amaral d'avila
engenharia de avaliações

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Rua São Tomé, n° 86 - Conjunto 152

Edifício Vila Olímpia Corporate Plaza

Vila Olímpia - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóveis Urbanos – Conjuntos Comerciais.
- **Documentação** : Matrícula n° 173.518 – 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.021

39 mil laudos

Nº 39.776/21

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: 20031-021 - TEL: (21) 3560- 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$ 3.750.000,00

(três milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

II) Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 3.690.000,00

(três milhões, seiscentos e noventa mil reais)

III) Fair Opinion

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 3.750.000,00

(três milhões, setecentos e cinquenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.021

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente trabalho estão situados na Rua São Tomé, n° 86 - Conjunto 152 - Edifício Vila Olímpia Corporate Plaza - Vila Olímpia - São Paulo - SP, com frente secundária para a Alameda Raja Gabaglia, na quadra formada ainda pelas Ruas Funchal e Gomes de Carvalho.

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 Vila Olímpia Corporate Plaza dos quais os imóveis avaliandos são parte integrantes, encontra-se situado na Rua São Tomé e Alameda Raja Gabaglia, vias secundárias da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto aos imóveis avaliandos, tratam-se de conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo superior e estado de conservação regular. O conjunto 151 é composto por nove vagas de garagem e o conjunto 152 é composto por sete vagas.

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



Rua São Tomé - Local do Imóvel Avaliando.



Alameda Raja Gabaglia - Local 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 2,341300%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Vila Olímpia Corporate Plaza (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao Imóvel "B" foi obtida através da Matrícula n° 173.518, emitida pelo 4° 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, os imóveis estão implantados em Zona Mista **(ZM)**, cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 4 - 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 Vila Olímpia Corporate Plaza 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 **226,19m² de área privativa correspondem ao Imóvel "B"**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Sala Comercial n° 152

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 226,19m²
Vagas	: 07 (sete)

Idade Estimada : 15 (quinze) anos

Estado de Conservação : Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura : Concreto Armado

Fechamento : Vidro e Alvenaria

Cobertura : Laje

Fachada : Pintura sobre Argamassa

Classificação : Escritório - Padrão Superior - Nível Médio

Vida Referencial : 60 (sessenta) anos

Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula n° 173.518, emitida pelo 4° 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.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.



Características Internas dos Imóveis Avaliandos.

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 - 110,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior - Nível Médio - 2,286
- Idade - 15 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,858

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$ 14.743,52/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:

$$Vu_H = R\$\ 14.743,52/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

Vu_H = R$ 14.743,52/m²

3.2.3. Valor do Conjunto 152

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

Valor do Conjunto = R$ 14.743,52/m² x 226,19m²

arredondando:

VM = R$ 3.330.000,00

3.2.4. Valor Final do Conjunto 152

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 07 (sete) 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$ 3.330.000,00 + (R$ 60.000,00 x 7)

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 3.750.000,00

(três milhões, setecentos e cinquenta 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 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$ 24.347,99/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. Retroft

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 Conjunto 152

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$ 3.690.000,00

(três milhões, seiscentos e noventa 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 dos imóveis avaliandos, destinados para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento, o signatário acredita que o valor mais justo ("fair opinion") para o imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Dessa forma, temos que os valores de mercado para venda dos imóveis, para Dezembro de 2.021, é de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 3.750.000,00

(três milhões, setecentos e cinquenta 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 25 (vinte e cinco) 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, 13 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:

Índice Fiscal:	110,00		Idade:	15	anos
Peso do Terreno:	0,30		Idade Referencial:	60	anos
Peso da Construção:	0,70		Padrão Construtivo:	2,286	
Valor da Vaga:	60.000,00		Estado:	c	
Área Privativa:	226,19	m2	Fator de Depreciação:	0,858	

									Características do Imóvel					Fatores Utilizados						
EL nº	Endereço	IF	Valor (R$)	Ff	Vagas	Valor s/vaga (R$)	A Priv. (m2)	Vu (R$/m2)	Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp	F área	Σ Fi	Fator Final	q (R$/m2)
1	Av. Dr. Cardoso de Melo, nº 1336	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	1,0700	0,9320	0,9776	1,0400	4,9029	1,0196	14.250,38
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.580.000,00	480,00	11.625,00	2,286	c	60	15	0,858	1,0000	1,0000	1,0000	1,1000	4,9833	1,1000	12.787,50
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1306	100,00	9.034.632,00	0,90	18,00	7.051.168,80	598,00	11.791,25	2,532	d	50	20	0,730	1,0700	0,9320	1,1232	1,1300	5,1385	1,2552	14.800,16
4	Rua Fidêncio 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	1,0700	0,9320	0,9776	1,1300	5,1096	1,1096	12.983,03
5	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	509,00	15.795,68	2,286	c	60	15	0,858	1,0000	1,0000	1,0000	1,1100	4,9933	1,1100	17.533,20
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	1,0700	0,9320	0,9776	1,1300	4,9929	1,1096	16.069,53
7	Rua Gomes de Carvalho, nº 1581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	13.190,18	2,532	c	50	20	0,762	1,0000	0,9320	1,0886	1,1000	5,0039	1,1206	14.780,83

Valor Unitário

Soma =	103.204,63	/m²
Nº de Elementos =	7	
Média =	14.743,52	/m²
Mínimo =	10.320,46	/m²
Máximo =	19.166,57	/m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma =	103.204,63	/m²
Média =	14.743,52	/m²

Limites de Confiança

Número de Amostras =	7	
Graus de Liberdade =	6	
tc (tabelado) =	1,44	
Desvio Padrão =	1.669,02	
Limite Superior = R$	15.651,91	/m²
Limite Inferior = R$	13.835,12	/m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R$	12.787,50	/m²
Valor Máximo = R$	17.533,20	/m²

Campo de Arbítrio

Limite Superior = R$	16.955,05	/m²
Limite Inferior = R$	12.531,99	/m²

Dados do Imóvel:

Área Privativa (m2) =	226,19
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$/m2) =	14.743,52	/m²
Vu adot (R$/m2) =	14.743,52	/m²
Valor = R$	3.334.836,40	
Vagas =	7,00	
Valor da Vaga = R$	60.000,00	
Apto = R$	3.754.836,40	ou
ou, R$	**3.750.000,00**	

El. nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
3	AF Neg. Imob - Tel. (11) 3046-8916 / 9.8949-4887 - Sra. Daiane
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	S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina

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

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

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

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. 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	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/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 descontado 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-		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/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 descontado 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. Daia		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/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 descontado 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-		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,00
Bairro:		Vila Olimpía/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 descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 11.701,03
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



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	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,29
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 descontado 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	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,53
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 descontado 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 Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/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 descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 13.190,18
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



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

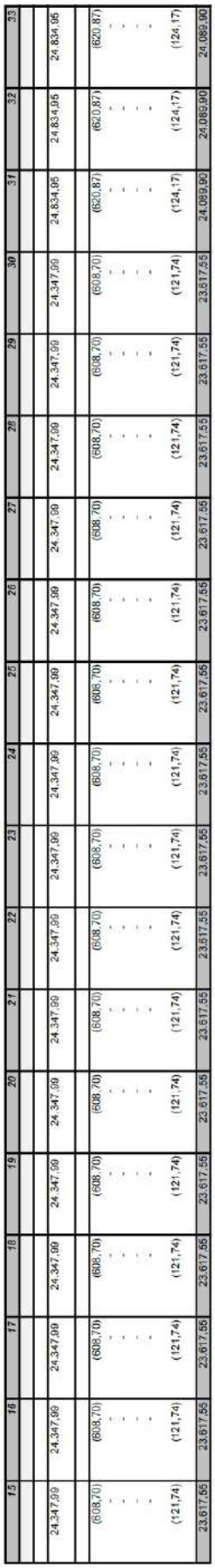
Taxa de Desconto: 0,6508 % a.m.

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)
Fluxo Total	**3.693.413,67**	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55

Valor Econômico: R$ 3.690.000,00

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

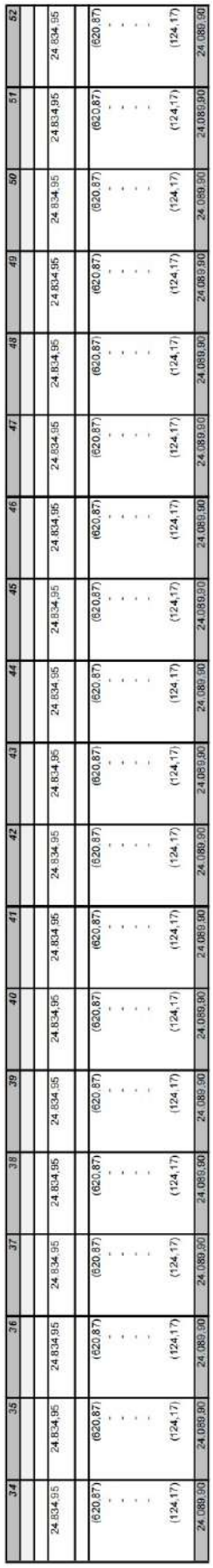
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.347,99	24.834,95	24.834,95	24.834,95
(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(608,70)	(620,87)	(620,87)	(620,87)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(121,74)	(124,17)	(124,17)	(124,17)
23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	23.617,55	24.089,90	24.089,90	24.089,90

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

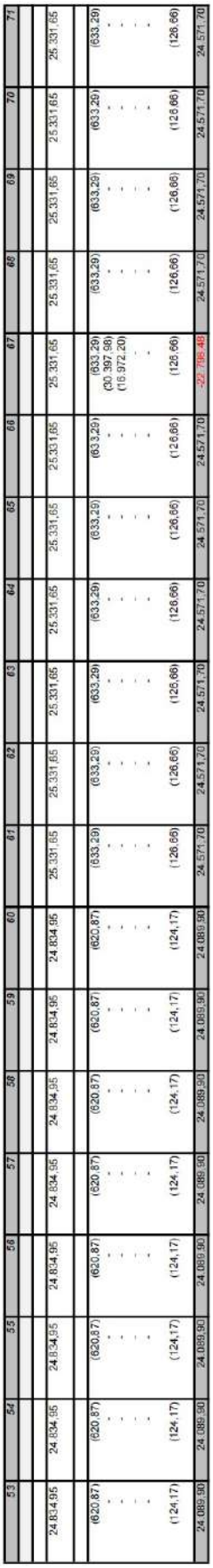
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95
(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)
24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90

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

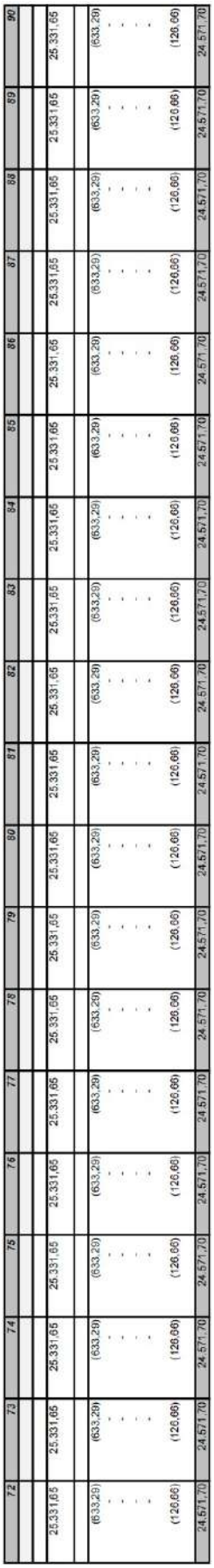
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	24.834,95	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65
(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(620,87)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.397,98)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.972,20)	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(124,17)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)
24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.089,90	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	-22.769,48	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70

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

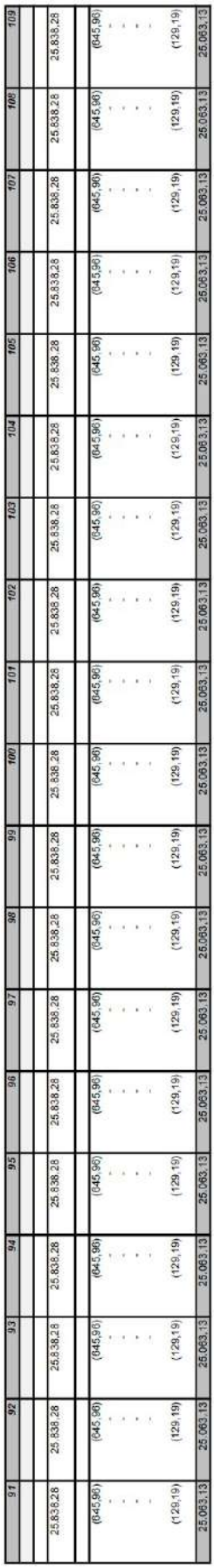
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65	25.331,65
(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)	(633,29)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)	(126,66)
24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70	24.571,70

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



91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28
(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)
' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '	' ' ' '
(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)
25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13

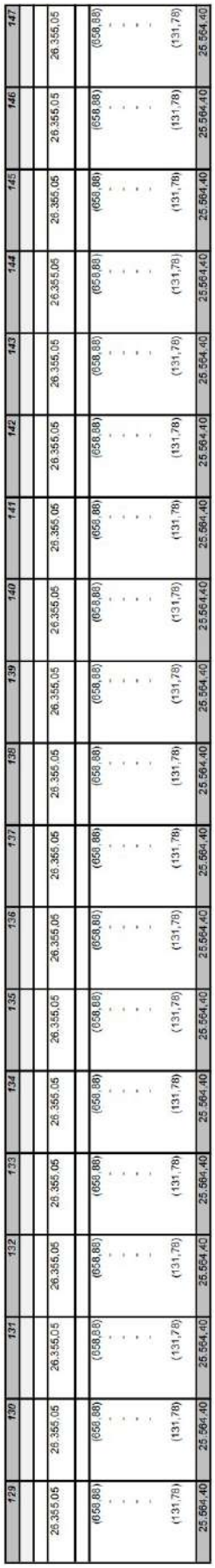
São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

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

110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	25.838,28	26.355,05	25.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05
(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(645,96)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.626,06)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(48.695,98)	(48.695,98)	(48.695,98)	-	-	-	-	(17.657,88)	-
(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(129,19)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)
25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	25.063,13	-23.052,85	-23.131,58	-25.131,58	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	-23.710,64	25.564,40

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

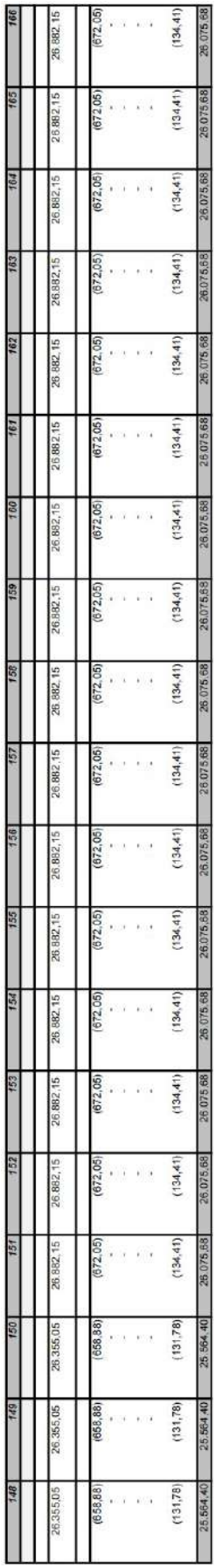
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.355,05
(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)	(658,88)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)	(131,78)
25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40	25.564,40

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

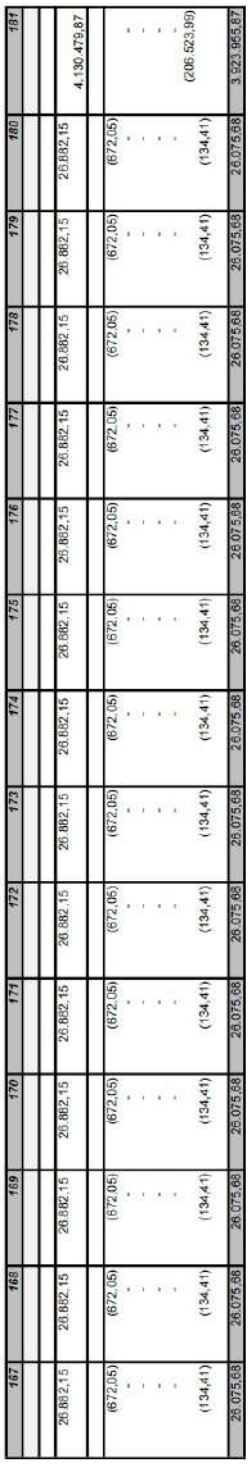
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166
26.355,05	26.355,05	26.355,05	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15
(658,88)	(658,88)	(658,88)	(672,05)	(672,05)	(672,06)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(131,78)	(131,78)	(131,78)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)
25.564,40	25.564,40	25.564,40	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68

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



167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	26.882,15	4.130.479,87
(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	(672,05)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(134,41)	(205.523,99)
26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	25.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	26.075,68	3.923.955,87

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste Registro a seu cargo, deles consta:

577139

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 173.518 | ficha 01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 23 de novembro de 2006

IMÓVEL: CONJUNTO COMERCIAL Nº 152, localizado no 15º andar do EDIFÍCIO VILA OLÍMPIA CORPORATE PLAZA, situado na Rua São Tomé nº 86, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 226,190m², a área comum de 258,572m² (incluídas 07 vagas de garagem), a área total de 484,762m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,3413% no terreno e nas demais coisas comuns do condomínio. O terreno onde se assenta o referido condomínio encerra a área de 2.500,00m².

CONTRIBUINTE: 299.045.0101-5 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida nº 1.415, Butantã, CNPJ nº 03.142.682/0001-65.

REGISTROS ANTERIORES: R.04 e R.08 (especificação), feitos em 23 de novembro de 2006, ambos na Matrícula nº 163.524, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 23/NOVEMBRO/2006 PROT.352.623

Certifico e dou fé, que existe débito fiscal em relação ao contribuinte nº 299.045.0101-5, assim identificado: Dívida Ativa débitos a título de IPTU, TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA, TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS E LOGRADOUROS PÚBLICOS, TAXA DE COMBATE A SINISTROS E CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA, deve, com prestações vincendas o exercício de 2003; estando o mesmo vinculado ao débito das áreas das quais foi originado contribuintes 299.045.0013-2 exercício de 1992 NR 01 inscrita em fase amigável acordo nº 1.409.122 e 299.045.0017-5 exercício de 2002 NR 01 inscrita em fase amigável acordo nº 1.407.725; que fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município, na cobrança de débitos provenientes de impostos, taxas e contribuições que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e períodos referidos na certidão.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 099743

11349-8-062001-102000-0919

FSC MISTO Papel C106334

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

matrícula 173.518 | ficha 01 verso

Av.02/ Data: 14/MARÇO/2007 PROT. 357.981

Fica cancelada a Av.01 relativa a referência quanto ao débito fiscal decorrente do contribuinte nº 299.045.0101-5, conforme prova a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida em 08 de dezembro de 2006, pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos do requerimento datado de 29 de novembro de 2006.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.03/ Data: 01/OUTUBRO/2008 PROT. 385.897

O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado sob o **contribuinte nº 299.045.0129-5**, conforme prova a certidão de dados cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 15 de setembro de 2008, de notas do 23º Tabelião desta Capital, livro nº 2986, fls. 173/178.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.04/ Data: 01/OUTUBRO/2008 PROT. 385.897

Pela escritura datada de 15 de setembro de 2008, de notas do 23º Tabelião desta Capital, livro nº 2986, fls. 173/178, **EXTO INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MARVIC'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero nº 353, sala 31, CNPJ nº 02.286.586/0001-28, a fração ideal de 2,3413% do terreno pelo valor de R$61.334,08, em cumprimento ao instrumento particular de contrato de incorporação, com avenças relativas à fração ideal de terreno e outros pactos datado de 30 de janeiro de 2003, não registrado.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.05/ Data: 01/OUTUBRO/2008 PROT. 385.897

Pela escritura datada de 15 de setembro de 2008, de notas do 23º Tabelião desta Capital, livro nº 2986, fls. 173/178, **EXTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com

continua na ficha 02

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

sede nesta Capital, na Avenida Eliseu de Almeida nº 1415, CNPJ nº 51.945.632/0001-69, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO VILA OLIMPIA CORPORATE PLAZA, deu quitação à adquirente a **MARVIC'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, da quantia de R$930.509,48, em quanto importaram as obras de construção do conjunto comercial objeto desta matrícula, feitas às expensas dela adquirente, na vigência do instrumento particular datado de 30 de janeiro de 2003, não registrado, passando, portanto, dito conjunto comercial a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissoluvelmente, à fração ideal do terreno de 2,3413%, adquirida conforme registro efetuado sob nº 04.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.06/ Data: 25/SETEMBRO/2009 PROT. 404.046

Pela escritura datada de 31 de julho de 2009, de notas do 23º Tabelião desta Capital, livro nº 3.089, fls. 275/282 e aditada pela escritura datada de 27 de agosto de 2009, das mesmas notas, livro nº 3.110, fls. 069/072, **MARVIC'S EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 02.286.586/0001-28, com sede nesta Capital, na Rua Conselheiro Brotero nº 353, sala 31, transmitiu por venda a **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A.**, CNPJ nº 61.809.182/0001-30, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek nº 1830, Torre IV, 7º andar, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$1.825.000,00.

Carla Sottano C. dos Santos

Av.07/ Data: 25/SETEMBRO/2009 PROT. 404.046

Verifica-se que o imóvel desta matrícula foi adquirido em caráter fiduciário pela **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A.**, já qualificada, e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário denominado **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, CNPJ nº 09.072.017/0001-29, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis Comarca de São Paulo - SP

11349-8- AB 099744

11349-8-062001-102000-0919

FSC MISTO Papel

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

Kubitschek nº 1830, Torre IV, 7º andar, administrado pela adquirente, constituído de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8.668/93 e na instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 205/94, não se comunicando com o patrimônio da administradora, observadas as seguintes condições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operações da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, nos termos da escritura datada de 31 de julho de 2009, de notas do 23º Tabelião desta Capital, livro nº 3.089, fls. 275/282 e aditada pela escritura datada de 27 de agosto de 2009, das mesmas notas, livro nº 3.110, fls. 069/072.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.08/ Data: 08/JULHO/2010 PROT. 418.914

Pela escritura datada de 18 de junho de 2010, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2.745, fls. 229/235, **CREDIT SUISSE HEDGING-GRIFFO CORRETORA DE VALORES S/A.**, com sede nesta Capital, na Avenida Juscelino Kubitschek nº 1.830, Torre IV, 7º andar, Chácara Itaim, CNPJ nº 61.809.182/0001-30, na qualidade de instituição administradora do CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, CNPJ nº 09.072.017/0001-29, transmitiu por venda a **ALLEGRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista nº 807, 2º andar, conjuntos 220/5 (parte), CNPJ nº 11.952.130/0001-40, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$2.279.500,00.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.09/ Data: 08/JULHO/2010 PROT. 418.914

Fica cancelada a **Av.07** referente ao **CSHG REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, em virtude da venda do imóvel desta

continua na ficha 03

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

matrícula feita pela administradora e proprietária fiduciária, nos termos da escritura datada de 18 de junho de 2010, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 2.745, fls. 229/235.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.10/ Data: 12/DEZEMBRO/2019

Por escritura de 30 de outubro de 2019, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.855, fls. 015/020, e escritura de retificação e ratificação de 04 de dezembro de 2019, das mesmas notas, livro nº 4.866, fls. 237/239, **ALLEGRO INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ nº 44.077.014/0001-89, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R$3.777.999,13. Protocolo nº 577.139 de 06/12/2019.

Selo Digital: 1134983210000000218098195.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.11/ Data: 12/DEZEMBRO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula foi adquirido em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, denominado **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído de acordo com o disposto da Lei nº 8.668/93, nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, devidamente registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792 em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 099745

11349-8-062001-102000-0919

FSC MISTO Papel C1108334

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, por escrituras de 30 de outubro de 2019 e 04 de dezembro de 2019, referidas no R.10. Protocolo nº 577.139 de 06/12/2019.
Selo Digital: 1134983310000000218099191.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	31,68
Estado	9,00
Sec. Fazenda	6,16
Registro Civil	1,67
Tribunal de Justiça	2,17
M.P	1,52
Iss	0,65
TOTAL	52,85

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 13/12/2019
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 12/12/2019

Leonardo H. de Oliveira / Paulo Sergio Rendeiro Ornellas
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizado

SELO DIGITAL 1134983C3000000021852619K

"QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO"

ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA		ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)
			C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais		
										Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros	
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
		ZEMP	0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
		ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZPR	ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
	ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AIa	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.

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 litigio 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 valida o registro.**

Rascunho