

ASSUNTO: Valor de venda dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras em Angra dos Reis – RJ de propriedade da REAL GRANDEZA.

PROPONENTE: Diretoria Executiva

Proposta: Aprovar os valores atualizados de venda dos apartamentos pertencentes à REAL GRANDEZA – Fundação de Previdência e Assistência Social, situados à Rua Dr. Omar Torres de Castro, nº 241, Edifício Parque das Palmeiras – Parque das Palmeiras – Angra dos Reis/RJ.

A aprovação, pelo Conselho Deliberativo, refere-se à venda das 14 (quatorze) unidades do Edifício Parque das Palmeiras, pelo valor total de R\$ 4.786.000,00 (quatro milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais), conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos da REAL GRANDEZA – CIRG em sua 348ª Reunião Ordinária, de 18/09/2015. A tabela a seguir apresenta os valores individuais das unidades.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda			
Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)
			Valor para liquidação imediata
501	Frente	123,86 m ²	440.000,00
503	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
504	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
401	Frente	99,04 m ²	352.000,00
402	Frente	99,04 m ²	352.000,00
403	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
404	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
301	Frente	99,04 m ²	332.000,00
302	Frente	99,04 m ²	332.000,00
303	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
304	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
201	Frente	99,04 m ²	322.000,00
202	Frente	99,04 m ²	322.000,00
102	Frente	99,04 m ²	312.000,00
Total			4.786.000,00

Fonte: Laudo de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015.

Justificativa: O CIRG, na sua 348ª Reunião Ordinária, mediante análise do Relatório da Diretoria de Investimentos, anexo, aprovou a alienação das unidades do imóvel situado à Rua Dr. Omar Torres de Castro, nº 241, Edifício Parque das Palmeiras, Angra dos Reis/RJ, considerando o valor para liquidação imediata apurado pela Urbanométrica de R\$ 4.786.000,00 (quatro milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais).

Esta reavaliação do imóvel com o cálculo do valor para liquidação imediata das unidades foi solicitada pelo CIRG em complemento à reavaliação realizada em agosto de 2015, a qual havia sido realizada em atendimento à Instrução MPS/SPC nº 34/2009 e atualizações, a qual estabelece o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias para utilização do Laudo de Avaliação para alienação de imóveis.

Ressaltamos que a última reavaliação dos apartamentos, pela empresa em referência, foi realizada em setembro de 2014.

Anexo: RDE 004/1092, de 23.09.2015.

Proponente


Aristides Leite França
Diretor-Presidente

Resolução da Diretoria Executiva**RDE Nº 004/1092****1/1**

A Diretoria Executiva da REAL GRANDEZA - Fundação de Previdência e Assistência Social na 1076ª reunião, realizada em 23.09.2015, resolveu, a partir da PRDE nº 156.2015:

Aprovar, no seu âmbito de competência, e submeter ao Conselho Deliberativo para aprovação final, os valores atualizados de venda dos apartamentos pertencentes à REAL GRANDEZA – Fundação de Previdência e Assistência Social, situados à Rua Dr. Omar Torres de Castro, nº 241, Edifício Parque das Palmeiras – Parque das Palmeiras – Angra dos Reis/RJ.

A aprovação, pelo Conselho Deliberativo, refere-se à venda das 14 (quatorze) unidades do Edifício Parque das Palmeiras, pelo valor total de R\$ 4.786.000,00 (quatro milhões, setecentos e oitenta e seis mil reais), conforme aprovado pelo Comitê de Investimentos da REAL GRANDEZA – CIRG em sua 348ª Reunião Ordinária, de 18/09/2015. A tabela a seguir apresenta os valores individuais das unidades.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)
			Valor para liquidação imediata
501	Frente	123,86 m ²	440.000,00
503	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
504	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
401	Frente	99,04 m ²	352.000,00
402	Frente	99,04 m ²	352.000,00
403	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
404	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
301	Frente	99,04 m ²	332.000,00
302	Frente	99,04 m ²	332.000,00
303	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
304	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
201	Frente	99,04 m ²	322.000,00
202	Frente	99,04 m ²	322.000,00
102	Frente	99,04 m ²	312.000,00
Total			4.786.000,00

Fonte: Laudo de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015.


Aristides Leite França
Diretor-Presidente

REAL GRANDEZA
FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL



Reavaliação dos Apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras

RELATÓRIO DELIBERATIVO

CIRG
Agosto 2015 (2ª Quinzena)
347ª Reunião Ordinária

Diretoria de Investimentos

REAVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO EDIFÍCIO PARQUE DAS PALMEIRAS (RELATÓRIO DE ATUALIZAÇÃO)

O Conselho Deliberativo decidiu sobre a venda das unidades na 236ª Reunião Ordinária realizada em 24 de abril de 2012.

O objetivo deste relatório é apresentar uma atualização de valores dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras, localizado em Angra dos Reis – RJ pela empresa Urbanométrica, a qual já havia realizado a reavaliação do imóvel em setembro de 2014. Devemos destacar que os valores apurados pela Urbanométrica na reavaliação mencionada foram aqueles que embasaram a venda das unidades no leilão realizado em maio de 2015.

1. Características do Imóvel

1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

- | | |
|---------------------------|--|
| A. Endereço | Rua Dr. Omar Torres de Castro, 241 – Edifício Parque das Palmeiras – Parque das Palmeiras – Angra dos Reis – RJ. |
| B. Tipo de Imóvel | Apartamentos residenciais. |
| C. Número de Apartamentos | O Edifício Parque das Palmeiras possui 5 pavimentos, com 4 apartamentos em cada andar. Após a venda de 5 (cinco) apartamentos através do leilão realizado em 08 de maio de 2015, quatorze unidades do Edifício ainda pertencem à REAL GRANDEZA. Todos os apartamentos possuem 1 vaga coberta na garagem. |
| D. Estrutura do imóvel | O Edifício Parque das Palmeiras possui área de lazer com churrasqueira e piscina. |
| E. Ocupação das unidades | Todos os apartamentos de propriedade da REAL GRANDEZA encontram-se desocupados. |

1.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel avaliado apresenta ocupação residencial e comercial. Na circunvizinhança são encontrados alguns empreendimentos hoteleiros, bares, restaurantes, agências bancárias, Angra Shopping, entre outros.

A Rua Dr. Omar Torres de Castro é um logradouro com traçado reto e topografia plana, possuindo duas pistas, em sentido único, e, segundo os últimos Laudos de reavaliação, pavimentação asfáltica de boa qualidade, galerias de águas pluviais e iluminação pública. A via encontra-se em bom estado de conservação, possui trânsito intenso de veículos e de pedestres e situa-se paralela a principal via que leva ao Centro de Angra dos Reis, a Rua José Elias Rabha. O local dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade.

1.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A Urbanométrica indicou um cenário de piora para o mercado imobiliário na região, comparativamente aquele apresentado em set/2014.

No Laudo apresentado pela Urbanométrica, deve-se destacar que se manteve o processo descendente na demanda de imóveis na região, conforme verificado em set/2014, diferentemente do cenário de estabilidade da demanda verificado em 2013. Deve-se destacar que ao final de 2012 este cenário era de demanda ascendente. Pelo lado da dinâmica de oferta de propriedades similares, o quadro atual reflete um excesso de oferta, diferentemente do quadro de oferta moderada em set/2014 e um cenário de baixa oferta em 2013.

Adicionalmente, segundo a Urbanométrica, verificou-se uma tendência de queda dos preços médios do m² na região em que se encontra inserido o imóvel. No Laudo enviado foi informada uma redução de preços de 4,1% a.a. desde jun/2014.

Nesta reavaliação, foi citado um agravante para o desaquecimento imobiliário atual na região, dado pela ameaça da não conclusão do projeto de Angra 3 em função da conjuntura desfavorável para novos investimentos estatais.

De acordo com o Raio X FipeZap¹, com o perfil da demanda dos imóveis no 1º trimestre de 2015 e a expectativa do preço dos imóveis para quem pretende comprar nos próximos 3 meses, a chance de redução de preços para um cenário de 12 meses é de 55% contra um cenário de possibilidade de aumento de preços da ordem de 20%.

1.4 RESULTADO DO LEILÃO REALIZADO EM MAIO DE 2015

A última reavaliação dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras foi realizada em set/2014. Após tentativas de alienação das unidades por meio de imobiliária, a FRG decidiu realizar a venda através da modalidade de Leilão.

Em 1º de dezembro de 2014, foi aprovada pela diretoria a contratação do leiloeiro oficial Carlos Alberto Santos Frazão para dar continuidade à venda dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras. Este profissional atua no mercado de venda de imóveis há 31 anos e foi o mesmo que realizou, com êxito, a venda do imóvel da Rua Teófilo Otoni em 2009. No dia 19 de fevereiro de 2015 o contrato assinado já havia sido devolvido, e o Leiloeiro já havia visitado o imóvel para tirar fotos para o site bem como para colocar placa com a sua propaganda.

O Edital de venda do Leiloeiro já havia sido avaliado pela AJR. Assim, o leilão ocorreu no dia 8 de maio de 2015.

No dia do certame tiveram 6 arrematantes, dos quais 5 formalizaram a compra das unidades do Edifício. Foram vendidos os apartamentos nº101, 103, 104, 203 e 204. Todos os compradores possuem endereço de Angra dos Reis. Relacionamos o valor de venda de cada unidade na tabela a seguir. Devemos observar que apenas a unidade 104 foi comprada pelo valor ligeiramente acima do mínimo. Todas as demais foram adquiridas pelo valor de avaliação.

Unidades Vendidas	Preço de Avaliação (R\$)	Valor de Venda (R\$)
101	345.000	345.000
103	310.000	310.000
104	310.000	315.000
203	339.000	339.000
204	339.000	339.000

¹ O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.



2. Legislação, Políticas de Investimentos e Estatuto Social da Real Grandeza para alienação de imóveis

2.1 LEGISLAÇÃO

2.1.1 Resolução CMN nº 3792/2009

A Resolução CMN nº 3792/2009 estabelece que as compras e as vendas de imóveis devem ser precedidas por, pelo menos, uma avaliação, conforme transcrição a seguir (com grifo nosso).

“Art. 33. As aquisições, alienações, recebimentos em dação em pagamento e demais formas de transferência de titularidade de investimentos classificados no segmento de imóveis devem ser precedidos de avaliação de acordo com os critérios estabelecidos pelo órgão competente.”

2.1.2 Instrução MPS/SPC nº 34/2009 alterada pelas Instruções MPS/Previc nº 01/2011, nº 05/2011, nº 10/2011 e nº 06/2013 e nº 15/2014

A Instrução MPS/Previc citada define que as alienações dos imóveis devem ser precedidas de, pelo menos, uma avaliação e que uma nova pode ser dispensada se a última tiver sido realizada no prazo inferior a 180 dias.

Transcrevemos, a seguir, o trecho que estabelece tal regra (os grifos são nossos).

“(…)

*Anexo A – Normas Complementares
(…)*

*II – PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS
(…)*

*19. No registro contábil das operações com investimentos imobiliários, a EFPC deve observar as seguintes regras:
(…)*

f) as aquisições e alienações dos investimentos imobiliários devem ser precedidas de pelo menos uma avaliação;

g) a avaliação para alienação dos investimentos imobiliários pode ser dispensada se a última avaliação tiver sido realizada em um prazo inferior a 180 (cento e oitenta) dias e desde que tal procedimento seja devidamente atestado pelo Administrador Estatutário Tecnicamente Qualificado – AETQ, em função das condições de mercado;

*h) As avaliações imobiliárias devem ser realizadas, preferencialmente, anualmente ou, pelo menos, a cada três anos;
(…)”*

Nesse contexto, uma vez que este prazo de 180 dias se esgotou desde a última reavaliação realizada, uma atualização de valores foi feita especificamente com o objetivo de alienação do imóvel.

OK

2.2 POLÍTICAS DE INVESTIMENTOS

Dentre os Planos da REAL GRANDEZA, apenas o Plano BD possui recursos alocados neste segmento.

O item 17.3 da Política de Investimentos do Plano BD menciona, objetivamente, o procedimento que deverá ser feito em caso de alienação de imóveis. Transcrevemos, a seguir, tal item da Política:

“(...)

17.3. Imóveis
(...)

Se o CIRG decidir que a venda/permuta deve ser estudada, serão contratadas pelo menos duas consultorias para fazer avaliações do imóvel respeitando as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os resultados dessas avaliações fundamentarão o preço de venda do imóvel, que deverá ser aprovado pelo CIRG. Posteriormente, a operação é submetida à aprovação do Conselho Deliberativo, conforme exigência estatutária.”

2.3 ESTATUTO SOCIAL

O Capítulo II do Estatuto Social da FRG, que entrou em vigor em ago/2009, estabelece o seguinte em relação a compras e vendas de imóveis:

“Art. 29 Além de outras atribuições previstas neste Estatuto, compete ao Conselho deliberar sobre as seguintes matérias:

(...)

IX – aquisição e alienação de bens imóveis, constituição de ônus ou direitos reais sobre os mesmos e edificação em terrenos da REAL GRANDEZA; bem como aceitação de doações, com ou sem encargos;”

De acordo com o Estatuto Social da REAL GRANDEZA, após aprovação da proposta de venda do imóvel pelo CIRG, a mesma deverá ser encaminhada ao Conselho Deliberativo para deliberação da matéria em última instância.

3. As Reavaliações do Imóvel

3.1 REAVALIAÇÕES REALIZADAS EM 2012, 2013 E 2014

As reavaliações realizadas em 2012, 2013 e 2014 tiveram como objetivo estabelecer valores para a alienação das unidades do Edifício Parque das Palmeiras. Nestes três anos o trabalho de reavaliação dos apartamentos foi realizado pela Câmara de Consultores Associados Ltda. (“CCA”) e o Instituto Urbanométrica Pesquisa e Desenvolvimento de Projetos Ltda (“Urbanométrica”).

3.1.1 Quadro Comparativo das Reavaliações realizadas em 2012, 2013 e 2014

A primeira proposta de venda das unidades do Edifício foi aprovado pelo CIRG em sua 261ª Reunião Ordinária realizada em 02 de fevereiro de 2012 e pela Diretoria Executiva da REAL GRANDEZA, em reunião realizada no dia 1º de março de 2012. Posteriormente, houve também a aprovação pelo

Conselho Deliberativo da REAL GRANDEZA em sua 236ª Reunião Ordinária realizada em 24 de abril de 2012.

Em 2013 e 2014 houve a necessidade de uma nova reavaliação para atualização de valores, uma vez que havia sido extrapolado o prazo de 180 dias estabelecido pela Instrução MPS/Previc nº 34/2009 e alterações, para que o laudo de avaliação pudesse ser utilizado para a alienação das unidades.

A tabela a seguir apresenta o quadro comparativo das reavaliações realizadas em 2012, 2013 e 2014.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	2014		2013		2012	
		CCA (R\$)	Urbanométrica (R\$)	CCA (R\$)	Urbanométrica (R\$)	CCA (R\$)	Urbanométrica (R\$)
501	Frente	516.300,00	563.000,00	630.000,00	518.000,00	595.000,00	452.000,00
503	Fundos	516.300,00	507.000,00	630.000,00	490.000,00	595.000,00	407.000,00
504	Fundos	516.300,00	507.000,00	630.000,00	463.000,00	595.000,00	385.000,00
401	Frente	470.000,00	472.000,00	540.000,00	423.000,00	510.000,00	351.000,00
402	Frente	470.000,00	472.000,00	540.000,00	423.000,00	510.000,00	351.000,00
403	Fundos	470.000,00	425.000,00	540.000,00	381.000,00	510.000,00	315.000,00
404	Fundos	470.000,00	425.000,00	540.000,00	381.000,00	510.000,00	315.000,00
301	Frente	470.000,00	408.000,00	540.000,00	368.000,00	510.000,00	305.000,00
302	Frente	470.000,00	408.000,00	540.000,00	368.000,00	510.000,00	305.000,00
303	Fundos	470.000,00	367.000,00	540.000,00	331.000,00	510.000,00	274.000,00
304	Fundos	470.000,00	367.000,00	540.000,00	331.000,00	510.000,00	274.000,00
201	Frente	470.000,00	376.000,00	540.000,00	341.000,00	510.000,00	282.000,00
202	Frente	470.000,00	376.000,00	540.000,00	341.000,00	510.000,00	282.000,00
203	Fundos	470.000,00	339.000,00	540.000,00	306.000,00	510.000,00	254.000,00
204	Fundos	470.000,00	339.000,00	540.000,00	306.000,00	510.000,00	254.000,00
101	Frente	470.000,00	345.000,00	540.000,00	313.000,00	510.000,00	259.000,00
102	Frente	470.000,00	345.000,00	540.000,00	313.000,00	510.000,00	259.000,00
103	Fundos	470.000,00	310.000,00	540.000,00	282.000,00	510.000,00	233.000,00
104	Fundos	470.000,00	310.000,00	540.000,00	282.000,00	510.000,00	233.000,00
Total		9.068.900,00	7.661.000,00	10.530.000,00	6.961.000,00	9.945.000,00	5.790.000,00

Fonte: Laudos de Reavaliação das empresas CCA e Urbanométrica - Data Base: ago/2012 (CCA e Urbanométrica), mar/2013 (CCA) e abr/2013 (Urbanométrica) e set/2014 (CCA e Urbanométrica).

Em 2013, o diagnóstico de mercado apontado pela CCA ainda traçava um cenário positivo, com regular velocidade de negociação, observando-se, inclusive, *“a falta de imóveis em oferta, o que comprovava a boa liquidez existente”*. Já a Urbanométrica mencionava um cenário de estabilidade na demanda de imóveis na região comparativamente ao cenário de demanda ascendente verificado ao final de 2012.

Já em 2014, para as duas empresas, foi verificada uma **deterioração do mercado imobiliário, prejudicando a liquidez do processo de venda de imóveis.**

3.2 HISTÓRICO DAS REAVALIAÇÕES DO IMÓVEL

A tabela a seguir apresenta os valores apurados nas últimas 6 reavaliações realizadas pelas empresas contratadas pela REAL GRANDEZA para o total das unidades, corrigidos até o final de jul/2015. Também apresentamos os valores da última reavaliação realizada pela Urbanométrica (data base: ago/2015).

[Assinatura]

Laudos	Valor histórico do Imóvel (R\$) ¹	Fator CDI	Valor corrigido do Imóvel pelo CDI ² (R\$)
dez/05			
Predictor	2.114.900	2,70454683	5.719.846
Urbanométrica	2.295.000	2,70454683	6.206.935
dez/08			
Urbanométrica	3.033.000	1,87112475	5.675.121
Zarique	2.980.000	1,87112475	5.575.952
nov/11			
CCA	8.170.000	1,40298799	11.462.412
Urbanométrica	4.613.000	1,40298799	6.471.984
ago/12			
CCA	9.945.000	1,31144980	13.042.368
Urbanométrica	5.790.000	1,31144980	7.593.294
mar2013 e abr/2013			
CCA	10.530.000	1,26231433	13.292.170
Urbanométrica	6.961.000	1,25477514	8.734.490
set/2014			
CCA	9.068.900	1,10073816	9.982.484
Urbanométrica	7.661.000	1,10073816	8.432.755
ago/2015³			
Urbanométrica	5.631.000	1	5.631.000

1. Valor histórico do imóvel estimado pelas empresas de reavaliação nas respectivas datas informadas, que correspondem às 19 unidades do Edifício Parque das Palmeiras.

2. Valor corrigido pela variação do CDI do 1º dia útil após o mês de apresentação do Laudo ao CIRG até 31/07/2015 (Fonte:Cetip).

3. Em ago/2015, o valor histórico do imóvel refere-se às 14 unidades restantes do Edifício Parque das Palmeiras.

Nas reavaliações de dez/2005, dez/2008 e nov/2011 foram adotados, por conservadorismo, o menor entre os valores apurados pelas empresas, já que na época o objetivo era o de atualização contábil da Carteira de imóveis da REAL GRANDEZA.

4. Atual Reavaliação

4.1 A REAVALIAÇÃO

Com o objetivo de atualizar o valor das unidades do Edifício Parque das Palmeiras, contratamos a Urbanométrica para fazer uma atualização do valor das unidades, através de uma nova reavaliação. A escolha da Urbanométrica se deu por ter sido a empresa cujos valores embasaram os valores de venda das unidades no Leilão realizado em maio de 2015. A data base do Laudo é agosto de 2015.

Segundo a Urbanométrica, **foi verificada uma piora mais acentuada do mercado imobiliário comparativamente ao cenário de 2014, prejudicando a liquidez do processo de venda de imóveis**, pelos motivos explicitados no item 1.3 do presente relatório. A empresa utilizou a mesma metodologia para apuração do valor de venda do imóvel: método comparativo de dados de mercado, tendo sido este mesmo utilizado nas reavaliações anteriores.

4.1.1 Resultado da Reavaliação – Valor de Mercado para Compra/Venda

Comparando-se as reavaliações realizadas entre 2015 e 2014 pela Urbanométrica, observamos que houve uma retração de valores para as unidades de propriedade da FRG, exceto para os apartamentos 102, 201 e 202, devido à piora do cenário para o mercado imobiliário e, especificamente para o mercado de imóveis em Angra dos Reis. Segundo a Urbanométrica, agravando o cenário, há a ameaça da não conclusão do projeto de Angra 3 em função da conjuntura desfavorável para novos investimentos estatais.

A justificativa da Urbanométrica para a valorização, ainda que pequena, das unidades mencionadas anteriormente deve-se ao fato das mesmas apresentarem uma liquidez superior às demais devido a faixa de valor em que se encontram. Ainda assim, a empresa mencionou que a maior valorização apresentada deve-se apenas ao valor aproximado da correção da inflação no período (IPCA).

Apresentamos, na tabela a seguir, as características das unidades do Edifício Parque das Palmeiras de propriedade da REAL GRANDEZA, bem como os novos valores apurados pela empresa Urbanométrica para cada uma, comparativamente aos valores de 2014.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)		Variação
			2015	2014	
501	Frente	123,86 m ²	518.000,00	563.000,00	-7,99%
503	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	507.000,00	-8,09%
504	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	507.000,00	-8,09%
401	Frente	99,04 m ²	414.000,00	472.000,00	-12,29%
402	Frente	99,04 m ²	414.000,00	472.000,00	-12,29%
403	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	425.000,00	-12,24%
404	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	425.000,00	-12,24%
301	Frente	99,04 m ²	390.000,00	408.000,00	-4,41%
302	Frente	99,04 m ²	390.000,00	408.000,00	-4,41%
303	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	367.000,00	-4,36%
304	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	367.000,00	-4,36%
201	Frente	99,04 m ²	379.000,00	376.000,00	0,80%
202	Frente	99,04 m ²	379.000,00	376.000,00	0,80%
102	Frente	99,04 m ²	367.000,00	345.000,00	6,38%
Total			5.631.000,00	6.018.000,00	-6,43%

Fonte: Laudo de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015.

Na reavaliação realizada pela Urbanométrica foi utilizado o conceito de área privativa equivalente para o cálculo do valor de venda das unidades: 123,86 m² para as coberturas e 99,04 m² para as demais. De acordo com a justificativa da empresa, as avaliações imobiliárias se valem do conceito de área equivalente conforme o previsto na norma ABNT 12721:2006, ou seja, uma área ponderada em função dos diferentes padrões de construção de um imóvel. No presente caso, a ponderação se dá em função de espaços destinados a varandas e terraços.

12

5. Fatores Relevantes

Relacionamos, a seguir, os pontos relevantes que devem ser considerados em relação à venda dos apartamentos de propriedade da REAL GRANDEZA.

5.1 PONTOS POSITIVOS

- (a) De acordo com uma das empresas de reavaliação, a Urbanométrica, **o imóvel possui uma excepcional localização, no contexto central de Angra dos Reis**, próximo aos dois únicos centros de compras da região (Centro e Shopping), à praia do Anil, à rodoviária e à saída da cidade, o que pode facilitar a venda do mesmo;
- (b) **Outro ponto destacado pela empresa são as “generosas dimensões dos apartamentos”** quando comparadas a oferta competitiva em empreendimentos do mesmo segmento (sala + 2 quartos);
- (c) **As unidades de propriedade da REAL GRANDEZA encontram-se atualmente desocupadas.**

5.2 PONTOS NEGATIVOS

- (a) **A avaliação atual mostra uma piora de cenário para o mercado imobiliário comparativamente ao apresentado em set/2014**, com um quadro de excesso de oferta para imóveis similares aos apartamentos de propriedade da FRG;
- (b) **Das 19 unidades colocadas à venda, foram vendidas apenas 5 unidades no primeiro Leilão realizado, quantidade esta que ficou aquém das expectativas da FRG;**
- (c) De acordo com o Laudo apresentado, **houve uma piora da avaliação qualitativa da propriedade**. Esta avaliação reflete em uma possível desvalorização do padrão das unidades e do Edifício Parque das Palmeiras comparativamente aos novos padrões de lançamento imobiliário na região;
- (d) **A FRG possui um custo administrativo para fazer a gestão da locação dos imóveis de sua propriedade**. Este custo ultimamente tem sido maior pelo fato das unidades estarem desocupadas, inclusive contando com a participação da Gerente de Administração e Serviços, Sra. Helena Braga, como Síndica do Edifício;
- (e) Além do custo de gestão administrativa das unidades, há o custo de manutenção das mesmas. De janeiro a julho de 2015 **as despesas com o imóvel alcançaram R\$ 115 mil considerando-se os gastos com condomínio, IPTU, Taxa de Incêndio, Taxas Condominiais e reparos nos apartamentos**. Cabe ressaltar que caso as unidades se mantenham vazias por muito tempo, novas obras serão necessárias para manutenção do bom estado do imóvel;
- (f) Adicionalmente, segundo a Urbanométrica, **verificou-se uma tendência de queda dos preços médios do m² na região em que se encontra inserido o imóvel**. No Laudo enviado foi informada uma redução de preços de 4,1% a.a. desde jun/2014;
- (g) Nesta reavaliação, **foi citado um agravante para o desaquecimento imobiliário atual na região, dado pela ameaça da não conclusão do projeto de Angra 3 em função da conjuntura desfavorável para novos investimentos estatais;**
- (h) De acordo com o Raio X FipeZap com o perfil da demanda dos imóveis no 1º trimestre de 2015 e **a expectativa do preço dos imóveis para quem pretende comprar nos próximos 3 meses, a**

chance de redução de preços para um cenário de 12 meses é de 55% contra um cenário de possibilidade de aumento de preços da ordem de 20%;

- (i) Um ponto de atenção mantido neste Laudo é a **aceleração do processo de degradação decorrente de favelização da cidade de Angra dos Reis.**

5.3 OUTRAS CONSIDERAÇÕES

- (a) De acordo com as Diretrizes da Política de Investimentos para o segmento de imóveis do Plano BD, especificamente o item 16.4, **serão aproveitadas eventuais oportunidades, como venda e permuta, envolvendo os imóveis da REAL GRANDEZA;**
- (b) De acordo com as Diretrizes do Processo de Investimentos da REAL GRANDEZA, especificamente o item 3.4.2 que fala sobre o Modelo de Atuação para o segmento de Imóveis, observamos que: **“(...) projetos individuais são custosos em termos administrativos e mais arriscados sob a ótica financeira. A REAL GRANDEZA mostra preferência pelo investimento via Fundos Imobiliários administrados por gestores com clara vantagem comparativa no setor.”**



6. Conclusão

Diante do exposto, em atendimento à legislação, recomendamos os valores atualizados pela empresa Urbanométrica para as unidades do Edifício Parque das Palmeiras, para a continuidade do processo de venda das mesmas. O valor total das unidades restantes que serão colocadas a venda perfaz R\$ 5.631.000,00, conforme apresentado na tabela a seguir.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)
2015			
501	Frente	123,86 m ²	518.000,00
503	Fundos	123,86 m ²	466.000,00
504	Fundos	123,86 m ²	466.000,00
401	Frente	99,04 m ²	414.000,00
402	Frente	99,04 m ²	414.000,00
403	Fundos	99,04 m ²	373.000,00
404	Fundos	99,04 m ²	373.000,00
301	Frente	99,04 m ²	390.000,00
302	Frente	99,04 m ²	390.000,00
303	Fundos	99,04 m ²	351.000,00
304	Fundos	99,04 m ²	351.000,00
201	Frente	99,04 m ²	379.000,00
202	Frente	99,04 m ²	379.000,00
102	Frente	99,04 m ²	367.000,00
Total			5.631.000,00

Fonte: Laudo de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015.

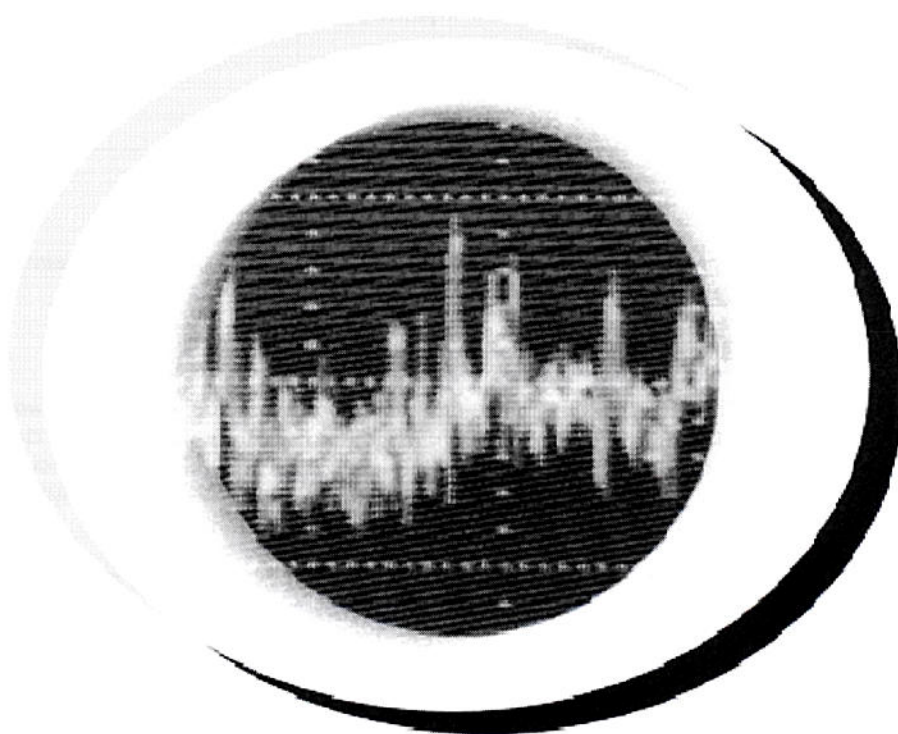
Rio de Janeiro, 19 de agosto de 2015

L. 20-1
Márcia De Luca Micheli
Analista de Investimentos

De acordo
[Assinatura]
Patrícia Corrêa de Queiroz
Gerente de Análise de Investimentos

W. N. S.
Wilson Neves dos Santos
Diretor de Investimentos (Em Exercício)

REAL GRANDEZA
FUNDAÇÃO DE PREVIDÊNCIA E ASSISTÊNCIA SOCIAL



**Reavaliação dos
Apartamentos do Edifício
Parque das Palmeiras
(Relatório Complementar)**

RELATÓRIO DELIBERATIVO

CIRG
Setembro 2015 (1ª Quinzena)
348ª Reunião Ordinária

REAVALIAÇÃO DOS APARTAMENTOS DO EDIFÍCIO PARQUE DAS PALMEIRAS (RELATÓRIO COMPLEMENTAR)

Em reunião ordinária do CIRG realizada na 2ª quinzena de agosto de 2015, foi acordado que fosse solicitado à empresa Urbanométrica, responsável pela última reavaliação dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras, o cálculo de um valor para liquidação imediata das unidades.

O objetivo deste relatório é apresentar estes valores de liquidação imediata dos apartamentos para a determinação dos novos valores de venda.

1. Características do Imóvel

1.1 CARACTERÍSTICAS GERAIS

A. Endereço	Rua Dr. Omar Torres de Castro, 241 – Edifício Parque das Palmeiras – Parque das Palmeiras – Angra dos Reis – RJ.
B. Tipo de Imóvel	Apartamentos residenciais.
C. Número de Apartamentos	O Edifício Parque das Palmeiras possui 5 pavimentos, com 4 apartamentos em cada andar. Após a venda de 5 (cinco) apartamentos através do leilão realizado em 08 de maio de 2015, quatorze unidades do Edifício ainda pertencem à REAL GRANDEZA. Todos os apartamentos possuem 1 vaga coberta na garagem.
D. Estrutura do imóvel	O Edifício Parque das Palmeiras possui área de lazer com churrasqueira e piscina.
E. Ocupação das unidades	Todos os apartamentos de propriedade da REAL GRANDEZA encontram-se desocupados.

1.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região onde se localiza o imóvel avaliado apresenta ocupação residencial e comercial. Na circunvizinhança são encontrados alguns empreendimentos hoteleiros, bares, restaurantes, agências bancárias, Angra Shopping, entre outros.

A Rua Dr. Omar Torres de Castro é um logradouro com traçado reto e topografia plana, possuindo duas pistas, em sentido único, e, segundo os últimos Laudos de reavaliação, pavimentação asfáltica de boa qualidade, galerias de águas pluviais e iluminação pública. A via encontra-se em bom estado de conservação, possui trânsito intenso de veículos e de pedestres e situa-se paralela a principal via que leva ao Centro de Angra dos Reis, a Rua José Elias Rabha. O local dispõe de todos os serviços públicos existentes na cidade.

1.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A Urbanométrica indicou um cenário de piora para o mercado imobiliário na região, comparativamente aquele apresentado em set/2014.

No Laudo apresentado pela Urbanométrica, deve-se destacar que se manteve o processo descendente na demanda de imóveis na região, conforme verificado em set/2014,

diferentemente do cenário de estabilidade da demanda verificado em 2013. Deve-se destacar que ao final de 2012 este cenário era de demanda ascendente. Pelo lado da dinâmica de oferta de propriedades similares, o quadro atual reflete um excesso de oferta, diferentemente do quadro de oferta moderada em set/2014 e um cenário de baixa oferta em 2013.

Adicionalmente, segundo a Urbanométrica, **verificou-se uma tendência de queda dos preços médios do m² na região em que se encontra inserido o imóvel. No Laudo enviado foi informada uma redução de preços de 4,1% a.a. desde jun/2014.**

Nesta reavaliação, foi citado um agravante para o **desaquecimento imobiliário atual na região, dado pela ameaça da não conclusão do projeto de Angra 3 em função da conjuntura desfavorável para novos investimentos estatais.**

De acordo com o Raio X FipeZap¹, com o perfil da demanda dos imóveis no 1º trimestre de 2015 e a expectativa do preço dos imóveis para quem pretende comprar nos próximos 3 meses, a chance de redução de preços para um cenário de 12 meses é de 55% contra um cenário de possibilidade de aumento de preços da ordem de 20%.

2. As Reavaliações do Imóvel

2.1 A REAVALIAÇÃO REALIZADA EM AGOSTO DE 2015

Com o objetivo de atualizar o valor das unidades do Edifício Parque das Palmeiras, foi contratada a Urbanométrica para fazer uma atualização do valor das unidades. A escolha da Urbanométrica se deu por ter sido a empresa cujos valores embasaram os valores de venda das unidades no Leilão realizado em maio de 2015. A data base do Laudo desta reavaliação foi agosto de 2015.

Segundo a Urbanométrica, **foi verificada uma piora mais acentuada do mercado imobiliário comparativamente ao cenário de 2014, prejudicando a liquidez do processo de venda de imóveis.** A empresa havia utilizado a mesma metodologia para apuração do valor de venda do imóvel: método comparativo de dados de mercado, tendo sido este mesmo utilizado nas reavaliações anteriores.

2.1.1 Resultado da Reavaliação – Valor de Mercado para Compra/Venda

Comparando-se as reavaliações realizadas entre 2015 e 2014 pela Urbanométrica, observamos que **houve uma retração de valores para as unidades de propriedade da FRG, exceto para os apartamentos 102, 201 e 202, devido à piora do cenário para o mercado imobiliário e, especificamente para o mercado de imóveis em Angra dos Reis. Segundo a Urbanométrica, agravando o cenário, há a ameaça da não conclusão do projeto de Angra 3 em função da conjuntura desfavorável para novos investimentos estatais.**

A justificativa da Urbanométrica para a valorização, ainda que pequena, das unidades mencionadas anteriormente deve-se ao fato das mesmas apresentarem uma liquidez superior às demais devido a faixa de valor em que se encontram. Ainda assim, a empresa mencionou que a maior valorização apresentada deve-se apenas ao valor aproximado da correção da inflação no período (IPCA).

Apresentamos, na tabela a seguir, as características das unidades do Edifício Parque das Palmeiras de propriedade da REAL GRANDEZA, bem como os novos valores apurados pela empresa Urbanométrica para cada uma, comparativamente aos valores de 2014.

¹ O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)		Variação
			2015	2014	%
501	Frente	123,86 m ²	518.000,00	563.000,00	-7,99%
503	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	507.000,00	-8,09%
504	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	507.000,00	-8,09%
401	Frente	99,04 m ²	414.000,00	472.000,00	-12,29%
402	Frente	99,04 m ²	414.000,00	472.000,00	-12,29%
403	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	425.000,00	-12,24%
404	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	425.000,00	-12,24%
301	Frente	99,04 m ²	390.000,00	408.000,00	-4,41%
302	Frente	99,04 m ²	390.000,00	408.000,00	-4,41%
303	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	367.000,00	-4,36%
304	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	367.000,00	-4,36%
201	Frente	99,04 m ²	379.000,00	376.000,00	0,80%
202	Frente	99,04 m ²	379.000,00	376.000,00	0,80%
102	Frente	99,04 m ²	367.000,00	345.000,00	6,38%
Total			5.631.000,00	6.018.000,00	-6,43%

Fonte: Laudo de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015.

Na reavaliação realizada pela Urbanométrica foi utilizado o conceito de área privativa equivalente para o cálculo do valor de venda das unidades: 123,86 m² para as coberturas e 99,04 m² para as demais. De acordo com a justificativa da empresa, as avaliações imobiliárias se valem do conceito de área equivalente conforme o previsto na norma ABNT 12721:2006, ou seja, uma área ponderada em função dos diferentes padrões de construção de um imóvel. No presente caso, a ponderação se dá em função de espaços destinados a varandas e terraços.

2.2 A REAVALIAÇÃO REALIZADA EM SETEMBRO DE 2015 – CÁLCULO DO VALOR PARA REALIZAÇÃO IMEDIATA

Conforme mencionado anteriormente, em reunião ordinária do CIRG realizada na 2ª quinzena de agosto de 2015, foi acordado que fosse solicitado à empresa Urbanométrica, responsável pela última reavaliação dos apartamentos do Edifício Parque das Palmeiras, o cálculo de um valor para liquidação imediata das unidades.

A Urbanométrica preparou o Laudo, que é um suplemento aquele apresentado em agosto de 2015 (UM6571/15). De acordo com o Laudo apresentado, o conceito de liquidação forçada está detalhado no item 3.30 da ABNT NBR 14653-1:2001, o qual transcrevemos a seguir.

“3.30 – liquidação forçada – condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.”

De acordo com o Laudo, o cálculo pressupõe um prazo de negociação, ou seja, um lapso temporal entre a decisão de vender até a efetiva concretização da operação. Para a apreciação de uma oportunidade de negócio para alienação imediata, reduzindo o prazo de exposição até a venda efetiva, o montante apurado como Valor de Mercado deverá suportar um deságio de equivalência financeira e econômica relativa às variáveis: a) oportunidade de capital; b) custo de carregamento do ativo – despesas com a propriedade durante a operação. Este custo de carregamento contempla a provisão com gastos de IPTU e condomínio. Destacamos que não está inserido neste cálculo, despesas futuras com reforma das unidades.

Box

Sendo assim, a Urbanométrica desenhou diferentes cenários para o prazo de efetivação da operação e assumiu a distribuição de probabilidades dos diferentes prazos sob a forma de uma LOGNORMAL, calculando o deságio pela média ponderada das chances de ocorrência.

Valor no Prazo Normal de Mercado		R\$ 402.200,00				
Custo de Oportunidade do Capital		1,12% a.m.	Taxa CDI ao mês			
Custo de Carregamento (a+b+c)		R\$ 520,00				
a - Provisão PTU		R\$ 100,00				
b - Provisão Condomínio		R\$ 420,00				
c - Segurança						
Cenários	Horizonte de Venda em meses	Custo de Carregamento	Custo de Oportunidade	Valor Atual	Deságio	
Melhor cenário	6	R\$ 3.120,00	6,89%	R\$ 373.151	-7,2%	
Pior cenário	18	R\$ 9.360,00	22,13%	R\$ 319.959	-20,4%	
Chances de Sucesso	10%	6	R\$ 3.120,00	6,89%	R\$ 373.000,00	-7,3%
	20%	7	R\$ 3.540,00	8,00%	R\$ 358.000,00	-8,6%
	30%	8	R\$ 4.160,00	9,29%	R\$ 364.000,00	-9,6%
	40%	9	R\$ 4.590,00	10,51%	R\$ 369.000,00	-10,7%
	50%	10	R\$ 5.200,00	11,76%	R\$ 366.000,00	-11,7%
	60%	13	R\$ 6.246,66	14,24%	R\$ 348.000,00	-14,9%
	70%	15	R\$ 6.760,00	16,63%	R\$ 341.000,00	-16,2%
	80%	16	R\$ 7.800,00	19,13%	R\$ 333.000,00	-17,2%
	90%	18	R\$ 9.360,00	22,13%	R\$ 326.000,00	-20,4%
Média Ponderada		R\$ 6.644,44	15,34%	R\$ 342.000,00	-14,97%	



Fonte: Laudo suplementar de Reavaliação da Urbanométrica – set/15.

A partir deste cálculo, apresentamos a seguir, a tabela comparativa com os valores apresentados em ago/15 e os novos para liquidação imediata das unidades.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)		Variação
			ago/15	Valor para liquidação imediata - set/15	
501	Frente	123,86 m ²	518.000,00	440.000,00	-15,06%
503	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	396.000,00	-15,02%
504	Fundos	123,86 m ²	466.000,00	396.000,00	-15,02%
401	Frente	99,04 m ²	414.000,00	352.000,00	-14,98%
402	Frente	99,04 m ²	414.000,00	352.000,00	-14,98%
403	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	317.000,00	-15,01%
404	Fundos	99,04 m ²	373.000,00	317.000,00	-15,01%
301	Frente	99,04 m ²	390.000,00	332.000,00	-14,87%
302	Frente	99,04 m ²	390.000,00	332.000,00	-14,87%
303	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	298.000,00	-15,10%
304	Fundos	99,04 m ²	351.000,00	298.000,00	-15,10%
201	Frente	99,04 m ²	379.000,00	322.000,00	-15,04%
202	Frente	99,04 m ²	379.000,00	322.000,00	-15,04%
102	Frente	99,04 m ²	367.000,00	312.000,00	-14,99%
Total			5.631.000,00	4.786.000,00	-15,01%

Fonte: Laudos de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015 e suplemento: set/15.

[Assinatura]

Em média, os valores para liquidação imediata das unidades, ficou 15% inferior comparativamente aqueles apurados em ago/15.

3. Conclusão

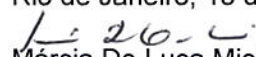
Diante do exposto anteriormente, em atendimento à solicitação do CIRG realizado na 2ª quinzena de ago/15, apresentamos os valores calculados pela Urbanométrica para liquidação imediata das unidades, em suplemento ao Laudo de ago/15 (UM6571/15). A tabela a seguir, ilustra os valores mencionados.

Valor de Mercado dos Apartamentos para Compra/Venda

Apartamento	Posição	Área Privativa Equivalente	Urbanométrica (R\$)
Valor para liquidação imediata - set/15			
501	Frente	123,86 m ²	440.000,00
503	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
504	Fundos	123,86 m ²	396.000,00
401	Frente	99,04 m ²	352.000,00
402	Frente	99,04 m ²	352.000,00
403	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
404	Fundos	99,04 m ²	317.000,00
301	Frente	99,04 m ²	332.000,00
302	Frente	99,04 m ²	332.000,00
303	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
304	Fundos	99,04 m ²	298.000,00
201	Frente	99,04 m ²	322.000,00
202	Frente	99,04 m ²	322.000,00
102	Frente	99,04 m ²	312.000,00
Total			4.786.000,00

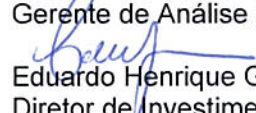
Fonte: Laudos de Reavaliação da empresa Urbanométrica - Data Base: ago/2015 e suplemento: set/15.

Rio de Janeiro, 15 de setembro de 2015


Márcia De Luca Micheli
Analista de Investimentos

De Acordo,

Patrícia Corrêa de Queiroz
Gerente de Análise de Investimentos


Eduardo Henrique Garcia
Diretor de Investimentos