

CON\$ULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA
NOSSAS
SOLUÇÕES



Laudo de Avaliação

Número: 31.253.001/0926

Data Base: Setembro/2026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.

Solicitante:	Capital 25 Real Estate Investments				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Determinação do Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 – Edifício Centro Doutor Naur Martins - Conjunto 21			CEP:	01454-010
Bairro:	Jardim Paulistano	Cidade:	São Paulo	UF:	SP
Tipo do Imóvel:	Conjunto Comercial				
Uso do Imóvel:	Comercial				
Área Privativa:	Conjunto 21 – 196,62 m ²				
Área Construída:	Conjunto 21 – 251,48 m ²				



CONJUNTO 21

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: R\$ 1.540.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



ÍNDICE

1.	LOCALIZAÇÃO	4
2.	CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL	4
3.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1.	LOCALIZAÇÃO E ATIVIDADES EXISTENTES	4
3.2.	INFRAESTRUTURA URBANA	4
4.	CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO	5
5.	CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA	5
6.	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
7.	METODOLOGIA	8
7.1.	NORMAS TÉCNICAS	8
7.2.	CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	8
7.3.	CRITÉRIO ADOPTADO	10
7.4.	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	10
7.5.	DEFINIÇÕES TÉCNICAS DE VALORES	10
8.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8.1.	CONTEXTO ECONÔMICO MUNDIAL	14
8.2.	CONTEXTO ECONÔMICO BRASILEIRO	14
8.3.	CONTEXTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO	15
8.4.	SITUAÇÃO ATUAL DO MERCADO DE IMÓVEIS CONCORRENTES	17
9.	AVALIAÇÃO	18
9.1.	TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO	18
9.2.	MEMORIAL DE CÁLCULO	18
9.3.	CONCLUSÃO	19
10.	TERMO DE ENCERRAMENTO	20
11.	ANEXOS	21

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96		
Bairro:	Jardim Paulistano	Cidade:	São Paulo
		UF:	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Professor Artur Ramos
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas e Ciclofaixa
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado e em pedras

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Shoppings JK Iguatemi e Vila Olímpia, avenidas comerciais e de serviços, estação de trem Cidade Jardim e Parque do Povo
Principais vias de acesso:	Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim e 9 de Julho



4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Edifício Doutor Naur Martins
Nº Pavimentos:	18 (03 subsolos, térreo e 14 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Concreto aparente e esquadrias em alumínio
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	02
Utilização:	02 sociais
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	14 pessoas ou 980 Kg
Ar-Condicionado:	Central VAV
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, circulação e garagem para visitas

5. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE AVALIANDA

Identificação:	Conjunto 21
Dependências Internas:	Estações de trabalho, copa e sanitários
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	D – Entre regular e reparos simples
Piso:	Granito
Parede:	Massa com pintura à base de látex e divisórias
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m²):	196,62
Área Construída (m²):	251,48
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,2556%



6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avaliada. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- cópia da escritura pública de compra e venda.

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa e a quantidade de vagas de garagem conforme a cópia da escritura pública de compra e venda.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:



- 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 Evolutivo (CUSTO)

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de 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 de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

- Método Involutivo (variante da RENDA)

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. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

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 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.



7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *“Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão.”*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *“Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes.”*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *“o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração”*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).



Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

“Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.”.

Entendemos por “mercado líquido” citado acima o conceito de “mercado ativo” apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

“Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público.”



De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

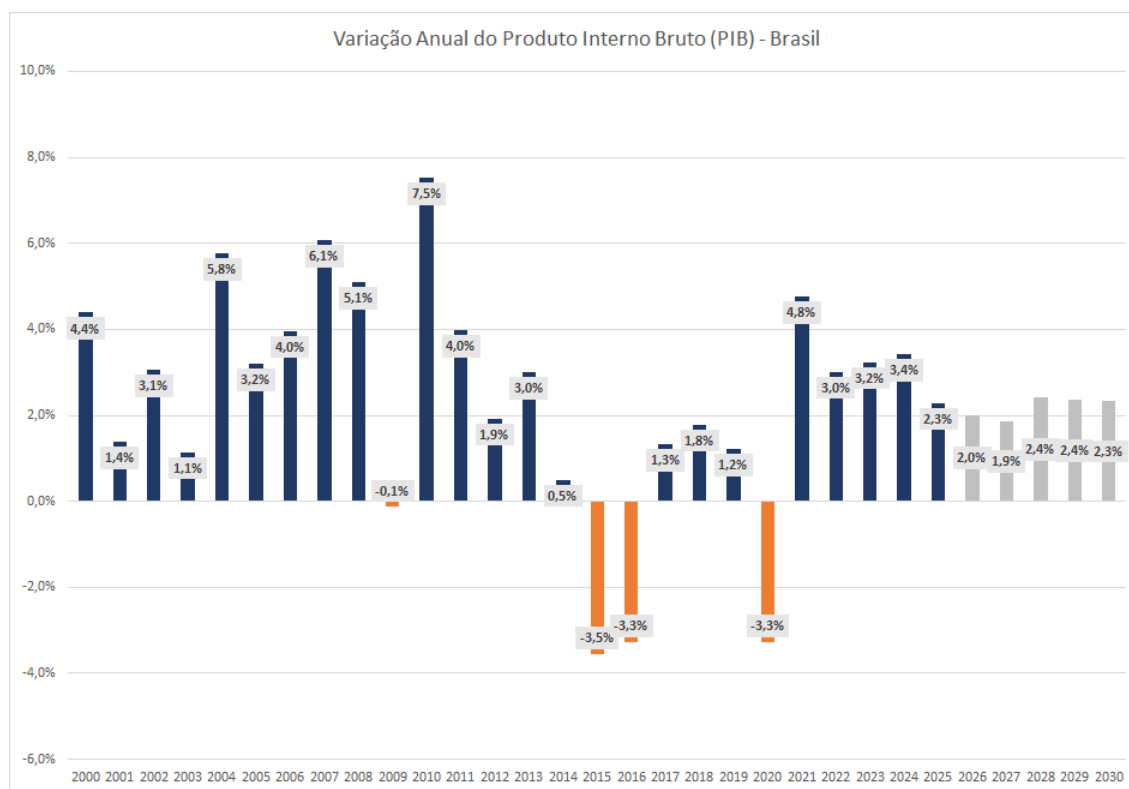
A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.



O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2026 a 2030.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a



expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:

No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:

O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:

O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:

Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:

O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.



Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características

Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memorial de Cálculo

Conjunto 21

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R\$/m²)	Valor (R\$)
MERCADO:	196,62	7.834,54	1.540.400,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelo seguinte valor:

CONJUNTO 21

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA: | R\$ 1.540.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por: ¹

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

¹ Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.



10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 20 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel.

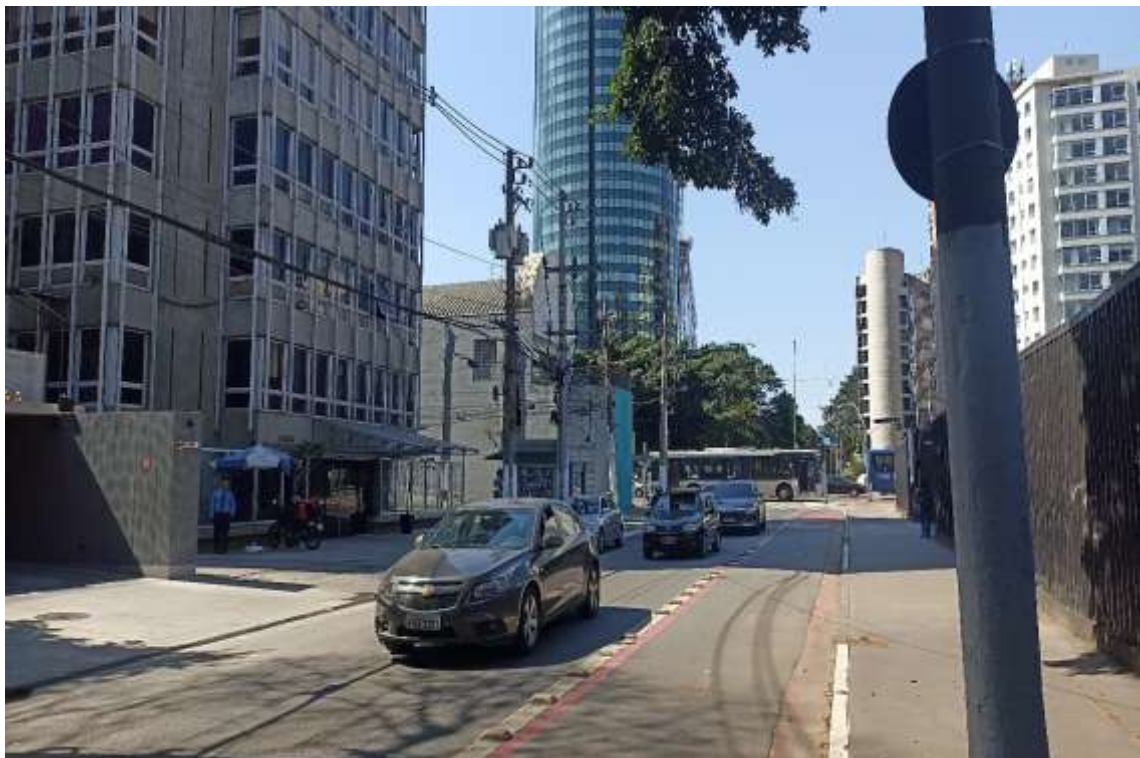
Osasco, 08 de Setembro de 2.026



Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



Vista da rua à esquerda



Vista da rua à direita

Imóvel Avaliando



Fachada do edifício



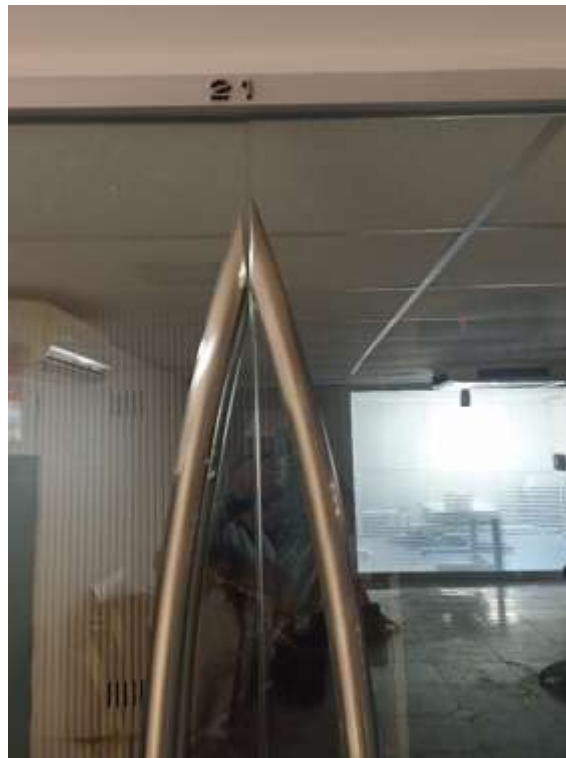
Identificação do edifício



Recepção



Entrada do conjunto



Identificação do conjunto



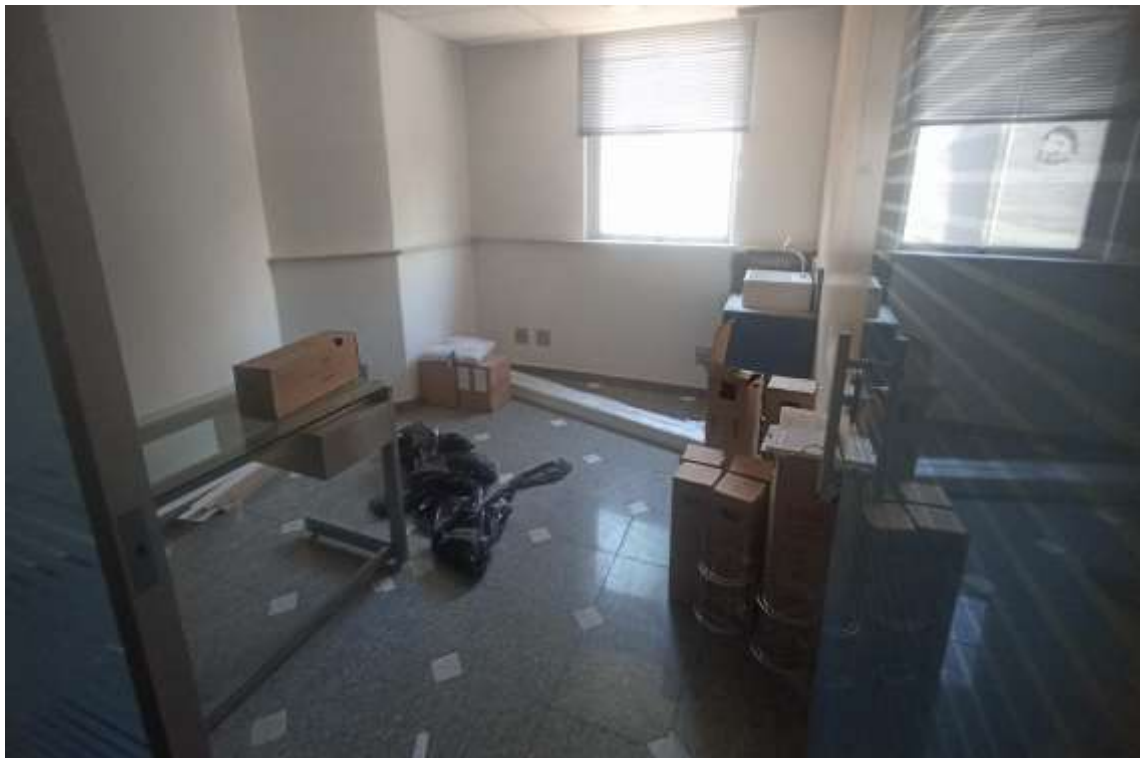
Salão principal



Corredor



Banheiro



Sala



Sala



Sala



Salão principal



Banheiro



Sala



Corredor



Sala



Sala



Sala



Sala



Área técnica



Sala



Sala



Sala



Corredor

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso áreas	
Peso Área Coberta	1,00
Peso Área Descoberta	0,10

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$

$$\left(\frac{\text{Área comparativo}}{\text{Área Avaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação

Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo

Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) 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.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética

q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)$$

Onde:

n = nº de elementos

a = 20% (100 - 80) (incerteza)

S = desvio padrão

Onde:

t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0$$

"q" somente será rejeitado se $|t(n-1)|_i > t(n-1, a/2)$

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M - q)}{\left(\frac{S}{n^{0.5}} \right)}$$

Onde:

n = nº elementos

M = média aritmética

q = média saneada

S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	5	
Média Aritmética	7.834,54	
Desvio Padrão	1.402,14	
Coefficiente de Variação	18%	
Limite Inferior	5.484,18	
Limite Superior	10.184,90	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	7.834,54	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	6.873,26	-12%
Superior	8.795,81	12%
Hipótese de rejeição	-	
Aceito a Média Saneada		

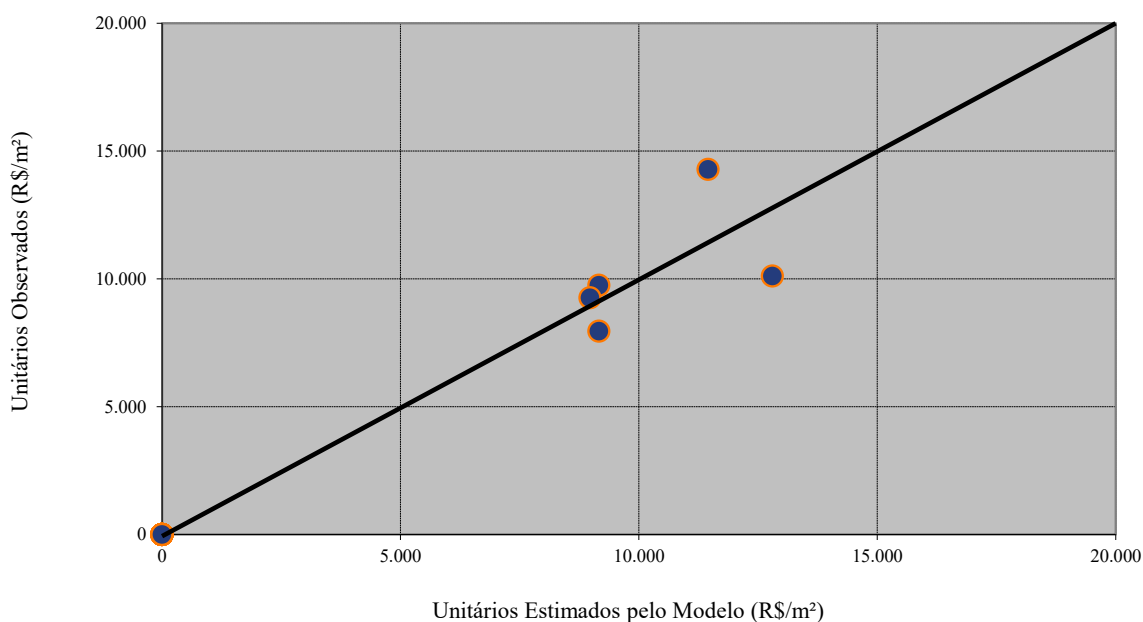
AVALIAÇÃO

Area	196,62
------	--------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	7.834,54
Valor do imóvel	1.540.400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.351.000
Superior	1.729.000

Gráfico de Unitários Observados versus Unitários Estimados pelo Modelo



Análise dos Coeficientes de Variação			
Unitário Puro		23%	
Unitário Homog. 		18%	
Resultados da influência integral das variáveis			
V. Padrão	23%	V. Prop. Área	21%
V. Depreciação	29%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	15%	V. NãoUsado:	23%
V. Vagas	23%	V. NãoUsado:	23%
V. Testada	23%	V. NãoUsado:	23%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Resultados da influência ajustada das variáveis			
V. Padrão 	23%	V. Prop. Área 	21%
Peso	100%	Peso	100%
V. Depreciação 	29%	V. FrentesMúltiplas	23%
Peso	1,00	Utilizado	Não
V. Localização 	15%	V. NãoUsado: 	23%
Peso	1,00	Peso	0%
V. Vagas 	23%	V. NãoUsado: 	23%
Peso	25%	Peso	0%
V. Testada 	23%	V. NãoUsado: 	23%
Fator	0%	Peso	0%
V. Profundidade	#DIV/0!		
Fator	0%		

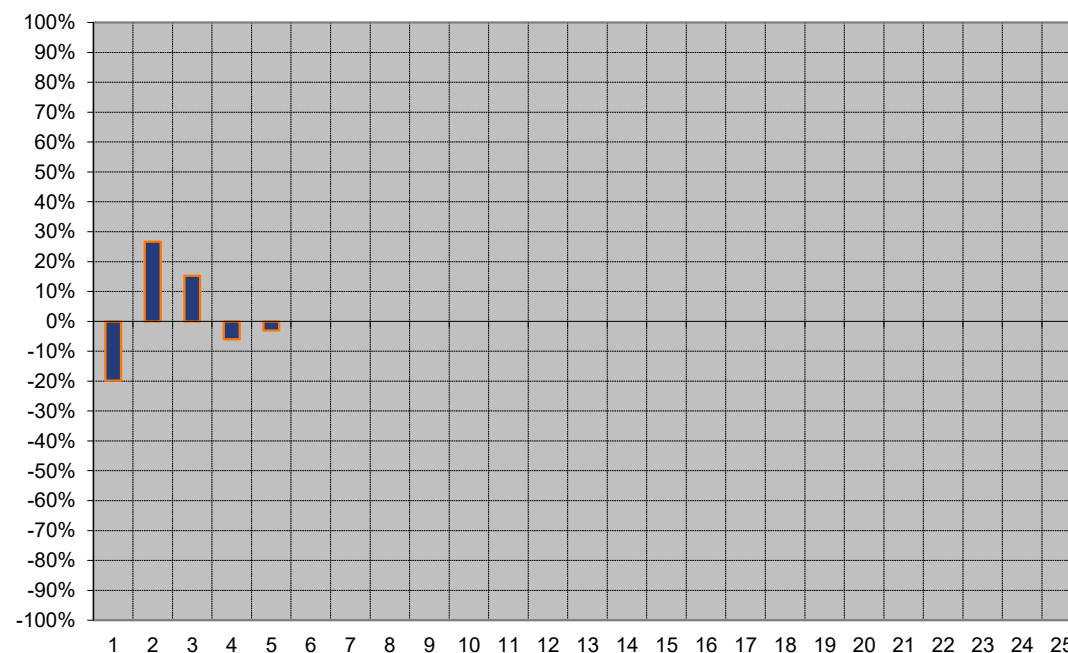
ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 - Cj. 21	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2012	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1226	Rua Professor Artur Ramos, 96	Rua Professor Artur Ramos, 96	Rua Professor Artur Ramos, 96
Complemento:	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Fernando Arens	Edifício Armando Shibata	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Centro Doutor Naur Martins
Bairro:	Jardim Paulistano	Alto de Pinheiros	Itaim Bibi	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	set/26	set/26	set/26	set/26	set/26	set/26
Preço (R\$):		1.500.000,00	960.000,00	1.590.000,00	1.950.000,00	2.000.000,00
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	196,62	105,00	95,00	200,00	200,00	216,00
Vagas:	2	1		2	2	2
Nota Padrão:	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Idade (anos):	51	52	51	51	51	51
Estado de Conservação:	D - entre regular e rep. simples	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	7,5	9,5	9,5	7,5	7,5	7,5
Imobiliária:		Lopes	Lopes	Augusto Gomes	SJR Imóveis	SJR Imóveis
Contato:		Flávia	Bira	Emiliano	Taiza	Taiza
Telefone:		(11)97334-8108	(11)98421-0355	(11)94252-0888	(11) 95020-0820	(11) 95020-0820

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	14.285,71	1,00	1,00	0,90	12.857,14	1,00	1,00	1,05	0,92	0,79	1,00	1,00	1,00	0,76	9.771,43	dentro
2	10.105,26	1,00	1,00	0,90	9.094,73	1,03	1,00	0,95	0,91	0,79	1,00	1,00	1,00	0,68	6.184,42	dentro
3	7.950,00	1,00	1,00	0,90	7.155,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	6.797,25	dentro
4	9.750,00	1,00	1,00	0,90	8.775,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	8.336,25	dentro
5	9.259,26	1,00	1,00	0,90	8.333,33	1,00	1,00	0,95	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	8.083,33	dentro

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	14.285,71	11.454,01	(2.831,70)	-20%
2	10.105,26	12.801,54	2.696,28	27%
3	7.950,00	9.163,20	1.213,20	15%
4	9.750,00	9.163,20	(586,80)	-6%
5	9.259,26	8.974,27	(284,99)	-3%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MÉDIA DE RESÍDUOS RELATIVOS				14%

RESÍDUOS RELATIVOS



ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
SOMATORIA					9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE 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

25%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:

GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

Livro nº 1219 - página 85

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

SAIBAM

quantos esta pública escritura virem, que aos dez de Agosto de dois mil e vinte e seis (10/08/2026), nesta Cidade e Comarca de Santo André, Estado de São Paulo, neste Primeiro Tabelião de Notas, perante mim Escrevente e o Tabelião que esta subscreve, compareceram partes entre si justas e contratadas a saber: como **OUTORGANTE VENDEDOR: ALFREDO TRANJAN NETO**, brasileiro, médico, divorciado, portador da cédula de identidade RG nº 4.993.606-2 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 199.714.789-00, filho de Miguel Tranjan Neto e Veralba Vendramini Tranjan, nascido em 15/08/1953, natural de São Paulo/SP, residente e domiciliado na Rua Bela Cintra, nº 1.886, apartamento 211, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01415-006; e, como **OUTORGADA COMPRADORA: BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.077.014/0001-89, com seu estatuto social consolidado na assembleia geral extraordinária realizada em 05/11/2025, registrada na JUCESP sob nº 435.597/25-5, e ficha cadastral completa emitida pela JUCESP em 10/08/2026, **REPRESENTADA NOS TERMOS DO ARTIGO 14 DE SEU ESTATUTO SOCIAL POR SEUS DIRETORES: I)- JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 103.914.108-06, e **II)- CARLOS ORLANDELLI LOPES**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106.1-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 007.986.138-58, ambos com endereço

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

comercial na sede da sociedade, eleitos na assembleia geral ordinária realizada em 29/04/2025, registrada na JUCESP sob nº 234.757/25-5, **NA QUALIDADE DE ADMINISTRADORA E PROPRIETÁRIA FIDUCIÁRIA DOS ATIVOS INTEGRANTES DOS SEGUINTE FUNDOS: I)- OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, com sede nesta Capital, Rua Surubim, nº 577, 10º andar, conjunto 101, Cidade Monções, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ/MF sob nº 65.974.097/0001-89, com regulamento registrado na CVM em 30/03/2026, código nº 0326062, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado; e, **II)- C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 66.819.928/0001-00, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com regulamento registrado na CVM sob o código nº 0326102. Os comparecentes foram identificados e reconhecidos como os próprios por mim, à vista dos documentos apresentados, cuja capacidade jurídica verifiquei, do que dou fé. Pelos comparecentes foi declarado, de forma livre, consciente e sem vício de vontade, o quanto segue: Para os fins desta escritura, fica expressamente consignado que a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** comparece e adquire o imóvel em nome próprio, em caráter fiduciário e na qualidade de instituição administradora, por conta e em benefício dos dois Fundos de Investimento Imobiliário acima individualizados, cujos patrimônios são autônomos, segregados e incomunicáveis entre si e em relação ao patrimônio próprio da administradora. A fração ideal de **60%** será afetada exclusivamente ao patrimônio do **OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, e a fração ideal de **40%** será afetada exclusivamente ao patrimônio do **C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**. **1) - DO IMÓVEL:** O OUTORGANTE VENDEDOR é senhor e legítimo proprietário do imóvel objeto da matrícula nº **1.327** do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, assim descrito no fôlio real: **UNIDADE AUTÔNOMA, CONJUNTO PARA CONSULTÓRIO Nº 21, localizado no 2º andar, na parte da frente do EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS, situado na Rua Professor Arthur Ramos, nº 96, esquina da Rua Frei**

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

Galvão, nesta Capital, no 20º Subdistrito, Jardim América, cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminadas, nos pavimentos garagem, com área total construída de 251,4807m², sendo 196,6196m² de área útil ou própria e 54,8611m² de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,2556% no terreno e nas demais coisas de uso comum, achando-se o edifício construído em terreno descrito na matrícula nº 1.324. Imóvel esse devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 1327 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Capital. **1.1) - DO CADASTRO MUNICIPAL:** O imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob o contribuinte nº **083.067.0605-6**, valor venal de referência **R\$2.193.331,00** (dois milhões, cento e noventa e três mil, trezentos e trinta e um reais). **1.2) - DO TÍTULO AQUISITIVO E DA SITUAÇÃO REGISTRAL:** Conforme a certidão de matrícula apresentada, ALFREDO TRANJAN NETO adquiriu o imóvel quando casado com ALMUDENA GONZALEZ LORCA, por escritura pública registrada sob R.9 da matrícula, tendo sido posteriormente averbado o divórcio sob Av.10 e, por escritura de partilha de bens, o imóvel foi atribuído integralmente ao OUTORGANTE VENDEDOR, conforme R.11. **1.2.1) DO TÍTULO PRENOTADO E EM CURSO PERANTE O REGISTRO DE IMÓVEIS:** Consta da certidão de inteiro teor da matrícula nº 1.327, expedida em 10/08/2026 pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, a **existência de título em andamento, prenotado sob nº 421.164**, vinculando o imóvel objeto desta escritura, sem indicação, na própria certidão, da natureza, do conteúdo, dos apresentantes ou dos efeitos registrais pretendidos. O OUTORGANTE VENDEDOR e a OUTORGADA COMPRADORA declaram-se expressamente cientes da referida prenotação e de que o título prenotado poderá, conforme o resultado da qualificação registral e a respectiva ordem de prioridade, produzir efeitos sobre a situação jurídica do imóvel ou sobre o ingresso desta escritura. As partes assumem a responsabilidade pela prévia verificação do conteúdo, do objeto e do estado do procedimento correspondente, obrigando-se o OUTORGANTE VENDEDOR a adotar as providências necessárias para que o título prenotado não impeça, restrinja ou prejudique o registro da presente compra e venda, ressalvada a qualificação privativa do Oficial de

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

Registro de Imóveis competente. **1.3) - DO CARÁTER AD CORPUS E DA DIVERGÊNCIA DE ÁREA:** A presente venda é celebrada em caráter ad corpus, como coisa certa e discriminada. As partes reconhecem que, no curso da due diligence, foram realizados levantamentos técnicos preliminares nas lajes do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins, tendo sido constatada divergência de área útil de aproximadamente 25% entre as medidas aferidas e a área total construída registrada na matrícula, circunstância que motivou a repactuação do preço, não implicando alteração da descrição registral nem pretensão de venda ad mensuram. **2)- DO HISTÓRICO NEGOCIAL:** As partes esclarecem que, em 26/02/2026, foi celebrado Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, sob condições resolutivas, tendo inicialmente como adquirente o OXIGÊNIO DEVELOPMENT I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA. Posteriormente, por Primeiro Aditivo datado de 27/03/2026, foi ajustada a substituição do adquirente, passando o OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA a suceder o fundo anterior em todos os direitos, obrigações e responsabilidades decorrentes do compromisso, bem como foi repactuado o preço da aquisição para **R\$968.000,00** (novecentos e sessenta e oito mil reais), em razão da divergência de área constatada nos levantamentos técnicos preliminares. **2.1)- DA REESTRUTURAÇÃO SUBJETIVA E DO INGRESSO DO C25:** Por manifestação expressa, atual e convergente de vontade formalizada nesta escritura, o OUTORGANTE VENDEDOR e a OUTORGADA COMPRADORA, esta na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos dos dois fundos, ajustam que a posição aquisitiva anteriormente atribuída integralmente ao OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA passa, para todos os fins desta aquisição definitiva, a ser distribuída na proporção de 60% ao patrimônio segregado do OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e de 40% ao patrimônio segregado do C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, mantidos o preço total de **R\$968.000,00** e as demais condições compatíveis com esta escritura. A OUTORGADA COMPRADORA declara que a

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

presente reestruturação foi regularmente aprovada pelos órgãos e prestadores de serviços competentes dos respectivos fundos.

3) - DA COMPRA E VENDA, DO PREÇO E DA PROPORÇÃO AQUISITIVA:

Pela presente escritura e na melhor forma de direito, o OUTORGANTE VENDEDOR VENDE à OUTORGADA COMPRADORA, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos fundos acima qualificados, o imóvel descrito nesta escritura, pelo preço certo e total de **R\$968.000,00** (novecentos e sessenta e oito mil reais), sendo a aquisição efetuada na seguinte proporção:

3.1)- 60% (sessenta por cento), correspondentes a **R\$580.800,00** (quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais), para o **OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**; e, **II)- 40%** (quarenta por cento), correspondentes a **R\$387.200,00** (trezentos e oitenta e sete mil e duzentos reais), para o **C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**.

3.2) - DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA E DA SEGREGAÇÃO PATRIMONIAL: Nos termos dos arts. 6º e 7º da Lei nº 8.668/1993, a OUTORGADA COMPRADORA declara que adquire o imóvel em caráter fiduciário, ficando as frações ideais acima individualizadas afetadas exclusivamente aos patrimônios segregados dos respectivos Fundos de Investimento Imobiliário, sem comunicação entre si ou com o patrimônio próprio da administradora. Quanto ao imóvel, às respectivas frações, aos frutos e aos rendimentos, fica expressamente consignado que: I, não integram o ativo próprio da administradora; II, não respondem, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da instituição administradora; III, não compõem a lista de bens e direitos da administradora para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV, não podem ser dados em garantia de débito de operação própria da instituição administradora; V, não são passíveis de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que sejam; e VI, não podem ser constituídos ônus reais sobre o imóvel, exceto para garantir obrigações assumidas pelo respectivo Fundo ou por seus cotistas, nas hipóteses legal e regulamentarmente admitidas. As partes requerem que o registro destaque a afetação patrimonial e que sejam averbadas as restrições previstas no art. 7º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 8.668/1993. **3.3)- DA FORMA DE PAGAMENTO E DA**

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

QUITACÃO: O preço será pago mediante transferência eletrônica para a conta corrente nº **42407991-7, Banco 077, Banco Inter, Agência 0001, de titularidade do OUTORGANTE VENDEDOR**, observada a composição financeira entre os fundos adquirentes na proporção acima declarada. Após a efetiva compensação integral dos valores, o OUTORGANTE VENDEDOR dará plena, geral, rasa, irrevogável e irretratável quitação do preço, nada mais podendo reclamar a qualquer tempo, por si, seus herdeiros ou sucessores. **4)- DA TRANSMISSÃO, DA POSSE E DA EVICÇÃO:** O OUTORGANTE VENDEDOR transmite à OUTORGADA COMPRADORA, nas proporções aquisitivas acima indicadas, toda a posse, ação, domínio e direitos que exerce sobre o imóvel, para que dele usem, gozem e livremente disponham os fundos adquirentes, ficando a aquisição do domínio condicionada ao registro desta escritura no Registro de Imóveis competente. O OUTORGANTE VENDEDOR obriga-se a fazer a venda sempre boa, firme e valiosa e responde pela evicção de direito, na forma da lei. Para afastar dúvida interpretativa, fica consignado que a transmissão jurídica decorrente do registro ocorrerá em favor da BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., como proprietária fiduciária, cabendo-lhe exercer os direitos inerentes à propriedade na forma da Lei nº 8.668/1993, da regulamentação da CVM e dos regulamentos dos fundos, sempre por conta e em benefício dos patrimônios segregados, observadas as frações de 60% e 40% acima individualizadas. **5)- DOS TRIBUTOS, TAXAS E ENCARGOS:** O OUTORGANTE VENDEDOR declara que responderá por tributos, taxas, despesas condominiais, tarifas e demais encargos cujo fato gerador ou período de incidência seja anterior à transmissão da posse, ainda que lançados posteriormente, passando a partir da transmissão da posse a responsabilidade pelos encargos correntes aos fundos adquirentes, na proporção econômica do negócio e sem prejuízo da natureza propter rem das obrigações perante terceiros. **6)- DAS CERTIDÕES E DOS DOCUMENTOS:** para suprir as exigências da Lei 7.433/85, exibiu-me neste ato a certidão negativa de ônus reais expedida pelo Oficial de Registro de competente, aos 10 de agosto de 2026, dentro do prazo de 30 dias, a qual fica arquivada nestas notas em pasta própria; no tocante das demais certidões facultativas

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

da citada Lei, os outorgados compradores dispensam a apresentação por parte dos outorgantes vendedores. **DA "CNDT"** (certidão negativa de débitos trabalhistas): Emitida em Nome: ALFREDO TRANJAN NETO CPF: 199.714.789-00 Certidão nº: 67881647/2026 Expedição: 07/08/2026, às 17:45:45 Validade: 03/02/2027; **CERTIDÃO DE DÉBITOS RELATIVOS A CRÉDITOS TRIBUTÁRIOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO:** Emitida em Nome: ALFREDO TRANJAN NETO CPF: 199.714.789-00. As informações disponíveis na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional sobre o contribuinte 199.714.789-00 são insuficientes para emitir a certidão pela Internet. 7)- **DO ITBI, DO MANDADO DE SEGURANÇA E DOS RECOLHIMENTOS PROPORCIONAIS:** As partes declaram ciência de que o imóvel possui valor venal indicado no simulador municipal de **R\$ 2.193.331,00 (dois milhões, cento e noventa e três mil, trezentos e trinta e um reais)**, ao passo que o preço do negócio jurídico foi ajustado em **R\$ 968.000,00 (novecentos e sessenta e oito mil reais)**. No Mandado de Segurança nº 1120553-89.2026.8.26.0053, em trâmite perante a 4ª Vara da Fazenda Pública do Foro Central da Comarca de São Paulo, foi deferida liminar, em 06/08/2026, determinando que o imposto sobre transmissão inter vivos de bens imóveis, ITBI, seja recolhido com base no valor da compra, acrescido apenas de correção monetária contada da data do negócio que fixou o preço, vedada a incidência de juros e multa. A OUTORGADA COMPRADORA assume integral responsabilidade pelos efeitos da decisão judicial, inclusive por eventual complementação do tributo e respectivos encargos caso a medida venha a ser revogada, modificada ou cassada, sem responsabilidade deste Tabelionato. **Em razão da aquisição fiduciária destinada a dois patrimônios segregados, foram apresentadas duas guias de ITBI, emitidas proporcionalmente às frações ideais adquiridas, as quais, somadas, correspondem à integralidade de 100% (cem por cento) do imóvel e do preço desta compra e venda, a saber: I) guia vinculada ao OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, referente à fração ideal de 60% (sessenta por cento), transação municipal nº 56955150-1, calculada sobre o valor proporcional de R\$ 580.800,00 (quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais), no valor de R\$ 17.424,00 (dezessete mil, quatrocentos**

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

e vinte e quatro reais); e II) guia vinculada ao C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, referente à fração ideal de 40% (quarenta por cento), transação municipal nº 56955157-9, calculada sobre o valor proporcional de R\$ 387.200,00 (trezentos e oitenta e sete mil e duzentos reais), no valor de R\$ 11.616,00 (onze mil, seiscentos e dezesseis reais). As referidas guias foram pagas em 10/08/2026, totalizando R\$ 29.040,00 (vinte e nove mil e quarenta reais), correspondente ao recolhimento incidente sobre a totalidade do preço desta aquisição, sem fracionamento do objeto imobiliário e sem prejuízo da unidade do título ou de sua registrabilidade, permanecendo as guias e os respectivos comprovantes arquivados nestas notas, em pasta própria de ITBI, e acompanhando o primeiro traslado na forma regulamentar. 8)- **DO REQUERIMENTO REGISTRAL:** As partes requerem e autorizam o registro desta escritura na matrícula nº 1.327 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, fazendo constar a aquisição em condomínio pelos fundos OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, na fração ideal de 60%, e C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, na fração ideal de 40%, ambos representados por sua administradora BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com todas as averbações e anotações necessárias à perfeita especialização subjetiva e objetiva, observada a qualificação registral. Fica autorizado o registro de Imóveis competente a proceder todos e quaisquer atos registrai, além de declararem as partes ter conhecimento do fenômeno da concentração da matrícula, descrito no parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei 13.097/2015. As partes foram orientadas por este Tabelião e escrevente, além de declararem ciência, que a certidão negativa de ônus reais não garante que no período da lavratura desta escritura até o ingresso junto ao registro de imóveis competente não venha a ser averbado ou anotado ações reais e pessoais reipersecutórias e de ônus reais nos aspectos que envolvam essa escritura. A previsão da Lei nº 13.097/15 traz que: "Artigo 54. Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939

Esse documento foi assinado por THOMAS NOSCH GONCALVES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://www.docautentico.com.br/valida> e informe o código ZJGFW-SZ7RW-8PDNS-28156.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certsign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.





CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as seguintes informações: [...] IV - averbação, mediante decisão judicial, da existência de outro tipo de ação cujos resultados ou responsabilidade patrimonial possam reduzir seu proprietário à insolvência, nos termos do disposto no inciso do caput do art. 792 da Lei nº 13.105, de 2015 - Código de Processo Civil. (Redação dada Pela Lei nº 14.382, de 2022)", isentando essa Serventia de responsabilidade e reclamações.

8.1)- DA ROGAÇÃO REGISTRAL ESPECÍFICA E DO PRECEDENTE DO CSM/SP: Sem prejuízo do requerimento anterior, as partes especificam que pretendem o registro da aquisição fiduciária do imóvel em nome da BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, fazendo-se constar que a fração ideal de 60% integra exclusivamente o patrimônio segregado do OXIGÊNIO DEVELOPMENT II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA e que a fração ideal de 40% integra exclusivamente o patrimônio segregado do C25 OXIGÊNIO DEVELOPMENT FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, com o destaque da afetação e a averbação das restrições previstas no art. 7º, §§ 1º e 2º, da Lei nº 8.668/1993. A presente estrutura considera o recente entendimento do Conselho Superior da Magistratura do Tribunal de Justiça de São Paulo, firmado na Apelação Cível nº 1002347-08.2024.8.26.0338, da Comarca de Mairiporã, Registro nº 2026.0000291719, julgada em 31/03/2026, Relatora a Desembargadora Silvia Rocha, no qual, ao distinguir o regime dos FIIs daquele aplicável ao FIDC examinado, assentou-se expressamente que os ativos dos fundos de investimento imobiliário são registrados em nome da administradora fiduciária. Requerem-se, ainda, todos os atos de averbação, especialização e complementação estritamente necessários ao ingresso do título.

9)- FINALIZANDO, DECLARAM AS PARTES: que em caso de divergência e a fim de superá-las, será aplicado o princípio da complementariedade registral, como disposto na Lei 6.015/73, art. 176, parágrafo 17: "Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos interessados, sob sua responsabilidade”; tendo em vista que é função social dos Tabelionatos e Registros de Imóveis, consubstancialmente no tocante da desburocratização, tornar os procedimentos de competência das serventias extrajudiciais mais céleres, de modo a não mitigar a segurança jurídica do negócio jurídico, será apresentado seu potencial de registrabilidade por meio de complementação do título, visando a eficácia do procedimento de registro; à vista disto e desde já, de forma expressa, requerem as partes ao Doutor Registrador a complementação do título, antecipando e dispensando requerimento particular apartado. Declaro que nos termos do provimento 13/2012 foi procedida a pesquisa junto à Central de Indisponibilidade de Bens, que resultaram NEGATIVAS com os seguintes códigos HASH: Nome: ALFREDO TRANJAN NETO, CPF: 199.714.789-00, mh1u7xghh5. **Os contratantes foram notificados de que a presente negociação será comunicada a Secretaria da Receita Federal, através de Declaração sobre Operações Imobiliárias - DOI, conforme Instrução Normativa em vigor.** **DA MANIFESTAÇÃO DE VONTADE E FINALIZAÇÃO DO ATO NOTARIAL:** os emolumentos inerentes ao ato serão recolhidos, na segunda-feira subsequente a lavratura dela. Caso o ato notarial não finalize - manifestação de todos os integrantes da relação jurídica - dentro do lapso de 30 dias, o ato notarial não produzirá efeitos, impedindo esse tabelionato de expedição de certidão, declarando as partes que tem ciência que não será devolvido o valor dos emolumentos. E, por estarem assim justos e contratados, pediram-me os contratantes que lhes lavrasse a presente escritura, a qual depois de feita, foi integralmente lida em voz alta e clara a todos os presentes, bem como que foi lida pelas próprias partes, que a aceitaram por achá-la em tudo conforme, outorgaram e assinam, de forma presencial ou digital nos termos e-Notariado, perante mim, do que dou fé. Selada de acordo com o Regimento de Custas em vigor, cujo total foi recebido e as guias de recolhimentos foram arquivadas em pasta própria. **EMOLUMENTOS:** Tabelião: R\$

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939



CARTÓRIO NOSCH

1º TABELIÃO DE NOTAS DE SANTO ANDRÉ

4.397,00. Estado: R\$ 1.249,67. Secretaria da Fazenda: R\$ 855,33. Município: R\$ 219,85. Ministério Público: R\$ 211,06. Registro Civil: R\$ 231,42. Tribunal de Justiça: R\$ 301,77. Sta. Casa: R\$ 43,97. TOTAL: R\$ 7.510,07. Recibo: 101536. Dou fé. (a.a.) **ALFREDO TRANJAN NETO // BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** representada por **JOÃO DA ROCHA LIMA JUNIOR // BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** representada por **CARLOS ORLANDELLI LOPES**. Eu, (a.), **RODOLFO AURÉLIO INÁCIO**, Substituto, digitei e lavrei. Eu, (a.), **THOMAS NOSCH GONÇALVES**, TABELIÃO, subscrevi e dou fé. (devidamente selada) Nada Mais - TRASLADADA NA DATA RETRO. Eu, _____, **THOMAS NOSCH GONÇALVES**, TABELIÃO, conferi, subscrevo e assino em público e raso.

EM TESTº

DA VERDADE

1223581ES000000006541826X

Assinado digitalmente por:
THOMAS NOSCH GONÇALVES
CPF: 351.569.718-73
Certificado emitido por AC Certisign
RFB G5
Data: 13/08/2026 09:24:00 -03:00



THOMAS NOSCH GONÇALVES
TABELIÃO



Consulte a validade do ato notarial em: www.docautentico.com.br/valida
Código de validação: ALF89-S9893-JYQSE-Z42SU
Matrícula Notarial Eletrônica: 122358.2026.08.10.00008972-72

Rua Almirante Protógenes, nº 290, Bairro Jardim - Santo André - SP, CEP: 09090-760
Fones: (11) 4990-3922 / (11) 5198-8809 / (11) 4433-3939

Esse documento foi assinado por THOMAS NOSCH GONÇALVES.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://www.docautentico.com.br/valida> e informe o código ZJGFW-SZ7RW-8PDNS-28156.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código 51E0-AC30-0541-2D98.





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZJGFW-SZ7RW-8PDNS-28T56

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

Matrícula Notarial Eletrônica: 122358.2026.08.10.00008972-72

✓ THOMAS NOSCH GONCALVES (CPF 351.569.718-73) em 13/08/2026 09:24

Para verificar as assinaturas acesse <https://www.docautentico.com.br/valida> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://www.docautentico.com.br/valida/ZJGFW-SZ7RW-8PDNS-28T56>

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/51E0-AC30-0541-2D98> ou vá até o site <http://assinaturas.certisign.com.br> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 51E0-AC30-0541-2D98



Hash do Documento

A2A3BC1A74BD4EFB5823DE5F29E147517CE39123379C84D284D0FA137F917FB6

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 10/09/2026 é(são) :

☒ Roberto Mauro Costa - 949.864.108-06 em 10/09/2026 14:37 UTC-03:00

Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Thu Sep 10 2026 14:37:37 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)

Geolocation Location not shared by user.

IP 186.220.98.239

Identificação: Autenticação de conta

Assinatura:



Hash Evidências:

A3A408897E7EF808AFB72DD00274AC5C719CADC87D8E935D5D96AC09DAF5F4BF

