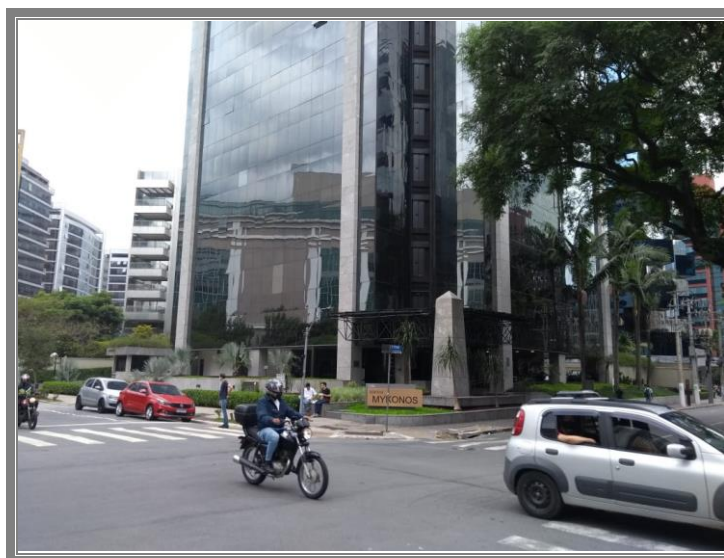

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Rua Gomes de Carvalho, n° 1.356
Conjuntos 51 e 52 - Edifício Mikonos
Vila Olímpia - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano – Conjunto Comercial.
- **Documentação** : Matrículas n° 113.538 e 113.539 – 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Notificações do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.021



N° 39.774/21



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.030.000,00

(oito milhões e trinta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.980.000,00

(oito milhões e novecentos e oitenta mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.980.000,00

(oito milhões e novecentos e oitenta 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 Rua Gomes de Carvalho, nº 1.356 - Conjuntos 51 e 52 - Edifício Mikonos - Vila Olímpia - São Paulo - SP, com frente secundária para a Alameda Vicente Pinzon, na quadra formada ainda pelas Ruas Olimpíadas, Casa do Autor e Lourenço Marquês.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A Vila Olímpia é um bairro nobre localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, inserido no distrito do Itaim Bibi, sendo administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. É um dos grandes centros financeiros da cidade, assim como o Centro, a Avenida Paulista, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Brooklin.

O bairro é formado pela Avenida Santo Amaro, Avenida dos Bandeirantes, Marginal Pinheiros e Avenida Juscelino Kubitschek, sendo cortada pela Avenida Faria Lima e Avenida Hélio Pellegrino. Limita-se com os bairros de Itaim Bibi, Brooklin Novo, Moema, Vila Nova Conceição e Cidade Jardim.



A Vila Olímpia abriga inúmeros escritórios de multinacionais e empresas nacionais como: Unilever, Grupo Santander, Camargo Corrêa, McKinsey & Company, Gol Transportes Aéreos, AES Eletropaulo, Kimberly-Clark, Parmalat, FOX Latin America Channels e Discovery Communications, Facebook (primeiro escritório da América Latina), Google, Yahoo!, Motorola, Sony Ericsson, Intel, Microsoft. Devido à presença destas empresas o bairro foi chamado de Vale do Silício paulistano.

Essa gama de empresas faz com que nos arredores da Rua Funchal, uma das principais do bairro, haja mais helipontos do que pontos de ônibus. O bairro nobre possui 25 helipontos, mais que os 24 pontos de ônibus que estão localizados em vias estreitas, havendo constantes congestionamentos. Este fato reflete a falta de planejamento urbano a partir da década de 1990, quando houve uma explosão de lançamentos de edifícios novos e modernos na área.

O Edifício Mikonos do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua Gomes de Carvalho e Alameda Vicente Pinzon, vias secundárias da região, por onde trafegam grande quantidade de veículos e pedestres diariamente.

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 e doze vagas de garagem.

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

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



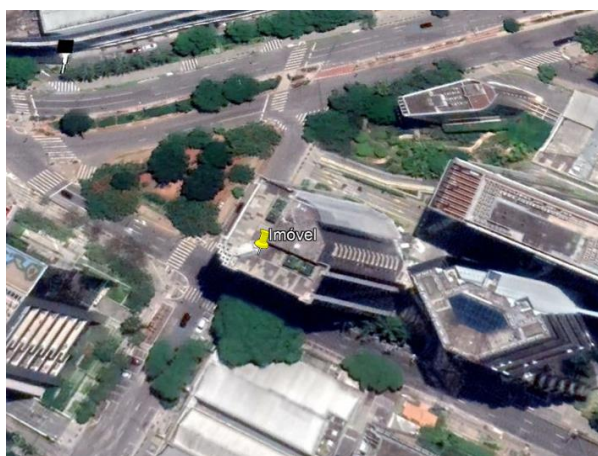
Alameda Vicente Pinzon - Local do Imóvel Avaliando.



Rua Gomes de Carvalho - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando - Alameda Vicente Pinzon.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

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: 20031-024 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 6,6667%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Mikonos (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas nº 113.538 e 113.539, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca 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

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Mista (ZM).

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 Mikonos 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 **572,07m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 51 e 52

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 572,07m ²
Vagas	: 12 (doze)
Idade Estimada	: 15 (quinze) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)



Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Vidro e Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro
Classificação	: Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos

Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas nº 113.538 e 113.539, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

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.

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



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



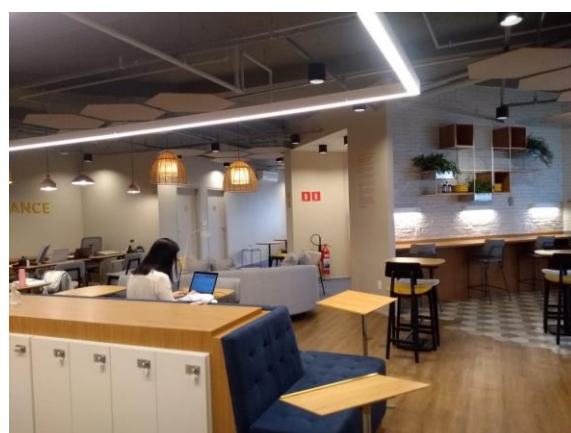
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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.

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

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
Mínimo - 2,532
- Idade - 15 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,828

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):

$$\mathbf{Vu = R\$ 12.771,66/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 12.771,66/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 12.771,66/m^2}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 12.771,66/\text{m}^2 \times 572,07\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 7.310.000,00

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 12 (doze) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 7.310.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 12)$$

arredondando:



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.030.000,00

(oito milhões 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 3,50% 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 consultante, de acordo com o contrato de locação do imóvel, vigente para a data-base da avaliação. Dessa forma, para Dezembro de 2.021, temos:

$V_L = R\\$ 59.217,02/\text{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 120º 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 3, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.980.000,00

(oito milhões, novecentos e oitenta 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 o 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\$ 8.980.000,00

(oito milhões, novecentos e oitenta 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 consultante, 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 conseqüentemente 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.

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

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 05 (cinco) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fluxo de Caixa - Capitalização
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

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 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:
 Índice Fiscal: 100,00
 Peso do Terreno: 0,30
 Peso da Construção: 0,70
 Valor da Vaga: 60.000,00
 Área Proibida: 572,07 m²
 Idade Referencial: 15 anos
 Idade Real: 50 anos
 Padrão Construtivo: 2,532
 Estado: c
 Fator de Depreciação: 0,828

El. n°	Endereço	VF	Valor (R\$)	VF	Vagas	Valor s/vaga (R\$)	A. Priv. (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel			Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m ²)		
									Padrão	Estado	V. Ref.	Idade	Dep.	F. Trans.	F. pl			F. dp	F. área
1	Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1356	100,00	5.249.888,88	0,90	7,00	4.304.899,99	308,00	13.976,95	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	4,7672	0,8839	12.353,56	
2	Rua São Tomé, nº 86	100,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.580.000,00	480,00	11.625,00	2,286	c	60	15	0,888	0,9564	0,9755	0,9600	4,8305	0,9472	11.011,39
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1306	100,00	9.034.652,00	0,90	18,00	7.051.168,80	582,00	11.791,25	2,532	d	50	20	0,730	1,000	1,0944	1,0100	4,9877	1,1044	13.022,35
4	Rua Filadelfo Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	582,00	11.701,03	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	1,0000	4,9539	0,9539	11.161,39
5	Rua São Tomé, nº 86	100,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	592,00	13.595,68	2,286	c	60	15	0,888	0,9564	0,9755	0,9700	4,8405	0,9572	15.119,88
6	Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1184	100,00	11.000.000,00	0,90	18,00	8.820.000,00	609,00	14.482,76	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	1,0200	4,8372	0,9739	14.044,48
7	Rua Gomes de Carvalho, nº 1581	100,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	13.190,18	2,532	c	50	20	0,762	0,9564	1,0610	0,9600	4,8407	0,9574	12.628,19

Valor Unitário

Soma = 89.401,64 /nº
 N° de Elementos = 7
 Média = 12.771,66 /nº
 Mínimo = 8.940,16 /nº
 Máximo = 16.603,16 /nº

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 89.401,64 /nº
 Média = 12.771,66 /nº

Limites de Confiança

Número de Amostras = 7
 Grau de Liberdade = 6
 t_c (tabelado) = 1,44
 Desvio Padrão = 1.485,48

Limite Superior = R\$ 13.580,17 /nº
 Limite Inferior = R\$ 11.963,16 /nº

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 11.011,39 /nº
 Valor Máximo = R\$ 15.119,88 /nº

Limite Superior = R\$ 14.687,41 /nº
 Limite Inferior = R\$ 10.855,91 /nº

Dados do Imóvel:

Área Proibida (m²) = 572,07
 Fator Área = 1,00

Coefficientes:

F_{pl} = 1,0000
 F_{impr} = 1,0000
 F_{dep} = 1,0000
 F_{área} = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

V_u (R\$/m²) = 12.771,66 /nº
 V_u total (R\$/m²) = 12.771,66 /nº
 Valor = R\$ 7.306.284,96
 Vagas = 12,00
 Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
 Apto = R\$ 8.026.284,96
 ou
 ou R\$ 8.030.000,00

$q = Vu \times (1 + S \times Fi - n)$

Valor unitário homogeneizado ->

Onix: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerado a elasticidade da oferta
 S Fi = Somatória dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

El. n°	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R. Corr. Eng. E. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sm. Sábina
3	AF Neg. Imob - Tel. (11) 3046-8916 / 9.8949-4887 - Sm. Dainee
4	S.J.R. Corr. Eng. E. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sm. Sábina
5	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
6	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	S.J.R. Corr. Eng. E. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sm. Sábina



ANEXO 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

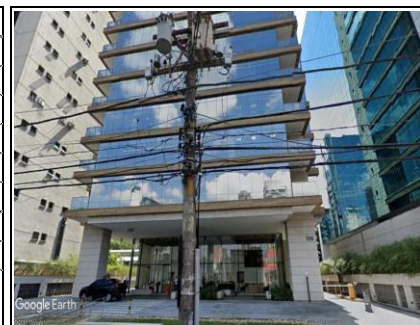
Rio de Janeiro - RJ

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



ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1336	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 308,00	Conservação:	c
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 5.249.888,88	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.976,95
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rua São Tomé, nº 86	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 480,00	Conservação:	c
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	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 desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.625,00
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1306	O/T :	O
Fonte: AF Neg. Imob - Tel. (11) 3046-8916 / 9.8949-4887 - Sra. Daiane	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 598,00	Conservação:	d
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 9.034.632,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.791,25
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Fidêncio Ramos, nº 213	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 582,00	Conservação:	c
nº de vagas 14,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 8.500.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.701,03
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



São Paulo - SP

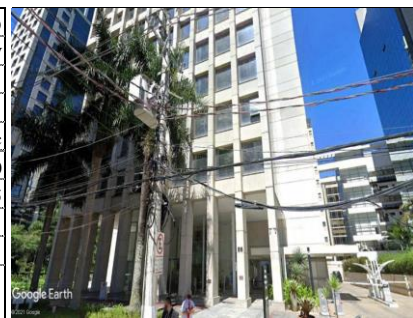
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

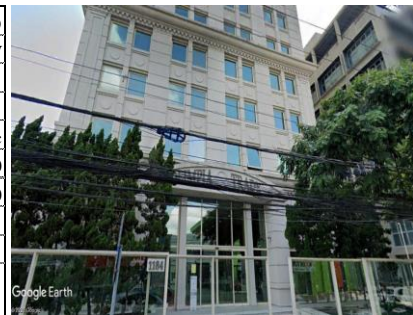
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



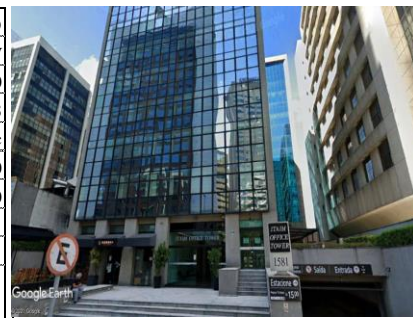
Comparativo no. 5 : Rua São Tomé, nº 86	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 509,00	Conservação:	c
nº de vagas 16,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 10.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 15.795,68
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1184	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 609,00	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 11.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.482,76
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 7 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1581	O/T :	O
Fonte: S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53
Área Útil (m2) 489,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 7.700.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.190,18
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



amaral d'avila
engenharia de avaliações



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

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 DE CAIXA – CAPITALIZAÇÃO

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



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Taxa de Desconto:													
Atividades													
HIPERMERCADO													
Receitas													
Locação		59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02
Venda-Residual													
Despesas													
Administração do Portifólio		(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correlaçom		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)
Fluxo Total	8.982.792,88	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51
Valor Econômico:	R\$ 8.980.000,00												

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



13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31
59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	59.217,02	60.401,36
(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.480,43)	(1.510,03)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(296,09)	(302,01)
57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	57.440,51	58.589,32

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



32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36
(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)
(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)
58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32

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



51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69
60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	60.401,36	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39
(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.510,03)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(73.931,27)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41.278,29)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(302,01)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)
58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	58.589,32	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	-55.449,46	59.761,11	59.761,11

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



70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88
61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39	61.609,39
(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)	(1.540,23)
(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)	(308,05)
59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11	59.761,11

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



89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107
61.609,39	61.609,39	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58
(1.540,23)	(1.540,23)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(308,05)	(308,05)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)
59.761,11	59.761,11	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33

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



108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125
62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	62.841,58	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41
(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.571,04)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(314,21)	(118.434,04)	(118.434,04)	(320,49)	(320,49)	(320,49)
60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	60.956,33	-57.477,71	-56.258,59	-56.258,59	62.175,45	62.175,45	62.175,45

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



126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144
64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41
(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)
(76.518,09)																		
(42.945,93)																		
(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)
62.175,45	-57.686,57	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45

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



145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163
64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	64.098,41	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38
(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.602,46)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)
(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(320,49)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)
62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	62.175,45	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96

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



164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	65.380,38	
(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	(1.634,51)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(326,90)	(502.289,32)
63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	63.418,96	9.543.497,16

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



Dados do Imóvel:

Fração Ideal: 3,298800%

Área Privativa 572,02m²

Obs.: Dados obtidos através do laudo anterior nº. 38.758/20

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



ANEXO 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

1ª Via - CONTRATADO

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 PAULIS** Nº: **11857**

Cidade: **SAO PAULO**

UF: **SP** TA

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

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

Quantidade	Unidade	Pavimento
13,00	un	-

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

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 válida o registro**.