-nos fornecido também a planta do Imóvel.	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	20
RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL (ZEIC-B)	20
Mercado	21
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	21
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	21
OFERTA E DEMANDA	22
PREÇOS PRATICADOS	22
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	22
Avaliação	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	24
FORMAÇÃO DO Valor de LOCAÇÃO	25
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	26
PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL	26
Conclusão Final de Valores	28
Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação	
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11	
Anexo IV - Documentação Fornecida	



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da agência situada na Rua Senador Flaquer, 305, Bairro Centro, Santo André/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “**Grau I**” quanto à fundamentação e “**Grau III**” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Senador Flaquer, 305, Bairro Centro, Santo André/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 800 m da Prefeitura Municipal de Santo André;
- 1,5 km do Shopping ABC;
- 2,0 km do Abc Plaza Shopping;
- 3,0 km da Estação Santo André;
- 3,5 km da Universidade Federal do ABC;
- 4,0 km do Estádio Bruno José Daniel;
- 25,0 km do Aeroporto Internacional de Congonhas; e
- 43,0 km do Aeroporto Internacional de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, composta por imóveis comerciais, edificações mistas, uso comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores, além de estabelecimentos de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

O avaliando em estudo está localizado na Rua Senador Fláquer, com esquina para a Rua Coronel Francisco Amaro e pertencente ao bairro Centro.

A via onde o imóvel está inserido possui ótima infraestrutura de agências bancárias, concessionárias, restaurantes, entre outros. Ainda podemos destacar a proximidade com a Prefeitura Municipal de Santo André, Shopping ABC, Estação Santo André, entre outros.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Senador Fláquer, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido único 01 faixa de rolamento e 02 faixas de cada lado para estacionamento de veículos, possuindo aproximadamente 9,00 metros de largura, de cada lado. A via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através da Rua Coronel Ortiz, Rua Coronel Francisco Amaro, Rua Onze de Junho, Rua Gertrudes de Lima e Rua dos Canudos.

Em termos de transporte coletivo, podemos afirmar que a região onde se localiza o imóvel em estudo é servida por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do centro e outros pontos da cidade.

A região conta ainda com linhas de trens da Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM) - servem a linha 10 - "Turquesa" (antiga linha D), essa linha tem interligação com a linha 3 - Vermelha do Metrô de São Paulo e com a linha 11 - Expresso Leste (CPTM) - Guaianases-Luz, na estação Brás, e com a linha 2 - Verde do Metrô de São Paulo na Estação Tamanduateí.

O Aeroporto Internacional de Congonhas; Uberlândia localiza-se a aproximadamente 25,0 km da propriedade, pela Rodovia dos Imigrantes, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



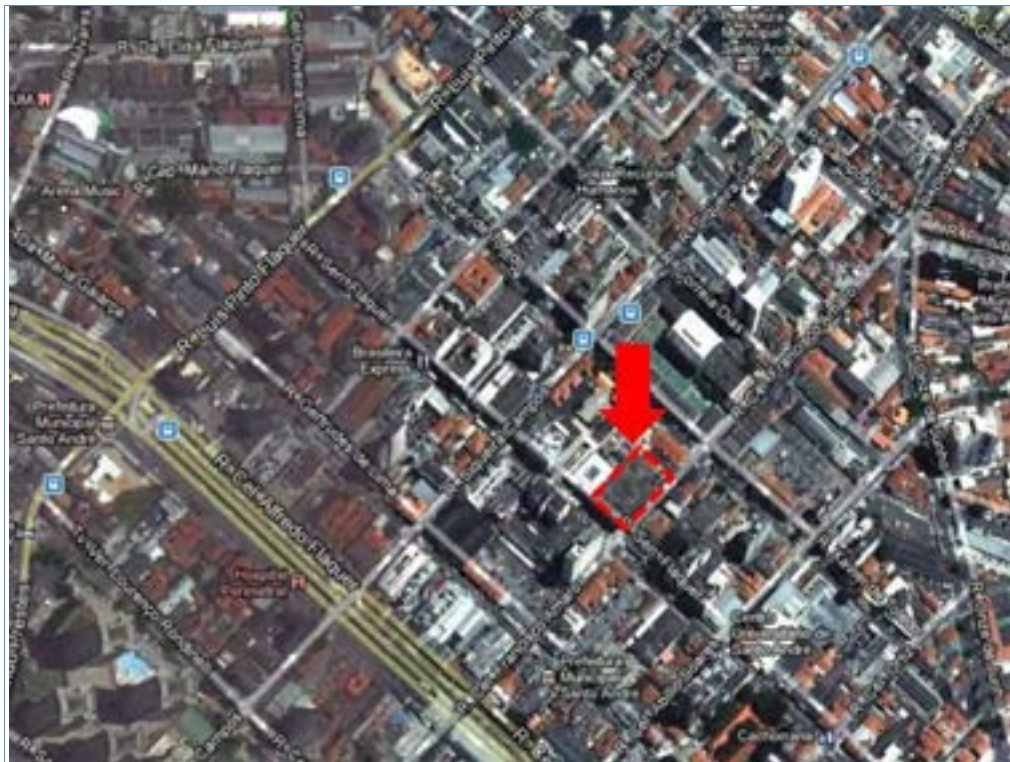
Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo e 02 andares comerciais.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 1.644,00m²



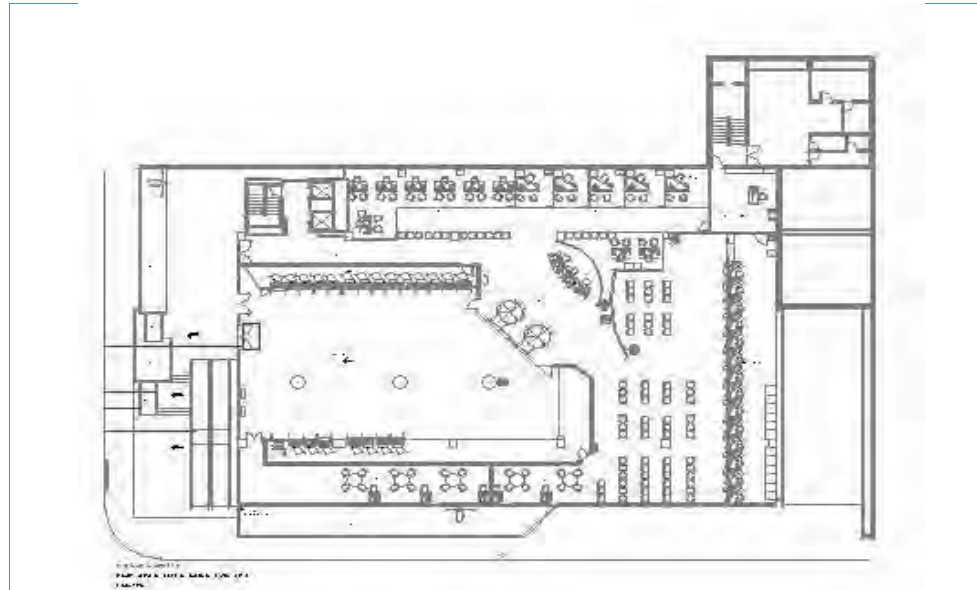
Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, composto por 03 pavimentos, (térreo e 02 pavimentos superiores), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto armado com painéis de vidros comuns (fumê).



Fonte: Cushman & Wakefield



RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Entrada acima do nível da rua, acessível.
	Mezanino Não consta
	Sobreloja Não consta
	Superiores e Subsolo A área van gogh encontra-se no piso superior, os demais andares são ocupados por áreas retrizes ou andar sem uso.
ESTRUTURA	Concreto Armado
FACHADA	Concreto Armado
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Painéis de Vidros Comuns (Fumê)
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes e detector de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	Segurança privada, porta giratória, câmera 24 h
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)
IDADE APARENTE	10 anos
VIDA REMANESCENTE	50 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Piso Granito/Cerâmico/Carpete, Vinílico, Cimento
PAREDES	Pintura em látex, Massa com pintura
FORROS	Placas de PVC e laje com pintura látex



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	1.644,00	1.644,16	-
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	6.264,00	6.262,43	6.242,43
TÉRREO	-	-	1.375,00
SUPERIORES E SUBSOLO	-	-	4.867,43

ÁREA EQUIVALENTE

As áreas construídas foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	1.375,00	1,00	1.375,00
SUPERIORES E SUBSOLO	4.867,43	0,70	3.407,20
TOTAL	6.242,43	-	4.782,20

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Conforme documentação fornecida, a propriedade em estudo está registrada no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André sob a matrícula nº.: 11.487, datada de 24/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 28/12/2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 0.05.025.059.0.

OUTROS

Foi-nos fornecido também a planta do imóvel.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

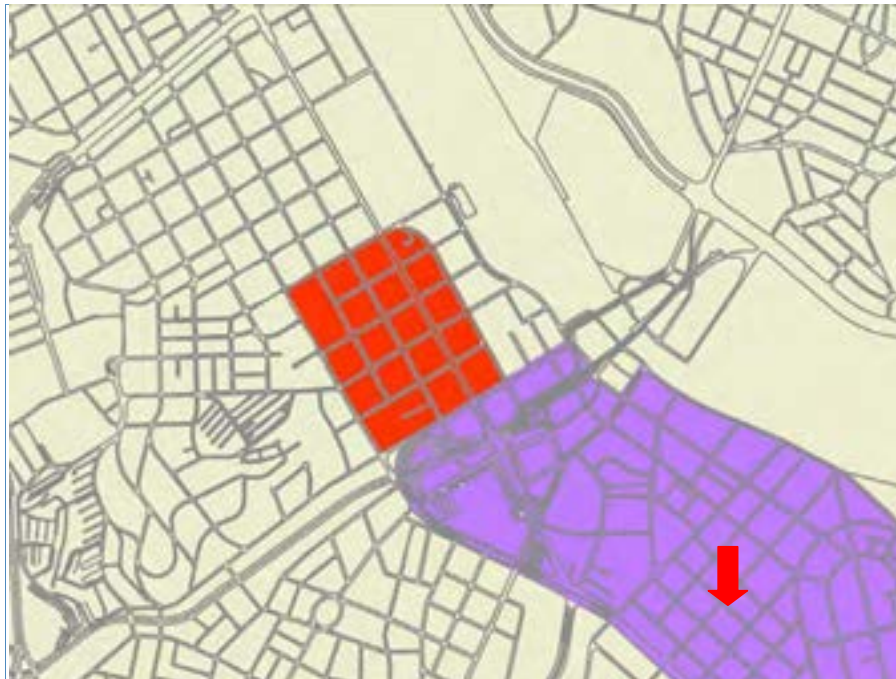


Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre a LUOPS - Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo do Município de Santo André é determinada pela Lei Municipal nº. 8.836/2006.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se dentro do perímetro definido por ZEIC-B – Zona Especial de Interesse Comercial. Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos neste segmento.



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de Santo André



RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA ESPECIAL DE INTERESSE COMERCIAL (ZEIC-B)

ÍNDICES:

- Taxa Ocupação: máximo – 0,75 ou 75% da área do terreno; e
- Coeficiente de aproveitamento: mínimo: 0,40; básico: 1,50 e máximo: 3,00.

USOS:

Não residencial, comercial e serviços.

OBS: Informações obtidas através de consulta junto a Prefeitura Municipal de Santo André/SP.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

Santo André é um município localizado na região metropolitana de São Paulo, que integra a região de um grupo de municípios denominado Grande ABC. A região pode ser acessada por importantes vias que ligam o município a regiões do ABC Paulista. Pode-se destacar a Avenida dos Estados que fica às margens do rio Tamanduateí, ligando o município e a Zona Leste da cidade de São Paulo e também ao município de Mauá. A Avenida Dom Pedro II, liga Santo André a região Central de São Caetano do Sul. A acessibilidade também é favorecida pelas rodovias Anchieta, Imigrantes, Régis Bittencourt, Raposo Tavares, Castello Branco, Anhanguera e Bandeirantes.

O avaliando está localizado na Rua Senador Fláquer. A via é caracterizada pela presença de edifícios residenciais de padrão construtivo médio e de atividades comerciais e de serviços.



OFERTA E DEMANDA

Em nossa pesquisa observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, constatamos que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada média.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 37,37 a R\$ 80,00 p/m² mensais e áreas variando entre 35,00 e 3.893,00.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIÇÃO:

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



CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	49,17
Área Equivalente (m ²):	4.782,20
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	235.162,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 15,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 9,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	31.087.217,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	4.782,20
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	6.500,61



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 31.087.217,00

(Trinta e Um Milhões, Oitenta e Sete Mil, Duzentos e Dezessete Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 235.162,00

(Duzentos e Trinta e Cinco Mil, Cento e Sessenta e Dois Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

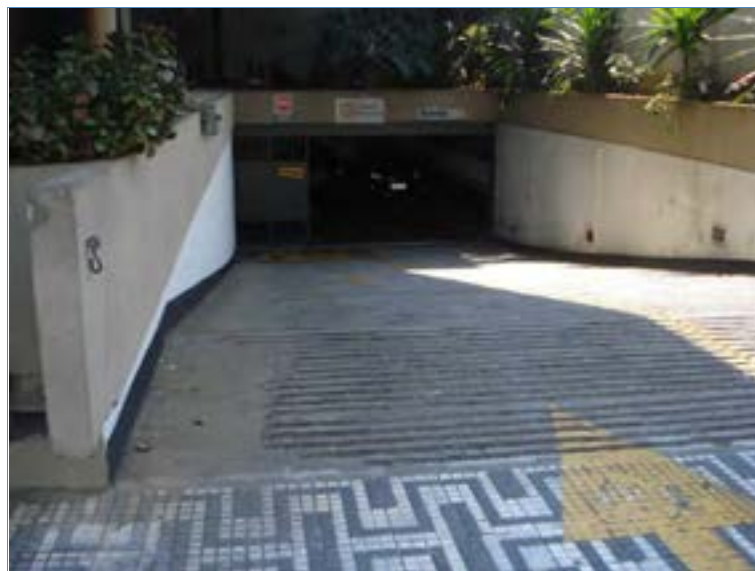
Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTOS DA ACESSIBILIDADE NA ENTRADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DO ESTACIONAMENTO



ASPECTOS DA FACHADA DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DA ÁREA DOS CAIXAS ELETRÔNICOS



ASPECTOS DO PGDM



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



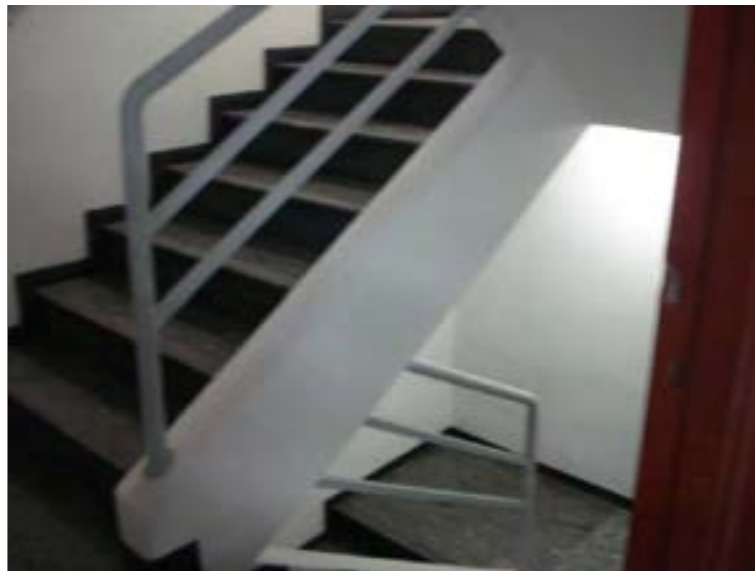
ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA CIRCULAÇÃO VERTICAL



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



ASPECTOS DA AGÊNCIA NOS ÚLTIMOS ANDARES



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

06/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M2)	MEZANINO (M2)	SOBRELOJA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALÍQUOT PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUIVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Rua Senador Filgueira, nº 305, Bairro Centro - Santo André/SP	Avaliando	Loja	55	20	6.242,43	1.375,00	-	-	4.867,43	4.782,20	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Rua Senador Filgueira, nº 418, Bairro Centro - Santo André/SP	Oferta	Loja	1	n/i	35,00	35,00	-	-	-	35,00	2.800,00	80,00	20.000,00	Corretor	Francisco	(11) 99867-4239	
2	Av. Cel. Fernando Prestes s/ Av. João Pinheiro, Bairro Vila Rica - Santo André/SP	Oferta	Imóvel Comercial	6	10	300,00	150,00	-	150,00	-	255,00	13.500,00	52,94	0,00	Alga Imóveis	Alexandre	(11) 4125-6044	
3	Rua Coronel Seabra, Lado de nº 407, Bairro Vila Acira - Santo André/SP	Oferta	Loja	1	8	1.100,00	400,00	-	-	700,00	890,00	38.500,00	43,26	0,00	Proprietário	Alexandre	(11) 9415-1888	
4	Avenida Pereira Barreto, nº 1.220, Bairro Primavera - Santo André/SP	Oferta	Prédio Comercial	7	15	5.090,00	1.100,00	380,00	-	3.810,00	3.899,00	148.500,00	37,37	0,00	Corretor	Rinaldo	(11) 2367-1515	
5	Av. Des. Paulo II, nº 709, Bairro Jardim - Banco do Brasil - Santo André/SP	Transação	Prédio Comercial	1	15	603,75	201,25	-	-	402,50	483,00	25.279,81	52,34	0,00	Banco do Brasil	Confidencial	-	





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

9x12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
-	Rua Senador Flaquer, nº 304, Bairro Centro - Santo André/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Rua Senador Flaquer, nº 418, Bairro Centro - Santo André/SP	0,95	1,33	1,00	0,54	1,00	1,23	83,97		
2	Av. João Cabral, Fernando Prestes s/ Av. João Rangel, Bairro Vila Resúmpcio - Santo André/SP	0,95	1,14	0,95	0,69	1,00	1,07	43,08		
3	Rua Coronel Seabra, Lado don.º 407, Bairro Vila Azra - Santo André/SP	0,95	1,33	1,00	0,81	1,00	1,16	53,62	53,62	
4	Avenida Pereira Barreto, n.º 1.220, Bairro Pinheiro - Santo André/SP	0,95	1,14	0,95	0,95	1,00	0,98	38,16		
5	Av. Dom Pedro II, nº 709, Bairro Jardim - Bairro do Brasil - Santo André/SP	1,00	1,14	0,80	0,75	1,00	1,16	44,73	44,73	
								Média	52,31	49,17



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 53,18

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 68,01

Limite inferior (-30%): 36,62

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 5

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 52,31

SANEAMENTO

Limite superior: 62,85

Limite inferior: 35,50

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 6,28

Distr. "t" Student: 3,08

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,13

Número de elementos após saneamento: 2

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 49,17

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 49,17

Área (m²): 4.782,20

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 235.162,43





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	SANTO ANGRÉ				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Fluxo Mensal		
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 2.722.949	R\$ 0	R\$ 2.722.949	R\$ 99.000	R\$ 0	R\$ 99.000	R\$ 2.821.949		
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 2.865.098	R\$ 0	R\$ 2.865.098	R\$ 104.198	R\$ 0	R\$ 104.198	R\$ 2.969.296		
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 3.008.639	R\$ 0	R\$ 3.008.639	R\$ 109.387	R\$ 0	R\$ 109.387	R\$ 3.118.026		
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 3.159.071	R\$ 0	R\$ 3.159.071	R\$ 114.856	R\$ 0	R\$ 114.856	R\$ 3.273.907		
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 3.317.004	R\$ 0	R\$ 3.317.004	R\$ 120.599	R\$ 0	R\$ 120.599	R\$ 3.437.623		
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 3.482.875	R\$ 0	R\$ 3.482.875	R\$ 126.629	R\$ 0	R\$ 126.629	R\$ 3.609.505		
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 3.657.019	R\$ 0	R\$ 3.657.019	R\$ 132.961	R\$ 0	R\$ 132.961	R\$ 3.789.980		
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 3.839.870	R\$ 0	R\$ 3.839.870	R\$ 139.609	R\$ 0	R\$ 139.609	R\$ 3.979.479		
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 4.031.864	R\$ 0	R\$ 4.031.864	R\$ 146.589	R\$ 0	R\$ 146.589	R\$ 4.178.453		
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 4.233.457	R\$ 55.599.900	R\$ 59.833.366	R\$ 153.918	R\$ 2.021.481	R\$ 2.175.400	R\$ 62.008.756		
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 5.158.733	R\$ 0	R\$ 5.158.733	R\$ 187.960	R\$ 0	R\$ 187.960	R\$ 5.346.305		
VPL				Agência: R\$ 29.996.611			Estacionamento: R\$ 1.090.606	R\$ 31.087.217		



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO

IPTU 2012

2.148/0

DEVEDOR: PROPRIETÁRIO / EMPREENDEDOR BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.		TERRENO	ÁREA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
ENDEREÇO: RUA SEN FLAQUER 288 288		PRÉDIO	1.644	3.363.429,21
ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO / CORRESPONDENTE (RUA Nº) RUA SEN FLAQUER 288 288 08.010-160 SANTO ANDRÉ (CARRIOBAZIL)		TERRENO EXCEDENTE	8.264	6.934.881,75
		COO. TAX. / TESTADA	0	0,00
		DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO		
			F.M.P.	R\$
VALOR DO IMP 2011 0.05.025.059,0		IMPOSTO FISCAL	45.406,92	121.217,40
VALOR DO IMP 2012 2.6896		IMPOSTO TERRITORIAL	0,00	0,00
ZONAMENTO: CENTRO		TOTAL LANÇAMENTO	45.406,92	121.217,40

VALORES EM REAIS. NÃO RECEBER APOS 28/12/2012

IPTU 2011 QUITADO


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
 IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
IPTU 2012

DESTAQUE
 001.12.05026059.09.1.3

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
 0.05.025.059.0

VALOR DO IMPOSTO
 20 7%

UNICA

15% Desconto

NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012

VALOR A PAGAR - R\$
103.034,84

VAL DO CONTRIBUENTE
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
 IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
IPTU 2012

IDENTIFICADOR
 001.12.05026059.11.1.7

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
 0.05.025.059.0

REGIMENTO
 09/02/2012

ESPECÍFICO
 2012

PARCELA
 1 A 5

10% Desconto

NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012

VALOR A PAGAR - R\$
54.547,81

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8160000845-3 47845896201-2 20209001120-8 5030051117-7





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

IPTU 2012

IDENTIFICADOR 001.12.05020099.11.1.1.7		VENCIMENTO 09/02/2012	
CLASSIFICAÇÃO FISCAL 0.05.025.059.0	EXERCÍCIO 2012	FAIXETA 1 A 5	
NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012		10% Desconto	
VALOR A PAGAR - R\$		54.547,86	

VIA CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PREFEITURA MU
IMPOSTO FUNDI
DEPARTAM

IDENTIFICADOR
001.12.05020099.11.1.
CLASSIFICAÇÃO FISCAL
0.05.025.059.0

NÃO RECEBER APÓS 09/02

AUTEN

81600000545-3 **4786583**





Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SANTO ANDRÉ

Matrícula 11.487

Ficha 1

Santo André, 12 de JANEIRO de 1978.

Imóvel:—UM TERRENO medindo 29,50m. de frente para a rua Sena Flaquer; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 52,00m. onde confina com a rua Cel. Francisco Amaro; af deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 38,68m. onde confina com o prédio 258 da rua Cel. Francisco Amaro, de propriedade de Leonidas Carneiro de Camargo e prédio 278 e 280 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Orlan do Dall'Olio; daí deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 12,00m. onde confina com o prédio 272 da rua Xavier de Toledo de propriedade de Angelo Amaro Balista; af deflete à esquerda e segue em linha reta numa distância de 9,18m. onde confina com a propriedade de Dr. Antonio Refinetti e Wilson B. da Silva e s/mr.; af deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 40,00m. onde confina com o prédio 277 da rua Senador Flaquer, de propriedade de Antonio Refinetti e Wilson da Silva e s/mr., voltando ao ponto de início, onde encerra a área de 1.644,16 metros quadrados.—// Classificação fiscal na PMSA:— 05.025.059.—

Proprietário:—BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, estabelecido em São Paulo-Capital, com sede na Praça Antonio Prado, nº6, inscrito no C.G.C. do M.F. sob nº61.411.633/0001-87.—

Registro anterior:— Matrículas nºs 10.132, 10.632 e 10.633 deste Cartório.—

C Oficial Maior:—

Luiz Fernando Rodrigues Pinto
Luiz Fernando Rodrigues Pinto

Av.1/M. 11.487, aos 11 de setembro de 1980.

De requerimento de 04 de setembro de 1980, assinado e com firmas reconhecidas e do habite-se expedido aos 04 de dezembro de 1979, pela Prefeitura Municipal de Santo André, Proc. nº 17.721/78, verifica-se que no imóvel objeto desta Matrícula foi construído um prédio com 6.262,43 metros quadrados, que recebeu o nº 305, da Rua Senador Flaquer, nesta cidade. Valor do prédio: Cr\$64.925.092,87.

O Oficial,

Carlos Roberto Rodrigues Pinto
Carlos Roberto Rodrigues Pinto

R.2/M. 11.487, em 05 de Dezembro de 1.997.—

Penhora

Por mandado passado em São Paulo, Capital, aos 10 de outubro de 1997, assinado pelo MM Juiz de Direito, Dr. Newton de Oli

(continua no verso)

Pag. 001/001
Caratula na última página

1.º Oficial de Registro de Imóveis e Arquivos
Comarca de Santo André - SP

241779

2474-AA



MATRÍCULA
11.487

FICHA
1
VERSO

(Dr. Newton de Oliveira Neves, cumpra-se do MM Juiz Corregedor Permanente deste Serviço Registral de 20.11.1997, expedido nos autos da ação ordinária, processo nº2300/92, movida - por BOZZO BRASIL S/A COMÉRCIO, IMPORTAÇÃO EXPORTAÇÃO TRADING COMPANY, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estabelecida - na Rua Teofilo Otoni, nº52, 4º andar, centro, inscrita no CGC - sob nº 33.297.169/0001-04, contra BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A-BANESPA, estabelecido na Praça Antonio Prado, nº 6, em S.Paulo, Capital, inscrito no CGC sob nº61.411.633/0001-87; do valor de Cr\$10.000.000,00, foi Penhorado O imóvel objeto da - presente matrícula, ficando nomeado como depositário o Sr. José Henrique Avelar, RG 5.992.866, CPF 768.587.588.-


Ariovaldo Wosnik

Av.3/M 11.487, em 18 de novembro de 1.999
Título prenotado sob nº 199032 aos 10/11/1999.
Mudança de razão social

Do requerimento de 03/11/1999, e dos documentos microfilmados nesta data, verifica-se que o proprietário, teve sua razão social alterada para BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.-BANESPA.


Gilson Humberto Guerra

R.4, aos 07 de fevereiro de 2002
Título prenotado sob nº 217261 aos 30/01/2002.

Penhora

Do mandado de 18/01/2002, passado pela 6ª Vara Especializada de Execuções Fiscais, assinado pelo MM.Juiz Federal Substituto, Dr. Omar Chamon, ambos da comarca de S.Paulo-SP, expedido nos autos ação de Execução Fiscal nº 97.0539735-0, através da

continua na ficha 2

Pág. 00001
Certidão na última página



Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santo André



O Bel. Carlos Roberto Rodrigues Pinto, Primeiro Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, etc.

LIVRO Nº 2 — REGISTRO GERAL

PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANDRÉ

MATRÍCULA 11.487

FICHA 2

Santo André, 07 de Fevereiro de 2.001
continuação da ficha 1

Carta Precatória nº 248/2001, na qual figura como exequente, o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL-INSS, e como executado, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, o imóvel objeto da matrícula, foi PENHORADO, para pagamento da quantia de R\$. R\$493.842,27 (março/1997). Documentos microfilmados nesta data

Gilson Humberto Guerra
Gilson Humberto Guerra

Av. 05, aos 12 de agosto de 2.011

Título prenotado sob nº. 324.835 aos 26 de Julho de 2.011.

Incorporação

Por requerimento de 16 de Fevereiro de 2.011, e dos demais documentos que o acompanham, microfilmados nesta data, o imóvel objeto da matrícula, pertencente ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., passou a integrar o patrimônio do BANCO SANTANDER BANESPA S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº. 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno, nº. 474, em São Paulo, Capital, ao qual foi atribuído o valor de R\$1.832.544,00. Valor Venal R\$9.657.174,03.

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

Av. 06, aos 12 de agosto de 2.011

Mudança de razão social

Por requerimento de 16 de Fevereiro de 2.011, e dos demais documentos que o acompanham, o para Banco Santander Banespa S/A., teve sua razão social alterada Banco Santander S/A., atualmente denominado BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A.

Ariovaldo Wosnik
Ariovaldo Wosnik – escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANDRÉ - SP
CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da Matrícula/Registro a que se refere, extraída nos termos do Art. 19 § 1º da Lei 6015/73, nada mais constando em relação ao imóvel dela objeto desde a data da sua abertura, e retratada a situação jurídica do imóvel até o último dia útil anterior a presente data. Santo André, data abaixo indicada.

Marcelo Fabri
MARCELO FABRI - ESCRIVENTE AUTORIZADO

An. Oficial... R\$ 27,00
An. Exped... R\$ 12,00
An. Publ... R\$ 44,00
An. Reg. Civil... R\$ 1,16
An. Trib. Post... R\$ 1,16
Totais... R\$ 75,32
SALOS E IMPRESSIONES
REQUERIMENTO POR VENDA

Certidão expedida em 24/07/2012

Para validade de escritura este certidão é válida por 30 dias (PDCO/SP, Art. 12, 1º)

Código de controle de certidão:



Pág. 02/002

1º Oficial de Registro de Imóveis e Juiz de Paz
Comarca de Santo André - SP

241780

2474-AA

2.148/0

PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU 2012

		ÁREA (M²)	VALOR VENAL (R\$)
TERRENO		1.644	3.363.429,21
PRÉDIO		8.264	6.934.881,73
TERRENO EXCEDENTE		0	0,00
CDD. TAX. / TESTADA			30,00
DISCRIMINAÇÃO DO LANÇAMENTO			
		F.M.P.	R\$
IMPOSTO FISCAL		45.406,98	121.217,40
IMPOSTO TERRITORIAL		0,00	0,00
TOTAL LANÇAMENTO		45.406,98	121.217,40

RUA SEN FLAQUER 288 305		VALOR DO IMP 2012
0.05.025.059.0		2.6896
LIVRAMENTO: BARRA / LORE		
CENTRO		

VALORES EM REAIS. NÃO RECEBER APOS 28/12/2012
 IPTU 2011 QUITADO




PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
 IMPOSTO FISCAL E TERRITORIAL URBANO
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
IPTU 2012

DESTAQUE
 001.12.05026059.00.1.3

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
 0.05.025.059.0

VALOR DO IPTU
 20 1%

UNICA
 15% Desconto

NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012

VALOR A PAGAR - R\$
103.034,84

VALOR CONTRIBUENTE
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA


PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
 IMPOSTO FISCAL E TERRITORIAL URBANO
 DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
IPTU 2012

IDENTIFICADOR
 001.12.05026059.11.1.7

CLASSIFICAÇÃO FISCAL
 0.05.025.059.0

REGIMENTO
 09/02/2012

ESPECÍFICO
 2012

PARCELA
 1 A 5

10% Desconto

NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012

VALOR A PAGAR - R\$
54.547,81

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO

8160000845-3 47845896201-2 20209001120-8 5030001117-7





PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
IMPOSTO FUNDIAL E TERRITORIAL URBANO
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS

IPTU 2012

IDENTIFICADOR 001.12.05020099.11.1.7		VENCIMENTO 09/02/2012	
CLASSIFICAÇÃO FISCAL 0.05.025.059.0	EXERCÍCIO 2012	FAIXETA 1 A 5	
NÃO RECEBER APÓS 09/02/2012		10% Desconto	
VALOR A PAGAR - R\$		54.547,86	

VIA CONTRIBUINTE

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PREFEITURA MU
IMPOSTO FUNDI
DEPARTAM

IDENTIFICADOR
001.12.05020099.11.1.
CLASSIFICAÇÃO FISCAL
0.05.025.059.0

NÃO RECEBER APÓS 09/02

AUTEN

81600000545-3 4786583





**Relatório de
Avaliação:** Agência LIBERDADE
Avenida Liberdade, nº 151, Bairro
São Paulo/SP

**Preparado
Para:** SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Liberdade, nº 151, Bairro Liberdade, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das avenidas da Liberdade, Vinte e Três de Maio e do Estado	
Vizinhança:	Mista (Residencial, comercial, institucional e serviços)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	23,70m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área:	884,00m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado por uma agência do Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, dois subsolos e quatro pavimentos superiores.
	Estado de Conservação:	Entre Nova e Regular
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	5.002,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



ÍNDICE

Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	4
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
Mapa de Localização da Propriedade:	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	9
TERRENO	9
CONSTRUÇÕES	10
EDIFÍCIO	12
QUADRO DE ÁREAS	14
ÁREA EQUIVALENTE	14
Documentação	15
REGISTRO DO IMÓVEL	15
TAXAS E DISPÊNDIOS	15
OUTROS	15
Planejamento Urbano	16
ZONEAMENTO	16
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	17
RESTRICÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)	17
Mercado	18
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	18
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	18
Avaliação	20
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	23



Conclusão Final de Valores

25

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras - Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da agência bancária situada na Avenida Liberdade, nº 151, Bairro Liberdade, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Liberdade, nº 151, Bairro Liberdade, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 70 m do Metrô da Liberdade;
- 260 m da Praça da Sé;
- 2,3 km do Teatro Municipal de São Paulo;
- 2,4 km do Mercado Municipal Paulistano;
- 6,7 km da Avenida Marginal Tietê; e
- 12,5 km do Aeroporto de Congonhas.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências unifamiliares (casas) e multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida da Liberdade é uma via de sentido duplo com três faixas de rolamento de cada lado dividida por um canteiro central. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das avenidas da Liberdade, Vinte e Três de Maio e do Estado.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

A aproximadamente 70m da propriedade localiza-se a Estação Liberdade do metrô, na Linha 1 (Azul) na Praça da Liberdade.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 12,5 km da propriedade, pela Avenida Vinte e Três de Maio, sendo atingível em cerca de 19 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 29 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 37 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado por uma agência do Banco Santander e sua edificação é composta por térreo, dois subsolos e quatro pavimentos superiores.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 884,00m²



Fonte: Google Earth

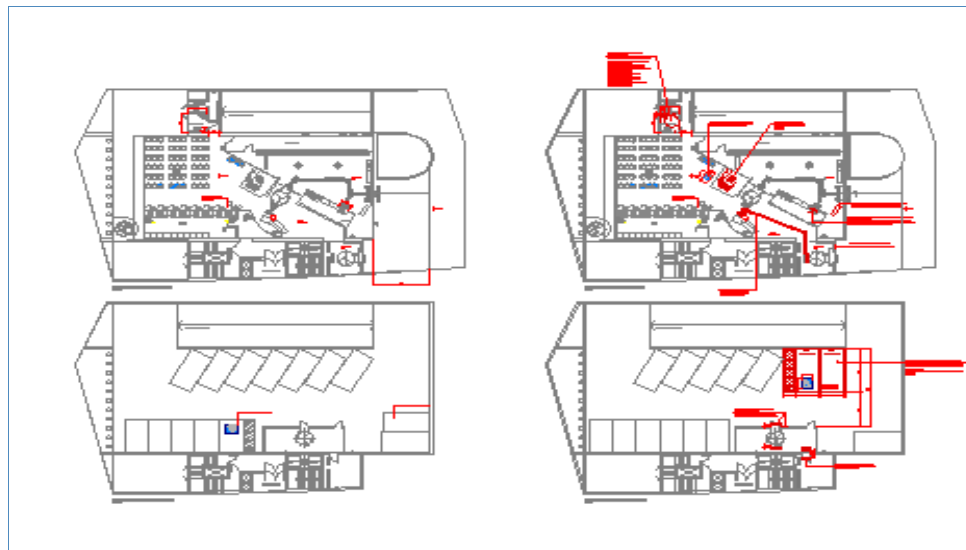


Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

CONSTRUÇÕES

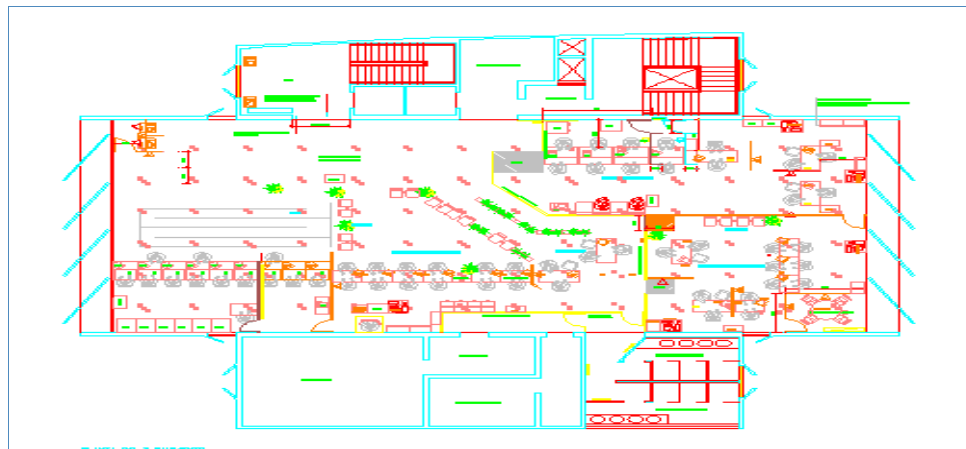
Trata-se de um prédio comercial, composto por sete pavimentos, (térreo, dois subsolos e quatro pavimentos superiores), atualmente ocupado pelo Banco Santander.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO E SUBSOLO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Planta térreo e subsolo – existente e proposta)

PLANTA 1º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

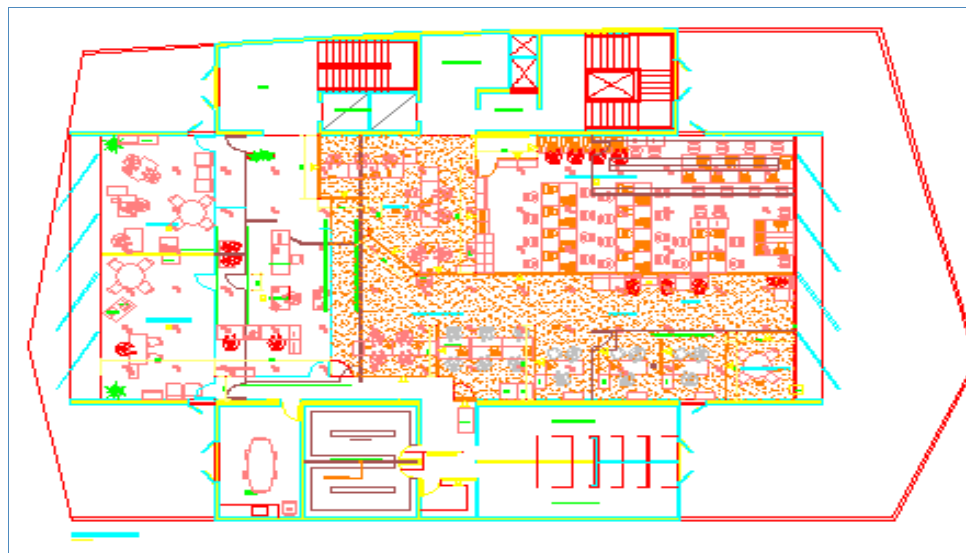


Fonte: Cliente (Planta 1º pavimento)



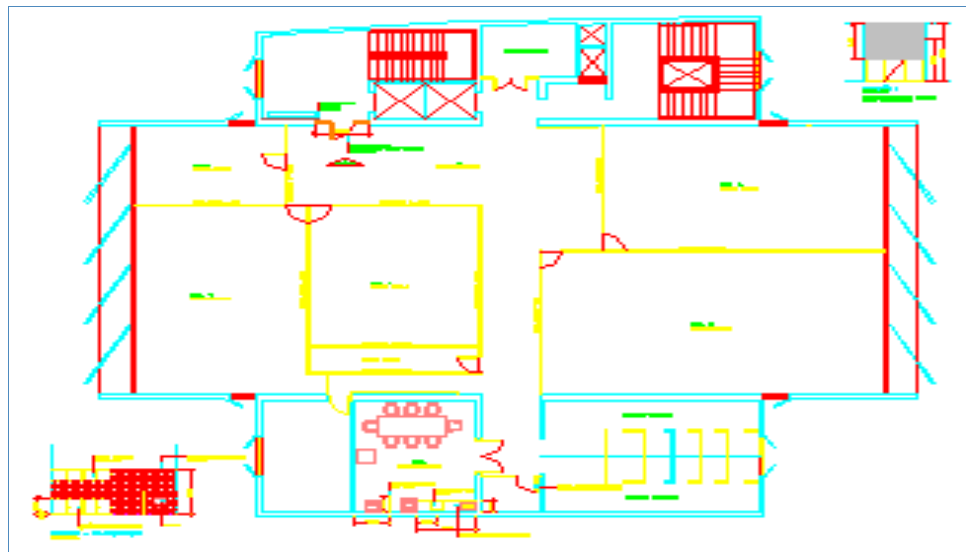
Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

PLANTA 2º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Planta 2º pavimento)

PLANTA 3º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

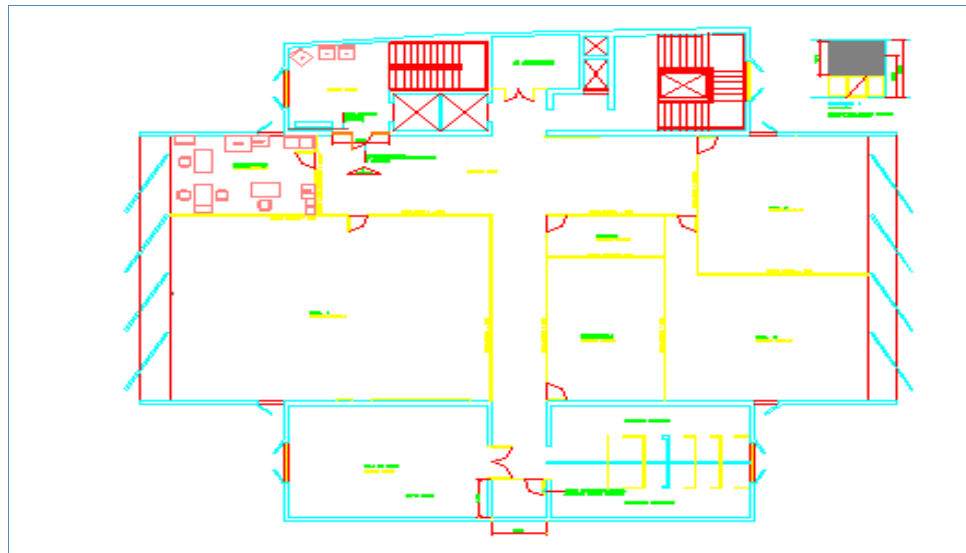


Fonte: Cliente (Planta 3º pavimento)



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

PLANTA 4º PAVIMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente (Planta 4º pavimento)

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto aparente, alvenaria com pintura, grades e esquadrias de aço galvanizado com vidros temperados.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, caixas, expediente, cofre, ar condicionado, manutenção e sanitários
	Superiores e Subsolo Sala de reuniões, copa, auditório, superintendência regional e sanitários
ESTRUTURA	Concreto Armado
FACHADA	Concreto Armado
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada e elevadores.
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, porta giratória, controle de acesso de porta e seguranças
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Entre Nova e Regular
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito/Cerâmico/Carpete e Vinílico/carpete
PAREDES	Pintura Látex/Azulejos e Pedras
FORROS	Gesso e laje



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	IPTU	MATRÍCULA
ÁREA DE TERRENO (M²)	884,00	876,90
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	5.002,00	5.001,70

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	780,00	1,00	780,00
SUPERIORES E SUBSOLO	4.222,00	0,7	2.955,40
TOTAL	5.002,00	-	3.735,40

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas “in loco” por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no município de São Paulo é determinada pelo Plano Diretor Estratégico através da Lei 13.885 de 25 de agosto de 2004.

De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05).

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da Sé



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 70,0%
- Coeficiente de Aproveitamento: 4,0.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Mista (Residencial, comercial, institucional e serviços).

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da Sé.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 22,64 e R\$ 58,06 p/m² mensais e áreas variando entre 2.649,90 e 240,00.

Portanto, para o imóvel em análise ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é regular, o nível de demanda atual é bom, resultando em uma absorção rápida, em uma conjuntura de mercado equilibrada.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	48,50
Área (m ²):	3.735,40
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	181.167,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



Anexo I - Documentação Fotográfica



ASPECTO GERAL DA AVENIDA LIBERDADE



ASPECTOS DA ENTRADA DO ESTACIONAMENTO



ASPECTO GERAL DA FACHADA DO AVALIANDO





ASPECTO DO ACESSO A AGÊNCIA - TÉRREO



ASPECTO GERAL DA AGÊNCIA - TÉRREO



ASPECTOS DA ÁREA DE ATENDIMENTO DA AGÊNCIA - TÉRREO





ASPECTOS DA ÁREA DE CAIXA ELETRÔNICO - TÉRREO





ASPECTO GERAL DA CIRCULAÇÃO (ACESSO AO 1º PAVIMENTO)



ASPECTO GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO - 1º PAVIMENTO



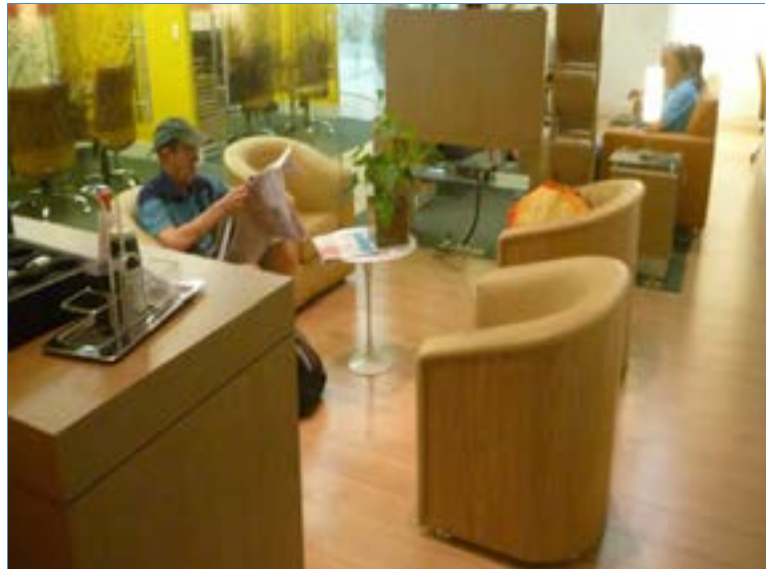
ASPECTO GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO - 1º PAVIMENTO





ASPECTO GERAL DA ÁREA DE ATENDIMENTO - 2º PAVIMENTO





ASPECTOS DA ÁREA VAN GOGH - 2º PAVIMENTO





ASPECTOS DA ÁREA DE ESCRITÓRIOS - 3º PAVIMENTO





ASPECTOS DA SALA DE TREINAMENTO – 3º PAVIMENTO





ASPECTOS DA ÁREA DE ESCRITÓRIOS - 4º PAVIMENTO





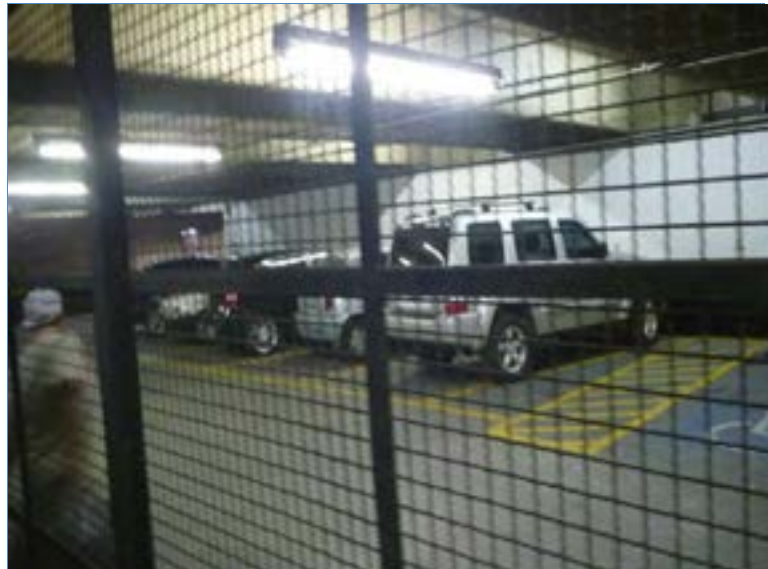
ASPECTOS DA ÁREA DE ESCRITÓRIOS - 4º PAVIMENTO





ASPECTO GERAL DO 1º SUBSOLO





ASPECTO GERAL DO 1º SUBSOLO



ASPECTO GERAL DO 2º SUBSOLO



BANCO SANTANDER

set/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
-	Avenida Liberdade, nº 151 - Bairro Liberdade, São Paulo/SP	Avaliando	Loja	13	23,7	5.002,00	780,00	-	-	4.222,00	3.735,40	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																
1	Rua José Getúlio, alt. nº 1.200 - Bairro Liberdade	Oferta	Loja	3	n/l	300,00	100,00	-	-	200,00	240,00	12.000,00	50,00	Pronto Imobiliária	Emerlindo	(11) 3694 - 1000
2	Rua Barão de Juruá, Rua Vergueiro - Liberdade - São Paulo/SP (300 m do avaliando)	Oferta	Prédio Comercial	20	n/l	1.000,00	250,00	-	-	750,00	775,00	25.000,00	32,26	Lello Imóvel	César	(11) 5593-3333
3	Rua Vergueiro - Liberdade - São Paulo/SP (1,5 km do avaliando)	Oferta	Prédio Comercial	0	n/l	2.000,00	500,00	-	-	1.500,00	1.550,00	90.000,00	58,06	Paulo Roberto Leardi	Anaípe Gurgel	(11) 3674-5000
4	Avenida da Liberdade, nº 808 - Liberdade - São Paulo/SP	Oferta	Prédio Comercial	0	n/l	2.100,00	262,50	-	-	1.837,50	1.548,75	65.000,00	41,97	Consultor	Francisco	(11) 8556-6249
5	Rua Rapp Freitas, nº 260 - República, São Paulo/SP	Oferta	Prédio Comercial	10	n/l	2.470,00	411,67	-	-	2.058,33	1.852,50	50.000,00	26,99	Palazzo Imóveis	Fabiano	(11) 3452 - 9806
6	Avenida Duque de Caxias, nº 401 - República, São Paulo/SP	Oferta	Prédio Comercial	n/l	n/l	3.630,00	383,00	-	-	3.267,00	2.649,90	60.000,00	22,64	Eric Press Imóveis	Wilson	(11) 2729 - 5161





BANCO SANTANDER

set/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/MP)	VALOR SANEADO (R\$/MP)
AVALIANDO									
-	Avenida Liberdade, nº 151 - Bairro Liberdade, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua José Getúlio, alt. nº 1.200 - Bairro Liberdade	0,95	1,33	1,10	1,00	1,00	1,03	69,30	
2	Rua Barão de Ijuí x Rua Vergueiro - Liberdade - Paulo/SP (800 m do avaliando)	0,95	1,33	1,20	1,00	1,00	1,03	47,77	47,77
3	Rua Vergueiro - Liberdade - São Paulo/SP - (1,15 km do avaliando)	0,95	1,14	0,90	1,00	1,00	0,88	51,06	51,06
4	Avenida da Liberdade, nº 808 - Liberdade - São Paulo/SP	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,08	56,49	56,49
5	Rua Rego Freitas, nº 260 - República, São Paulo/SP	0,95	1,33	1,50	1,00	1,00	0,93	45,33	45,33
6	Avenida Duque de Caxias, nº 401 - República, São Paulo/SP	0,95	1,33	1,50	1,00	1,00	1,11	41,85	41,85
Média								51,97	48,50



BANCO SANTANDER

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 38,65

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 67,56

Limite inferior (-30%): 36,38

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 51,97

SANEAMENTO

Limite superior: 52,34

Limite inferior: 44,66

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 5,60

Distr. "t" Student: 1,53

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,12

Número de elemetos após saneamento: 5

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 48,50

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 48,50

Área (m²): 3.735,40

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 181.166,52





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	LIBERDADE				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 2.134.998	R\$ 0	R\$ 2.134.998	R\$ 39.000	R\$ 0	R\$ 39.000	R\$ 2.173.998		
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 2.246.454	R\$ 0	R\$ 2.246.454	R\$ 41.036	R\$ 0	R\$ 41.036	R\$ 2.287.489		
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 2.359.001	R\$ 0	R\$ 2.359.001	R\$ 43.092	R\$ 0	R\$ 43.092	R\$ 2.402.092		
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 2.476.951	R\$ 0	R\$ 2.476.951	R\$ 45.246	R\$ 0	R\$ 45.246	R\$ 2.522.197		
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 2.600.798	R\$ 0	R\$ 2.600.798	R\$ 47.509	R\$ 0	R\$ 47.509	R\$ 2.648.307		
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 2.730.838	R\$ 0	R\$ 2.730.838	R\$ 49.884	R\$ 0	R\$ 49.884	R\$ 2.780.722		
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 2.867.380	R\$ 0	R\$ 2.867.380	R\$ 52.378	R\$ 0	R\$ 52.378	R\$ 2.919.758		
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 3.010.749	R\$ 0	R\$ 3.010.749	R\$ 54.997	R\$ 0	R\$ 54.997	R\$ 3.065.746		
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 3.161.286	R\$ 0	R\$ 3.161.286	R\$ 57.747	R\$ 0	R\$ 57.747	R\$ 3.219.034		
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 3.319.351	R\$ 52.313.447	R\$ 55.632.797	R\$ 60.635	R\$ 955.609	R\$ 1.016.244	R\$ 56.649.041		
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 4.044.854	R\$ 0	R\$ 4.044.854	R\$ 73.897	R\$ 0	R\$ 73.897	R\$ 4.118.751		
VPL		Agência: R\$ 28.312.971		Estacionamentos: R\$ 517.193		R\$ 28.830.163				



BANCO SANTANDER

set/12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III





LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 14.317

ficha - 1 -

São Paulo, 22 de novembro de 1977.

Liberdade

OS PRÉDIOS E SEU TERRENO na Avenida da Liberdade, nos 139, 145, 151 e 155, antigos nos 39, 41 e 53, outrora nos 5, 7 e 9, do Largo da Liberdade, no 2º subdistrito-LIBERDADE, contribuintes 005.039.0012/0013/0014/0015, medindo 23,70m mais ou menos de frente, por 37,00m mais ou menos, onde confina com propriedade da viúva Luis Levy ou sucessores, de outro lado mede mais ou menos 38,00m confinando com o prédio nº 39, antigo, de propriedade de quem de direito e nos fundos 23,70m mais ou menos, confinando com Abelardo Goulart e Affonso Bruno ou seus sucessores. PROPRIETARIOS: ELIANA CLOTILDE BRAGAGLIA PINTO, do lar, RG nº 2.260.377-SP e seu marido SYLTON SOARES PINTO, cirurgião dentista, RG numero - 1.597.824-SP, CPF em comum nº 008.870.058, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta Capital, na rua Miranda Guerra, nº 800, casa 260, brasileiros, e PAULO ORLANDO BRAGAGLIA, menor púber. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 43.257. O OFICIAL SUBSTO

AV-1/14.317 Conforme inscrições nos 7.164 e 9.349, o prédio na Avenida da Liberdade, nº 155, constante desta matrícula acha-se locado ao BANCO BRASILEIRO DE DESCONTOS S/A. São Paulo, 22 de novembro de 1977. O ESCRIVENTE HABILITADO *Marcelo...* O OFICIAL SUBSTO

R-2/14.317 DE CARTA DE SENTENÇA datada de 13 de abril de 1977, expedida pelo Cartório do 9º Ofício e Juízo de Direito da 9ª Vara, ambos da Família e das Sucessões desta Capital, extraída dos autos de DESQUITE AMIGÁVEL em que são requerentes ELIANA CLOTILDE BRAGAGLIA PINTO e SYLTON SOARES PINTO, se verifica que uma parte ideal correspondente a 50% do imóvel desta matrícula, avaliada em R\$ 700.000,00, ficou pertencendo à desquitanda ELIANA CLOTILDE BRAGAGLIA PINTO -

continua no verso

Carlos Augusto Espinosa

Pag.: 001/007
Certidão na última página

1.º Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

0005-AA 216824



matrícula

14.317

ficha

- 1 -

verso

que voltou a usar o seu nome de solteira ELIANA CLOTILDE - BRAGAGLIA, tudo nos termos da sentença de 12 de fevereiro - de 1976. São Paulo, 22 de novembro de 1977. O ESC. HAB. -

Paulo Orlando Bragaglia OFICIAL SUBSTITUTO

R-3/14.317. Por escritura de 06 de dezembro de 1.977, de notas do 8º escrivão desta capital, ELIANA CLOTILDE BRAGAGLIA, brasileira, desquitada, do lar, RG nº 2.260.377 e CrF nº 876.405.208-78, residente e domiciliada nesta capital, na rua Miranda Guerra, nº 800, casa 260 e PAULO ORLANDO BRAGAGLIA e sua mulher JURACEMA FALCONE BRAGAGLIA, brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, ele médico, ela do lar, RGS nºs 1.803.429-M.18 e 2.607.658, respectivamente e CrF em comum nº 008.869.808-44, residentes e domiciliados nesta capital, na Alameda Joaquim Eugenio de Lima, nº 177, apartamento nº 141, VANDERMAN ao BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, estabelecido nesta capital, na Praça Antonio Prado, nº 6, CGC nº 61.411.633/0001-87, pelo valor de ----- R\$ 11.735.000,00, o imóvel desta matrícula, São Paulo, 03 de janeiro de 1.978. O Esc. Hab. *Paulo Orlando Bragaglia* O OFICIAL *M. S. J.*

AV-4/14.317. CANCELADAS as LOCAÇÕES inscritas sob números 7.164 e 9.349, certificadas na AV-1 desta matrícula, em virtude de autorização dada por PAULO ORLANDO BRAGAGLIA, ELIANA CLOTILDE BRAGAGLIA e o BANCO BRASILEIRO DE DEPOSITOS S/A, nos termos dos instrumentos particulares de 29 de dezembro de 1.977. São Paulo, 30 de janeiro de 1.978. O Esc. Habilita do *Paulo Orlando Bragaglia*. O OFICIAL *M. S. J.*

AV-5/14.317 Por via de petição datada de 07 de abril de - 1980, o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., solicitou se fizesse constar que os prédios nºs 139, 151 e 155 da Avenida da Liberdade, foram desolidos, conforme prova o recibo al-

continua na ficha 2.

Pag.: 002/007

Certidão na última página



LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 14.317 ficha - 2 -
continuação da ficha -1-

São Paulo, 22 de novembro de 1977.

alvará nº 265959 expedido pela Prefeitura do Município de - São Paulo.- São Paulo, 10 de abril de 1980.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[assinatura]*

AV-6/14.137.- Por via de petição datada de 15/04/1983, o - BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO, solicitou se fizesse constar - que no terreno objeto desta matrícula, foi construído o prédio que recebeu o nº 151 da Av. Liberdade, a que se refere o AUTO DE CONCLUSÃO nº 040/83/SE, expedido em 14/03/83, pela - Prefeitura Municipal de São Paulo, o qual se acha quite para com a Previdência Social, conforme Certidão Negativa de Débitos (CND), nº 9001664 expedida pelo IAPAS - Agência Centro, - em 24/03/1983 e que fica arquivada neste Cartório.-São Paulo, 30 de maio de 1.983.-O ESC.AUT. *[assinatura]*

AV-7/14.137 Procedo-se a presente averbação nos termos do requerimento do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A, datado de 11/10/94, para ficar constando que o prédio nº 151 da Av. Liberdade, devidamente averbado sob nº 6, nesta matrícula tem/ uma área construída de 5.001,70m2, conforme consta de Auto - de Conclusão nº 040/83/SE, expedida aos 14/03/83 pela PMSP, e que o mesmo está quite com as leis de custeio da previdencia social conforme CND nº 0002158 expedida em 15/04/83 em nome/ do requerente e outra, válida para averbação do prédio supra cujo prédio é lançada pela PMSP pelo contribuinte número.... 005.039.0988-2 conforme aviso recibo referente ao exercício/ de 1994.- São Paulo, 26 de outubro de 1.994.-.-.-.-.- EU *[assinatura]* AUXILIAR A DATILOGRAFEI.- O ESCRIVENTE AUTORIZADO *[assinatura]*

(CONTINUA NO VERSO)

[assinatura]
Cedex Lacerda
Escritório

Pág.: 003007
Certidão na última página

1º Cartório de Registro de Imóveis
Cidade de São Paulo - SP

0005-AA 216825



matrícula

14.317

ficha

02

verso

R. 08 - Em 05 de dezembro de 2001

Ref. prenotação n. 195.111, de 04 de dezembro de 2001

PENHORA Conforme Mandado n. 4.312/01, expedido em 06 de setembro de 2001, pelo MM. Juiz Federal Substituto da 6ª Vara de Execuções Fiscais Federais, Doutor Omar Chamon, assinado pela Diretora de Secretaria, Senhora Sílvia Regina Mastrocola, processo n. 95.0511763-9, da ação de execução fiscal movida pela **FAZENDA NACIONAL**, em face do **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.**, CNPJ(MF) n. 61.411.633/0001-87, com sede na Praça Antônio Prado n. 06, procedemos ao registro da penhora do imóvel, para garantia de uma dívida no valor de ~~R\$ 6.598.644,76~~ (seis milhões quinhentos e noventa e oito mil seiscentos e quarenta e quatro reais e setenta e seis centavos), tendo sido nomeado depositário do bem **REINALDO ARMANDO PAGAN**, RG n. 4.117.237-1, OAB/SP n. 32.255, CPF(MF) n. 574.171.138-54, brasileiro, casado. (Microfilme n. 195.111)


Luiz Carlos Costa
ESCRIVENTE


Luizilton Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 09 - Em 21 de setembro de 2004

Ref. prenotação n. 218.261, de 20 de setembro de 2004

Averba-se, a requerimento devidamente formalizado, firmado nesta Capital em 8 de julho de 2004, que o **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A.**, teve sua denominação social alterada para: **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA**, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 5.10.1998, registrada sob n. 159134, na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 13.12.1989, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo, edição de 4 de novembro de 1998. (Microfilme n. 218.261).


André de Almeida Carriço
ESCRIVENTE


Adriano Damásio
Substituto de Oficial

AV. 10 - Em 4 de junho de 2008

Ref. prenotação n. 254.497, de 27 de maio de 2008

CANCELAMENTO DE PENHORA: Averba-se nos termos do Mandado n.-(continua na ficha 03).....

Pag.: 004/007
Certidão na última página



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula

14.317

ficha

03

São Paulo,

4 de junho de 2008

1010/2008, expedido em 15 de maio de 2008, pelo MM. Juiz Federal Substituto da 6ª Vara de Execuções Fiscais desta Comarca da Capital, Dr. Luis Gustavo Bregalda Neves, nos autos n. 95.0511763-9 da ação de execução fiscal movida pela FAZENDA NACIONAL, em face do proprietário, qualificados, o cancelamento da penhora objeto do R.08 supra. (Microfilme n. 254.497).

Paolo Sergio Mazzo Zaitlin
Paolo Sergio Mazzo Zaitlin
ESCRIVÃO

Maurício Carneiro Medeiros de Souza
Maurício Carneiro Medeiros de Souza
Substituto do Oficial

AV. 11 - Em 9 de novembro de 2011

Ref. prenotação n. 298.849, de 8 de novembro de 2011

CONTRIBUINTE: Averba-se, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.304/06-6, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.305/06-0, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicadas no Diário Oficial do Estado, edições de 1º de setembro de 2006 e 11 de janeiro de 2007, devidamente microfilmada sob n. 251.847, em 10 de março de 2008, instruídas com requerimento devidamente firmado nesta Capital em 25 de outubro de 2010, que o imóvel é atualmente lançado pelo contribuinte n. 005.037.0009-2, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU expedida em 1.11.2011 pela Municipalidade de São Paulo. (Microfilme n. 298.849).

Marcos César Tulli
Marcos César Tulli
Escrivão

Fleuzilino Araújo dos Santos
Fleuzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 12 - Em 9 de novembro de 2011

Ref. prenotação n. 298.849, de 8 de novembro de 2011

INCORPORACÃO DE SOCIEDADE: Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.304/06-6, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.305/06-0, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicadas no Diário Oficial do Estado,(continua no verso).....

Carolina Macagnolo
Carolina Macagnolo
Escrivão

Pag.: 005/007
Certidão na última página



matrícula


14.317

ficha

03

verso

edições de 1º de setembro de 2006 e 11 de janeiro de 2007, devidamente microfilmadas sob n. 251.847, em 10 de março de 2008, instruídas com requerimento devidamente firmado nesta Capital em 25 de outubro de 2010, para constar que o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA, anteriormente denominado BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A., foi incorporado pelo BANCO SANTANDER MERIDIONAL S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno n. 474, nesta Capital, o qual teve sua denominação social alterada para BANCO SANTANDER BANESPA S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 61.472.676/0001-72, com sede na Rua Amador Bueno n. 474, nesta Capital, sendo que o imóvel, foi avaliado para versão do patrimônio do incorporado ao do incorporador em R\$ 1.420.254,91 (um milhão quatrocentos e vinte mil duzentos e cinquenta e quatro reais e noventa e um centavos). Valor Venal de Referência R\$ 9.535.913,00 (Microfilme n. 298.849).



Marcelo Cunha Trilli
Escrivente




Flauzillo Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 13 - Em 9 de novembro de 2011

Ref. prenotação n. 298.849, de 8 de novembro de 2011

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.304/06-6, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 31 de agosto de 2006, registrada sob n. 339.305/06-0, em 29 de dezembro de 2006, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicadas no Diário Oficial do Estado, edições de 1º de setembro de 2006 e 11 de janeiro de 2007, devidamente microfilmadas sob n. 251.847, em 10 de março de 2008, instruídas com requerimento devidamente firmado nesta Capital em 25 de outubro de 2010, para constar que o BANCO SANTANDER BANESPA S.A., teve sua denominação alterada para BANCO SANTANDER S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 90.400.888/0001-42, com sede na Rua Amador Bueno n. 474 - Santo Amaro, nesta Capital, conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 30 de abril de 2007, registrada sob n. 339.415/07-1, em 12 de setembro de 2007, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicada em 15 de setembro de 2007 no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo, devidamente microfilmada sob n. 251.847, em 10 de março de 2008. (Microfilme n. 298.849).



Marcelo Cunha Trilli
Escrivente



Flauzillo Araújo dos Santos
OFICIAL

.....(continua na ficha n. 04).....

Pag.: 006/007
Certidão na última página

QUALQUER ADULTERAÇÃO PASSIVA OU EMBARGA ANULA ESTE DOCUMENTO



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

matrícula
14.317

ficha
04

São Paulo, 9 de novembro de 2011

AV. 14 - Em 9 de novembro de 2011

Ref. prenotação n. 298.849, de 8 de novembro de 2011

ALTERAÇÃO DE RAZÃO SOCIAL: Procede-se a esta averbação, nos termos da Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob n. 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicada em 25 de abril de 2009 no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo, instruídas com requerimento devidamente firmado nesta Capital em 25 de outubro de 2010, para constar que o BANCO SANTANDER S.A. passou a ser denominado **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 90.400.888/0001-42, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek ns. 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, nesta Capital, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de abril de 2009, registrada sob n. 144.757/09-6, em 24 de abril de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicado em 25 de abril de 2009 no Diário Oficial Empresarial do Estado de São Paulo, devidamente microfilmada sob n. 275.664, em 27 de janeiro de 2010. (Microfilme n. 298.849).

Marcos Cássio Tralli
Escritório

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO

FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. São Paulo, data e hora abaixo indicadas.

Carlos Lourenço
Escritório

1.ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

0005 - AA 216827

As Oficiais : R\$ 27,91
As Escritas : R\$ 4,24
As IRESP : R\$ 4,44
As Res. CIVIL : R\$ 1,24
As Trib. Part : R\$ 1,24
Total : R\$ 39,27
SELAS E CONTRASSINOS
REGISTRADOS POR VERBA

Certidão expedida às 12:31:13 horas do dia 23/07/2012.
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (INSCGJSP, XIV, 12, "d").
Código de controle de certidão: 
Pedido Nº 212599.

9143172307012

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2012 traz os principais elementos de cálculo do imposto, tais como as indicações de área construída, de área de terreno e de uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.
- Os dados da notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel encontra-se em situação regular perante as leis sobre edificações ou parcelamento, uso e ocupação do solo (artigo 118 do CTN).
- Caso o contribuinte não concorde com os dados deste documento, ele poderá procurar uma das praças de atendimento da Prefeitura de São Paulo, pessoalmente ou por um representante legal, no prazo de 90 dias, contados a partir da data de vencimento à vista ou da primeira prestação.
- A Prefeitura oferece duas opções de pagamento do imposto: à vista, com desconto de 5% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento, ou pagamento parcelado, com o mesmo vencimento do pagamento à vista, porém, sem o desconto no valor a pagar.
- Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emitir no site da Prefeitura de São Paulo - www.prefeitura.sp.gov.br, ou pedir 2ª via em uma das Subprefeituras.
- Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.
- O não pagamento do IPTU acarreta a inclusão no Cadastro Informativo Municipal (CADIM) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança poderá ser efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis 6.989/86, 10.235/86, 13.250/01, 13.698/03, 14.089/05, 14.865/08, 15.044/09 e 15.406/2011.

IMÓVEL EM ÁREA ENVOLTÓRIA (TOMBAMENTO)
acesse www.prefeitura.sp.gov.br/CIT

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela Internet, no site das bancas conveniadas;
- nas caixas de autoatendimento ou em qualquer agência de sua bancária autorizada;
- nos caixas eletrônicos e correspondentes bancários autorizados.

Faça o depósito pelo depósito automático conforme instruções do talão.

PAGAMENTO COM ATRASO:

No pagamento de prestações ou com atraso incidirá multa de 0,33% ao dia, até o limite de 50%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, sendo cobrados juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema de cálculo os valores dos acréscimos legais. Basta ler em mãos o número do cadastro do imóvel, objeto indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Pode ser solicitada pela Internet, no site da Prefeitura (www.prefeitura.sp.gov.br) ou solicitada pessoalmente nas Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

155

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Na Praça de Atendimento das Secretarias Municipais de Finanças, no seguinte endereço: Vale do Anhangabaú, 256 - Centro Histórico do atendimento: De 2ª a 6ª hora, das 8h às 18h.

IPTU 2012

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
005.039.0988-2

DATA BASE: 01/01/2012
EXERCÍCIO: 2012
Nº: 01

CONDOMÍNIOS:

BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A - BANESPA

LOCAL DO IMÓVEL: AV. DA LIBERDADE Nº151
LIBERDADE
01503-000 COODLOG=11818-4

MESSAGENS:

VENCIMENTOS:

Única	2003/12	127.407,79
1ª	2003/12	13.554,02
2ª	2004/12	13.554,02
3ª	2005/12	13.554,02
4ª	2006/12	13.554,02
5ª	2007/12	13.554,02
6ª	2008/12	13.554,02
7ª	2009/12	13.554,02
8ª	2010/12	13.554,02
9ª	2011/12	13.554,02
10ª	2012/12	13.554,02

USO	COD	COD	SQU	TI/UF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
43-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	23,70	633	1964

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÇÃO 5.002	1.358,00	ORIENTAÇÃO 8,7300				CONSTRUÇÃO 4958483,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 884	2.227,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDICIONADO 1,0000	FRACÇÃO DUAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 196868,00	ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA		PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDICIONADO 1,0000	FRACÇÃO DUAL 1,0000	EXCESSO DE ÁREA 0,00	ESPECIAL 1,0000
BASE DE CÁLCULO (R\$) COM DESCONTOS	4927381,00	ALÍQUOTA PREDIAL	DESCONTO/INCRÉSCIMO PREDIAL R\$	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$	FATOR ESPECIAL PREDIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$	DEDAÇÕES PREDIAL R\$
(C) (R\$)		0,0150	+ 31.639,81	135.540,27	1,0000	135.540,27	0,07
							IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$
							135.540,20
							TERRITORIAL R\$
						
							IMPOSTO A PAGAR TERRITORIAL R\$
						



PREFEITURA DE SÃO PAULO
FINANÇAS

NOTA DO IPTU 2012 - 001
135.540,20

DEBITO DE OUTROS PAGOS

TOTAL A PAGAR (R\$)
135.540,20



Parcela: 1/10

Data de vencimento: 20/03/2012

VALOR: R\$ 13.554,02

DATA DE VALIDADE: 20/03/2012
NÚMERO DE SÉRIE: 005 434 NL: 01

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VALIDADE

As próximas prestações serão enviadas mensalmente.

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



PARCELAMENTO IPTU 2012 E IPTU 2011 - Para mais informações consulte os valores referentes às Parcelas do IPTU 2012 em www.nfpaulistana.prefeitura.sp.gov.br ou consulte na data de respectivo vencimento.

CODICE:

Despesa: IPTU

União: 001-0248

Ponto: 232402

União/Boleto: 127,407,79

Juros:

Multa: Multada pelo contribuinte

Valor Total: 127,407,79

Antecipada Efetiva

Empresa: Santander Outros

Débito automático para pagamento parcelado

- É possível efetuar o pagamento parcelado do IPTU por meio de débito em conta corrente.
- Para isso, basta preencher e entregar a autorização acima no seu banco.
- Atenção: Esta opção é válida apenas para o pagamento parcelado.

Importante:

- A 1ª parcela do IPTU/2012 (opção 2 abaixo) deverá ser paga diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet.
- A partir da 2ª parcela, inclusive, o débito automático será feito automaticamente na conta indicada pelo contribuinte.
- Essa autorização de débito automático será mantida para os anos seguintes e será válida apenas para o pagamento parcelado do IPTU.

Cadastro do imóvel: 005.039.0988-2

NL: 01

1900075009



AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

005 039 0988 0519

127,407,79 2012

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01



... e o acompanhamento dos valores já creditados - e dos pendentes - pode ser feito pela Internet.

Utilização dos Créditos

Você pode utilizar os créditos da Nota Fiscal Paulista para abater até 100% do IPTU ou optar por depósito em conta-corrente ou poupança.

www.nfpaulistana.prefeitura.sp.gov.br

Acesse também a versão mobile do site nfe.prefeitura.sp.gov.br/mobile



INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2012 traz os principais elementos de cálculo do imposto, tais como as indicações de área construída, de área de terreno e de uso do imóvel, bem como o valor a pagar para o presente exercício.
- Os dados da notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel encontra-se em situação regular perante as leis sobre edificações ou parcelamento, uso e ocupação do solo (artigo 118 do CTN).
- Caso o contribuinte não concorde com os dados deste documento, ele poderá procurar uma das praças de atendimento da Prefeitura de São Paulo, pessoalmente ou por um representante legal, no prazo de 90 dias, contados a partir da data de vencimento à vista ou da primeira prestação.
- A Prefeitura oferece duas opções de pagamento do imposto: à vista, com desconto de 5% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento, ou pagamento parcelado, com o mesmo vencimento do pagamento à vista, porém, sem o desconto no valor a pagar.
- Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento de cada parcela deve emitir no site da Prefeitura de São Paulo - www.prefeitura.sp.gov.br, ou pedir 2ª via em uma das Subprefeituras.
- Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.
- O não pagamento do IPTU acarreta a inclusão no Cadastro Informativo Municipal (CADIM) e a inscrição do débito na Dívida Ativa do Município. Neste caso, a cobrança poderá ser efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis 6.989/86, 10.235/86, 13.250/01, 13.698/03, 14.089/05, 14.865/08, 15.044/09 e 15.406/2011.

IMÓVEL EM ÁREA ENVOLTÓRIA (TOMBAMENTO)
acesse www.prefeitura.sp.gov.br/CIT

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela Internet, no site das bancas conveniadas;
- nas casas de autoatendimento ou em qualquer agência de suas bancas autorizadas;
- nos casos bancários e correspondentes bancários autorizados.

Faça o depósito pelo depósito automático conforme instruções do boleto.

PAGAMENTO COM ATRASO:

No pagamento de prestações ou com atraso incide multa de 0,33% ao dia, até o limite de 30%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, sendo cobrados juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema de cálculo os valores dos acréscimos legais. Basta ler em mãos o número do cadastro do imóvel, objeto indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Pode ser solicitada pela Internet, no site da Prefeitura (www.prefeitura.sp.gov.br) ou solicitada pessoalmente nas Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

155

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

Na Praça de Atendimento das Secretarias Municipais de Finanças, no seguinte endereço: Vale do Anhangabaú, 256 - Centro. Horário de atendimento: De 2ª a 6ª feira, das 8h às 18h.

IPTU 2012

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL
005.039.0988-2

DATA BASE: 01/01/2012
EXERCÍCIO: 2012
Nº: 01

CONDOMÍNIO:

BANCO DO ESTADO DE SAO PAULO S/A - BANESPA

LOCAL DO IMÓVEL: AV. DA LIBERDADE Nº151
LIBERDADE
01503-000 CODLOG=11818-4

MENSAGENS:

VENCIMENTOS:

Única	2003/12	127.407,79
1ª	2003/12	13.554,02
2ª	2004/12	13.554,02
3ª	2005/12	13.554,02
4ª	2006/12	13.554,02
5ª	2007/12	13.554,02
6ª	2008/12	13.554,02
7ª	2009/12	13.554,02
8ª	2010/12	13.554,02
9ª	2011/12	13.554,02
10ª	2012/12	13.554,02

USO	COD	COD	SQU	TI/UF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
43-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	23,70	633	1964

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR
CONSTRUÇÃO 5.002	1.358,00	ORÇAMENTO 8,7300				CONSTRUÇÃO 4958483,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 884	2.227,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDICIONADO 1,0000	FRACÇÃO DUAL 1,0000	TERRENO INCORPORADO 196868,00	ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA		PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDICIONADO 1,0000	FRACÇÃO DUAL 1,0000	EXCESSO DE ÁREA 0,00	ESPECIAL 1,0000
BASE DE CÁLCULO (R\$) COM DESCONTOS	4927381,00	ALÍQUOTA PREDIAL 0,0150	DESCONTO/INCRÉSCIMO PREDIAL + 31.639,81	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL 135.540,27	FATOR ESPECIAL PREDIAL 1,0000	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL 135.540,27	DEDAÇÕES PREDIAL 0,07
(C) (R\$)		TERRITORIAL 0,0000	TERRITORIAL 0,0000	TERRITORIAL 0,0000	TERRITORIAL 1,0000	TERRITORIAL 0,0000	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL 135.540,20
							TERRITORIAL *****



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FINANÇAS

NOTA DO IPTU 2012 - 001
135.540,20

DEBITO DE OUTROS PAGOS, PAGO EM DIANTE

TOTAL A PAGAR (R\$)
135.540,20



Parcela: 1/10

Data de vencimento: 20/03/2012

VALOR: R\$ 13.554,02

DATA DE VALIDADE: 20/03/2012
NÚMERO DE SÉRIE: 005 434 NL: 01

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VALIDADE

As próximas prestações serão enviadas mensalmente.

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



PARCELAMENTO IPTU 2012 E IPTU 2011

Informe os valores referentes às Parcelas do IPTU a ser pagas na data do respectivo vencimento.

CODICE:

Despesa: IPTU

União: 001-0248

Ponto: 232000

União/Boleto: 127,407,79

Juros

Multiplicada pelo contribuinte

Valor Total: 127,407,79

Antecipada Efetiva

Empresa: Santander Outros

Débito automático para pagamento parcelado

- É possível efetuar o pagamento parcelado do IPTU por meio de débito em conta corrente.
- Para isso, basta preencher e entregar a autorização acima no seu banco.
- Atenção: Esta opção é válida apenas para o pagamento parcelado.

Importante:

- A 1ª parcela do IPTU/2012 (opção 2 abaixo) deverá ser paga diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet.
- A partir da 2ª parcela, inclusive, o débito automático será feito automaticamente na conta indicada pelo contribuinte.
- Essa autorização de débito automático será mantida para os anos seguintes e será válida apenas para o pagamento parcelado do IPTU.

Cadastro do imóvel: 005.039.0988-2

NL: 01

1900075009



AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

Parcela Única

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

005 039 0988 0519 127,407,79 2012



dos créditos a parcerias do empregador.

O acompanhamento dos valores já creditados - e dos pendentes - pode ser feito pela Internet.

Utilização dos Créditos

Você pode utilizar os créditos da Nota Fiscal Paulista para abater até 100% do IPTU ou optar por depósito em conta-corrente ou poupança.

www.nfpaulistana.prefeitura.sp.gov.br

Acesse também a versão mobile do site nfe.prefeitura.sp.gov.br/mobile

ELIMINE OS CRIADOUROS DE SUA CASA

O COMBATE À DENGUE É RESPONSABILIDADE DE TODOS

Para mais informações Ligue 152 ou acesse www.prefeitura.sp.gov.br/boletim

SECRETARIA DE SAÚDE

PREFEITURA DE SÃO PAULO



Relatório de Avaliação: Agência URB - RIO - PÇA PIO X
Praça Pio X nº 78 A, Centro,
Rio de Janeiro / RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADA NA PRAÇA PIO X Nº
78 A, CENTRO, CIDADE E ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda dos imóveis em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, para fins de registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários – visando a Oferta Pública Primária de Cotas do FII (“Oferta”), atendendo as normas estabelecidas na Instrução CVM nº 472/08.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.S.as. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII





SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Loja frente de rua em condomínio de Prédio Comercial	
1 OBJETIVO:	Determinação dos "valores de mercado livre" para compra/venda e locação do imóvel	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Praça Pio X nº 78 A, Centro – Rio de Janeiro/RJ	
Acessibilidade:	Através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março	
Vizinhança:	Predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.	
Transporte:	Rodoviário com diversas linhas de ônibus e vans, metroviário através da Estação Uruguaiana e ferroviário através da Estação Central; barcas pela Praça XV e vôos domésticos pelo Aeroporto Santos Dumont.	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, serviços postais, limpeza e conservação viária.	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno	Testada:	19,40 m para a Praça Pio X
	Topografia:	Plana, ao nível do logradouro.
	Formato:	Irregular
	Área:	722,00 m².
	Fração Ideal:	0,406318 (loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Trata-se de imóvel comercial (loja de frente de rua), sob prédio comercial de bom padrão, atualmente ocupada pela agência PRAÇA PIO X do Santander, composta por loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento.
	Estado de Conservação:	Regular
	Idade Aparente:	25 anos
	Vida Remanescente:	35 anos



Área Equivalente Total: 1.527,80 m² - para efeito de cálculo de valor

Área Privativa Total: 1.964,00m²

Obs: Áreas obtidas em plantas fornecidas pelo solicitante, não tendo sido aferidas *in loco*

5 DOCUMENTAÇÃO:

Registros:	Matrículas n° 14.331 (subsolo), 14.332 (loja), 14.333 (sobreloja) e 14.334 (2° pavimento) do 7° Ofício de RI/RJ, datada em 24/07/2012.
Taxas e Dispêndios:	IPTU ano 2012, Inscrição n° 0.554.936-5;
Outros:	Jogo de plantas (incompleto) em arquivo digital

6 ZONEAMENTO:

Zona:	Área Central 2 (AC-2)
Uso:	Comercial, prestação de Serviços
Índices Urbanísticos	Taxa de Ocupação: 100% Índice de Aproveitamento de área: 15,0 Considerando que o prédio encontra-se concluído e aprovado, entendemos que o mesmo atende a legislação incidente.

7 MERCADO:

O Centro da cidade, região de ocupação predominantemente comercial e prestação de serviços, além de forte presença institucional, educacional e cultural, sempre foi a principal zona comercial e empresarial da cidade, desde sua fundação.

A partir dos anos 1980, após a implantação do Metrô, iniciou-se uma descentralização das atividades empresarias com o surgimento de novos edifícios comerciais ao longo da linha de Metrô, nos bairros Glória, Flamengo e Botafogo. Atualmente verificamos o surgimento de nova região empresarial, a Barra da Tijuca, ainda com boa disponibilidade de grandes áreas livres de terrenos.

O imóvel insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco e Presidente Vargas.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são boas.

8 AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$)	30.861.219,00 (Trinta Milhões Oitocentos e Sessenta e Um Mil Duzentos e Dezenove Reais)
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$)	180.783,00 (Cento e Oitenta Mil Setecentos e Oitenta e Três Reais) Mensais



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÃO	14
QUADRO DE ÁREAS	16
ÁREA EQUIVALENTE	16
Documentação	17
REGISTRO DO IMÓVEL	17
TAXAS E DISPÊNDIOS	17
PLANTAS DO IMÓVEL	17
Planejamento Urbano	18
ZONEAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	18
RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2	18
Mercado	19
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	19
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	19
Avaliação	21
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	22
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	24
Conclusão Final de Valor	26



- Anexo I - Documentação Fotográfica**
- Anexo II - Tratamento das Amostras – Escritórios**
- Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/04**
- Anexo IV - Documentação Fornecida**



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como "**Grau I**" quanto à fundamentação e "**Grau III**" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Praça Pio X nº 78 A – bairro centro – Rio de Janeiro/RJ.

O acesso a ele pode ser efetuado através da Avenida Presidente Vargas e Rua 1º de Março.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Google Maps



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Ocupação de uso predominantemente comercial e de prestação de serviços, com prédios comerciais e sedes de empresas até 40 pavimentos, com galerias e lojas no térreo, além de antigos sobrados comerciais, instalações culturais, institucionais, prédios históricos e templos religiosos.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos públicos existentes na cidade, tais como: energia elétrica (luz e força), telefone, gás encanado, iluminação pública, coleta de lixo, entrega postal e redes de água e esgoto.

A Avenida Presidente Vargas (trecho Praça Pio X) trata-se de um dos principais eixos viários e comerciais da área central com tráfego intenso em duplo sentido. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

Em termos de transporte urbano, podemos afirmar que o local onde o imóvel está situado é muito bem servido por linhas regulares de ônibus que circulam na região e que fazem a ligação com o centro e outros pontos da cidade.

A região também conta com o sistema metroviário através da Estação Uruguaiana, a menos de 500 m e ferroviário, através da Estação Central do Brasil distante a cerca de 1,2 km, além das barcas entre Rio-Niterói, em frente na Praça XV, a cerca de 500 m.

O Aeroporto Santos Dumont dista a aproximadamente 1,7 km e o Internacional Galeão Antônio Carlos Jobim a aproximadamente 20 km com acesso pela Linha Vermelha.



Descrição da Propriedade

Trata-se de imóvel comercial (loja de frente de rua), sob prédio comercial de alto padrão, atualmente ocupada pela agência PRAÇA PIO X do Santander, composta por loja, subsolo, sobreloja e 2º pavimento. O Edifício denominado JOSÉ CARLOS MACEDO SOARES é composto de 18 andares e tem 45 anos de construção.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Irregular, meio de quadra;
- Topografia: Plana, ao nível dos logradouros;
- Área: 722,00 m².

Obs.: As medidas foram extraídas da matrícula fornecida não tendo sido aferidas in loco.

CONSTRUÇÃO

LOJA COM SUBSOLO, SOBRELOJA E 2º PAVIMENTO

Trata-se de uma loja frente de rua.





RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS DA LOJA	
	O imóvel é composto por subsolo, pavimento térreo (loja), sobreloja e 2º pavimento	
COMPOSIÇÃO:	Subsolo	Acesso por escada com setores desativados como arquivo, tesouraria e cofree depósitos.
	Térreo	Acesso por porta giratória, autoatendimento, recepção, caixas, atendimento, gerência, banheiro adaptados para PNE, sala técnica, retaguarda, arquivos, copa, 02 banheiros, vestiários e compartimento para ar central.
	Sobreloja	Salas de escritórios de departamentos do Santander, salas de reunião, copa, 02 banheiros (adaptado para PNE) e compartimento para ar central.
	2º pavimento	Acesso pelo hall de elevadores do condomínio, salas de escritórios de departamentos do Santander, salas de reunião, copa, 02 banheiros (adaptado para PNE) e compartimento para ar central.

ITENS	CARACTERÍSTICAS
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Granito, pintura, gradis metálicos e vidro
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escadas em concreto não enclausuradas e 02 elevadores (condomínio)
AR CONDICIONADO / REFRIGERAÇÃO	Central comum e individual tipo split
SEGURANÇA PATRIMONIAL:	Porta giratória e CITV
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO:	Rede de extintores e hidrantes, alarmes e luzes de emergência
EST. DE CONSERVAÇÃO:	Regular
IDADE APARENTE:	25 anos
VIDA ÚTIL ESTIMADA:	60 anos
VIDA REMANESCENTE:	35 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS –

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS:	Cerâmica, vinílico, carpete e laminados
PAREDES:	Massa e pintura e azulejos
FORROS:	Rebaixo em gesso e placas termoacústicos



QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos da documentação fornecida pelo cliente e estimativas, a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

ÁREA PRIVATIVA	TOTAL (M ²)
SUBSOLO	294,00
LOJA	510,00
SOBRELOJA	510,00
2º PAVIMENTOS	650,00
ÁREA TOTAL	1.964,00

Obs.: As áreas foram extraídas da documentação fornecida pelo consulente e estimadas não tendo sido aferidas in loco por nossos técnicos.

ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total utilizada é a informada no IPTU, as áreas dos pavimentos foram estimadas com base na planta fornecida pelo cliente. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M ²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	510,00	1,0	510,00
SOBRELOJA	510,00	0,7	357,00
SUPERIORES E SUBSOLO	944,00	0,7	660,80
TOTAL	1.964,00		1.527,80

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Matrícula nº 14.331 (subsolo), 14.332 (loja), 14.333 (sobreloja) e 14.334 (2º pavimento) do 7º Ofício de RI / RJ, constando como proprietário BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTOS SUDAMERIS S/A, datada em 24/07/2012.

TAXAS E DISPÊNDIOS

O imóvel está cadastrado na Secretaria Municipal de Fazenda sob a Inscrição nº 0.554.936-5 onde consta como contribuinte BANCO AMERICA DO SUL SA, valor venal de R\$ 4.673.440,00 e imposto anual de R\$ 131.452,00; área edificada de 1.964 m² e terreno 722 m².

PLANTAS DO IMÓVEL

Foi-nos fornecido o conjunto de plantas do imóvel (incompleto) em arquivo digital.

Obs. Para fins de cálculo de valor estamos considerando que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo no Município do Rio de Janeiro é determinada pelo Decreto nº 322/76 e Lei 2.236/92 (Área de Especial Interesse Urbanístico). De acordo com a legislação vigente, a propriedade encontra-se em perímetro de Área Central 2 (AC-2)

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja;
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ÁREA CENTRAL 2

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 1,00 ou 100%, A volumetria e ocupação também podem ser definidas pelo PA e devem-se respeitar os afastamentos previstos;
- Coeficiente de Aproveitamento: máximo de 15,0, o que significa que o volume de construções não pode exceder a 15 vezes a área do terreno, considerando-se as áreas computáveis.

USOS:

- Comercial, Prestação de Serviços e institucional.



A Rua do Ouvidor é a uma das principais vias transversais com intenso movimento comercial, com ótima disponibilidade de transportes, serviços públicos e comércio.

O imóvel em estudo insere-se em um ambiente de mercado com demanda aquecida, preferencialmente voltada para pontos de grande visibilidade e movimento intenso; com baixo número de ofertas, sem tendência de aumento, principalmente ao longo da Avenida Rio Branco.

Considerando o exposto acima, o bom momento de mercado, em conjunto com a baixa oferta no segmento de lojas e a demanda consistente, com grau de vacância baixo, verificamos que as condições de liquidez são muito boas.



Avaliação

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

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**” para determinação do valor de venda.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO PARA VENDA – MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR PADRÃO:

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

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO

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



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

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

CRITÉRIO DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	118,33
Área Equivalente (m ²):	1.527,80
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	180.783,56

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial do Rio de Janeiro, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 180.783,56 conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%..
- Área Equivalente: 1.527,80m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



Conclusão Final de Valor

Baseado nas tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA VENDA

R\$ 30.861.219,00

(Trinta Milhões Oitocentos e Sessenta e Um Mil Duzentos e Dezenove Reais)

VALOR DE MERCADO LIVRE PARA LOCAÇÃO

R\$ 180.783,56

(Cento e Oitenta Mil Setecentos e Oitenta e Três Reais Mensais)

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Joana Mattos Silva
Coordenadora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I – Documentação Fotográfica



PRAÇA PIO X



PRAÇA PIO X



PRAÇA PIO X - IGREJA DA CANDELÁRIA



VISTA FRONTAL



VISTA FRONTAL – ED. JOSÉ CARLOS MACEDO SOARES



VISTA FRONTAL



ACESSO AO CONDOMÍNIO



ACESSO



AUTOATENDIMENTO



GERÊNCIAS



CAIXAS



ESPERA



ATENDIMENTO



ATENDIMENTO



BANHEIRO PNE



RETAGUARDA



COPA



BANHEIRO



ACESSO AO SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



SUBSOLO



ACESSO A SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



SOBRELOJA



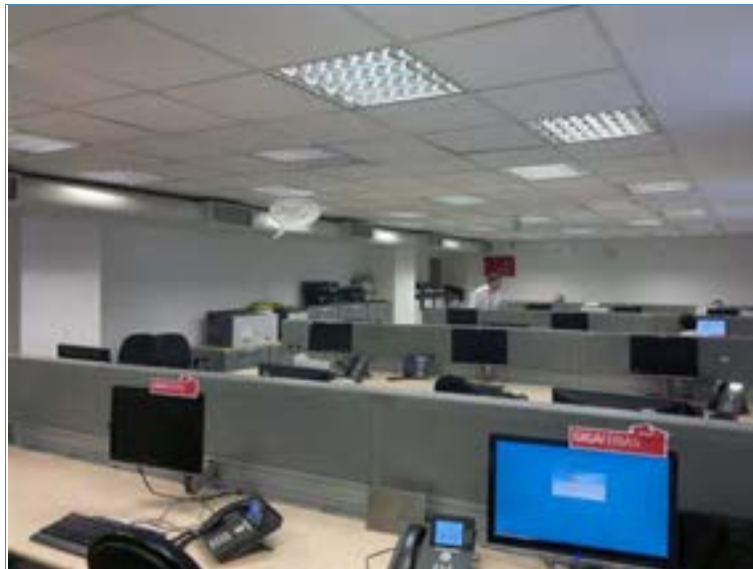
HALL DE ELEVADORES – ACESSO AO 2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



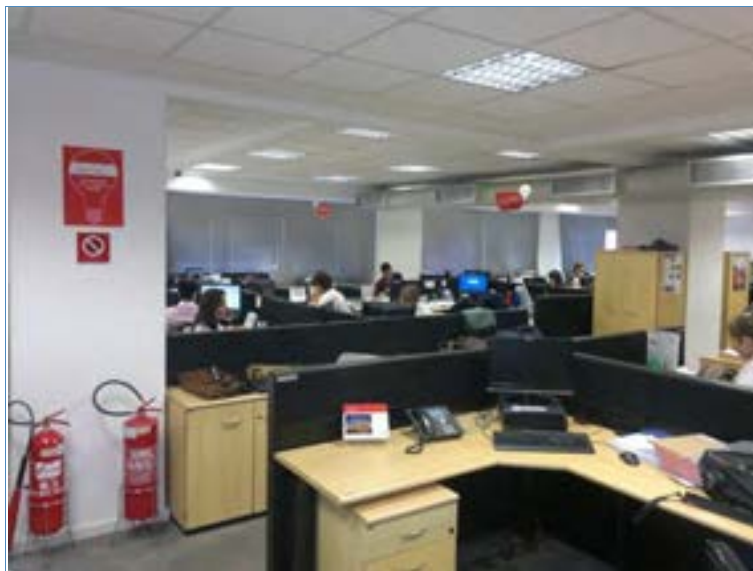
2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



2º PAVIMENTO



PORTARIA DO EDIFÍCIO



SANTANDER

04/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUIDA (M²)	TÉRREDO (M2)	MEZANINHO (M2)	SOBRELUA (M2)	SUPERIORES E SUBSOLO (M2)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDOR(S)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	LUIVA	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
-	Praga Po.X nº 78	-	Loja	0	19	1.864,00	610,00	-	510,00	944,00	1527,80	-	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5051-5464	
COMPARATIVOS																		
1	Rua do Rosário nº 113 A, Centro	Transação	Loja	0	7	140,00	140,00	-	-	-	140,00	150.000,00	107,14	370.000,00	Proprietário	Sr. Cozme	(21) 2322-0004	
2	Rua da Quilanda nº 51, Centro	oferta	Loja	0	8	1.200,00	400,00	100,00	400,00	300,00	960,00	100.000,00	104,17	3.000.000,00	Viagem	Sr. Geraldo Viagas	(21) 8707-7777	
3	Rua da Quilanda nº 56, Centro	Transação	Loja - estêdio exclusivo	0	6	1.445,00	260,00	-	237,00	948,00	1089,50	60.000,00	65,07	-	Administradora	Sra. Eliane	(21) 2383-3325	
4	Rua Branco Aves nº 15, Centro	Transação	Loja	0	10	735,53	400,00	320,00	-	15,53	634,97	65.000,00	102,38	-	Cushman & Wakefield	Sra. Nercia	(21) 2146-4800	
5	Av. Presidente Vargas nº 435, Centro	Transação	Loja	0	7	700,00	350,00	-	350,00	-	595,00	40.000,00	67,23	-	Miscon	Sra. Simone	(21) 2256-0062	
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro	Transação	Loja	0	8	330,00	160,00	-	120,00	30,00	297,10	60.000,00	208,89	-	Alta Helim	Sr. Sergio	(21) 2172-1717	
7	Rua Aze nº 15, Centro	oferta	Loja	3	8	322,00	322,00	-	-	-	322,00	74.181,00	230,38	-	Julio Bogoson	(21) 2187-3549		
8	Rua da Admibela nº 58, Centro	oferta	Loja	0	7	600,00	300,00	-	300,00	-	510,00	60.000,00	117,65	-	Sergio Castro	Sr. Fernando Jobe	(21) 2272-4422	





SANTANDER

04/22

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA VENDA

Nº	LOCALIZAÇÃO	COMPLEMENTO	OFERTA	PREÇO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR DIVID. (R\$/M²)	
-	Prça Pio X, nº 78		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
ANALISANDO											
COMPARATIVOS											
1	Rua do Rosário nº 113 A, Centro	antiga casa do "Paço de Ouero"	1,00	1,29	0,95	1,00	1,00	0,95	126,66	126,66	
2	Rua da Ouranda nº 51, Centro	antigo restaurante "M. Ogi"	0,80	1,20	0,80	1,00	1,00	1,20	112,56	112,56	
3	Rua de Ouranda nº 56, Centro		1,00	1,20	0,80	1,00	1,00	1,09	99,92		
4	Rua Buena Aires nº 15, Centro	1ª loja	1,00	1,06	1,05	1,00	1,00	0,78	91,44	91,44	
5	Av. Presidente Vargas nº 435, Centro		1,00	1,29	0,95	1,00	1,00	1,36	106,97	106,97	
6	Av. Rio Branco nº 122, Centro		0,80	1,13	0,75	1,00	1,00	0,88	142,78	142,78	
7	Rua Acre nº 15, Centro	Ed. Porto Braille - 1ª loja	0,80	1,00	0,95	1,00	0,95	0,78	141,88	141,88	
8	Rua da Assembleia nº 55, Centro		0,80	1,13	0,85	1,00	1,00	1,03	106,03	106,03	
									Média	111,03	111,03





SANTANDER

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 124,12

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 144,34

Limite inferior (-30%): 77,72

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 8

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 111,03

SANEAMENTO

Limite superior: 128,89

Limite inferior: 107,77

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 19,40

Distr. "t" Student: 1,44

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,16

Número de elemetos após saneamento: 7

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 118,33

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 118,33

Área (m²): 1.527,80

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 180.783,56





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

URS-RIO - PCA - PLO X											
ANO	PERÍODO	AGÊNCIA				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA	
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal		Receitas Locação	Fluxo Mensal
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 2.159.403	R\$ 0	R\$ 2.159.403		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.159.403	R\$ 0
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 2.282.654	R\$ 0	R\$ 2.282.654		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.282.654	R\$ 0
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 2.397.015	R\$ 0	R\$ 2.397.015		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.397.015	R\$ 0
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 2.516.865	R\$ 0	R\$ 2.516.865		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.516.865	R\$ 0
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 2.642.709	R\$ 0	R\$ 2.642.709		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.642.709	R\$ 0
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 2.774.844	R\$ 0	R\$ 2.774.844		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.774.844	R\$ 0
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 2.913.586	R\$ 0	R\$ 2.913.586		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 2.913.586	R\$ 0
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 3.059.266	R\$ 0	R\$ 3.059.266		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 3.059.266	R\$ 0
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 3.212.229	R\$ 0	R\$ 3.212.229		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 3.212.229	R\$ 0
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 3.372.840	R\$ 56.953.341	R\$ 60.326.181		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 60.326.181	R\$ 0
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 4.110.035	R\$ 0	R\$ 4.110.035		R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 4.110.035	R\$ 0
		VPL	Agência:	R\$ 30.861.219		Estacionamentos:	R\$ 0	R\$ 0		R\$ 30.861.219	R\$ 0



SANTANDER

out/12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,40 a 2,50*	1
SOMÁTORIA			7

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU I

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III





Anexo IV - Documentação Fornecida

8923

URS - RUS - PÇA PÍO X

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

14331 - 2-X

24217



CERTIDÃO
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - Subsolo do Edifício na Praça Pio X n.º 78/78-A, na freguesia de Candelária, e a fração de 0,033144 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio n.º 98, à esquerda com o prédio n.º 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar. Proprietário - BANK OF LONDON & SOUTH AMÉRICA LIMITED, sociedade bancária inglesa, filial desta cidade, CGC. 61.383.170/0001-97. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BN sob n.º 37470 a fls. 93. O imóvel se acha inscrito no FRE sob n.º 554936 C.L. 8890. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de julho de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial. Walter de Mello Cruxên.//

R-01-PROMESSA DE VENDA: Certifico que pela escritura de 14-04-80, lavrada nas notas no 7º Tabelionato de São Paulo - Capital, no livro 3661 a fls. 78, o proprietário prometeu vender o imóvel descrito na matrícula, ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, com sede na Capital do Estado de São Paulo, CGC 61.230.165/0001-44, pelo preço de Cr\$11.500.000,00, a ser pago juntamente com os preços de outros imóveis objetos das matrículas 14332 à 14335 da seguinte forma: Cr\$60.000.000,00 na data do título e Cr\$60.000.000,00 por meio de 5 prestações de Cr\$12.545.359,20, já acrescidos dos juros de 18% ao ano, pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 14-05-80 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes. O contrato foi feito em caráter irrevogável e irretirável. A transmissão foi paga pela guia n.º 2455130 de 11-07-80. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de julho de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Moacir Rodrigues da Silva e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//

R-02-VENDA: Certifico que pela escritura de 10-09-80, lavrada nas notas do 7º Tabelionato da Capital do Estado de São Paulo-SP, no livro 3661 a fls. 252, foi efetivada a venda prometida no R-01, ao comprador ali qualificado, pelo preço convencionado; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Walter de Mello Cruxên.//

AV.03-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL- Certifico que o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO SUDAMERIS S/A. A averbação foi feita a requerimento datado de 19 de julho de 2010, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 22.08.2001, registrada na JUCESP sob o nº 86.003/02-1, em 30.04.2002 e demais documentos comprobatórios, que ficam neste serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2010. *Matelega*

Certidão:	R\$ 26,00
Informação:	R\$ 4,22
Digitalização:	R\$ 0,10
Lei 5217:	R\$ 0,28
Lei 4684:	R\$ 2,14
Lei 111:	R\$ 2,18
Total:	R\$ 33,77



CERTIDÃO
Certifico que a presente cópia é reprodução autêntica do original e que os dados nela transcritos são os constantes no livro 3661 a fls. 252 do presente tomo do Fre nº 554936 C.L. 8890, que registram sobre o imóvel descrito os dados transcritos no sobre os dados cadastrais relativos ao mesmo.
Rio de Janeiro, 25 de JUL 2010
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - R.
Oficial Registrador Hélio Luis Gomes - Matr. 501030



Lista Custos Detalhados
em Oficial Registrador nº 11
Código: 501030-000000

8926

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
14334-2-AB	24220



CERTIDÃO

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO

IMÓVEL - 2º pavimento do Edifício na Praça Pio X n.º 78/78-A, na freguesia de Candelária, e a fração de 0,053971 do terreno que mede 19,40m de frente e fundos; 36,50m do lado direito e 38,00m do lado esquerdo, confrontando à direita com o prédio n.º 98, à esquerda com o prédio n.º 54, e nos fundos com a rua Teófilo Otoni, lado ímpar. Proprietário - BANK OF LONDON & SOUTH AMÉRICA LIMITED, sociedade bancária inglesa, filial desta cidade, CGC. 61.383.170/0001-97. Adquirido conforme título transcrito neste Cartório no livro 3-BN sob n.º 37470 a fls. 93. O imóvel se acha inscrito no FRE sob n.º 554936 C.L. 8890. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de julho de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Walter de Mello Cruçên.

R-01-PROMESSA DE VENDA: Certifico que pela escritura de 14-04-80, lavrada nas notas no 7º Tabelionato de São Paulo - Capital, no livro 3661 a fls. 78, o proprietário prometeu vender o imóvel descrito na matrícula, ao BANCO AMÉRICA DO SUL S/A., com sede na Capital do Estado de São Paulo, CGC 61.230.165/0001-44, pelo preço de Cr\$22.500.000,00, a ser pago juntamente com os preços de outros imóveis objetos das matrículas 14331 à 14335 da seguinte forma: Cr\$60.000.000,00 na data do título e Cr\$60.000.000,00 por meio de 5 prestações de Cr\$12.545.359,20, já acrescidos dos juros de 18% ao ano, pela Tabela Price, vencendo-se a primeira no dia 14-05-80 e as demais nos mesmos dias dos meses subsequentes. O contrato foi feito em caráter irrevogável e irretroatável. A transmissão foi paga pela guia 2455130 de 11-07-80. O referido é verdade; do que dou fé. Rio de Janeiro, 14 de julho de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Walter de Mello Cruçên.

R-02-VENDA: Certifico que pela escritura de 10-09-80, lavrada nas notas do 7º Tabelionato da Capital do Estado de São Paulo-SP, no livro 3661 a fls. 252, foi efetivada a venda prometida no R-01, ao comprador ali qualificado, pelo preço convencionado; do que dou fé. Rio de Janeiro, 03 de novembro de 1980. Assinados: O Téc. Jud. Jurdº Paulo Coelho e o Oficial Walter de Mello Cruçên.

AV.03-NOVA DENOMINAÇÃO SOCIAL- Certifico que o BANCO AMÉRICA DO SUL S/A, teve sua denominação social alterada para BANCO COMERCIAL E DE INVESTIMENTO SUDAMERIS S/A. A averbação foi feita a requerimento datado de 19 de julho de 2010, instruído com cópia autenticada da Ata da Assembleia Geral Extraordinária de 22.08.2001, registrada na JUCESP sob o nº 86.003/02-1, em 30.04.2002 e demais documentos comprobatórios, que ficam neste serviço arquivados. O referido é verdade, do que dou fé. Rio de Janeiro, 08 de setembro de 2010.

Cartório	R\$ 26,00
Intermediária	R\$ 4,00
Digitalização	R\$ 8,10
Lei 2717	R\$ 8,00
Lei 4864	R\$ 2,50
Lei 111	R\$ 2,38
Total	R\$ 50,98



CERTIDÃO
Certifico que a presente carta é reprodução autêntica da matrícula a que se refere inscrita no Livro 01, Atl. 18, p. 1º da Lei nº 6.213-75, desta cidade, sob o número 14334-2-AB, e independentemente das recusas sobre o imóvel, inscrita no Livro 3-BN sob o número 37470 a fls. 93, do que dou fé.
Rio de Janeiro, 24 JUL 2012
7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS S/A
Oficial Registrador Nacional de Imóveis - Max. 30/330

Luiz Carlos de F. dos
Oficial Registrador Nacional de Imóveis S/A
Cartório de Imóveis nº 02/2012



Relatório de Avaliação: Agência AVENIDAS
Avenida Paulista, 436, Bela Vista
São Paulo/SP

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de Outubro de 2012

Digital - Válida



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de Outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

**LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA A AGÊNCIA BANCÁRIA SITUADO NA AVENIDA PAULISTA, 436-
BAIRRO BELA VISTA – MUNICÍPIO DE SÃO PAULO E ESTADO DE SP.**

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para o Santander Agências Fundo De Investimento Imobiliário - Fii e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Cushman & Wakefield.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

«CLIENTE_NOME»





SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de Outubro de 2012	
DATA DA INSPEÇÃO:	17 de Setembro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Agência Bancária	
1 OBJETIVO:	Determinação do "valor de mercado livre" para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Avenida Paulista, 436, Bela Vista, São Paulo/SP	
Acessibilidade:	Através das avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Metroviário e Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	35m
	Topografia:	Declive
	Formato:	Regular
	Área:	875m ²
Unidade Avalianda:	Descrição:	Térreo: Auto atendimento, caixas, sanitários e ar condicionado, 1º Pavimento: Atendimento Van Gogh; 2º Pavimento: Salas de Reunião, copa, administrativo e sanitários
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	15 anos
	Vida Remanescente:	45 anos
	Área Construída Total:	2.858,00m ²
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



5 DOCUMENTAÇÃO:

Taxas e Dispendios: Imposto Predial e Territorial Urbano- IPTU de 2012, sob no cadastro nº 009.078.0009-2

Outros: Planta de arquitetura

6 ZONEAMENTO:

Zona: Zona de Centralidade Polar (ZCPb/05)

Uso: Comercial e serviços

Taxa de Ocupação: 0,70

Coefficiente de Aproveitamento: 4

7 MERCADO:

A região da Bela Vista é um distrito situado na região central da cidade de São Paulo, composto pelos bairros Morro dos Ingleses e Bexiga.

A Bela Vista apresenta um grande contraste financeiro, tendo famílias de classe média alta no Morro dos Ingleses e nas proximidades da Avenida Paulista e com classe baixa no Bexiga.

O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo. Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, como também um dos seus pontos turísticos mais característicos.

Devido à grande infraestrutura de empresas multinacionais, agências bancárias, hotéis, hospitais, onde circulam diariamente pela Avenida Paulista milhares de pessoas de todas as regiões da cidade.

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de Imóveis para locação com preço pedido variando entre 76,20 a 227,34 p/m² mensais e áreas variando entre 851,44 e 63.

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é baixo, o nível de demanda atual é médio, entretanto a absorção é equilibrada, devido a seu uso atual.

8 AVALIAÇÃO:



VALOR DE MERCADO PARA VENDA (R\$) R\$ 38.743.256,00 (Trinta e Oito Milhões, Setecentos e Quarenta e Três Mil, Duzentos e Cinquenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO (R\$) R\$ 296.418,00(Duzentos e Noventa e Seis Mil Quatrocentos e Dezoito Reais) Mensais

Via Digital - Válida somente com o Original

«CLIENTE_NOME»





ÍNDICE

Objetivo	1
Metodologia	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	2
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	3
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	3
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	3
Especificação da Avaliação	4
Premissas e “Disclaimers”	5
Localização	6
SITUAÇÃO	6
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	7
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	7
TRANSPORTES	7
Descrição da Propriedade	9
TERRENO	9
CONSTRUÇÕES	10
EDIFÍCIO	10
QUADRO DE ÁREAS	12
ÁREA EQUIVALENTE	12
Documentação	13
REGISTRO DO IMÓVEL	13
TAXAS E DISPÊNDIOS	13
OUTROS	13
Planejamento Urbano	14
ZONEAMENTO	14
RESTRICÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO	15
RESTRICÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)	15
Mercado	16
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	16
BELA VISTA	16
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	17
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	17
OFERTA E DEMANDA	17
PREÇOS PRATICADOS	17
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	17
Avaliação	18



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	19
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.

Conclusão Final de Valores	23
-----------------------------------	-----------

Anexo I - Documentação Fotográfica	
Anexo II - Tratamento das Amostras – Imóveis para Locação	
Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11	
Anexo IV - Documentação Fornecida	

Via Digital - Válida somente com o Original



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Agência Bancária situada na Avenida Paulista, 436, Bela Vista, São Paulo/SP.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Via Digital - Válida somente com



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Localização

SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Avenida Paulista, 436, Bela Vista, São Paulo/SP.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- Próximo a Estação do Metrô Brigadeiro;
- 200 m do MASP - Museu de Arte de São Paulo;
- 500 m do Parque Trianon - Parque Tenente Siqueira Campos
- 2,00 km do Shopping Pátio Paulista;
- 3,00 km da Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP;
- 4,00 km do Centro de São Paulo – Sé;
- 10,0 km do Aeroporto de Congonhas; e
- 32,0 km do Aeroporto de Guarulhos.

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

O imóvel em estudo encontra-se em região de ocupação mista, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além de residências multifamiliares (edifícios) de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

Podemos destacar a Avenida Paulista como importante centro financeiro de São Paulo.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Avenida Paulista, no trecho do imóvel avaliando, é uma via de sentido duplo, dividida por canteiro central, com 04 faixas de rolamento em ambos os sentidos, possuindo aproximadamente 10,00 metros de largura, de cada lado. A via apresenta também delimitação da pista, pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde há facilidade de acesso por várias regiões do Município, através das Avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista, entre outras.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.

O imóvel é servido também pelo sistema metroviário, tais como a Estação Brigadeiro, na linha Verde, interliga a região as demais linhas da cidade.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120



Fonte: Metrô SP

O Aeroporto de Congonhas localiza-se a aproximadamente 10,0 km da propriedade, pela Avenida Vinte e Três de Maio, sendo atingível em cerca de 15 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).

Já o Aeroporto Internacional André Franco Montoro, localizado no Município de Guarulhos, dista aproximadamente 32 km da propriedade, sendo atingível em cerca de 40 minutos de automóvel (fora dos horários de pico).



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial, atualmente ocupado pelo Banco Santander, composto por térreo, primeiro e segundo andar e subsolo, no Condomínio Edifício Olivetti.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Declive; e
- Área do terreno: 875m²



Fonte: Google Earth

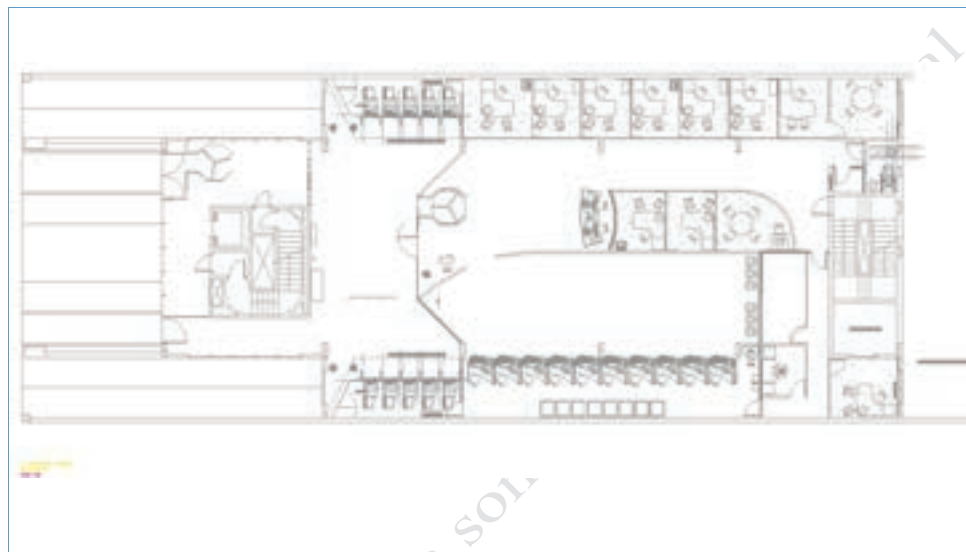


Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

CONSTRUÇÕES

Trata-se de um prédio comercial, atualmente ocupado pelo Banco Santander, composto por térreo, primeiro e segundo andar e subsolo, no Condomínio Edifício Olivetti.

PLANTA PAVIMENTO TÉRREO DO IMÓVEL AVALIANDO



Fonte: Cliente

EDIFÍCIO

EDIFICAÇÃO

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em concreto armado e esquadrias de vidro temperado.



Fonte: Cushman & Wakefield



Alameda Araguaia, 2.044
 Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
 CEP: 06455-000, Barueri, SP
 Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, caixas, sanitários e ar condicionado
	Superiores e Subsolo 1º Pavimento: Atendimento Van Gogh; 2º Pavimento: Salas de Reunião, copa, administrativo e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro temperado
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central e aparelhos tipo "split"
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada de concreto armado
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)
IDADE APARENTE	15 anos
VIDA REMANESCENTE	45 anos

PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Granito, cerâmica e vinílico, Carpete de madeira e carpete
PAREDES	Pintura látex e azulejo, Pintura látex e azulejo
FORROS	Gesso e Placas de PVC



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

	CONTRATO DE LOCAÇÃO	ESCRITURA	IPTU	MATRÍCULA	PLANTA
ÁREA DE TERRENO (M²)	0	0	875,00	0	0
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (M²)	0	0	2.858,00	0	0
Nº DE VAGAS	0	0	0	0	0
TÉRREO	0	0	0	0	0
MEZANINO	0	0	0	0	0
SOBRELOJA	0	0	0	0	0
SUPERIORES E SUBSOLO	0	0	0	0	0

ÁREA EQUIVALENTE

Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	783	1	783
MEZANINO	0	0	0
SOBRELOJA	0	0,70	0
SUPERIORES E SUBSOLO	-	0,70	1452,5
TOTAL	2.858,00	-	2.235,00

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Documentação

REGISTRO DO IMÓVEL

Não nos foi fornecido.

TAXAS E DISPÊNDIOS

Foi-nos fornecida cópia do IPTU, lançamento datado de 2012, onde o imóvel consta cadastrado sob o nº. 009.078.0009-2.

OUTROS

Foi-nos fornecido também os documentos listados a seguir:

- Planta de Arquitetura.

Obs.: Para fins de cálculo de valor consideramos que o imóvel não apresenta qualquer título alienado e não consta qualquer registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Via Digital - Válida somente com o Original



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

A legislação que rege o uso e ocupação do solo no Município de São Paulo é determinada pela Lei n.º 13.885/04.

De acordo com essa legislação, a propriedade encontra-se em perímetro de Zona de Centralidade Polar b (ZCPb/05). Deve, desta forma, obedecer aos critérios de uso e ocupação normalmente admitidos nestes segmentos.

MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO



Fonte: Site da Prefeitura Municipal de São Paulo – Subprefeitura da Sé



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

RESTRIÇÕES QUANTO AO USO E AO APROVEITAMENTO

As restrições de âmbito municipal, estadual e federal que, de modo geral, condicionam o aproveitamento do solo, são de dois tipos:

- Restrições quanto à utilização; e
- Restrições quanto à ocupação.

A primeira refere-se aos fins de utilização das atividades que podem se instalar em determinado segmento do espaço físico, isto é, se um terreno pode ser utilizado para usos ou atividades residenciais, comerciais, industriais, etc.

A última, por sua vez, refere-se exclusivamente aos aspectos de ocupação física (recuos, área máxima construída, área máxima de ocupação do terreno, gabarito de altura, tamanho dos lotes, percentuais mínimos a serem ocupados por ruas, áreas verdes e institucionais, etc.).

Dentre as restrições de ocupação, por sua vez, destacam-se dois conceitos clássicos e principais:

- Taxa de Ocupação: é a relação entre a área ocupada pela projeção horizontal de dada construção e a área do lote ou terreno onde ela se aloja; e
- Coeficiente de Aproveitamento: entendido como a relação existente entre a área "computável" da construção permitida e a área do respectivo lote ou terreno.

RESTRIÇÕES QUANTO À ZONA DE CENTRALIDADE POLAR (ZCPB/05)

ÍNDICES:

- Taxa de Ocupação: 0,70
- Coeficiente de Aproveitamento: 4.

USOS:

O(s) uso(s) permitido(s) é (são) Comercial e serviços.

Obs.: Informações obtidas através de consulta informal ao site da Subprefeitura da Sé.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

BELA VISTA

A região da Bela Vista é um distrito situado na região central da cidade de São Paulo, composto pelos bairros Morro dos Ingleses e Bexiga.

A Bela Vista apresenta um grande contraste financeiro, tendo famílias de classe média alta no Morro dos Ingleses e nas proximidades da Avenida Paulista e com classe baixa no Bexiga.

Fonte: Site da Subprefeitura da Sé



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, residencial e comercial, com presença de residências de padrão médio e alto, com estabelecimentos comerciais de âmbito local e diversificado.

O avaliando encontra-se na Avenida Paulista que é uma das vias mais importantes de São Paulo. Considerada um dos principais centros financeiros da cidade, como também um dos seus pontos turísticos mais característicos.

Devido à grande infraestrutura de empresas multinacionais, agências bancárias, hotéis, hospitais, onde circulam diariamente pela Avenida Paulista milhares de pessoas de todas as regiões da cidade.

Com relação à acessibilidade, a região é favorecida por importantes vias que ligam o município a outras regiões. Pode-se destacar as avenidas Nove de Julho, Vinte e Três de Maio, Brigadeiro Luís Antônio e Paulista.

O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região mista, com diversas construções comerciais e poucas residenciais. e a presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Devido a sua localização e somado ao aquecimento do mercado imobiliário local, com tendências de crescimento, o preço dos imóveis foi elevado.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóveis para locação com preço pedido variando entre 76,19 a 227,33 p/m² mensais e áreas variando entre 851,44 e 63.

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas dos imóveis avaliados e a localização dentro da região em que ele estão inseridos.

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

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

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados da amostra, podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis, os seguintes procedimentos:

- Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados.
- Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Com base no levantamento realizado, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação e pelo “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA por Fluxo de Caixa Descontado**” para determinação do valor de venda.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECKE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECKE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	132,60
Área (m ²):	2.235,50
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	296.418,00

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO

O modelo de análise utilizado na avaliação foi a Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado - Discounted Cash Flow (DCF) - que contempla o ciclo operacional do empreendimento, podendo defini-lo como o período de exploração do empreendimento. As projeções usualmente se dividem em 2 partes:

- Período de projeção explícita: admitindo uma fase futura de maior proximidade temporal e melhores condições de previsibilidade, normalmente estabelecida em 10 anos;
- Valor Residual: equivalente ao restante da vida útil do empreendimento. Este fluxo de caixa futuro de longo prazo é substituído por um valor equivalente único no final do período de projeção explícita.

O modelo de análise considera a apuração dos resultados do empreendimento antes dos impostos. Para a determinação do valor de mercado do empreendimento foi criado um fluxo de caixa para o período de projeção de 10 anos.

AGÊNCIA BANCÁRIA

Na avaliação da agência bancária foi utilizado um período de análise de 10 anos operacionais, com o fluxo de caixa começando em Dezembro de 2012 e distribuição mensal, refletindo melhor no desempenho do empreendimento. Nós assumimos que um período de 10 anos seja suficiente e realista para a renda deste tipo de imóvel. Embora este tipo de ativo tenha uma vida útil maior, uma análise de investimento torna-se mais significativa se limitada a um período de tempo consideravelmente menor do que a vida útil econômica real, porém longo o suficiente para um investidor em potencial.

As receitas e despesas que um investidor iria incorrer neste tipo de investimento variam durante o período de tempo analisado. Os parâmetros que nortearam as projeções das receitas líquidas operacionais futuras foram baseados em informações fornecidas pelo cliente e pelas práticas atuais do mercado de imóvel comercial de São Paulo, especificamente da região.

PREMISSAS ADOTADAS – CICLO OPERACIONAL

As principais premissas adotadas foram:

- Aluguel Mínimo: 296.418,00, conforme o “Método Comparativo”;
- Prazo de Contrato: Total de 10 anos;
- Tipo de Contrato: Contrato atípico com 10 anos de Prazo;
- Vacância: Nula (consideramos o imóvel ocupado pela agência no período de análise do fluxo);
- Corretagem: Consideramos uma comissão sobre o valor de venda do imóvel no último ano do fluxo de 2,5%.
- Área Equivalente: 2.235,50m², conforme Área Equivalente apresentada do Item construções;



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 9,5% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,50% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO R\$	38.743.256,00
ÁREA EQUIVALENTE (M²)	2.235,50
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	13.560,00



Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 38.743.256,00

(Trinta e Oito Milhões, Setecentos e Quarenta e Três Mil, Duzentos e Cinquenta e Seis Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$ 296.418,00

(Duzentos e Noventa e Seis Mil Quatrocentos e Dezoito Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

«CLIENTE_NOME»





Anexo I - Documentação Fotográfica

Via Digital - Válida somente com o Original



VISTA GERAL DA FACHADA DA AGÊNCIA



VISTA GERAL DA FACHADA DA AGÊNCIA



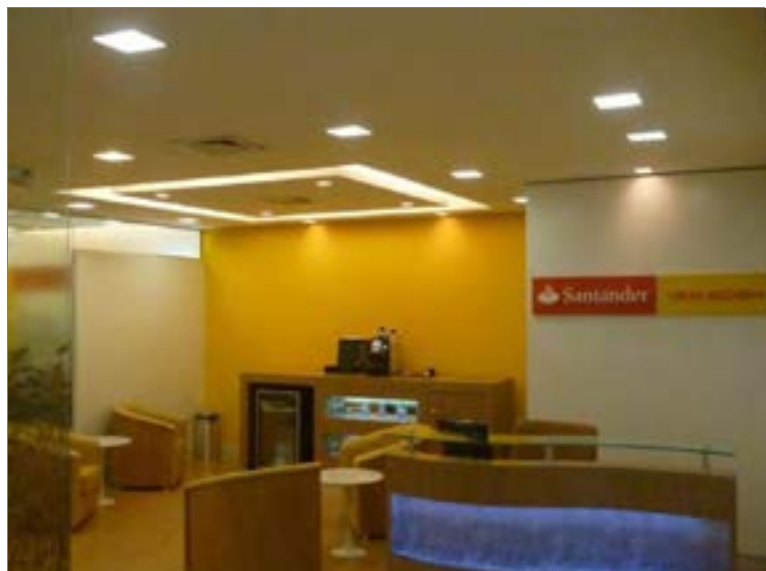
VISTA GERAL INTERNA - TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - TÉRREO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA - 1º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA – 2º PAVIMENTO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



VISTA GERAL INTERNA – SUBSOLO



Anexo II - Tratamento das Amostras (Imóveis para Locação)

Via Digital - Válida somente com o Original



BANCO SANTANDER

set/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIVALENTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE	
AVALIANDO																	
-	Avenida Paulista, nº 436 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Avaliando	Agência Bancária	38,00	35,00	2.858,00	783,00	0,00	0,00	2.075,00	2.235,50	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464	
COMPARATIVOS																	
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	n/l	433,00	236,00	0,00	197,00	0,00	373,90	85.000,00	227,33	Correio	Sidney	(11) 96384-5591	
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	0	352,00	352,00	0,00	0,00	0,00	352,00	37.000,00	105,11	Display Imóveis	Bruno	(11) 3284 - 5199	
3	Avenida Paulista, s/nº-400 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	Oferta	Sobreloja	0,00	0	140,00	0,00	0,00	140,00	0,00	98,00	10.000,00	102,04	Lunax Imóveis	Diego	(11) 95574 - 5055	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consolação e Angelica.	Oferta	Sobreloja	1,00	0	600,00	0,00	0,00	600,00	0,00	420,00	32.000,00	76,19	AS Properties	Celso	(11) 3568 - 2468	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	Transação	Loja	0	0	773,99	431,44	0,00	600,00	0,00	851,44	92.500,00	108,64	Cushman & Wakefield	Confidencial	(11) 5501-5464	
6	Avenida Brigadeiro Luís Antônio - Bairro Paulista - (prox. Av. dos Estados Unidos), São Paulo/SP	Oferta	Loja	0,00	4	63,00	63,00	0,00	0,00	0,00	63,00	8.000,00	126,98	Imobiliária Coelho Fonseca	Eder	(11) 4873 - 7000	
7	Avenida Nove de Julho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	Oferta	Loja	10,00	15	240,00	240,00	0,00	0,00	0,00	240,00	24.000,00	100,00	Imobiliária Coelho Fonseca	Eder	(11) 4873 - 7000	





BANCO SANTANDER

set/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

N°	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANEADO (R\$/M²)	
AVALIANDO										
-	Avenida Paulista, nº 436 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
COMPARATIVOS										
1	Avenida Paulista, nº 800 - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	252,34		
2	Avenida Paulista, nº 949, Edifício Torre Paulista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	116,67	116,67	
3	Avenida Paulista, alt nº 400 - Bairro Cerqueira César, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,00	1,00	1,00	1,03	113,26	113,26	
4	Av. Paulista, com três entradas para a Av. Paulista, Consolação e Angélica.	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,18	109,47	109,47	
5	Avenida Paulista, nº 500 - Ed. Paulista 500, São Paulo/SP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,93	101,53		
6	Avenida Brigadeiro Luis Antônio - Bairro Jardim Paulista - (Próx. A rua Estados Unidos), São Paulo/SP	0,95	1,14	1,20	1,00	1,00	1,03	165,08	165,08	
7	Avenida Nove de Junho - Bairro Bela Vista, São Paulo/SP	0,95	1,14	1,50	1,00	1,00	1,03	156,50	156,50	
								Média	146,26	132,60



BANCO SANTANDER

set/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 120,90

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 188,84

Limite inferior (-30%): 101,68

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 7

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 145,26

SANEAMENTO

Limite superior: 151,02

Limite inferior: 114,17

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 26,87

Distr. "t" Student: 1,53

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,20

Número de elemetos após saneamento: 5

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 132,60

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 132,60

Área (m²): 2.235,50

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$): 296.418,21





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	AVENIDAS				ESTACIONAMENTO				FLUXO DE CAIXA
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Perpetuidade	Fluxo Mensal	
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	R\$ 3.408.838	R\$ 0	R\$ 3.408.838	R\$ 148.200	R\$ 0	R\$ 148.200	R\$ 3.557.018		
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	R\$ 3.586.772	R\$ 0	R\$ 3.586.772	R\$ 155.937	R\$ 0	R\$ 155.937	R\$ 3.742.709		
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	R\$ 3.766.469	R\$ 0	R\$ 3.766.469	R\$ 163.749	R\$ 0	R\$ 163.749	R\$ 3.930.218		
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	R\$ 3.954.792	R\$ 0	R\$ 3.954.792	R\$ 171.936	R\$ 0	R\$ 171.936	R\$ 4.126.729		
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	R\$ 4.152.532	R\$ 0	R\$ 4.152.532	R\$ 180.533	R\$ 0	R\$ 180.533	R\$ 4.333.065		
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	R\$ 4.360.159	R\$ 0	R\$ 4.360.159	R\$ 189.560	R\$ 0	R\$ 189.560	R\$ 4.549.719		
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	R\$ 4.578.157	R\$ 0	R\$ 4.578.157	R\$ 199.038	R\$ 0	R\$ 199.038	R\$ 4.777.205		
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	R\$ 4.807.075	R\$ 0	R\$ 4.807.075	R\$ 208.990	R\$ 0	R\$ 208.990	R\$ 5.016.065		
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	R\$ 5.047.429	R\$ 0	R\$ 5.047.429	R\$ 219.439	R\$ 0	R\$ 219.439	R\$ 5.266.868		
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	R\$ 5.299.800	R\$ 73.699.072	R\$ 78.998.872	R\$ 230.411	R\$ 3.204.102	R\$ 3.434.513	R\$ 82.433.385		
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	R\$ 5.458.166	R\$ 0	R\$ 5.458.166	R\$ 239.772	R\$ 0	R\$ 239.772	R\$ 6.738.936		
VPL				Agência: R\$ 39.800.454			Estacionamento: R\$ 1.730.344	R\$ 41.530.798		



Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Via Digital - Válida somente com o Original



BANCO SANTANDER

set/12

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III





Anexo IV - Documentação Fornecida

Via Digital - Válida somente com o Original



Avenida
4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos



1190170

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, d'elas consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **56.152** Data: **01**

São Paulo, 03 de Novembro de 1981

IMÓVEL: Um terreno na Avenida Paulista, no 17º sub-districto da BELA VISTA, com as seguintes medidas e confrontações: frente, linha reta B-93, numa extensão de 17,50ms, pelo novo alinhamento da Avenida Paulista, e confrontando com o seu leito; lado direito de quem da citada Avenida olha para o imóvel, linha reta 93-92, numa extensão de 50,0ms e confrontando com o prédio de nº 412/424, da Avenida Paulista; lado esquerdo, linha reta B-C, numa extensão de 50,0ms, e confrontando com o prédio nº 460 da Avenida Paulista de propriedade do Condomínio Pedro Biaggi, e fundos, linha reta C-92, numa extensão de 17,50ms, e confrontando com o prédio de nº 439, da rua Cincinato Braga de propriedade do Condomínio Edifício Mira, encerrando no total a área de 875,00ms².-

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIO: BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., com sede à Praça Antonio Prado, nº 6, em São Paulo - Capital, CGC/ME. nº 61.411.633/0001-87.-

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições números 84.378 e 68.508 deste Cartório.-

Wally Wilson - Oficial Habilitado

Av.01/56.152

Data: 03/novembro/1981

CONSTA que no terreno objeto da presente matrícula, foi construído um prédio com 03 pavimentos e 02 sub-solos, para uso do prédio, destinados à serviço de Agência bancária, com a área construída de 2.857,24m²., e que recebeu o número 436 da Avenida Paulista, conforme prova o Auto de Vistoria nº 114/79 expedido pela Prefeitura do Município de São

(continua no verso)

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Cartório de São Paulo - SP

374708

1928-AA



matrícula
56152

Série
01
voto

Paulo, em 31 de julho de 1979; nos termos do requerimento datado de 05 de outubro de 1981, autorizado pelo Banco do Estado de São Paulo S/A.-

Marcos A. A. Pólice
Escritor Habilitado

Walter Walter - Oficial S/Ext.

Av.02/56.152

Data: 03/novembro/1981

Consta o ARQUIVAMENTO do CERTIFICADO DE QUITAÇÃO número 707084, série "C", emitido em 15 de agosto de 1979 pelo Ministério da Previdência e Assistência Social - Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social IAFAS, referente ao imóvel à Avenida Paulista nº 436, com a área construída de 2.857,24m²., São Paulo - SP.; nos termos do requerimento datado de 05 de outubro de 1981, autorizado pelo Banco do Estado de São Paulo S/A.-

Marcos A. A. Pólice
Escritor Habilitado

Walter Walter - Oficial S/Ext.

Av.03/

Data: 15/OUTUBRO/1999

O imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o contribuinte nº 009.078.0092-2, conforme prova o recibo de Imposto Predial do exercício de 1.999, nos termos da escritura datada de 28 de julho de 1.999, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 3.050, fls. 57 a 62, retificada, ratificada e aditada pela escritura datada de 30 de setembro de 1.999, livro nº 3.063, fls. 21 a 24, das mesmas notas do título.

Edson Jorge Fernandes
Escritor Habilitado

Carlos Sotoca C. dos Santos
Substituto de Oficial

Av.04/

Data: 15/OUTUBRO/1999

BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. passou a denominar-se **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA**, conforme prova a Ata da

continua na ficha 02



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **56.152** ficha **02**

São Paulo, de _____ de 1999

Assembléia Geral Extraordinária dos Acionistas do Banco do Estado de São Paulo S/A., realizada em 05 de outubro de 1.998, registrada sob nº 159134 em 13.12.89, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do requerimento datado de 07 de outubro de 1999.

Edgar Jorge Faria da Silva,
Escritor Registrado

Carla Sottano C. dos Santos
Carla Sottano C. dos Santos
Escritora de Oficial

R.05/ Data: 15/OUTUBRO/1999

Pela escritura datada de 28 de julho de 1.999, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 3.050, fls. 57 a 62, retificada, ratificada e aditada pela escritura datada de 30 de setembro de 1.999, livro nº 3.063, fls. 21 a 24, das mesmas notas do título, **BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S.A. - BANESPA**, com sede nesta Capital, na Praça Antônio Prado nº 06, CGC/MF nº 61.411.633/0001-87, deu em hipoteca ao **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Previdência e Assistência Social, com sede no Distrito Federal, no Setor de Autarquia Sul - SAS - Quadra II, Bloco "O", CNPJ/MF nº 29.979.036/0339-01, o imóvel desta matrícula para garantia do pagamento dos débitos pendentes junto ao INSS a saber: 31.833.560-3; 31.919.045-5; 31.919.055-2; 31.919.056-0; 31.919.057-9; 31.919.108-7; 31.919.109-5; 31.901.941-1 e 31.807.090-1, totalizando o valor de R\$5.054.783,42, cujo valor consolidado é acrescido de 20% para efeitos de garantia previsto no artigo 87, do decreto nº 2.173/97 - regulamentado da organização do custeio da Seguridade Social - é de R\$6.065.740,20, atualizados até o mês de maio de 1.998, conforme processo judicial nº 98.0020860-7, Medida Cautelar em curso na 17ª Vara Federal de São Paulo, decorrentes da falta de recolhimento de contribuições a Previdência Social. Sobre a mencionada dívida pendente incidem, até o final, para serem pagas juntamente com o principal, e juros moratórios, multa e correção monetária, devidos e calculados na forma da lei; e demais cláusulas e condições constantes do título.

Edgar Jorge Faria da Silva,
Escritor Registrado

Carla Sottano C. dos Santos
Carla Sottano C. dos Santos
Escritora de Oficial

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Capital de São Paulo - SP

374709

1928-AA



matrícula

56.152

ficha

02

verso

R.06/

Data: 28/AGOSTO/2001

Pelo Auto de Penhora e Depósito passado em 06 de agosto de 2001, pela 4ª Vara de Execuções Fiscais da Justiça Federal de Primeira Instância - Seção Judiciária de São Paulo, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal Processo nº 1999.61.82.015568-5, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - IN.S.S. move contra o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA, CGC/MF nº 61.411.633/0616-40, com sede na Pça. Antonio Prado, 06, Centro, nesta Capital, foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula. Valor da Causa: R\$213.533,39. Figura como depositária Maria Palmira Ribeiro, RG nº 5.631.258, CPF/MF nº 843.043.168-34, domiciliada na Rua Dr. Falcão, 56, Centro.

Edgar Jorge Fortunato
Escritor Habilitado

Carlos Roberto C. de Saes
Escritor de Oficial

R.07/

Data: 02/DEZEMBRO/2003

De Auto de Penhora e Depósito passado em 31 de julho de 2003, pela Justiça Federal de Primeira Instância, desta Capital, 3ª Vara de Execuções Fiscais, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal nº 1999.61.82.015663-0, Dívida Ativa nº 31.919.109-5, 31.919.056-0, 31.919.055-2 e 31.919.108-7, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS, move contra o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA, CNPJ nº 61.411.633/0484-65, foi procedida a penhora o imóvel desta matrícula. Valor da Dívida: R\$1.144.950,86 (abril/1999). Figura como depositário Ricardo Junqueira Emboaba da Costa.

Edgar Jorge Fortunato
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. de Saes
Oficial

R.08/

Data: 06/MARÇO/2006

Pela Carta Precatória expedida em 03 de março de 2004, pela 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo - SP, o Termo de Penhora passado em 22 de agosto de 2002, pelo Ofício e Juízo da 3ª Vara Federal de São Bernardo do Campo, 14ª Subseção Judiciária deste Estado, extraído dos autos da ação de Execução Fiscal, Processo nº 98.150.2848-0, que o INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL. - INSS move contra o

continua na ficha 03



4 Oficial de Registro de Imóveis da Capital
 Maria Rosa Sottano Constantino dos Santos

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
56.152

ficha
03

São Paulo, de de

BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., atualmente denominado BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. - BANESPA, foi procedida a penhora do imóvel desta matrícula. Valor da dívida: R\$113.695,85 em junho de 1998. Figura como depositário João Saturnino Ribeiro Filho, brasileiro, casado, bancário, RG nº 10.293.062, CPF/MF nº 235403039-87, domiciliado na Avenida Tietê nº 240, Bairro Carapicuíba, Santo André, neste Estado.

[Signature] Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta da Oficial

Av.09/ Data: 23/NOVEMBRO/2009 PROT. 407.099

Fica cancelado o R.08 referente à penhora do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício expedido em 11 de novembro de 2009, pela 3ª Vara de Execuções Fiscais desta Capital - 1ª Subseção Judiciária de São Paulo, extraído dos autos da Execução Fiscal nº 98.1502848-0, movida pelo INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL em face do BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO.

[Signature] Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta da Oficial

Av.10/ Data: 18/MAIO/2010 PROT. 415.879

Fica cancelado o R.05 referente à hipoteca do imóvel desta matrícula, nos termos do Ofício nº 644389 - UTUS, expedido pelo Tribunal Regional Federal - 3ª Região, nos autos do Reexame Necessário Cível nº 0044110-95.2001.4.03.0399/SP, 2001.03.99.044110-8/SP (processo de origem nº 98.00.20860-7, da 1ª Vara Federal de São Paulo), em que são partes: BANCO SANTANDER BANESPA S/A. (autor) que sucedeu o BANCO DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A. BANESPA e INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS (réu), nos termos da r. determinação de fls. 749 dos autos.

[Signature] Carla Sottano C. dos Santos
 Substituta da Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Enquadramento.....	22,01
Estado.....	6,78
Catálogo.....	4,64
Registro Civil.....	1,18
Tribunal de Justiça.....	1,18
TOTAL.....	35,79
Cancelamento em Guia.....	138/2012

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 20/05/2012 13:56:32
 Para certificar de existência, esta certidão é válida
 por 30 dias (INSCRIP, XIV, 12, 1ºº)

CERTIFICA, nos termos do art. 18, §1º, da Lei Federal nº 4055, de 30/12/1971, que a presente é cópia reproduzida de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 19/05/2012.

Registro Quilômetro 10/10/12
 Encerrado atualizado

4º Oficial de Registro de Imóveis
 Comarca de São Paulo - SP

1928 - AA 374710

1928 - AA 374710





Relatório de Avaliação: Agência CPD – VOLTA REDONDA
Rua Doze x Rua Luiz Mollica, Vila Santa
Volta Redonda/RJ

Preparado Para: SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Data: 31 de outubro de 2012





Alameda Araguaia, 2.044
Bloco 1 – conjuntos 1.311 e 1.312
CEP: 06455-000, Barueri, SP
Tel.: 55 /11/ 2078-3120

São Paulo, 31 de outubro de 2012.

SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
At.: Sr. Rafael Victal Saliba
Email: Rafael.saliba@santander.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOJA SITUADA NA RUA DOZE X RUA LUIZ MOLLIKA, BAIRRO VILA SANTA CECÍLIA – MUNICÍPIO DE VOLTA REDONDA E ESTADO DE RJ.

Prezados Senhores,

Em atenção à solicitação de V.Sas, a Cushman & Wakefield tem o prazer de apresentar o relatório de avaliação de mercado para compra/venda e locação do imóvel em referência.

A avaliação foi elaborada baseada nos dados disponíveis no mercado, em cumprimento com os nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local.

Este relatório foi elaborado para a SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII e é destinado somente ao uso do Cliente. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Cushman & Wakefield.

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil



SUMÁRIO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO:	31 de outubro de 2012	
TIPO DE PROPRIEDADE:	Loja	
1 OBJETIVO:	Determinação do “valor de mercado livre” para Compra/Venda e Locação	
2 METODOLOGIA:	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e Método da Capitalização da Renda Através de Fluxo de Caixa Descontado	
3 ENDEREÇO:	Rua Doze x Rua Luiz Mollica, Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ	
Acessibilidade:	Através das Ruas Doze, Luiz Mollica, Trinta e Três, Dezesseis e Avenida dos Trabalhadores	
Vizinhança:	Mista (comercial e residencial)	
Transporte:	Rodoviário (público e privado)	
Melhoramentos Públicos:	Energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária	
4 DESCRIÇÃO DA PROPRIEDADE:		
Terreno:	Testada:	24,25m
	Topografia:	Plana
	Formato:	Regular
	Área de terreno Total:	981,20m ² (conforme IPTU)
Unidade Avalianda:	Descrição:	Imóvel comercial atualmente ocupado por uma agência bancária do Banco Santander
	Estado de Conservação:	Regular (c)
	Idade Aparente:	20 anos
	Vida Remanescente:	40 anos
	Área Construída Total:	2.920,90m ² (conforme IPTU)
OBS.:	Áreas de acordo com documentos fornecido pelo cliente, não tendo sido aferidas <i>in loco</i>	



ÍNDICE

Objetivo	7
Metodologia	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	9
DEFINIÇÕES TÉCNICAS	9
APLICAÇÃO DA METODOLOGIA	9
Especificação da Avaliação	10
Premissas e “Disclaimers”	11
Localização	12
SITUAÇÃO	12
OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA	13
MELHORAMENTOS PÚBLICOS	13
TRANSPORTES	13
Descrição da Propriedade	14
TERRENO	14
CONSTRUÇÕES	15
QUADRO DE ÁREAS	16
ÁREA EQUIVALENTE	17
Documentação	18
REGISTRO DO IMÓVEL	18
TAXAS E DISPÊNDIOS	18
OUTROS	18
Planejamento Urbano	19
ZONEAMENTO	19
Mercado	20
CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO	20
ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO	20
O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO	21
OFERTA E DEMANDA	21
PREÇOS PRATICADOS	21
CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE	21
Avaliação	22
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO	23
DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA – FLUXO DE CAIXA DESCONTADO	25



Conclusão Final de Valores

27

Anexo I - Documentação Fotográfica

Anexo II - Tratamento das Amostras - Imóveis para Locação

Anexo III - Especificação da Avaliação - NBR 14.653-2/11

Anexo IV - Documentação Fornecida



Objetivo

Em atenção à solicitação de V.Sas, este relatório tem por objetivo determinar o “valor de mercado livre” para compra/venda e locação da Loja situada na Rua Doze x Rua Luiz Mollica, Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ.



Fonte: Cushman & Wakefield



Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR. 14.653-2/2011, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

MÉTODO INVOLUTIVO

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

MÉTODO EVOLUTIVO

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE CUSTO

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.



MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE DA UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

DEFINIÇÕES TÉCNICAS

Entende-se como “valor de mercado livre” a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra ou locação.

APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo “**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**” para definição do valor de mercado para locação; e para definição do valor de mercado para venda foi utilizado o “**MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA ATRAVÉS DO FLUXO DE CAIXA DESCONTADO**”.



Especificação da Avaliação

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

O presente trabalho é classificado como “Grau II” quanto à fundamentação e “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.



Premissas e “Disclaimers”

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

- Para execução deste trabalho, foram utilizadas informações e dados auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Cushman & Wakefield considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidos para este relatório;
- Os documentos não foram analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na comercialização da propriedade;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;
- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações;
- Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno, construída e privativa foram baseadas nas documentações fornecidas pelo cliente, não tendo sido aferidas in loco;
- Para os cálculos dos valores consideramos que as áreas informadas pelo cliente são legítimas e que correspondam à atual realidade do imóvel;
- Para efeito de cálculo de valor, consideraremos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma; e
- Ressaltamos que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da Engenharia de Avaliações e não representam um número exato e sim o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente o imóvel, numa data de referência, dentro das condições vigentes de mercado.



Localização

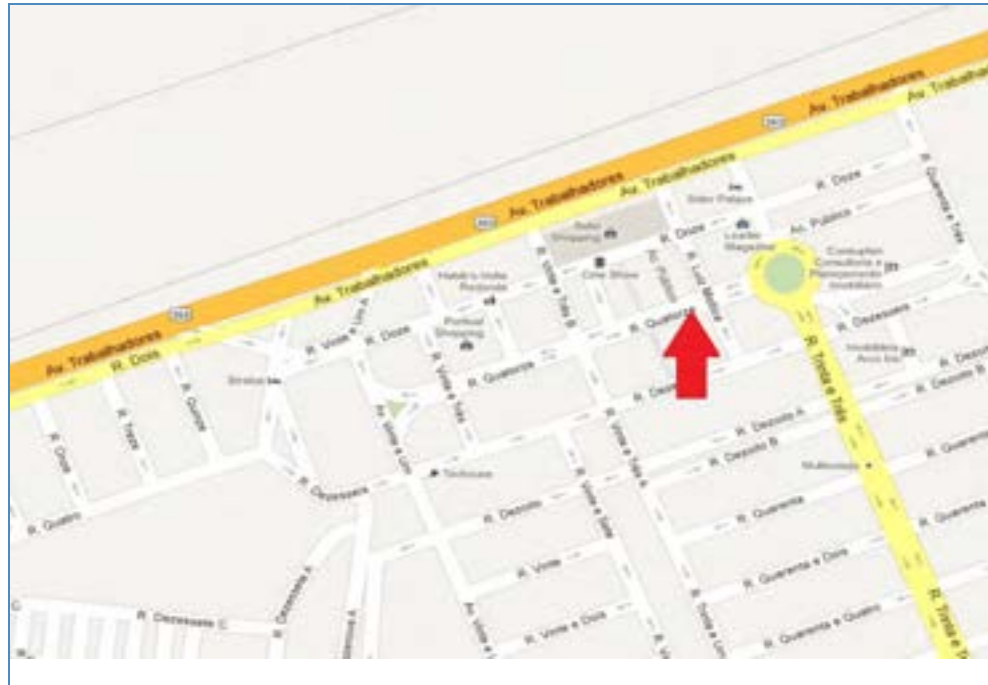
SITUAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rua Doze x Rua Luiz Mollica, Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ.

Como pontos de referência, podemos citar que a propriedade em estudo dista aproximadamente:

- 100 m do Sider Shopping e Pontual Shopping;
- 500 m do Hospital e Materindade São Camilo;
- 900 m da FOA - Fundação Oswaldo Aranha;
- 1,5 km do Colégio Macêdo Soares-Rede Mv1 e Zoológico Municipal de Volta Redonda;
- 2,0 km da Prefeitura Municipal de Volta Redonda;
- 8,0 km da Rodovia Presidente Dutra; e

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DA PROPRIEDADE:



Fonte: Cushman & Wakefield



OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região circunvizinha apresenta uma ocupação de uso misto, com presença de imóveis comerciais, edificações mistas, uso comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores, além de estabelecimentos de serviços de âmbito local e geral de padrão construtivo médio.

O avaliando em estudo está localizado na Rua Quatorze, esquina com a Rua Luiz Mollica e pertencente ao bairro Vila Santa Cecília.

A via onde o imóvel está inserido possui ótima infraestrutura de agências bancárias, concessionárias, restaurantes, entre outros. Ainda podemos destacar a proximidade com o Sider Shopping, Pontual Shopping, Hospital e Materidade São Camilo, FOA - Fundação Oswaldo Aranha, entre outros.

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de energia elétrica, sistema viário, transporte coletivo, telefone, coleta de resíduos sólidos, água potável, redes de cabeamento para transmissão de dados, comunicação e televisão, esgotamento sanitário, águas pluviais, gás canalizado, serviços postais, limpeza e conservação viária.

A Rua Quatorze é uma via de tráfego normal, com dois sentidos e três faixas de rolamento de cada lado, com duas faixas para estacionamento de automóveis. A via apresenta pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

TRANSPORTES

A localização do imóvel é favorecida pela malha viária local, onde veículos de todas as regiões do município possuem fácil acesso, através das ruas Doze, Luiz Mollica, Trinta e Três, Dezesesseis e Avenida dos Trabalhadores.

Em termos de transporte público, podemos afirmar que o local onde se localiza o imóvel em estudo é servido por linhas regulares de ônibus que fazem a ligação do bairro com o centro e outros pontos da cidade.



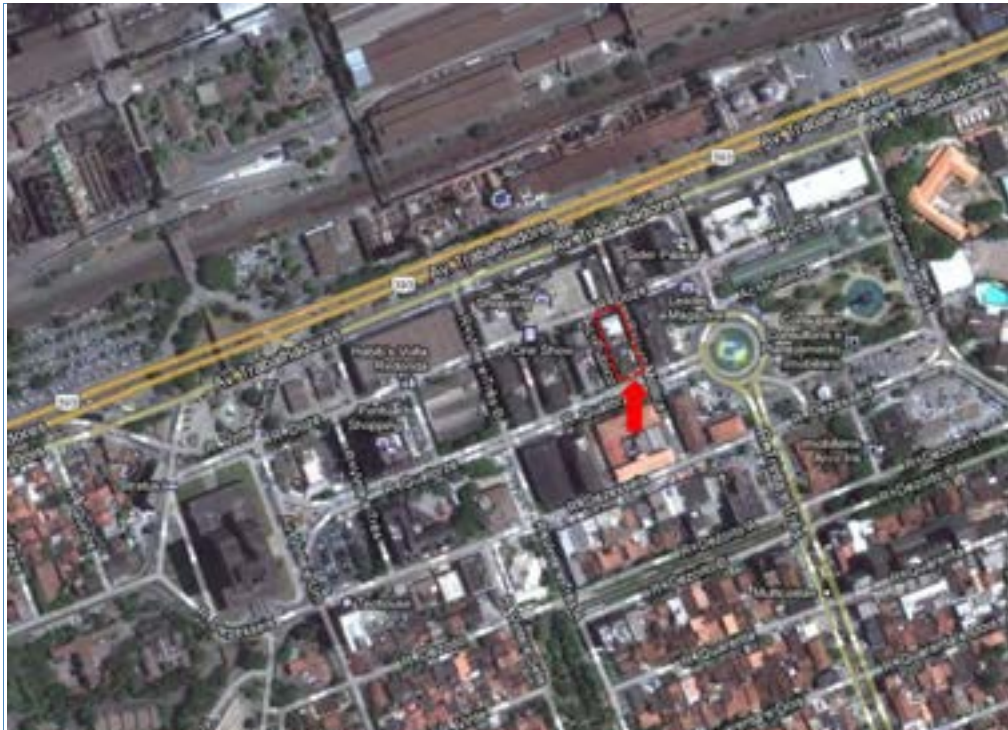
Descrição da Propriedade

Trata-se de um prédio comercial atualmente ocupado pelo Banco Santander e sua edificação é composta por térreo e 03 andares comerciais.

O terreno possui as seguintes características:

TERRENO

- Formato: Regular;
- Topografia: Plana; e
- Área do terreno: 981,20m² (conforme IPTU)



Fonte: Google Earth



CONSTRUÇÕES

Trata-se de um edifício erigido em estrutura de concreto armado, fachada em granito e metálica com e vidros.



Fonte: Cushman & Wakefield

RESUMO DAS BENFEITORIAS EXISTENTES

ITENS	CARACTERÍSTICAS
USO	Comercial
	Térreo Auto atendimento, caixas, sanitários e ar condicionado
	Superiores e Subsolo 1º Pavimento: Atendimento Van Gogh; 3º Pavimento: Salas de Reunião, copa, administrativo e sanitários; 4º Pavimento: Salas de escritório, copa e sanitários
ESTRUTURA	Concreto armado
FACHADA	Vidro temperado
FECHAMENTO LATERAL	Alvenaria com pintura látex
ESQUADRIAS	Alumínio
VIDROS	Comuns
AR CONDICIONADO	Central e aparelhos tipo "split"
SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO	Extintores, hidrantes, luz de emergência e detectores de fumaça
CIRCULAÇÃO VERTICAL	Escada de concreto e elevador
EQUIPAMENTO DE SEGURANÇA	CFTV, PGDM, alarme e segurança privado
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	Regular (c)
IDADE APARENTE	20 anos
VIDA REMANESCENTE	40 anos



PRINCIPAIS ACABAMENTOS

ITENS	CARACTERÍSTICAS
PISOS	Cerâmico/Carpete, Carpete de Madeira/Cerâmico/Carpete
PAREDES	Pintura em látex, Pintura em látex
FORROS	Placas de Isopor e Gesso

QUADRO DE ÁREAS

Conforme dados extraídos dos documentos fornecidos pelo cliente a propriedade em estudo possui as seguintes áreas:

REGISTROS	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)
MATRÍCULA 2.899/ HABITE-SE 3.716/85	1.973,05
REGISTRO 5.565 - LOJA	459,00
REGISTRO 5.565 - SOBRELOJA	459,00
REGISTRO 5.565 - SALA 1	35,00
REGISTRO 5.565 - SALA 2	37,95
REGISTRO 5.565 - SALA 3	45,25
TOTAL	3.009,25

CADASTRO IPTU	ÁREA CONSTRUÍDA (IPTU)
2.085.0001.001-1	459,00
2.085.0001.025-9	35,00
2.085.0001.026-7	37,90
2.085.0001.027-5	45,20
2.085.0002.001-9	370,80
2.085.0005.000-5	1.973,00
TOTAL	2.920,90



ÁREA EQUIVALENTE

A área construída total foi extraída dos IPTUs fornecidos pelo cliente e as divisões em térreo e superior foram estimadas. Para efeito de cálculo do valor de avaliação, foi utilizada a área equivalente do imóvel, ou seja, para cada parte da edificação foi extraída a área construída e utilizado um peso obtendo o valor de área equivalente para aquela edificação, conforme tabela abaixo:

PAVIMENTO	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	PESO	ÁREA EQUIVALENTE
TÉRREO	986,50	1,00	986,50
SUPERIORES E SUBSOLO	1.934,40	0,70	1.354,08
TOTAL	2.920,90	-	2.340,58

Obs. 1: As áreas foram estão de acordo com os documentos (IPTUs) fornecidos pelo cliente, não tendo sido aferidas "in loco" por nossos técnicos.



Planejamento Urbano

ZONEAMENTO

Em consulta informal à Prefeitura de Volta Redonda não tivemos acesso aos índices urbanísticos para o imóvel em estudo. No presente estudo não nos aprofundamos a esta consulta tendo em vista que o objetivo da avaliação é valor de locação e o empreendimento encontra-se em operação e que, portanto não há qualquer impedimento sobre o imóvel.



Mercado

CENÁRIO ECONÔMICO BRASILEIRO

A economia mundial enfrenta um período de incertezas acima do normal. As perspectivas são de baixo crescimento para as economias mais maduras, devido a inúmeros problemas como a crise na Zona do Euro e a crise financeira e fiscal vivida por alguns países. Existem riscos para estabilidade financeira global em especial a falta de recursos para concessão de crédito para a Europa.

A inflação brasileira avançou 0,43% em Julho comparada a 0,08% em Junho, dessa maneira a inflação acumulada de 12 meses alcançou 5,20% abaixo do registrado no mesmo período de 2011 que foi de 6,85%. Deve permanecer acelerada até o final do terceiro trimestre do ano e em patamar elevado, porém a partir do quarto trimestre há uma tendência de declínio da mesma. A inflação prevista para o ano de 2012 é de 4,5% conforme dados do Banco Central do Brasil e não há previsão de alteração diante do cenário atual.

Segundo dados divulgados pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) as taxas de desemprego nas regiões Metropolitanas de Recife, Salvador, Belo Horizonte, Rio de Janeiro, São Paulo e Porto Alegre foi de 5,8% em maio (6,0% em abril), 0,6 ponto percentual (p.p.) abaixo dos números registrados em maio de 2011. O que demonstra que se compararmos julho de 2011 a julho de 2012 houve crescimento na criação de novos postos de trabalho.

A demanda de consumo das famílias tende a se mostrar de maneira forte, devido à expansão da concessão do crédito e o aumento da renda, esse ambiente tende a se manter nos próximos meses.

Segundo a Ata do Copom nº 169, divulgada em 6 de setembro de 2012, chegou ao fim a redução da taxa básica de juros, atingindo um patamar histórico de 7,5% ao ano, após nove meses de reduções consecutivas buscando impulsionar o mercado e estabilizar a inflação, entretanto caso não haja uma recuperação notável da economia brasileira as reduções podem voltar a acontecer.

Fonte: Banco Central do Brasil

ASPECTOS GERAIS DA REGIÃO

A cidade de Volta Redonda está localizada na mesorregião Sul Fluminense, pertencente ao estado do Rio de Janeiro e é conhecida como a “Cidade do Aço”.

O imóvel em estudo está localizado no Bairro Vila Santa Cecília, que faz limite com o Distrito Laranjal, São João e Bela Vista.

O avaliando está localizado na Quatorze, fazendo esquina com a Rua Luiz Mollica. A via é caracterizada pela presença de imóveis comerciais, edificações mistas com uso comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores, além de estabelecimentos de serviços de âmbito local e geral.



O MERCADO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO

Região de ocupação mista, com presença de edifícios de escritórios de padrão construtivo médio, estabelecimentos comerciais diversificados, instituições de ensino, centros culturais e hospitais, além edificações mistas com uso comercial no térreo e residencial nos pavimentos superiores, de padrão construtivo médio. A densidade de ocupação é alta, com gabarito de altura das edificações predominantemente vertical.

OFERTA E DEMANDA

Em nossas pesquisas, observamos um mercado local com poucas ofertas de imóveis comerciais semelhantes ao avaliando, devido às características em relação ao padrão e o tamanho do imóvel.

Através de contatos com corretores locais, observou-se que a disponibilidade de imóveis comerciais para locação, localizados na região próxima ao imóvel em estudo pode ser considerada baixa.

PREÇOS PRATICADOS

Conforme nossa pesquisa no mercado imobiliário local observou-se oferta de imóvel comercial para locação com preço pedido variando entre R\$ 23,21 a R\$ 44,93 p/m² mensais e áreas variando entre 67,00 e 500,00 m².

CONSIDERAÇÕES SOBRE A PROPRIEDADE

Em função das características acima apresentadas e considerando que o imóvel está devidamente enquadrado no uso comercial, acreditamos que o imóvel apresente média liquidez para venda ou locação no mercado imobiliário local.

Portanto, para o imóvel em estudo ocorre uma situação de mercado no qual o nível de oferta dos imóveis concorrentes é **baixo**, o nível de demanda atual é **médio**, entretanto a absorção é **equilibrada**, devido a seu uso atual.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

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

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

FATOR DE OFERTA:

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

FATOR PADRÃO:

Fator usado para adequar as características físicas, como padrão construtivo, infra-estrutura predial, classificação do imóvel, etc.

FATOR DE LOCALIZAÇÃO:

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

FATOR ÁREA:

Fator que leva em consideração a variação de preço unitário em função da área, onde quanto menor a área, maior o preço unitário do terreno e vice-versa.

FATOR VAGAS:

Fator que faz uma relação entre as áreas destinadas às vagas do avaliando com as áreas destinadas às vagas dos comparativos.

FATOR DEPRECIAÇÃO:

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



CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO

Depreciação é a diferença entre o custo de construção novo e o seu valor atual. A depreciação inclui perda de valores sob três categorias básicas: (1) deterioração física; (2) obsolescência funcional e (3) obsolescência externa.

- Deterioração física é o resultado da ação do uso e do meio ambiente sob a estrutura, reduzindo seu valor;
- Obsolescência funcional é o efeito da depreciação sobre o valor devido a sua adequação arquitetônica que afeta sua utilização atual. Pode ser causado por mudanças ao longo dos anos que tornam alguns aspectos da estrutura, materiais ou arquitetônicos obsoletos pelos padrões atuais;
- Obsolescência externa é o efeito adverso no valor devido a influências que não estão relacionadas na propriedade em si. Estas incluem mudanças de uso e ocupação e cenários econômicos adversos.

CRITÉRIO DE DEPRECIÇÃO FÍSICA DE ROSS-HEIDECHE

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

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

ESTADO DE CONSERVAÇÃO CONFORME CRITÉRIO DE ROSS-HEIDECHE

A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e reparos importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e sem valor

Abaixo apresentamos o resultado dos cálculos para determinação do valor de locação do imóvel:

FORMAÇÃO DO VALOR DE LOCAÇÃO

Unitário Médio (R\$/m ²):	41,22
Área Equivalente (m ²):	2.340,58
VALOR DE MERCADO LOCAÇÃO MENSAL (R\$):	96.484,06

No “Anexo II – Tratamento da Amostra – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” apresentamos a pesquisa efetuada, apontando os elementos utilizados e o tratamento da amostra, referentes à determinação do valor de locação para imóveis comerciais na região.



- Admitimos um crescimento anual real de 1,5% para os aluguéis que será aplicado sobre o valor de locação somente no final do contrato.

TAXA DE DESCONTO

A taxa a qual o fluxo de caixa operacional de 10 anos foi descontado para formar o valor presente do imóvel reflete o perfil de risco do:

- Ambiente Externo: das condições atuais do mercado de galpões na região de influência, bem como dos fundamentos econômicos do País; e
- Ambiente Interno: das condições de operação e desempenho do empreendimento e da estrutura de capital dos empreendedores do mesmo.

Uma vez que os fundamentos econômicos do país têm melhorado substancialmente desde a desvalorização do real frente ao dólar, bem como a redução contínua da taxa de juros, nós estimamos uma taxa de desconto nominal para este tipo de empreendimento em 14,02% ao ano.

TAXA DE CAPITALIZAÇÃO (“CAP RATE”)

Utilizamos a taxa de capitalização de 8,00% ao ano para formar uma opinião de valor de mercado residual da propriedade no 10º ano do período de análise. A taxa é aplicada sobre a estimativa da receita operacional líquida do 11º ano do período de análise. O valor de mercado residual é então somado para compor o fluxo de caixa operacional final do empreendimento.

INFLAÇÃO

Para este fluxo utilizamos taxa de inflação de 5,02% a.a., que trata-se da média ponderada, conforme quadro abaixo:

MÉDIA PONDERADA

dez/2012	0,39% a.m.
2013	5,24% a.a.
2014 em diante	5,00% a.a.

RESULTADO DO FLUXO DE CAIXA

VALOR PRESENTE LÍQUIDO (VPL) DO EMPREENDIMENTO	14.378.293,00
ÁREA	2.340,58
VALOR UNITÁRIO (VPL / M²)	6.143,05



Conclusão Final de Valores

Baseado nas tendências do mercado na região na qual o imóvel está inserido, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores para o imóvel, na data de 31 de outubro de 2012, em:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

R\$ 14.378.293,00

(Quatorze Milhões Trezentos e Setenta e Oito Mil Duzentos e Noventa e Três Reais)

VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO:

R\$96.484,06

(Noventa e Seis Mil Quatrocentos e Oitenta e Quatro Reais) Mensais

Marco Granata
Gerente, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Nathália Amaral
Consultora, Valuation & Advisory
Cushman & Wakefield, Brasil

Rogério Cerreti, MRICS
Diretor, Valuation & Advisory
CAU: nº 50812-8
Cushman & Wakefield, Brasil



Anexo I - Documentação Fotográfica



VISTA DA RUA QUATORZE



VISTA DA RUA QUATORZE X RUA LUIZ MOLLIKA (ANTIGA 25-A)



VISTA DA RUA LUIZ MOLLIKA (ANTIGA 25-A)



VISTA DA RUA DOZE



ASPECTOS DOS CAIXAS ELETRÔNICOS - TÉRREO



ASPECTOS DO ACESSO A AGÊNCIA - TÉRREO



ASPECTO DA ÁREA DE ATENDIMENTO AO CLIENTE - TÉRREO



ASPECTOS DA ESCADA DE ACESSO AO 1º PAVIMENTO



ASPECTOS DO ATENDIMENTO AO CLIENTE (1º PAVIMENTO)





ASPECTOS DOS ESCRITÓRIOS (1º PAVIMENTO)



ASPECTOS DOS ESCRITÓRIOS (1º PAVIMENTO)



ASPECTOS DOS ESCRITÓRIOS (1º PAVIMENTO)





ASPECTOS DO ESPAÇO VAN GOGH





ASPECTOS DO ESPAÇO VAN GOGH





ASPECTOS DA FACHADA FRONTAL - PARA RUA DOZE (3º E 4º PAVIMENTO)





ASPECTOS DO ESCRITÓRIO (3º PAVIMENTO)



ASPECTOS DA SALA DE REUNIÃO (3º PAVIMENTO)



ASPECTO HALL DE ELEVADOR E ESCADA DE EMERGÊNCIA (3° PAVIMENTO)



ASPECTO DA ESCADA DE EMERGÊNCIA (4° PAVIMENTO)



ASPECTO DA RECEPÇÃO (4º PAVIMENTO)



ASPECTOS DA ÁREA DE REFEITÓRIO/COPA (4º PAVIMENTO)



ASPECTOS DO ESCRITÓRIO (4º PAVIMENTO)





SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

out/12

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO

Nº	LOCALIZAÇÃO	SITUAÇÃO	TIPO	VAGAS	TESTADA (M)	ÁREA CONSTRUÍDA (M²)	TÉRREO (M²)	MEZANINO (M²)	SOBRELOJA (M²)	SUPERIORES E SUBSOLO (M²)	ÁREA EQUIPANTE (M²)	ALUGUEL PEDIDO(R\$)	VALOR UNITÁRIO LOCAÇÃO (R\$/M²)	CONTATO	INFORMANTE	TELEFONE
AVALIANDO																
-	Rua Doze X, Rua Luiz Mellica - Bairro Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ	Avaliando	Loja	0	24,25	2.820,90	986,50	-	-	1.934,40	2.340,58	-	-	Cushman & Wakefield	-	(11) 5501-5464
COMPARATIVOS																
1	Rua Trinta e Três, 56 - Bairro Vila Santa Cecília, Volta Redonda RJ (Shopping 33)	Oferita	Sobreloja	2	00	212,00	212,00	-	-	0,00	212,00	4.920,00	23,21	Montal Imóveis	Nathiele	(24) 3347-3919
2	Rua Carlos Chagas, 347, Bairro Via São Lucas-Volta Redonda/RJ	Oferita	Loja de Rua	0	6	67,00	67,00	-	-	0,00	67,00	3.010,00	44,83	Unilar	Raul	(24) 3347-2050
3	Rua Vinte e um A - Bairro Vila Santa Cecília -Volta Redonda (Prox Av das Trabalhadoras)	Oferita	Prédio Comercial	6	8	300,00	100,00	-	-	200,00	240,00	10.000,00	41,67	Consuplan	Fábio	(24) 3343-0370
4	Santa Cecília-Volta Redonda/RJ	Oferita	Loja	5	15	500,00	500,00	-	-	0,00	500,00	20.000,00	40,00	Assim Imobiliária	Jocilene	(24) 3347-5562
5	Avenida Sete de Setembro, 408-Aterrad-Volta Redonda/RJ	Oferita	Loja	6	5	100,00	100,00	-	-	0,00	100,00	3.300,00	33,00	Lenkel Imóveis	Genete	(24) 3347-1486



SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

04/12

HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PARA LOCAÇÃO

Nº	LOCALIZAÇÃO	OFERTA	PADRÃO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VAGAS	DEPRECIÇÃO	VALOR HOMOG. (R\$/M²)	VALOR SANCADO (R\$/M²)
AVALIANDO									
-	Rua Doze X Rua Luiz Mellica - Bairro Vila Santa Cecília, Volta Redonda/RJ	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
COMPARATIVOS									
1	Rua Trinta e Três, 95 - Bairro Vila Santa Cecília - Volta Redonda /RJ (Shopping 33)	0,95	1,33	1,00	1,00	1,00	1,00	29,40	29,40
2	Rua Carlos Chagas, 347, Bairro Vila São Lucas-Volta Redonda/RJ	0,95	1,33	0,80	1,00	1,00	1,00	48,37	48,37
3	Rua Venâncio A. - Bairro Vila Santa Cecília - Volta Redonda (Prov. Av. dos Trabalhadores)	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	38,59	38,59
4	Santa Cecília-Volta Redonda/RJ	0,95	1,33	0,95	1,00	1,00	1,00	48,77	48,77
5	Avenida Cuiabá, Sudestinho, 408- Aterrado-Volta Redonda/RJ	0,95	1,33	0,80	1,00	1,00	1,17	43,99	43,99
								Média	41,22



**SANTANDER AGÊNCIAS FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII**

out/12

TRATAMENTO DE AMOSTRA

Unitário Médio (R\$/m²): 36,56

HOMOGENIZAÇÃO

Limite superior (+30%): 53,59

Limite inferior (-30%): 28,86

Intervalo de Confiança: 30%

Número de elementos: 6

Unitário Médio Homogeneizado (R\$/m²): 41,22

SANEAMENTO

Limite superior: 46,33

Limite inferior: 36,12

Amplitude do Intervalo de Confiança: 20%

Desvio Padrão: 8,47

Distr. "t" Student: 1,48

Coefficiente (Desvio/MAs): 0,21

Número de elemetos após saneamento: 6

Unitário Médio Saneado (R\$/m²): 41,22

FORMAÇÃO DE VALORES

Unitário Médio (R\$/m²): 41,22

Área Equivalente (m²): 2.340,58

Valor de Mercado Locação Mensal (R\$):

96.484,06





FLUXO ANUAL - CONTRATOS ATÍPICOS

ANO	PERÍODO	CPD - VOLTAS REDONDA - CENTRO						
		AGÊNCIA		ESTACIONAMENTO				
		Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	Receitas Locação	Perpetuidade	Fluxo Mensal	FLUXO DE CAIXA
Ano 1	15-dez-2012 a 14-dez-2013	RS 1.157.809	RS 0	RS 1.157.809	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.157.809
Ano 2	15-dez-2013 a 14-dez-2014	RS 1.218.251	RS 0	RS 1.218.251	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.218.251
Ano 3	15-dez-2014 a 14-dez-2015	RS 1.279.285	RS 0	RS 1.279.285	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.279.285
Ano 4	15-dez-2015 a 14-dez-2016	RS 1.343.249	RS 0	RS 1.343.249	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.343.249
Ano 5	15-dez-2016 a 14-dez-2017	RS 1.410.412	RS 0	RS 1.410.412	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.410.412
Ano 6	15-dez-2017 a 14-dez-2018	RS 1.480.932	RS 0	RS 1.480.932	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.480.932
Ano 7	15-dez-2018 a 14-dez-2019	RS 1.554.979	RS 0	RS 1.554.979	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.554.979
Ano 8	15-dez-2019 a 14-dez-2020	RS 1.632.728	RS 0	RS 1.632.728	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.632.728
Ano 9	15-dez-2020 a 14-dez-2021	RS 1.714.364	RS 0	RS 1.714.364	RS 0	RS 0	RS 0	RS 1.714.364
Ano 10	15-dez-2021 a 14-dez-2022	RS 1.800.083	RS 26.596.464	RS 28.396.546	RS 0	RS 0	RS 0	RS 28.396.546
Ano 11	15-dez-2022 a 14-dez-2023	RS 2.193.533	RS 0	RS 2.193.533	RS 0	RS 0	RS 0	RS 2.193.533
		VPL	Agência: RS 14.378.293	Estacionamentos: RS 0				



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14853-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	RESULTADO	PONTOS
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	5	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,50 a 2,00	2
SOMÁTORIA			8

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 Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I
QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%
Intervalo de confiança	20,00%		
QUANTO A PRECISÃO, O LAUDO FOI ENQUADRADO COMO:			GRAU III



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA
 SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO

Fls. VIVIANNE

244

HABITE-SE nº 3.716/85

Estando concluídas as obras do prédio situado à Rua 12 nº 239 Bairro Vila Sta. Cecília sob a responsabilidade técnica do Sr. Cícero Patrício de Alencar e de propriedade do Sr. Banco Real S/A e de acordo com a Planta aprovada pelo Processo nº 07798 / 84, de 21 / 08 / 84 após as vistorias deste órgão concedo a Habite-se conforme requerido pelo processo nº 07798 / 84 de 21 / 08 / 84.

Volta Redonda, 10 de dezembro de 1985.

Este documento é válido para fins de averbação em cartório.

[Handwritten signature]
 Chefe da DCUS / DEU / SMC

Loteamento:				
Nº do lote:		Quadra:	Bairro:	
02			Vila Sta. Cecília	
Nº	PECAS	ÁREA M²	PADRÃO	DESTINAÇÃO
239	01 Cofre Alu-guel	1.973,05	Médio	Comercial
	01 Sub-Estação			
	02 Casa Bombas d'agua			
	02 Copas			
	03 Despensa(Ma-ter.Limpeza			
	02 Depósitos (CTE)			
	01 Escritório (chefia)			
	01 Exaustor			

[Stamp: COPIA]
[Stamp: ATIVIDADE]
[Stamp: DATA]
[Stamp: SINT]
[Stamp: COPIA]
[Stamp: DATA]
[Stamp: COPIA]

CORPO DE BOMBEIROS



VISTO

Passos - Cel BM
WILLIAM CAVALCANTI DOS PASSOS
CEL BM - Rg 1G-552548/A
Diretor-Geral de Serviços Técnicos

LAUDO DE EXIGÊNCIAS N.º P-0329/04.

LOCAL : Rua Quatorze nº 158 Loja e Sobreloja

BAIRRO : Centro - Volta Redonda

FIM A QUE SE DESTINA : Edificação Comercial (PROJETO DE ADEQUAÇÃO), destinada a agência bancária, com 1.328,10 m² de ATC (VIDE OBS. 03 e 04).

N.º DE PAVIMENTOS : 02 (dois), sendo: Térreo e Sobreloja.

N.º DE LOJAS : 02 (duas), constituindo um único espaço comercial.

NOME DO PROPRIETÁRIO : BANCO ABN AMRO S/A.

NOME DO CONSTRUTOR : (PRPA) Vanessa Michelotti Botelho. CREA : 2003101982

REQUERIMENTO : PROTOCOLADO SOB O N.º E-27/6703/2051/03 em 05/11/2003

SIGNATÁRIOS : Gennaro José Greco - DGST 01-023

SEGURANÇA CONTRA INCÊNDIO E PÂNICO

a) **HIDRANTES :** (VIDE OBS. 03 e 04).

b) **CAIXA D'ÁGUA SUPERIOR :** (VIDE OBS. 03 e 04).

c) **CAIXA D'ÁGUA INFERIOR :** (VIDE OBS. 03 e 04).

d) **CANALIZAÇÃO FIXA :** De acordo com o projeto, uma existente com diâmetro de 50mm (VIDE OBS. 03 e 04).

e) **CAIXA DE INCÊNDIO :** De acordo com o projeto, 02 (duas) caixas, sendo uma por pavimento, equipadas com 02 (dois) lances de mangueiras TIPO 2 (conforme NBR 11861/98), com a respectiva MARCA DE CONFORMIDADE DA ABNT, com 15m de comprimento e 38mm de diâmetro, e esguicho com requinte de 13mm.

f) **CANALIZAÇÃO DE CHUVEIROS AUTOMÁTICOS :** (VIDE OBS. 03 e 04).

g) **PORTA CORTA-FOGO LEVE METÁLICA NOS VÃOS DAS ESCADAS :** (VIDE OBS. 03 e 04).

h) **PORTA CORTA-FOGO LEVE METÁLICA NOS VÃOS DOS ELEVADORES :** Não há elevador no interior do estabelecimento comercial.

i) **EXTINTORES :** 08 (oito) sendo: Térreo = 01 (um) AP-10 l e 04 (quatro) CO2-6Kg; Sobreloja = 01 (um) AP-10 l e 04 (quatro) CO2-6Kg.

j) **OUTRAS EXIGÊNCIAS :**

· O PROJETO APROVADO COM RESPECTIVO MEMORIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO AO OFICIAL VISTORIANTE POR OCASIÃO DA VISTORIA DE APROVAÇÃO.

· Somente serão aceitas instalações, equipamentos, ignifugações, montagem e conservação de equipamentos preventivos, quando executados por firmas credenciadas no CBMERJ.

· Dotar a edificação de sinalização visual nos equipamentos preventivos, áreas de proibido fumar, estacionamento e tráfego de veículos, PC de luz e força e as saídas da edificação.

· As instalações elétricas deverão obedecer a NBR-5410 e serem protegidas por chave de desarme automático.

· A conservação das instalações preventivas contra incêndio é obrigatória e de responsabilidade dos proprietários, síndicos ou aqueles que, devidamente inscritos no CBMERJ, assumam a responsabilidade correspondente.

· Os tetos, rebaxamentos de tetos, revestimentos, jiraus, vitrinas, divisões, tapetes, cortinas, prateleiras para materiais inflamáveis ou de fácil combustão serão de material incombustível.

· Em cumprimento a Lei nº 1535 de 26/set/1989, a edificação deverá ser dotada de medidas que orientem os frequentadores em caso de sinistros através de impressos afixados em lugares visíveis em tamanho e quantidade suficientes, confeccionados na dimensão mínima do formato A-4 e em quantidade de um para cada 250 m² a cada 20 m.


OBSERVAÇÃO(ÕES):

- 1 - As rasuras do projeto de arquitetura são de responsabilidade do Construtor e deverão ser observadas pela OBM da área quando da vistoria para emissão do Certificado de Aprovação.
- 2 - Encontra-se anexa ao processo que originou o presente laudo de exigências a cópia da anotação de responsabilidade técnica (ART) nº AI 077675, referente ao projeto de segurança contra incêndio e pânico, sob responsabilidade do Sr. Genaro José Greco, engenheiro de segurança, CREA 75-1-01135-6.
- 3 - Edificação construída em data anterior à vigência do COSCIP conforme comprova a cópia autêntica da Certidão emitida pelo Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício do Município de Volta Redonda e assinada pela escrevente substituta do Registro de Imóveis em 09 de outubro de 2003. Considerando que foi constatado pela DGST/2, em vistoria realizada no local e em conformidade com o Art. 232, que a canalização preventiva encontra-se totalmente embutida nas paredes, prevalece a informação constante do projeto que o diâmetro da tubulação existente é de 50mm. Foi constatado ainda que as caixas de incêndio encontram-se, aparentemente, em bom estado de conservação.
- 4 - Conforme prevê o Art. 177 da Resolução 142/94, a edificação como um todo foi notificada (Notificação nº 36646) por essa Diretoria Geral para apresentação de projeto de segurança contra incêndio e pânico, em caráter de adequação ao CoSCIP.
- 5 - O presente projeto NÃO prevê abastecimento de gás combustível para edificação em lide. A utilização posterior de gás fica condicionada a uma aprovação prévia pela DGST.
- 6 - As copas/cozinhas existentes na edificação NÃO poderão ser destinadas a fritura e/ou cocção de alimentos. Caso contrário, deverá ser apresentado junto à esta Diretoria Geral o respectivo projeto de exaustão mecânica prevendo a instalação de "dampers" corta-fogo no interior das coifas e dutos de exaustão existentes, conforme prevê o Art. 189 da Resolução 142/94.

Confere do Oficial da DGST/2, responsável pela vistoria ao local:


RODRIGO FERNANDES DA SILVEIRA POLITO - 1º TEN BM
Rg CBMERJ 22716

Rio de Janeiro, 22 MAR 2004

ELABORADOR DO LAUDO

LUCIANO SILVA ASSUNÇÃO
1º TEN BM - Rg CBMERJ 22712
Analista de Projetos

CONFERE

IVAN MARTINS DE CARVALHO
CEL BM - Rg CBMERJ 02554
Subdivisor Geral de Serviços Técnicos

ATENÇÃO:

- a) Cumpridas as exigências, deverá ser requerido o CERTIFICADO DE APROVAÇÃO, juntando este Laudo de Exigências.
- b) O presente NÃO é DOCUMENTO HÁBIL para OBTENÇÃO de HABITE-SE e/ou ALVARÁ.
- c) Mantenha este Laudo de Exigências junto ao Alvará, em local visível.

Documento de emissão exclusiva da Diretoria Geral de Serviços Técnicos (DGST).

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VÉR. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100

CERTIDÃO

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ.

Certifica,


atendendo a requerimento de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, que revendo em seu poder o Cartório, o Livro 2-I, de Registro Geral de Imóveis, dele às folhas 216, verificou constar a seguinte matrícula: MATRÍCULA N° 2.899. DATA: 17 de Março de 1978. IMÓVEL: Lote de terra n° 02, compreendido entre as ruas 12, Luiz Mollica (ex-rua 25-A), prédio do Banco Real, bairro Santa Cecília, zona urbana e não foreira, medindo 24,25m em linha reta, voltados para a rua 12; 25,00m em linha reta, voltados para a rua 25-A; 24,25m em linha reta, confrontando com terrenos do prédio do Banco Real S/A.; 25,00m em linha reta, confrontando com o lote s/n° da CSN; perfazendo um perímetro de 98,50m; Área de 606,25m², inscrito no cadastro municipal n° 2.85.5.2. PROPRIETÁRIA: Companhia Siderúrgica Nacional - CSN, com sede no Rio de Janeiro/RJ, CGC. 33.042.730/0072-06. REGISTRO ANTERIOR: L° 3-I, fls. 175, n° 3045 - Barra Mansa. R.1/2.899 DATA: 17 de Março de 1978. PROTOCOLO: 5.163. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 177v/180v do L° 28-NG, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, de 16.02.1978, firmada pela Companhia Siderúrgica Nacional-CSN, já qualificada, como vendedora; e Imobiliária Santa Cecília S/A.-CECISA, com sede nesta cidade, CGC 32.498.644/0001-48, como compradora, que a primeira vendeu à segunda, sem condições, o imóvel acima matriculado sob o n° 2.899, pela quantia de Cr\$6.680.268,00 (seis milhões, seiscentos e oitenta e sete mil e duzentos e sessenta e oito cruzeiros), entre outros, sendo o seu valor pactuado de Cr\$2.226.756,00. O Oficial: DAURO PEIXOTO ARAGÃO. E MAIS. R.2/2.899. DATA: 25 de Junho de 1982. PROTOCOLO: 18.049. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, nos termos da Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 149 do L° 68-NG n° 039, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 26.04.1982, pela qual fica averbado à matrícula n° 2.899, que a rua Luiz Mollica, voltou a denominar-se rua 25-A. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. E MAIS. R.3/2.899. DATA: 25 de Junho de 1982.

3

2

1

(Continua no verso)

 **PROTOCOLO: 18.049. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 149 do L^o 68-NG n^o 039, do Cartório do 1^o Ofício desta Comarca, em 26.04.1982, firmado por Imobiliária Santa Cecília S/A.-CECISA, já qualificada, como vendedora; e, BANCO REAL S/A., com sede em São Paulo-SP, CGC 17.156.514/0001-33, como comprador, que a primeira vendeu ao segundo, sem condições, o imóvel acima matriculado sob o n^o 2.899, pela quantia de Cr\$35.560.363,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta mil e trezentos e sessenta e três cruzeiros). O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. E MAIS. AV.4/2.899. DATA: 09 de Janeiro de 1986. **PROTOCOLO: 30.112. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 06.01.1986, e tendo em vista a certidão de habite-se n^o 3716/85, expedida pela municipalidade em 10.12.85, pelo qual fica averbado à matrícula n^o 2.899, em nome do Banco Real S/A., a construção n^o 239, composta de 1 cofre aluguel, 1 sub-estação, 2 casas bombas d'água, 2 copas, 3 despensas, 2 depósitos, 1 escritório, 1 exaustor, 1 estacionamento, 11 hall, 5 casas de máquinas (ar condicionado), 1 lavador, 1 casa de máquina (elevador), 4 salões, 1 tesouraria, 3 wc masculino e 3 wc femininos, edificado no lote 02, à rua 12, n^o 239, bairro Vila Santa Cecília. Apresentou CND do IAPAS, prot. n^o 252581, de 30.12.85. O Oficial, LUIZA CARVALHO DE BRITO. E MAIS. AV.5/2.899. DATA: 08 de Fevereiro de 2.002. **PROTOCOLO: 65.048. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 23.01.2002, e tendo em vista as certidões da Junta Comercial do Estado de São Paulo, datadas de 17.07.2000 e 04.09.2000, pelo qual fica averbado à matrícula n^o 2.899, a incorporação do Banco Real S/A., pelo Banco ABN Amro S/A., que assumiu todo o ativo e passivo e todos os direitos e obrigações do Banco Real S/A., sem qualquer interrupção de suas atividades, conforme ata da AGE realizada em 28.01.2000, arquivada na JUCESP sob o n^o 82.380/00-4, em 28.01.2000. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. A responsável pelo expediente: MARIA IMACULADA TEODORO. E MAIS: AV.6/2.899. DATA: 08 de Fevereiro de 2.002. **PROTOCOLO: 65.048. CERTIDÃO:** Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 23.01.2002, e tendo em vista a Ata da AGE, realizada em 31.03.2000, do Banco ABN Amro S/A., registrada na JUCESP sob o n^o 103.027/00-2, em 05.06.2000, pelo qual fica averbado à matrícula n^o 2.899, a nova razão social de Banco ABN Amro S/A., para Banco ABN Amro Real S/A., CNPJ n^o 33.066.408/0352-53. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. A responsável pelo expediente: MARIA IMACULADA TEODORO. Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, Valda da Silva Freitas.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

VOLTA REDONDA

SERVICÓ NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

Rua Vis. Luz de Foz de Guimarães, 149 - Aterro - Teis (24) 3347-1950 - 3347-3100

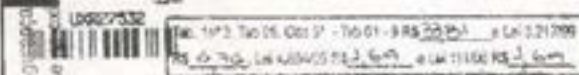
livro 2-I, às folhas 216, matrícula 2.899.

Volta Redonda, 09 de Novembro de 2.012.

[Handwritten signature]
Substituta do Registro de Imóveis da
1ª Circunscrição de Volta Redonda.

rc

FINAL DA CERTIDÃO Lº 2-I, Fls. 216, Matr. 2899



Arquivo sob
encadernação

A/c Barcelos

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100

CERTIDÃO

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ,

Certifica,

atendendo a requerimento de BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A. que revendo em seu poder o Cartório, o Livro 3-E de TRANSCRIÇÃO DAS TRANSMISSÕES, dele às folhas 074, verificou constar o seguinte registro: Nº DE ORDEM: 5.565 (Livro 3-I, fls. 175, nº 3.0435-BM). DATA: 04 de Abril de 1966. CIRCUNSCRIÇÃO: Zona Urbana. DENOMINAÇÃO: Bairro Comercial Santa Cecília. CARACTERÍSTICAS E CONFRONTAÇÕES: Uma área de terra com frente para a rua 14, onde mede 15m; para a rua 25-A, com 25,00m; lado esquerdo (em relação à rua 25-A), confrontando com terreno da Cia. Sid. Nacional, com 15,00m e lado direito (em relação com a rua 14), confrontando com terreno da outorgante, com 25,00m; com a área de 375,00m². Dita área de terreno foi desmembrada de maior porção. ADQUIRENTE: Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A., sediado em Belo Horizonte, com agência nesta cidade. TRANSMITENTE: Companhia Siderúrgica Nacional-Sociedade de Economia Mista, com sede no Rio de Janeiro e escritório nesta cidade. TÍTULO: Escritura de Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA E SERVENTUÁRIO: Escritura de 18 de Outubro de 1965 - Lº 1511, fls. 9, Cartório do 11º Ofício de Notas do Rio de Janeiro-GB. VALOR: Cr\$1.875.000,00. CONDIÇÕES: Não tem. AVERBAÇÕES: 1) CERTIDÃO: Certifico e dou fé, que nesta data ficam averbadas no reg. nº 5.565, a certidão da Prefeitura Municipal desta cidade e o requerimento do Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A., sendo a certidão nº 474/65, em substituição às de nºs 423 e 432 daquela repartição, pelos quais fica averbada a construção de 1 prédio de propriedade do requerente, construído no terreno discriminado ao lado, à rua 14 nº 158/164, esquina com a rua 25, com as seguintes unidades: loja e sobreloja nº 158, com a área de 459,00m² e 459,00m² e fração ideal de 0,134177 do terreno; sala nº 1 com 35,00m² e fração ideal de 0,10258; sala nº 2, com 37,95m² e fração ideal de 0,011094; sala nº 3, com 45,25m² e fração de 0,013228; apto. de nºs 201, 301, 401, 501, 601, 701 e 801, com a área de 141,86m² cada

3
2
1

(Continua no verso)

um e fração de 0,041469; aptos. n.ºs 202, 302, 402, 502, 602, 702 e 802, com 140,00m2 cada e fração de 0,0040942; aptos. n.ºs 203, 303, 403, 503, 603, 703 e 803, com 124,31m2, cada e fração de 0,036338. A área do apto. do zelador está incluída na área do condomínio, distribuída entre os aptos. do prédio. Dito edifício é denominado "Clemente de Faria" e o valor é de Cr\$20.000 p/m2, conforme certidão municipal acima citada. As plantas respectivamente e o requerimento do proprietário acham-se devidamente arquivados neste Cartório. O referido é verdade e dou fé. Volta Redonda, 20 de junho de 1966. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. 2) CERTIDÃO: Certifico e dou fé, que de acordo com o requerimento aqui arquivado, firmado pelo Banco Real S/A. e documentos que o instruem, conforme publicação no Diário Oficial da União, edição de 31 de maio de 1971 que transcrevem a certidão do Banco Central do Brasil, expedida em 19.05.1971 aprovando a reforma dos estatutos incluindo a mudança da denominação social de Banco da Lavoura de Minas Gerais S/A. para Banco Real S/A.; e a transferência da sede para São Paulo. O referido é verdade e dou fé. Volta Redonda, 31 de maio de 1971. O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. Certifica mais, que constam anotados à margem da transcrição acima descrita, os seguintes registros imobiliários: L.º 3-I fls. 39 n.º 10.151 (apto. n.º 503, vendido para Delce Horta Delgado); L.º 3-I fls. 83 n.º 10.330 (apto. n.º 301, vendido para João Baptista Ferreira Netto); L.º 3-I fls. 210 n.º 10.809 (apto. n.º 601, vendido para Isabel Barros de Castro); L.º 3-J fls. 180 n.º 11.705 (apto. n.º 302, vendido para Odilon da Silva); L.º 3-J fls. 107 n.º 11.419 (apto. n.º 803, vendido para Mauro Sergio Ramos da Costa); L.º 3-H fls. 17 n.º 8.907 (apto. n.º 403, vendido para Glênio Alves Lana); L.º 3-H fls. 22 n.º 8.929 (apto. n.º 401, vendido para Thomé Dalule Netto); L.º 3-H fls. 119 n.º 9.313 (apto. n.º 603, vendido para Armando Eimer Madson); L.º 3-H fls. 140 n.º 9.399 (apto. n.º 303, vendido para Augusto Victorio Primo Granato); L.º 2-AQ fls. 143 matrícula 11.996 (apto. n.º 201, vendido para Espólio de Maria Nazareth de Oliveira Costa e Deodéciano Guimarães Costa); L.º 2-G fls. 261 matrícula 2.347 (apto. n.º 502, vendido para Joaquim Luiz da Silva); L.º 3-M fls. 223 n.º 13.569 (apto. n.º 203, vendido para Urbano Tulio de Mesquita); L.º 2-AM fls. 241 matrícula 10.936 (apto. n.º 501, vendido para Elzeário de Oliveira); L.º 3-M fls. 43 n.º 14.875 (apto. n.º 402, vendido para Arlindo José de Almeida); L.º 2-C fls. 114 matrícula 1.009 (apto. n.º 602, vendido para João Zvany Ferraz); L.º 3-J fls. 271 n.º 11.979 (apto. n.º 701, vendido para FORNASA S/A.); L.º 3-J fls. 119 n.º 11.464 (apto. n.º 702, vendido para Hamilton Periard da Silva); L.º 3-M fls. 18 n.º 14.772 (apto. n.º 801, vendido para Ludovico Leonardo Mollica); L.º 2, ficha 001, matrícula 28.230 (vendido para ESPÓLIOS DE ANTONIO BARREIROS e de ROSA MARIA BARREIROS). Permanecendo a loja e

Continua na fls 2

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

VOLTA REDONDA

SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFICIO

Rua Ver. Luz da Fonseca Guimarães, 149 - Aterrado - Tels (24) 3347-1950 - 3347-3100

sobreloja n° 158; sala n° 01, sala n° 02 e sala n° 03; e, os apartamentos n° 202 e 802 em nome de Banco Real S/A. Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, *[assinatura]*, MIRIAM SOUZA COSTA, Substituta, matricula 94/1174A, digitei e conferi, subscrevo e assino. Final da certidão do livro 3-E, às folhas 074, n° 5.565.

Volta Redonda, 18 de Setembro de 2.012.

[assinatura]

Substituta do Registro de Imóveis da
1ª Circunscrição de Volta Redonda

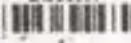
VTE

A maior segurança do seu documento
está em...



SELO DE FIDELIZAÇÃO
COMISSÃO GERAL
DA JUSTIÇA
CERTIDÃO
Q.E.
Notaria, 1º Ofício
Volta Redonda-RJ
Miriam Souza Costa
Mat. 94/1174A

UC31997



Volta Redonda, 18 de Setembro de 2012
R\$ 6,00 (seis reais) 145... 169

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
VOLTA REDONDA

SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

RUA VER. LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO
TELS (24) 3347-1950 - 3347-3100

CERTIDÃO

Eduardo Sócrates Castanheira Sarmiento Filho
Titular do Serviço Notarial e Registral do 1º Ofício de Volta Redonda-RJ,

Certifica,

atendendo a requerimento de WELLINGTON CENILHA ALMADA, portador do CIC n° 256.550.517-53, que revendo em seu poder e Cartório, o Livro 2-I, de Registro Geral de Imóveis, dela às folhas 216, verificou constar a seguinte matrícula: MATRÍCULA N° 2.899. DATA: 17 de Março de 1978. IMÓVEL: Lote de terra n° 02, compreendido entre as ruas 12, Luiz Mollica (ex-rua 25-A), prédio do Banco Real, bairro Santa Cecília, zona urbana e não foreira, medindo 24,25m em linha reta, voltados para a rua 12; 25,00m em linha reta, voltados para a rua 25-A; 24,25m em linha reta, confrontando com terrenos do prédio do Banco Real S/A.; 25,00m em linha reta, confrontando com o lote s/n° da CSN; perfazendo um perímetro de 98,50m; área de 606,25m², inscrito no cadastro municipal n° 2.85.5.2. PROPRIETÁRIA: Companhia Siderúrgica Nacional - CSN, com sede no Rio de Janeiro/RJ, CGC. 33.042.730/0072-06. REGISTRO ANTERIOR: L° 3-I, fls. 175, n° 3045 - Barra Mansa. R.1/2.899 DATA: 17 de Março de 1978. PROTOCOLO: 5.163. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 177v/180v do L° 28-NG, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, de 16.02.1978, firmada pela Companhia Siderúrgica Nacional-CSN, já qualificada, como vendedora; e Imobiliária Santa Cecília S/A.-CECISA, com sede nesta cidade, CGC 32.498.644/0001-48, como compradora, que a primeira vendeu à segunda, sem condições, o imóvel acima matriculado sob o n° 2.899, pela quantia de Cr\$6.680.268,00 (seis milhões, seiscentos e oitenta mil e duzentos e sessenta e oito cruzeiros), entre outros, sendo o seu valor pactuado de Cr\$2.226.756,00. O Oficial: DAURO PEIXOTO ARAGÃO. E MAIS. AV.2/2.899. DATA: 25 de Junho de 1982. PROTOCOLO: 18.049. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, nos termos da Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 149 do L° 68-NG n° 039, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 26.04.1982, pela qual fica averbado à matrícula n° 2.899, que a rua Luiz Mollica, voltou

ARAGÃO. E MAIS. R.3/2.899. DATA: 25 de Junho de 1982. PROTOCOLO: 18.049. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, tendo em vista a Escritura de Compra e Venda, lavrada às fls. 149 do Lº 68-NG nº 039, do Cartório do 1º Ofício desta Comarca, em 26.04.1982, firmado por Imobiliária Santa Cecília S/A.-CECISA, já qualificada, como vendedora; e, BANCO REAL S/A., com sede em São Paulo-SF, CGC 17.156.514/0001-33, como comprador, que a primeira vendeu ao segundo, sem condições, o imóvel acima matriculado sob o nº 2.899, pela quantia de Cr\$35.560.363,00 (trinta e cinco milhões, quinhentos e sessenta mil e trezentos e sessenta e três cruzeiros). O Oficial, DAURO PEIXOTO ARAGÃO. E MAIS. AV.4/2.899. DATA: 09 de Janeiro de 1986. PROTOCOLO: 30.112. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 06.01.1986, e tendo em vista a certidão de habite-se nº 3716/85, expedida pela municipalidade em 10.12.85, pelo qual fica averbado à matrícula nº 2.899, em nome do Banco Real S/A., a construção nº 239, composta de 1 cofre aluguel, 1 sub-estação, 2 casas bombas d'água, 2 copas, 3 despensas, 2 depósitos, 1 escritório, 1 exaustor, 1 estacionamento, 11 hall, 5 casas de máquinas (ar condicionado), 1 lavador, 1 casa de máquina (elevador), 4 salões, 1 tesouraria, 3 wc masculino e 3 wc femininos, edificado no lote 02, à rua 12, nº 239, bairro Vila Santa Cecília. Apresentou CND do IAPAS, prot. nº 252501, de 30.12.85. O Oficial, LUIZA CARVALHO DE BRITO. E MAIS. AV.5/2.899. DATA: 08 de Fevereiro de 2.002. PROTOCOLO: 65.048. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 23.01.2002, e tendo em vista as certidões da Junta Comercial do Estado de São Paulo, datadas de 17.07.2000 e 04.09.2000, pelo qual fica averbado à matrícula nº 2.899, a incorporação do Banco Real S/A., pelo Banco ABN Amro S/A., que assumiu todo o ativo e passivo e todos os direitos e obrigações do Banco Real S/A., sem qualquer interrupção de suas atividades, conforme ata da AGE realizada em 28.01.2000, arquivada na JUCESP sob o nº 82.380/00-4, em 28.01.2000. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. A responsável pelo expediente: MARIA IMACULADA TEODORO. E MAIS. AV.6/2.899. DATA: 08 de Fevereiro de 2.002. PROTOCOLO: 65.048. CERTIDÃO: Certifico e dou fé, atendendo ao requerido em 23.01.2002, e tendo em vista a Ata da AGE, realizada em 31.03.2000, do Banco ABN Amro S/A., registrada na JUCESP sob o nº 103.027/00-2, em 05.06.2000, pelo qual fica averbado à matrícula nº 2.899, a nova razão social de Banco ABN Amro S/A., para Banco ABN Amro Real S/A., CNPJ nº 33.066.408/0352-53. Eu, VALDA DA SILVA FREITAS, Escrevente, escrevi. A responsável pelo expediente: MARIA IMACULADA TEODORO. Certifica mais, que sobre o referido imóvel não constam ônus reais, nesta Circunscrição, até a presente data. Era o que se continha em dito registro aqui fielmente transcrito. Eu, MIRIAM SOUZA COSTA, Substituta, matriculo

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

VOLTA REDONDA

SERVICO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO

Rua Vol. Luiz de Fonseca Guimarães, 149 - Alameda - Tels (24) 3347-1960 - 3347-3100

94/11744, digitei e conferi, subscrevo e assino. Final da certidão do livro 2-I, As folhas 216, matrícula 2.899.

Volta Redonda, 07 de Agosto de 2.012.

Substituta do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Volta Redonda.

VM



Tab. nº 2, Tab. nº 9, Tab. nº 10 - 01.10.2012 32,87
R\$ 6,16, Lei 4404/2011 1,67, Lei 11420/2011 1,67

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)