amaral d'avila
engenharia de avaliações

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2055

Conjuntos 181 e 182- Edifício San Paolo

Jardim Paulistano - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrículas n° 76.773 e 76.774 - 13° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e IPTU
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.021

39 mil laudos

Nº 39.770/21

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20030-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 8.830.000,00

(oito milhões, oitocentos e trinta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.430.000,00

(dez milhões, quatrocentos e trinta mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.430.000,00

(dez milhões, quatrocentos e trinta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.021

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2055 - Conjuntos 181 e 182 - Edifício San Paolo - Jardim Paulistano - São Paulo - SP, na quadra formada pela Ruas Grécia, Verde e Alameda Gabriel Monteiro da Silva.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Brigadeiro Faria Lima, entre outras, que as interligam aos diversos bairros da cidade de São Paulo.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O Jardim Paulistano é um bairro nobre da zona sul da cidade de São Paulo, Brasil. Forma parte da região da cidade conhecida como Jardins, de predomínio da classe-alta. O bairro faz parte do distrito do Pinheiros.

É delimitado pela Avenida Cidade Jardim, Marginal Pinheiros, Avenida Eusébio Matoso, Avenida Rebouças, Rua Groenlândia, Alameda Gabriel Monteiro da Silva e Avenida Brigadeiro Faria Lima. Limita-se com os bairros: Jardim Europa, Pinheiros e Cidade Jardim, este último do outro lado do rio Pinheiros.

Por ser destinado a classes altas, o bairro abriga lojas de grifes internacionais tais como: Versace, Roberto Cavalli, Louis Vuitton, Hermès, Salvatore Ferragamo, Chanel, Jo Malone, Gucci, Tod's e Rolex.

Na região da Avenida Faria Lima, grande centro financeiro da cidade, localizam-se diversos escritórios comerciais e sedes de corporações, tais como: Portugal Telecom, Telefónica, Globosat, Grupo Newcomm, Deutsche Bank, Bank of America, ArcelorMittal Timóteo, Itaú BBA, Marfrig, UOL, além da A Hebraica, o maior clube judeu do mundo fora de Israel e do Shopping Iguatemi, um dos mais antigos e luxuosos do país.

Em seu território encontram-se também os consulados: alemão, bangladeshiano e holandês.

O edifício "San Paolo", do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, uma das principais vias da região, por onde trafegam grande quantidade de veículos e pedestres.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de conjunto comercial, dotado de padrão construtivo fino e estado de conservação regular. A unidade é composta por duas salas comerciais de padrão construtivo fino, em estado de conservação regular, com direito a oito vagas de garagem por conjunto.

Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.



Avenida Brigadeiro Faria Lima - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 5,1884%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício "San Paolo" (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.$_1$: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas n° 76.773 e 76.774, emitidas pelo 13° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.$_2$: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.$_3$: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob os no 015.099.0267-8.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Corredor - 2 **(ZCOR-2)**, cuja as principais posturas poderão ser observadas no anexo 3 - Documentação Compulsada.

Obs.: É aconselhável que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

2.1.3. Infraestrutura Básica

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em asfalto) com sistemas de guias e sarjetas, redes de água e gás, captação de esgoto, energia elétrica e telefonia, iluminação pública, arborização e serviço de coleta de lixo.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício " San Paolo" apresenta frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana em toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **398,64m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 181 e 182

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 398,64m²
Vagas	: 16 (dezesseis)
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Pintura sobre Argamassa
Classificação	: Escritório - Padrão Fino - Nível Médio
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas n° 76.773 e 76774, emitidas pelo 13° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

A metodologia aplicável para identificar o valor de um bem é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. 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.

Preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando.

3.1.1.2. Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

Utilizado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

3.1.1.3. Método Evolutivo

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.

Indicado para estimar o valor de mercado no caso de inexistência de dados amostrais semelhantes ao avaliando. É o caso de residências de alto padrão, galpões, entre outros.

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Recomendado para empreendimentos de base imobiliária, tais como shopping-centers, hotéis.

3.1.2. Metodologia Adotada

Em função das características do imóvel avaliando, bem como da finalidade da avaliação e da disponibilidade de dados de mercado, serão analisados no presente estudo dois métodos distintos para a determinação valores de mercado para venda.

No primeiro estudo o valor de mercado referente ao imóvel será determinado através do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

O segundo estudo determinará o valor referente ao imóvel pela aplicação do **MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA**.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a ***situação paradigma***, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível Médio - 3,066
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,762

Cabe salientar que a pesquisa da amostra adotada na presente avaliação foi realizada em Outubro de 2.021. O signatário considerou os mesmos valores para a data desta avaliação, pois entende-se que os valores não sofreram alteração.

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, área, depreciação, padrão e localização, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

Vu = R$ 18.540,90/m²

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{Vu_H = Vu \times (1 + \Sigma Fi - n)}$$

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$\ 18.540,90/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

Vu_H = R$ 18.540,90/m²

3.2.3. Valor do Conjunto

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área útil do imóvel avaliando, temos, para Dezembro de 2.021:

Valor do Conjunto = R$ 18.540,90/m² x 398,64m²

arredondando:

VM = R$ 7.390.000,00

3.2.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 16 (dezesseis) vagas, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas, obtido através de pesquisa realizada no mercado imobiliário da região. Assim sendo:

Valor Final = R$ 7.390.000,00 + (R$ 90.000,00 x 16)

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 8.830.000,00

(oito milhões, oitocentos e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.021

3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

3.3.1. Preliminares

O valor de mercado, sob a ótica econômica, será expresso pela capacidade do imóvel em gerar renda, ou seja, será obtido com base na capitalização presente da sua renda prevista, adotando-se como ferramenta matemática o "Fluxo de Caixa Descontado".

A determinação do valor econômico do empreendimento resulta da aplicação de premissas que são embasadas em informações, estimativas e pesquisas advindas do mercado imobiliário e de contatos com agentes e operadores do mercado.

3.3.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 7,00% ao ano, equivalente à média prevista para a Taxa Selic para os próximos anos, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 4,50%

ao ano e uma taxa de risco Brasil de 3,5% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,6508% ao mês**.

3.3.3. Premissas

3.3.3.1. Receitas

3.3.3.1.1. Valor Locativo

Será considerado o Valor Locativo informado pelo consulente, de acordo com o contrato de locação do imóvel, vigente para a data-base da avaliação. Dessa forma, para Dezembro de 2.021, temos:

V_L = R$ 68.762,92/mês

- Valorização do Locativo: 2% a.a., aplicado a cada 30 meses.

- Período de Locação: 15 (quinze) anos.

3.3.3.1.2. Valor Residual

Aplicado após término do contrato de locação, lançando-se mão do conceito da perpetuidade, ou seja, no 181º mês da análise.

3.3.3.2. Despesas

3.3.3.2.1. Administração do Portfolio

Por premissa, a administração será feita através de empresa contratada e a despesa será equivalente a 2,50% da receita mensal.

3.3.3.2.2. Custas Processuais

Por estar locado, o empreendimento será passível da ocorrência de ações revisionais e renovatórias.

3.3.3.2.3. Ação Renovatória

Na ocorrência de ações renovatórias, que são propostas pelo locatário, as custas processuais serão limitadas ao pagamento dos honorários do Assistente Técnico e do Advogado.

Os honorários do Advogado e outras despesas correlatas serão equivalentes a 120% do valor locativo praticado na época da ocorrência da ação.

Quanto aos honorários do Assistente Técnico serão equivalentes a 67% do valor locativo mensal.

Nesse cenário considerou-se a ocorrência de ação renovatória no 67º e no 127º meses da análise.

3.3.3.2.4. Retrofit

O retrofit é um processo de atualização das instalações de um edifício com vistas a dotá-lo de condições para receber equipamentos modernos e ser utilizado de forma mais racional, sob a responsabilidade do proprietário, reduzindo os custos condominiais.

Dessa forma, considerou-se como previsão da recuperação do imóvel/retrofit para o 120° mês do fluxo projetado, sendo o custo com a execução do retrofit equivalente a 06 (seis) aluguéis em 03 (três) parcelas mensais. Portanto, no cenário em questão tais investimentos ocorrerão do 120º ao 122º mês da análise.

3.3.3.2.5. Corretagem

Considerando-se a venda do imóvel no 181º - valor residual do empreendimento, a despesa com corretagem será equivalente a 5% desse valor.

3.3.3.2.6. Outras Despesas

Para o presente estudo foi considerada uma despesa equivalente a 0,5% do valor locativo mensal para a execução de eventuais obras de reparo e manutenção do imóvel que sejam de responsabilidade do proprietário.

3.3.3.2.7. Imposto de Renda e Contribuição Social

Tendo em vista a finalidade do presente estudo, que é a determinação do valor do empreendimento para a comercialização do imóvel/terreno, para fins do presente estudo não será considerado o recolhimento do Imposto de Renda e da Contribuição Social.

3.3.4. Valor Econômico do Imóvel

Considerando-se as premissas adotadas no presente estudo e mencionadas nos itens acima o Valor de Mercado do Imóvel através do Método da Capitalização da Renda, utilizando a ferramenta do Fluxo de Caixa Descontado, que poderá ser observado no fluxo apresentado no Anexo 4, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.430.000,00

(dez milhões, quatrocentos e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.021

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda. Tendo em vista as características do imóvel avaliando, destinado para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com os contrato de locação em vigor, o signatário acredita que o valor mais justo ("fair opinion") para o imóvel será obtido através do Método da Capitalização da Renda.

Dessa forma, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Dezembro de 2.021, é de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.430.000,00

(dez milhões, quatrocentos e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.021

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;

2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;

3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consulente, que se assumem como corretas e completas;

4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente;

5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;

6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;

7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e os signatários não assumem responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado;
8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
    (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e consequentemente o valor do imóvel;
    (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
    (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado;

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

    (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

    (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

    (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação;

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;

15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fluxo do Caixa
4. Documentação Compulsada
5. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 10 de Dezembro de 2.021.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Situação Paradigma:

IF:	100,00		Idade:	20	anos
Peso do Terreno:	0,30		Idade Referencial:	50	anos
Peso da Construção:	0,70		Padrão Construtivo:	3,066	
Valor da Vaga:	90.000,00		Estado:	c	
Área Útil:	398,64	m2	Fator de Depreciação:	0,762	
			Acabamento:	1,00	

									Características do Imóvel					Fatores Utilizados						
El. nº	Endereço	IF	Valor (R$)	Ff	Vagas	Valor s/vaga (R$)	A Útil (m2)	Vu (R$/m2)	Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F local	F pd	F dp	F área	Σ Fi	Fator Final	q (R$/m2)
1	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055	100,00	6.600.000,00	0,90	8,00	5.220.000,00	270,00	19.333,33	3,066	c	50	20	0,762	1,0000	1,0000	1,0000	0,9500	4,9500	0,9500	18.366,67
2	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1188	110,00	6.730.920,00	0,90	7,00	5.427.828,00	254,00	21.369,40	3,066	c	50	20	0,762	0,9727	1,0000	1,0000	0,9500	4,9227	0,9227	19.718,13
3	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1188	110,00	6.500.000,00	0,90	5,00	5.400.000,00	243,00	22.222,22	3,066	c	50	20	0,762	0,9727	1,0000	1,0000	0,9400	4,9127	0,9127	20.282,83
4	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055	100,00	6.600.000,00	0,90	8,00	5.220.000,00	270,00	19.333,33	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0307	0,9500	4,9807	0,9807	18.960,23
5	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277	100,00	7.000.000,00	0,90	6,00	5.760.000,00	260,00	22.153,85	3,600	c	50	15	0,828	1,0000	0,8962	0,9439	0,9500	4,7900	0,7900	17.502,23
6	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277	100,00	6.460.000,00	0,90	6,00	5.274.000,00	243,00	21.703,70	3,600	c	50	15	0,828	1,0000	0,8962	0,9439	0,9400	4,7800	0,7800	16.929,57
7	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055	100,00	12.000.000,00	0,90	16,00	9.360.000,00	540,00	17.333,33	3,066	c	50	20	0,762	1,0000	1,0000	1,0000	1,0400	5,0400	1,0400	18.026,67

Valor Unitário

Soma =	129.786,33	/m²
N° de Elementos =	7	
Média =	18.540,90	/m²
Mínimo =	12.978,63	/m²
Máximo =	24.103,18	/m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma =	129.786,33	/m²
Média =	18.540,90	/m²

Limites de Confiança

Número de Amostras =	7	
Graus de Liberdade =	6	
tc (tabelado) =	1,44	
Desvio Padrão =	1.194,85	
Limite Superior = R$	19.191,22	/m²
Limite Inferior = R$	17.890,58	/m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R$	16.929,57	/m²
Valor Máximo = R$	20.282,83	/m²

Campo de Arbítrio

Limite Superior = R$	21.322,04	/m²
Limite Inferior = R$	15.759,77	/m²

Dados do Imóvel:

Área Útil (m2) =	398,64
Fator Área =	1,00

Coeficientes:

F pd =	1,0000
F transp =	1,0000
F dep =	1,0000
F area =	1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R$/m2) =	18.540,90	/m²
Vu adot (R$/m2) =	18.540,90	/m²
Valor = R$	7.391.146,06	
Vagas =	16,00	
Valor da Vaga = R$	90.000,00	
Apto = R$	8.831.146,06	ou
ou, R$	**8.830.000,00**	

El. nº	Fonte
1	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
2	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
3	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
4	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
5	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
6	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas

NOTA: Valor unitário homogeneizado => q = Vu x (1 + S Fi - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

S Fi = Somatória do fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 4

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055			O/T :	O
Fonte:	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			1,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,066
Área Útil (m2)	270,00	Conservação:			c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial:			50
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			20
Preço à Vista:	R$ 6.600.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 19.333,33
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1188			O/T :	O
Fonte:	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			1,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,066
Área Útil (m2)	254,00	Conservação:			c
nº de vagas	7,00	Vida útil referencial:			50
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			20
Preço à Vista:	R$ 6.730.920,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 21.369,40
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1188			O/T :	O
Fonte:	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			1,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,066
Área Útil (m2)	243,00	Conservação:			c
nº de vagas	5,00	Vida útil referencial:			50
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			20
Preço à Vista:	R$ 6.500.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 22.222,22
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA



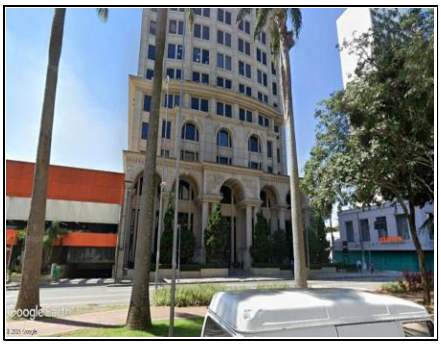
Comparativo no. 4 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055			O/T :	O
Fonte:	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			1,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,066
Área Útil (m2)	270,00	Conservação:			d
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial:			50
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			20
Preço à Vista:	R$ 6.600.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 19.333,33
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277			O/T :	O
Fonte:	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			1,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,600
Área Útil (m2)	260,00	Conservação:			c
nº de vagas	6,00	Vida útil referencial:			50
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			15
Preço à Vista:	R$ 7.000.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 22.153,85
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA

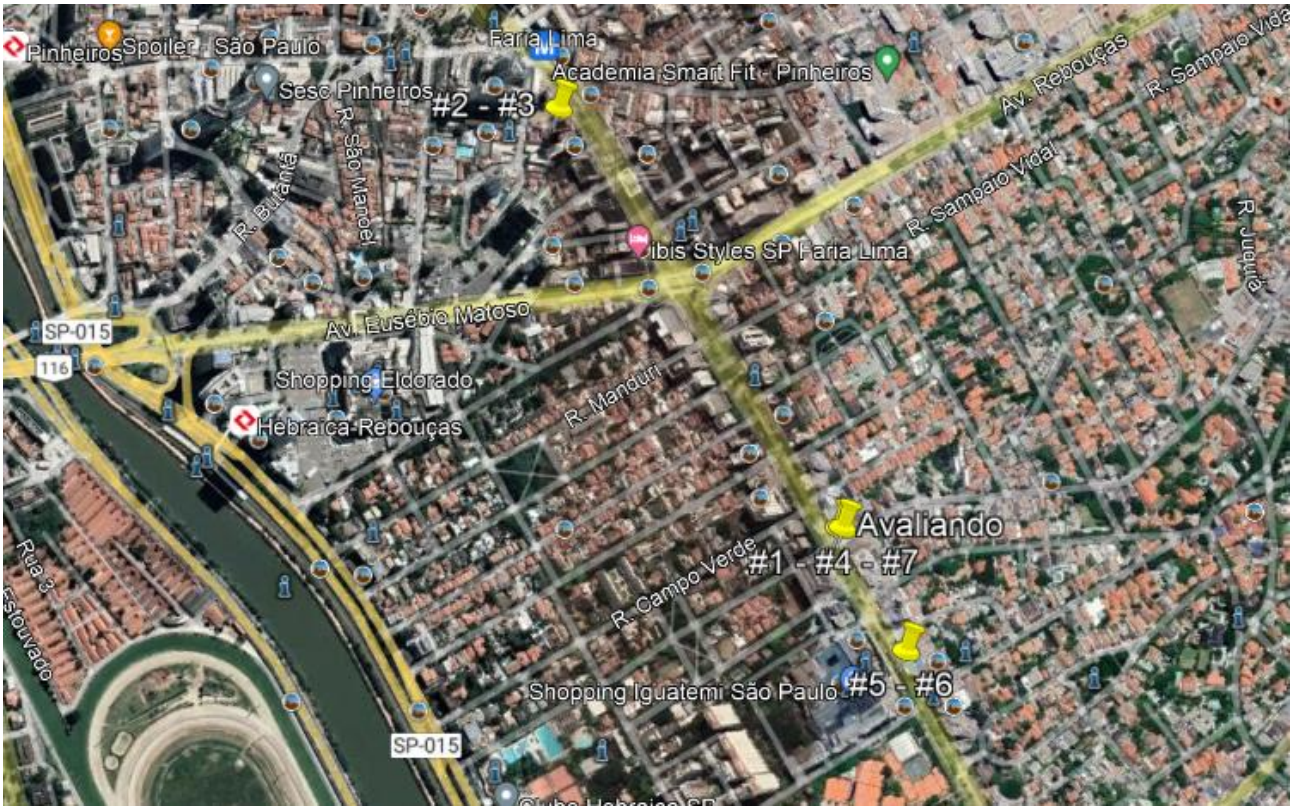


Comparativo no. 6 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277			O/T :	O
Fonte:	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			100,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,60
Área Útil (m2)	243,00	Conservação:			c
nº de vagas	6,00	Vida útil referencial:			50,00
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			15
Preço à Vista:	R$ 6.460.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 21.703,70
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA



Comparativo no. 7 :	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2055			O/T :	O
Fonte:	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas			V/L :	V
Município:	São Paulo - SP	Acabamento			100,00
Bairro:	Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:			3,07
Área Útil (m2)	540,00	Conservação:			c
nº de vagas	16,00	Vida útil referencial:			50,00
Valor da Vaga (R$)	90.000,00	Idade (anos)			20
Preço à Vista:	R$ 12.000.000,00	Mês: 12	Ano:	2021	
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 17.333,33
Observações:	Conjunto Comercial				OFERTA VENDA





São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 3

FLUXO DO CAIXA

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Taxa de Desconto: 0,6508 % a.m.

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
HIPERMERCADO														
Receitas														
Locação		68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92
Venda-Residual														
Despesas														
Administração do Portifólio		(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem														
Outras Despesas	-	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)
Fluxo Total	**10.430.836,75**	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03

Valor Econômico: **R$ 10.430.000,00**

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	68.762,92	70.138,18	70.138,18
(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.719,07)	(1.753,45)	(1.753,45)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(343,81)	(350,69)	(350,69)
66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	66.700,03	68.034,03	68.034,03

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18
(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)
68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	70.138,18	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94
(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.753,45)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52) (85.849,13) (47.932,43)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(350,69)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)
68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	68.034,03	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	-64.386,85	69.394,71	69.394,71	69.394,71

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89
71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94	71.540,94
(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)	(1.788,52)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)	(357,70)
69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71	69.394,71

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108
71.540,94	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76
(1.788,52)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(357,70)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)
69.394,71	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61

109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126
72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	72.971,76	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20
(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.824,29)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137.525,84)	(137.525,84)	(137.525,84)	-	-	-	-
(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(364,86)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)
70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	70.782,61	-66.743,23	-65.327,58	-65.327,58	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145
74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20
(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)
(89.317,44)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(49.868,90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)
-66.988,08	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164
74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	74.431,20	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82
(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.860,78)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(372,16)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)
72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	72.198,26	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	75.919,82	11.665.187,01
(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	(1.898,00)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(379,60)	(583.259,35)
73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	73.642,23	11.081.927,66

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
76773	1

São Paulo, 14 de FEVEREIRO de 2002

UNIDADE AUTÔNOMA: **CONJUNTO Nº 181**, tipo, localizado no 18º pavimento ou 17º andar do **EDIFÍCIO SAN PAOLO**, à avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.055, nesta Capital, no 20º subdistrito (Jardim América), com a área privativa de 199,320m², área comum de 343,183m², nela incluído o direito de uso indeterminado de 8 (oito) vagas de garagem, área total de 542,503m² e a fração ideal de terreno de 2,5942%. O Edifício San Paolo acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 67516, na qual foi registrada sob nº 129, em 14 de fevereiro de 2002, a instituição de condomínio.

PROPRIETÁRIA: UBF GARANTIAS & SEGUROS S.A., com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.061.839/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: registro nº 156, na matrícula nº 67516, de 14/02/2002.

Contribuinte nº 015.099.0197-3 (totalidade do prédio)

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Escrevente

Maria Luiza G.C. Canato
Escrevente

Vera Lúcia Lins Sampaio Marchioni Clápis - Substituta

R.1-76773. Em 03/SETEMBRO/2002. Por escritura de 19 de outubro de 2001, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta Capital, à página 333 do livro 2698, e escritura de retificação e ratificação de 13 de junho de 2002, lavrada nas mesmas Notas, à pagina 239 do livro 2736, prenotadas sob nº 166706, em 27/08/2002, UBF Garantias & Seguros S.A., já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula 76773 | ficha 1 verso

a **SM - DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACÊUTICOS E COSMÉTICOS LTDA.**, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na avenida Tucunaré, 675, Centro Empresarial Jubran, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.031.893/0001-61, pelo preço de R$1.482.500,00.

Registrado por _____

Maria Helena da Silveira Franco - escrevente

R.2-76773. Em 29/JANEIRO/2003. Por escritura de 21 de novembro de 2002, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à página 033 do livro 2763, prenotada sob nº 170166, em 08/01/2003, SM-Distribuidora de Produtos Farmacêuticos e Cosméticos Ltda, qualificada no R.1-76773, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **MUROL COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, pessoa jurídica constituída conforme a legislação uruguaia, domiciliada na cidade de Montevidéu, República Oriental do Uruguai, na rua Juncal, 1327, apartamento 2201, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.337.328/0001-22, pelo preço de R$1.677.645,00.

Registrado por _____ _____

Maria Helena da Silveira Franco
(Escrevente)

Sueko Shiwa Yokota
(Escrevente)

R.3-76773. Em 06/JANEIRO/2006. Por instrumento particular de 27/05/2003 e aditivo de 31/10/2005, firmados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob nº 194234, em 26/12/2005, Murol Company Sociedad Anônima, qualificada no R.2-76773, **deu em LOCAÇÃO a NM ROTHSCHILD & SONS (BRASIL) LTDA.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2055, 17º andar, conjunto 181, inscrita no CNPJ/MF sob nº 32.210.791/0001-70, o imóvel desta matrícula, consistente no

(continua na ficha 2)

EM BRANCO

conjunto comercial nº 181 e o direito ao uso exclusivo de 7 (sete) vagas de garagem, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com início em 01/06/2003 e término em 31/05/2007, mediante o aluguel mensal de R$18.000,00, com vencimento em todo dia 5 (cinco) de cada mês subseqüente ao vencido. Durante a vigência contratual, o valor do aluguel será reajustado na menor periodicidade que a lei permitir. Como, atualmente, a menor periodicidade legal é de 12 (doze) meses, o valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar de 01.06.2003, com base na variação acumulada dos 12 (doze) meses anteriores, do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. No caso de extinção ou não publicação do índice adotado, o reajuste dar-se-á pela variação dos seguintes índices, na ordem apontada: 1º) IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo); e 2º) IGP/FGV (Índice Geral de Preços), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou por outro índice ou critérios que vierem a ser determinados pelas autoridades governamentais competentes, pertinentes à matéria. Não sendo conhecido o índice substitutivo até a data de cada vencimento, as partes utilizarão provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações por ocasião de sua divulgação, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da divulgação do mencionado índice. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) aluguéis em vigor na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do contrato, além da faculdade da parte inocente considerar rescindido o contrato, independente de qualquer procedimento judicial ou

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula 76773 | ficha 2 verso

extrajudicial. A multa será devida sempre por inteiro, independentemente do tempo de vigência do contrato, ressalvado o disposto no art. 4° da Lei 8245/1991. Caso o imóvel venha a ser efetivamente vendido ou de qualquer forma alienado, a qualquer título, inclusive permuta ou doação a terceiros, durante o prazo da presente locação, a validade deste contrato permanecerá em todos os seus termos, obrigando os novos adquirentes a respeitá-lo nos termos do disposto no art. 8° da Lei 8245/1991. Demais condições constantes do instrumento particular ao início mencionado.

Registrado por _____ Sueko Shiwa Yokota, Escrevente — _____ Maria Luiza G. de Carvalho, Escrevente

AV.4-76773. Em 13/MAIO/2008. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte n° 015.099.0267-8, conforme certidão de dados cadastrais do imóvel emitida em 17/01/2008, via internet.

Averbado por _____ Maria Helena da Silveira Franco, Escrevente — _____ Renato Laizo Clápis, Escrevente

R.5-76773. Em 13/MAIO/2008. Por escritura de 22/04/2008 lavrada no 24° Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 219/224 do livro 3673, prenotada sob n° 219298, em 25/04/2008, Murol Company Sociedad Anônima, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n° 2277, 19° andar, conjuntos 1903 e 1904, inscrita no CNPJ/MF sob n° 02.964.887/0001-63, pelo preço de R$1.362.000,00. Valor venal do imóvel para o exercício fiscal de 2008, R$904.497,00. Base de cálculo para o recolhimento do ITBI, R$1.462.336,00.

Registrado por _____ Maria Helena da Silveira Franco, Escrevente — _____ Renato Laizo Clápis, Escrevente

(continua na ficha 3)

EM BRANCO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo - CNS 11.119-5

matrícula	ficha
76773	3

VENDA E COMPRA

R.6-76773, 14/FEVEREIRO/2017. Por escritura de 23/1/2017, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 245/251 do livro 4.547, prenotada sob o nº 309278, em 9/2/2017, RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.227, 19º andar, conjunto 1.903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.964.887/0001-63, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, conjunto 111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.195.121/0001-20, com seu instrumento de constituição e regulamento firmado em 6/9/2016, registrado e microfilmado sob o nº 2.111.680, em 12/9/2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, pelo preço de R$3.986.400,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2017, R$2.936.956,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R$4.524.463,00.

Registrado por Eliane de Almeida Santos, Escrevente; Sonia Aparecida Perin, Escrevente

RESTRIÇÕES

AV.7-76773, 14/FEVEREIRO/2017. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao art. 7º, da lei 8668/1993, para constar que o imóvel desta

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula 76773 | ficha 3 verso

matrícula constitui patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o mesmo. Prenotação nº 309278, de 8/2/2017.

Averbado por _____ _____

Eliane de Almeida Santos
Escrevente

Sonia Aparecida Perin
Escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Foram indicados os títulos prenotados até **26/03/2018**. Podem existir títulos prenotados a partir de **27/03/2018** até o momento da emissão desta certidão, ainda não lançados no sistema. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. Do tudo, dá fé. **São Paulo, 27/03/2018.**

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[ ] Flavio Henrique de Almeida
[ ] Giuliana Maki Yakota Veiga
[ ] Sonia Ferreira Mendes
[ ] Teresinha A. Pessoto Martinelli
[ ] Vanessa Miranda Marçal

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 59 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1989, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Guilherme Dias Mendes da Silva - Extraída por: Guilherme Dias Mendes da Silva

Eu, _____ escrevente, certifiquei.

Emolumentos:	R$30,69
Estado:	R$8,72
Município:	R$0,63
IPESP:	R$5,97
Registro Civil:	R$1,62
Trib. de Justiça:	R$2,11
M. Público:	R$1,47
TOTAL:	R$51,21

Guia nº: 058
Pedido nº 603186
São Paulo, 27/03/2018 às 10:34:59

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula	ficha
76774	1

São Paulo, 14 de FEVEREIRO de 2002

UNIDADE AUTÔNOMA: **CONJUNTO Nº 182**, tipo, localizado no 18º pavimento ou 17º andar do **EDIFÍCIO SAN PAOLO**, à avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.055, nesta Capital, no 20º subdistrito (Jardim América), com a área privativa de 199,320m², área comum de 343,183m², nela incluído o direito de uso indeterminado de 8 (oito) vagas de garagem, área total de 542,503m² e a fração ideal de terreno de 2,5942%. O Edifício San Paolo acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 67516, na qual foi registrada sob nº 129, em 14 de fevereiro de 2002, a instituição de condomínio.

PROPRIETÁRIA: UBF GARANTIAS & SEGUROS S.A., com sede nesta Capital, na avenida Brigadeiro Faria Lima, 1485, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 33.061.839/0001-99.

REGISTRO ANTERIOR: registro nº 157, na matrícula nº 67516, de 14/02/2002.

Contribuinte nº 015.099.0197-3 (totalidade do prédio)

Evandro Ricardo Domingos de Araújo
Escrevente

Maria Luiza G.C. Canato
Escrevente

Vera Lúcia Lins Sampaio Marchioni Clápis - Substituta

R.1-76774. EM 10/SETEMBRO/2002. Por escritura de 19 de outubro de 2001, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta Cidade de São Paulo, à página 337 do livro 2698, e escritura de retificação e ratificação de 13 de junho de 2002, lavrada nas mesmas Notas, à pagina 242 do livro 2736, prenotadas sob nº 166851, em 03/09/2002, UBF Garantias & Seguros S.A., já

(continua no verso)

qualificada, **VENDEU o imóvel desta matrícula a SM - DISTRIBUIDORA DE PRODUTOS FARMACEUTICOS E COSMÉTICOS LTDA.**, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na avenida Tucunaré, 875, Centro Empresarial Jubran, inscrita no CNPJ/MF sob nº 54.031.893/0001-61, pelo preço de R$1.482.500,00.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco, Escrevente — Sueko Shiwa Yokota, Escrevente

R.2-76774. Em 29/JANEIRO/2003. Por escritura de 21 de novembro de 2002, lavrada no 8º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, à página 033 do livro 2763, prenotada sob nº 170166, em 08/01/2003, SM-Distribuidora de Produtos Farmacêuticos e Cosméticos Ltda, qualificada no R.1-76774, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **MUROL COMPANY SOCIEDAD ANÓNIMA**, pessoa jurídica constituída conforme a legislação uruguaia, domiciliada na cidade de Montevidéu, República Oriental do Uruguai, na rua Juncal, 1327, apartamento 2201, inscrita no CNPJ/MF sob nº 05.337.326/0001-22, pelo preço de R$1.677.645,00.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco (Escrevente) — Sueko Shiwa Yokota (Escrevente)

R.3-76774. Em 24/NOVEMBRO/2003. Por instrumento particular de 27 de maio de 2003 e requerimento de 05 de novembro de 2003, passados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob nº 176466, em 07/11/2003, Murol Company Sociedad Anónima, qualificada no R.2-76774, **deu em LOCAÇÃO a NM ROTHSCHILD & SONS (BRASIL) LTDA.**, com sede na Praia de Botafogo, 228/1403B, Botafogo, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob

(continua na ficha 2)

EM BRANCO

nº 32.210.791/0001-70, **parte do imóvel desta matrícula, consistente no conjunto comercial nº 182 e o direito ao uso exclusivo de 7 (sete) vagas de garagem**, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, com início em 01/06/2003 e término em 31/05/2007, mediante o aluguel mensal de R$18.000,00, com vencimento em todo dia 5 (cinco) de cada mês subseqüente ao vencido. Durante a vigência contratual, o valor do aluguel será reajustado na menor periodicidade que a lei permitir. Como, atualmente, a menor periodicidade legal é de 12 (doze) meses, o valor do aluguel será reajustado a cada período de 12 (doze) meses, a contar de 01.06.2003, com base na variação acumulada dos 12 (doze) meses anteriores, do IGPM (Índice Geral de Preços de Mercado), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV. No caso de extinção ou não publicação do índice adotado, o reajuste dar-se-á pela variação dos seguintes índices, na ordem apontada: 1º) IPC/FIPE (Índice de Preços ao Consumidor, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo); e 2º) IGP/FGV (Índice Geral de Preços), publicado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV, ou por outro índice ou critérios que vierem a ser determinados pelas autoridades governamentais competentes, pertinentes à matéria. Não sendo conhecido o índice substitutivo até a data de cada vencimento, as partes utilizarão provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações por ocasião de sua divulgação, dentro do prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da divulgação do mencionado índice. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) aluguéis em vigor na data da infração, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula do contrato, além da faculdade da parte inocente considerar

(continua no verso)

EM BRANCO

rescindido o contrato, independente de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial. A multa será devida sempre por inteiro, independentemente do tempo de vigência do contrato, ressalvado o disposto no art. 4º da Lei 8245/1991. Caso o imóvel venha a ser efetivamente vendido ou de qualquer forma alienado, a qualquer título, inclusive permuta ou doação a terceiros, durante o prazo da presente locação, a validade deste contrato permanecerá em todos os seus termos, obrigando os novos adquirentes a respeitá-lo nos termos do disposto no art. 8º da Lei 8245/1991. Demais condições constantes do instrumento particular ao início mencionado.

Registrado por Maria Helena da Silveira Franco
Escrevente

Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

AV.4-76774. Em 06/JANEIRO/2006. Promove-se a presente para constar o **cancelamento da locação** do R.3-76774, conforme autorização da locadora Murol Company Sociedad Anônima, e da locatária NM Rothschild & Sons (Brasil) Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2055, 17º ander, conjunto 181, nos requerimentos de 29/08/2005 e 31/10/2005, firmados nesta cidade de São Paulo. Prenotação nº 194233, de 26/12/2005.

Averbado por Sueko Shiwa Yokota
Escrevente

Maria Luiza G. de Carvalho
Escrevente

AV.5-76774. Em 13/MAIO/2008. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte nº 015.099.0268-6, conforme certidão de dados cadastrais do imóvel emitida em 17/01/2008, via internet.

(continua na ficha 3)

EM BRANCO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 76774 | ficha 3

Averbado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco — Escrevente
Renato Laizo Clápis — Escrevente

R.6-76774. Em 13/MAIO/2008. Por escritura de 22/04/2008 lavrada no 24º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 219/224 do livro 3673, prenotada sob nº 219298, em 25/04/2008, Murol Company Sociedad Anônima, já qualificada, VENDEU o imóvel desta matrícula a RS MORIZONO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2277, 19º andar, conjuntos 1903 e 1904, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.964.887/0001-63, pelo preço de R$1.362.000,00. Valor venal do imóvel para o exercício fiscal de 2008, R$904.497,00. Base de cálculo para o recolhimento do ITBI, R$1.462.336,00.

Registrado por _____ _____
Maria Helena da Silveira Franco — Escrevente
Renato Laizo Clápis — Escrevente

VENDA E COMPRA

R.7-76774. 14/FEVEREIRO/2017. Por escritura de 23/1/2017, lavrada no 16º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 245/251 do livro 4.547, prenotada sob o nº 309278, em 8/2/2017, RS Morizono Empreendimentos e Participações Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.227, 19º andar, conjunto 1.903, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.964.887/0001-63, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, inscrita no

(continua no verso)

EM BRANCO

CNPJ/MF sob o nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, conjunto 111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.195.121/0001-20, com seu instrumento de constituição e regulamento firmado em 6/9/2016, registrado e microfilmado sob o nº 2.111.680, em 12/9/2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, pelo preço de R$3.986.400,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2017, R$2.936.956,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R$4.524.463,00.

Registrado por

Eliane de Almeida Santos
Escrevente

Sonia Aparecida Perin
Escrevente

RESTRIÇÕES

AV.8-76774, 14/FEVEREIRO/2017. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao art. 7º, da lei 8668/1993, para constar que o imóvel desta matrícula constitui patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o mesmo. Prenotação nº 309278, de 8/2/2017.

Averbado por

Eliane de Almeida Santos
Escrevente

Sonia Aparecida Perin
Escrevente

EM BRANCO

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Foram indicados os títulos prenotados até **26/03/2018**. Podem existir títulos prenotados a partir de **27/03/2018** por o momento da emissão desta certidão, ainda não lançados no sistema. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. **São Paulo, 27/03/2018.**

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

[ ] Flavio Henrique de Almeida
[ ] Giuliana Maki Yokota Veiga
[ ] Sonia Ferreira Mendes
[ ] Teresinha A. Pissoto Martinelli
[ ] Vanessa Miranda Marcal

PRAZO DE VALIDADE

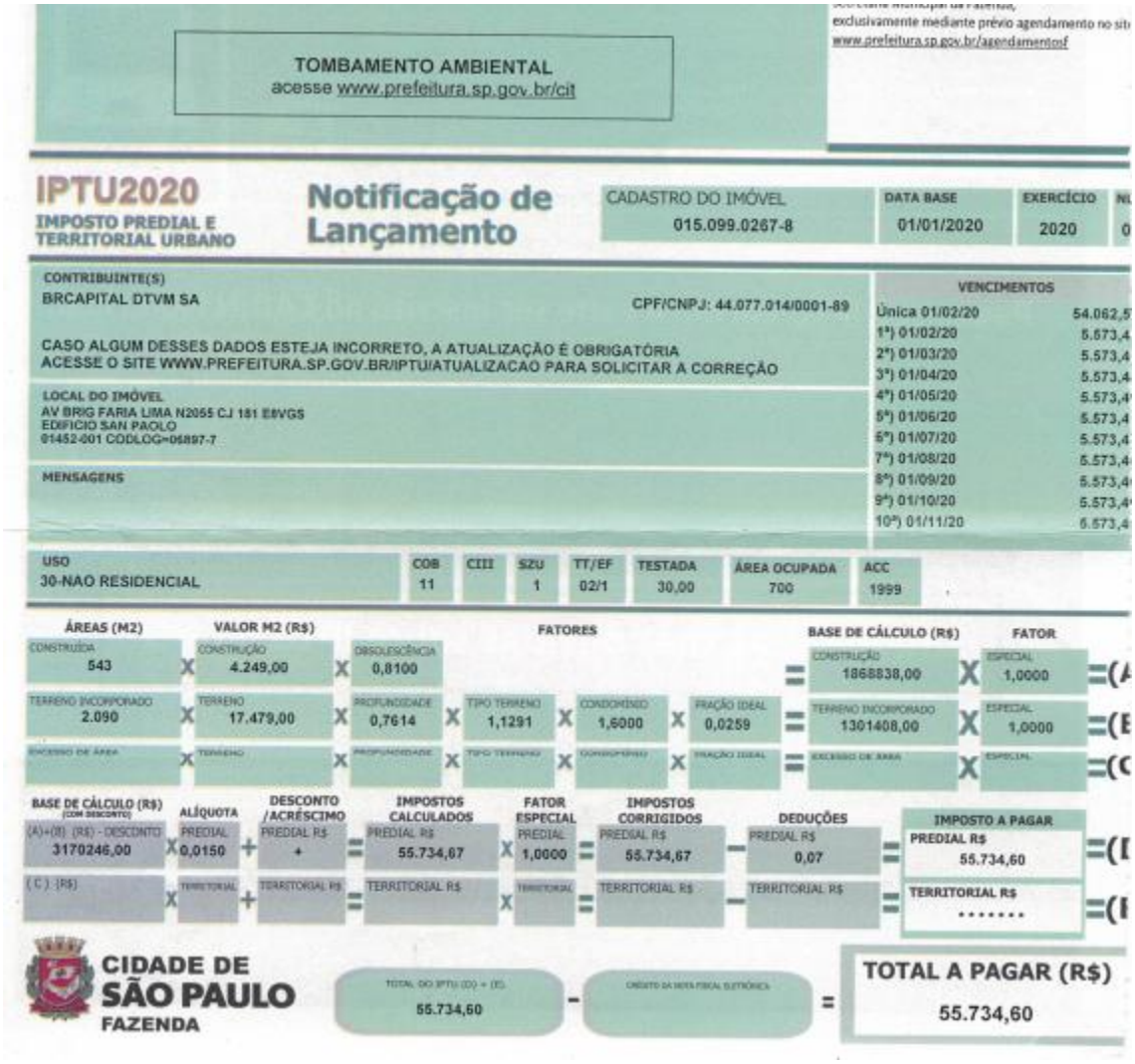
Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 59 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1989, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-8 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

Buscas efetuadas por: Guilherme Dias Mendes da Silva - Extraído por: Guilherme Dias Mendes da Silva

Eu, _____, escrevente, certifiquei.

Emolumentos:	R$30,89
Estado:	R$8,72
Município:	R$0,63
IPESP:	R$5,87
Registro Civil:	R$1,62
Trib. de Justiça:	R$2,11
M. Público:	R$1,47
TOTAL:	R$61,21

Guia nº: 058
Pedido nº 603198
São Paulo, 27/03/2018 às 10:35:21



TOMBAMENTO AMBIENTAL
acesse www.prefeitura.sp.gov.br/cit

exclusivamente mediante prévio agendamento no sit
www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

IPTU2020
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NU
015.099.0267-8	01/01/2020	2020	0

CONTRIBUINTE(S)
BRCAPITAL DTVM SA
CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL
AV BRIG FARIA LIMA N2055 CJ 181 E8VGS
EDIFICIO SAN PAOLO
01452-001 CODLOG=06897-7

MENSAGENS

VENCIMENTOS	
Única 01/02/20	54.062,5
1ª) 01/02/20	5.573,4
2ª) 01/03/20	5.573,4
3ª) 01/04/20	5.573,4
4ª) 01/05/20	5.573,4
5ª) 01/06/20	5.573,4
6ª) 01/07/20	5.573,4
7ª) 01/08/20	5.573,4
8ª) 01/09/20	5.573,4
9ª) 01/10/20	5.573,4
10ª) 01/11/20	5.573,4

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
30-NAO RESIDENCIAL	11		1	02/1	30,00	700	1999

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R$)	FATORES						BASE DE CÁLCULO (R$)	FATOR
CONSTRUÍDA 543	CONSTRUÇÃO 4.249,00	OBSOLESCÊNCIA 0,8100						CONSTRUÇÃO 1868838,00	ESPECIAL 1,0000
TERRENO INCORPORADO 2.090	TERRENO 17.479,00	PROFUNDIDADE 0,7614	TIPO TERRENO 1,1291	CONDOMÍNIO 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0259			TERRENO INCORPORADO 1301408,00	ESPECIAL 1,0000
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL			EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL

BASE DE CÁLCULO (R$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R$) - DESCONTO 3170246,00	PREDIAL 0,0150	PREDIAL R$ +	PREDIAL R$ 55.734,67	PREDIAL 1,0000	PREDIAL R$ 55.734,67	PREDIAL R$ 0,07	PREDIAL R$ 55.734,60
(C) (R$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$	TERRITORIAL R$ .....

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E) 55.734,60 - CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA = **TOTAL A PAGAR (R$)** 55.734,60

A N E X O 5

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Cópia para conferência sem valor legal

2ª Via - CONTRATANTE

ART de Obra ou Serviço

INICIAL

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **2605634914**

Registro: **2000104254**

Empresa contratada: **AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA**

Registro: **1991200395**

2. Dados do contrato

Contratante: **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTOS** CPF/CNPJ: **26195121000120**

AVENIDA DAS NACOES UNIDAS

Complemento: **CONJ 111** Bairro: **BROOKLIN PAULISTA** Nº: **11857**

Cidade: **SAO PAULO** UF: **SP** CEP: **04578000**

Contrato: **28509** Celebrado em: **10/12/2021** Tipo de Contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**

Valor do Contrato: **R$ 18.200,00**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA PRESIDENTE WILSON

Complemento: **9º ANDAR** Bairro: **CENTRO** Nº: **231**

Cidade: **RIO DE JANEIRO** UF: **RJ** CEP: **20031021**

Data de Início: **13/12/2021** Previsão de término: **28/12/2021**

Finalidade: **COMERCIAL**

Proprietário: AVAL SERVICOS ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA **CPF/CNPJ: 40206567000133**

4. Atividade técnica

Quantidade	Unidade	Pavimento
13,00	un	-

5 AVALIACAO
14 COORDENACAO TECNICA
51 VISTORIA
73 OUTROS
41 EDIFICACAO COMERCIAL

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDOS 39.770 À 39.782 - FINALIDADE DETERMINAR VALOR DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA E VALOR DE LOCAÇÃO

6. Declarações

Cláusula compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-RJ, nos termos do respectivo regulamento por arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar.

Acessibilidade:Declara a aplicabilidade das regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de classe

NENHUMA

Rascunho

ATENÇÃO!

- O registro da ART, assim como a sua impressão no formato oficial, serão possíveis somente a partir da confirmação do **seu pagamento no sistema do Crea-RJ.**
- O pagamento do valor de registro da ART deve ser feito unicamente na rede bancária.
- A data de lançamento do pagamento por agendamento não é considerada para registro da ART. Neste caso, somente a **data da liquidação valida o registro.**