Rio de Janeiro, 23 de feveeiro de 2021.

BRIDGE CLUB DO RIO DE JANEIRO

Prezados Senhores,

Conforme solicitado, fizemos a avaliação do valor de venda do prédio número 12 da Rua Raul Pompéia, em Copacabana, Rio de Janeiro.

A avaliação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, feita para fins de cálculo do imposto de transmissão (ITBI) foi de R$ 5.578.563,67 conforme mostrado a seguir.

| | |
|---|---|
| Inscrição do Imóvel (IPTU): | 02085215 |
| Valor Declarado: | 1,00 |
| Natureza da Transação: | COMPRA E VENDA |
| PAL: | 0 |
| % transferido: | 100% |
| Base de Cálculo: | 5.578.563,67 |
| Imposto: | 167.356,91 |
| Utilização: | NAO RESIDENCIAL |
| Endereço do Imóvel: | RUA RAUL POMPEIA, 12 - COPACABANA |
| Vencimento: | 25/03/2021 |

Acreditamos que o potencial de venda do prédio esteja baseado em uma possível modificação do edifício para fins residenciais ou mesmo comerciais. Para isso, será necessário que o comprador busque mudar, junto à Prefeitura a tipologia do imóvel, hoje volta para CLUBE conforme consta no cadastro do imóvel no IPTU.

Tendo em vista o potencial para se revender o prédio em unidades menores (apartamentos ou salas), após obra de modificação, deve-se levar em conta os valores que poderiam ser apurados nesta transação, de revenda, a fim de se calcular o valor de venda atual do imóvel, descontados impostos e custos relacionados à legalização e modificação do edifício.

O edifício é constituído por um subsolo, andar térreo (onde poderia se aproveitar os fundos para revenda) e mais 5 andares (do segundo ao sexto), além da cobertura, que tem área útil para transformação em apartamentos ou salas comerciais. Considerando o valor médio do metro quadrado na região para venda de unidades residenciais e, ainda, a diferença de valor de cada andar bem como o fato de haver possibilidade de unidades de frente e de fundos, estimamos que o valor máximo a ser obtido em uma eventual

revenda seja de 8 milhões de reais. Porém, parece mais razoável que o valor obtido em uma revenda, em unidades residenciais individualizadas, seja de aproximadamente 7 milhões de reais.

Descontados os custos para obra, legalização e futura comercialização, juntamente com a margem de lucro do incorporador, estima-se um valor de venda atual do imóvel em 3,5 milhões de reais.

Desta forma, a avaliação do valor a ser pedido pelo imóvel é de R$ 3.500.000,00.

Estamos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

LUCRUM IMOBILIÁRIA LTDA. – CRECI J-4134
BRUNO FLORENTINO MIGUEZ DE MELLO - CRECI RJ- 067.873