

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

*Rua Joaquim Floriano nº 413
Conjunto 111 - Edifício Result Corporate Plaza
Itaim Bibi - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrícula nº 181.408 - 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Escritura
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.021



Nº 39.777/21



VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.000.000,00

(quatro milhões de reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.910.000,00

(quatro milhões, novecentos e dez mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.460.000,00

(quatro milhões, quatrocentos e sessenta 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 Joaquim Floriano nº 413 - Conjunto 111 - Edifício Result Corporate Plaza - Itaim Bibi - São Paulo - SP, com frente secundária para as Ruas Renato Paes de Barros, Iara e Bandeira Paulista.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro do Itaim Bibi onde está localizado o imóvel avaliando, é uma região nobre localizado na zona oeste da cidade, administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. Limita-se com os bairros de Vila Nova Conceição, Vila Olímpia, Jardim Europa, Ibirapuera e Jardim Paulistano.

Convivem em seus limites ruas como a João Cachoeira (importante corredor de lojas), pequenas ruas ocupadas por edifícios para moradia e moderníssimos empreendimentos empresariais, situados em particular ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e do prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima.



Atualmente o bairro é classificado pelo CRECI como "Zona de Valor A", assim como outras áreas privilegiadas da cidade. Apresenta sedes de empresas, como: Morgan Stanley, Internet Group e Cyrela.

O Edifício Result Corporate Plaza, do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua Joaquim Floriano, uma importante via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de um conjunto comercial, dotado de padrão construtivo superior e estado de conservação regular.

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



Rua Joaquim Floriano - Local do Imóvel Avaliando.



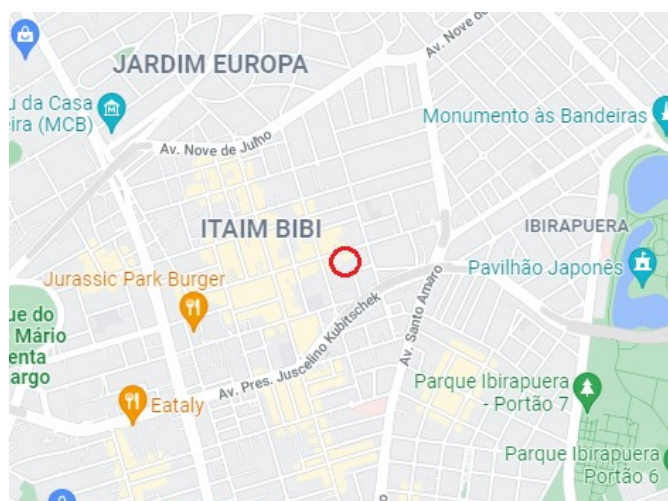
Rua Joaquim Floriano - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



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: 20031-021 - 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 0,028619549** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Result Corporate Plaza (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 181.408, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.3: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Centralidade (ZC), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 3 - Documentação Compulsada.

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

2.1.3. Infraestrutura Básica

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

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício Result 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 **241,06m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Sala comercial nº 111

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 241,06m ²
Vagas	: 09 (nove)
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)



Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria e Vidro
Cobertura	: Laje
Fachada	: Pintura sobre Argamassa e Vidro
Classificação	: Escritório - Padrão Superior - Nível Máximo - Com Elevador
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula nº 181.408, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

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

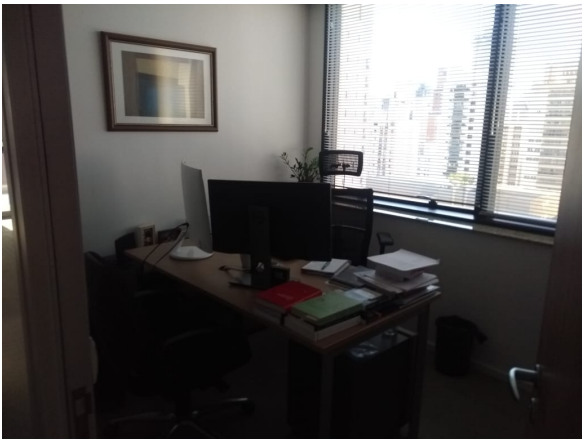
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



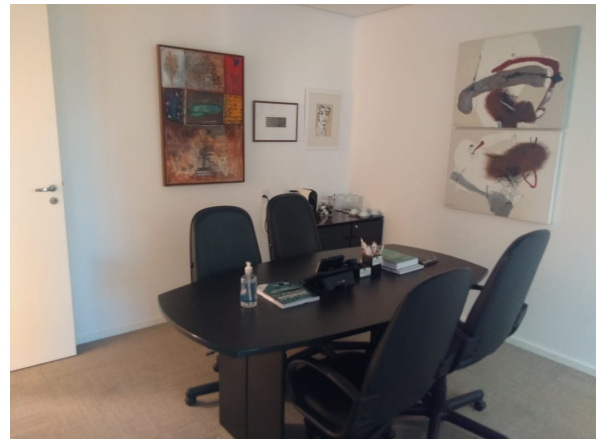
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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.

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 Superior - Nível Máximo - Com Elevador - 2,520
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

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):

$$\mathbf{Vu = R\$ 13.984,70/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 13.984,70/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 13.984,70/m^2}$$



3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 13.984,70/\text{m}^2 \times 241,06\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 3.370.000,00

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 9 (nove) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.370.000,00 + (\text{R\$ } 70.000,00 \times 9)$$

arredondando:



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.000.000,00

(quatro milhões de 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:

$$V_L = \text{R\$ } 32.346,80/\text{mês}$$

- 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 4, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.910.000,00

(quatro milhões, novecentos e dez 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 da média ponderada dos dois métodos.

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



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\$ 4.460.000,00

(quatro milhões, quatrocentos e sessenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.021

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

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;

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

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;

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



14. 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 25 (vinte e cinco) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 10 de Dezembro de 2.021.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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



ANEXO 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 Paradigmática: Índice Fiscal: 100,00 Idade: 10 anos
Peso do Terreno: 0,30 Idade Residual: 60 anos
Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,520
Valor da Vaga: 70.000,00 Estado: c
Área Própria: 241,06 m² Fator de Depreciação: 0,902

El. nº	Fonte	Endereço	IF	Valor (R\$)	FI	Vagas	Valor/Vaga (R\$)	A. Prév. (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. P. Util	F. Edp	F. Área	Σ Fi
1	Rua Joaquim Floriano, nº 466	8.220.000,00	100,00	11.000,000,00	0,90	24,00	8.220,000,00	72,700	11.306,74	3,066	d	50	0,730	1,0000	0,8753	1,1654	1,1500	5,0741	11,907	13.463,48
2	Rua Joaquim Floriano, nº 413	5.940.000,00	100,00	8.000,000,00	0,90	18,00	5.940,000,00	482,12	12.520,58	2,520	c	60	0,902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	4,9733	1,0900	13.429,44
3	Rua Joaquim Floriano, nº 413	3.930.000,00	100,00	3.930,000,00	0,90	9,00	2.907,000,00	241,06	12.059,24	2,520	c	60	0,902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4,8833	1,0000	12.059,24
4	Rua Joaquim Floriano, nº 413	9.430.000,00	100,00	9.430,000,00	0,90	18,00	7.227,000,00	482,12	14.990,04	2,520	c	60	0,902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	5,0900	1,0900	16.339,15
5	Rua Joaquim Floriano, nº 413	7.900.000,00	100,00	7.900,000,00	0,90	18,00	5.850,000,00	482,12	12.135,91	2,520	c	60	0,902	1,0000	1,0000	1,0000	1,0900	4,9733	1,0900	13.225,96
6	Rua Joaquim Floriano, nº 72	5.800.000,00	100,00	5.800,000,00	0,90	8,00	4.660,000,00	376,00	12.595,65	2,520	d	25	0,716	1,0000	1,0000	1,1818	1,0600	5,1252	1,2418	15.590,93

Valor Unitário

Soma = 83.908,20 /m²
Nº de Elementos = 6
Média = 13.984,70 /m²
Mínimo = 9.789,29 /m²
Máximo = 18.180,11 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 83.908,20 /m²
Média = 13.984,70 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 6
Grau de Liberdade = 5
tc (tabelado) = 1,476
Desvio Padrão = 1.573,78

Limite Superior = R\$ 14.933,02 /m²
Limite Inferior = R\$ 13.036,38 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 12.059,24 /m²
Valor Máximo = R\$ 16.339,15 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 16.082,40 /m²
Limite Inferior = R\$ 11.886,99 /m²

Dados do Imóvel:

Área Própria (m²) = 241,06
Fator Área = 1,00

Coefficientes:

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

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 13.984,70 /m²
Vu adot (R\$/m²) = 13.984,70 /m²
Valor = R\$ 3.371.151,66
Vagas = 9,00
Valor da Vaga = R\$ 70.000,00
Apto = R\$ 4.001.151,66
ou R\$ 4.000.000,00

NOTA: Valor unitário homogeneizado = q = Vu x (1 + S FI - D)

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

S FI = Soma dos fatores utilizados

q = Número de fatores utilizados = 4

El. nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 / 9.7421-3152 - Sr. Douglas
2	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 / 9.7421-3152 - Sr. Douglas
3	Neto Junior Cons. Imob. - Tel. (11) 2699-4093 / 9.9105-6518 - Sr. Denise
4	Neto Junior Cons. Imob. - Tel. (11) 2699-4093 / 9.9105-6518 - Sr. Denise
5	S.J.R. Corrêa Eng. E.C. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sábina
6	S.J.R. Corrêa Eng. E.C. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sábina



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

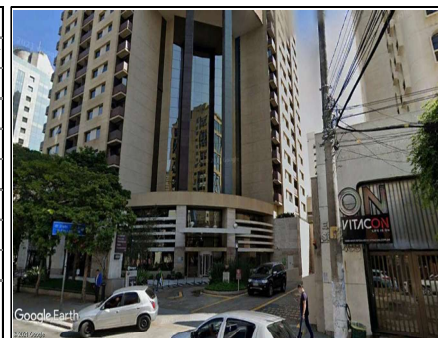
Rio de Janeiro - RJ

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

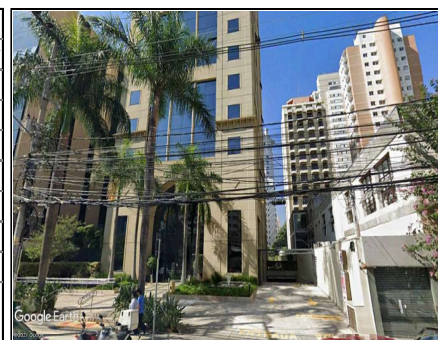


ELEMENTOS COMPARATIVOS

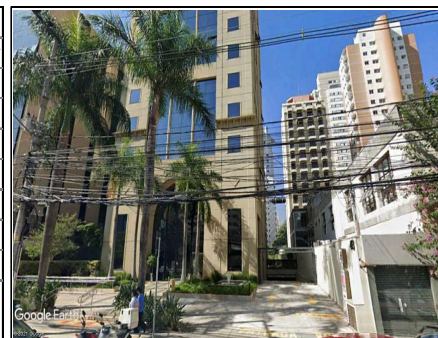
Comparativo no. 1 : Rua Joaquim Floriano, nº 466	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 / 9.7421-3151	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 727,00	Conservação:	d
nº de vagas 24,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
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\$ 11.306,74
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



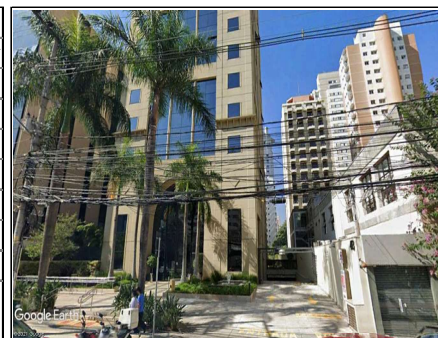
Comparativo no. 2 : Rua Joaquim Floriano, nº 413	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 / 9.7421-3151	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 482,12	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 8.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.320,58
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Joaquim Floriano, nº 413	O/T :	O
Fonte: Neto Junior Cons. Imob. - Tel. (11) 2609-4093 / 9.9105-6518	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 241,06	Conservação:	c
nº de vagas 9,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 3.930.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.059,24
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Joaquim Floriano, nº 413	O/T :	O
Fonte: Neto Junior Cons. Imob. - Tel. (11) 2609-4093 / 9.9105-6518	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 482,12	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 9.430.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.990,04
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



São Paulo - SP

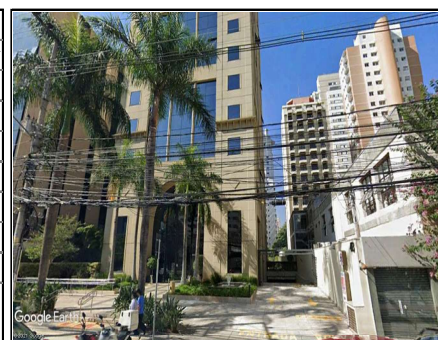
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

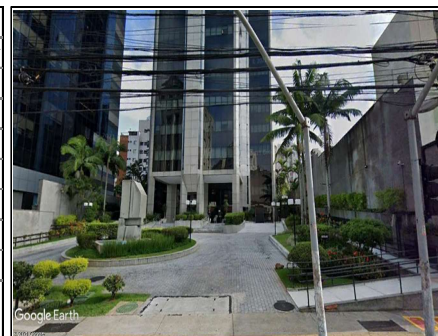
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Comparativo no. 5 : Rua Joaquim Floriano, nº 413	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 482,12	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 7.900.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.133,91
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Rua Joaquim Floriano, nº 72	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 376,00	Conservação:	d
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista: R\$ 5.800.000,00	Mês: 12	Ano: 2021
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.393,62
Observações: Sala 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



São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



A N E X O 3

FLUXO DO CAIXA

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



Taxa de Desconto:	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Atividades															
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)	(808,57)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisória		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correagem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)
Fluxo Total		4.906.775,19	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40

Valor Econômico: **R\$ 4.910.000,00**

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	
32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.346,80	32.993,74	32.993,74	32.993,74
(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(808,67)	(824,84)	(824,84)	(824,84)
(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(161,73)	(164,97)	(164,97)	(164,97)
31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	31.376,40	32.003,92	32.003,92	32.003,92

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
	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74	32.993,74
	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)	(824,84)
	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)	(164,97)
	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92	32.003,92

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
33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61	33.653,61
(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)	(841,34)
(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)	(168,27)
-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00	-32.644,00

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



91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68
(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)
(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)
33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68	33.296,68

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



110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	34.326,68	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22
(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(858,17)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)
(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(171,63)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)
33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	33.296,88	-31.395,72	-30.730,78	-30.730,78	-33.962,82	-33.962,82	-33.962,82	-33.962,82	-31.511,88	33.962,82

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
35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22	35.013,22
(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)	(875,33)
(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)	(175,07)
33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82	33.962,82

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
35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	35.713,48	
(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	(892,84)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(178,57)	(274.371,33)
34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	34.642,08	5.213.065,20

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



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



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

581404

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matricula
181.408

ficha
01

São Paulo, 27 de junho de 2011.

IMÓVEL: SALA nº 111, localizada no 11º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESULT CORPORATE PLAZA, situado na Rua Joaquim Floriano nº 413, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 241,06m², a área comum de 321,97m², perfazendo a área total de 563,03m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,028619549, cabendo-lhe o direito ao uso de 09 (nove) vagas na garagem, em lugar indeterminado, a serem utilizadas com auxílio de manobrista. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 2.040,00m².

CONTRIBUINTE: 016.120.0469-5 / 0470-9 / 0016-9 / 0033-9 / 0034-7 (maior área).

PROPRIETÁRIA: RESULT CORPORATE PLAZA S/A., CNPJ nº 08.429.948/0001-79, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano nº 243, conjunto 61, sala A.

REGISTROS ANTERIORES: R.10/Matr. nº 70.311; R.15/Matr. nº 70.317; R.09/Matr. nº 107.095; R.09/Matr. nº 22.179; e, R.04/Matr. nº 160.012, todos feitos em 29 de abril de 2011; e, R.04 (*especificação*), feito em 27 de junho de 2011, na Matrícula nº 181.391, deste Registro. (*Matricula Aberta de Ofício*).

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.01/ Data: 22/JULHO/2011 PROT. 437.865
Por escritura de 18 de julho de 2011, de notas do 7º Tabelião desta Capital, livro nº 5.963, fls. 355, **RESULT CORPORATE PLAZA S/A.**, já qualificada, transmitiu por dação em pagamento a CARLU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 11.237.960/0001-96, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.266, cj. 58, a parte ideal de 0,028619549 do terreno pelo valor de R\$177.549,54, em cumprimento ao acordo de acionistas celebrado por meio do instrumento particular datado 30 de novembro de 2006.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.02/ Data: 22/JULHO/2011 PROT. 437.865
Por escritura referida no R.01, **RESULT CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 00.549.620/0001-84, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim

continua no verso

8

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

11349-8-AB 153506

11349-8-102001-162000-1119




matrícula
181.408

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

Floriano nº 243, cj. 61, na qualidade de construtora do Condomínio Edifício Result Corporate Plaza, deu quitação a **CARLU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, da quantia de R\$621.828,59, em quanto importaram as obras de construção do imóvel objeto desta matrícula, feita às expensas dela adquirente, passando o imóvel a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissolúvelmente, à fração ideal do terreno adquirida conforme no R.01.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta de Oficial

Av.03/

Data: 03/ABRIL/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **016.120.0834-8**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 28 de fevereiro de 2020, referida no R.04. Protocolo nº 581.404 de 06/03/2020.

Selo Digital: 113498331000000026679220A.



Ivan Joppetti do Lago
Registrador

R.04/

Data: 03/ABRIL/2020

Por escritura de 28 de fevereiro de 2020, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.891, fls. 275/279, **CARLU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, NIRE 35223685487, já qualificada, transmitiu por venda a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 35300189281, 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\$4.200.000.00. Protocolo nº 581.404 de 06/03/2020.

Selo Digital: 113498321000000026679320A.



Ivan Joppetti do Lago
Registrador

continua na ficha 2



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula **181.408**

ficha **02**

Av.05/

Data: 03/ABRIL/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, 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 11.857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792, em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob o nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93, 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 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 escritura de 28 de fevereiro de 2020, referida no R.04. Protocolo nº 581.404 de 06/03/2020.

Selo Digital: 1134983310000000266794206.

Ivan Jacupetti do Lago
Registrador

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	32,97
Estado	9,37
Sec. Fazenda	6,41
Registro Civil	1,74
Tribunal de Justiça	2,26
M.P	1,58
Iss	0,67
TOTAL	55,00



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 03/04/2020

Arthur R. C. Chaves / Tatiane Barbosa Martins
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 06/04/2020
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

SELO DIGITAL 1134983C3000000026698320L

Página 3 de 3

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'

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

11349-8-AB 153507

11349-8-10200-162000-1119



FSC M810 P888 FSC: C128334

EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVÁLIDA ESTE DOCUMENTO



CERTIFICA

que o presente título foi PRENOTADO em 06/03/2020 sob número 581.404, digitalizado e registrado nesta data, conforme descrito abaixo:

Emolumentos	R\$	5.530,66
Custas ao Estado	R\$	1.571,86
Custas a Secretaria da Fazenda	R\$	1.075,86
Custas ao Sinoreg	R\$	291,10
Custas ao Trib. Justiça	R\$	379,57
Custas ao Município	R\$	112,86
Custas ao Ministério Público	R\$	265,47
Total	R\$	9.227,38
Despesas Extras	R\$	00,00
Depósito Prévio	R\$	9.227,38
Valor a Restituir	R\$	00,00
Valor a Pagar	R\$	00,00



São Paulo, 3 de abril de 2020

Oficial – Substituto do Oficial – Escrevente Autorizado

Custas e emolumentos dos serviços do Registro de Imóveis, foram recolhidos conforme Lei n.º 11.331, de 26 de dezembro de 2.002.

Declaro que, nesta data, recebi uma via deste recibo, juntamente com o título, inclusive o valor especificado no campo "Restituir". Caso o título não seja retirado no caixa, estou ciente de que devo entrar em contato com o cartório pelo e-mail atendimento@4risp.com.br com o assunto "retirada", fornecendo o número do protocolo, para obter informações sobre as modalidades de restituição disponíveis.

Nome: _____ Endereço: _____

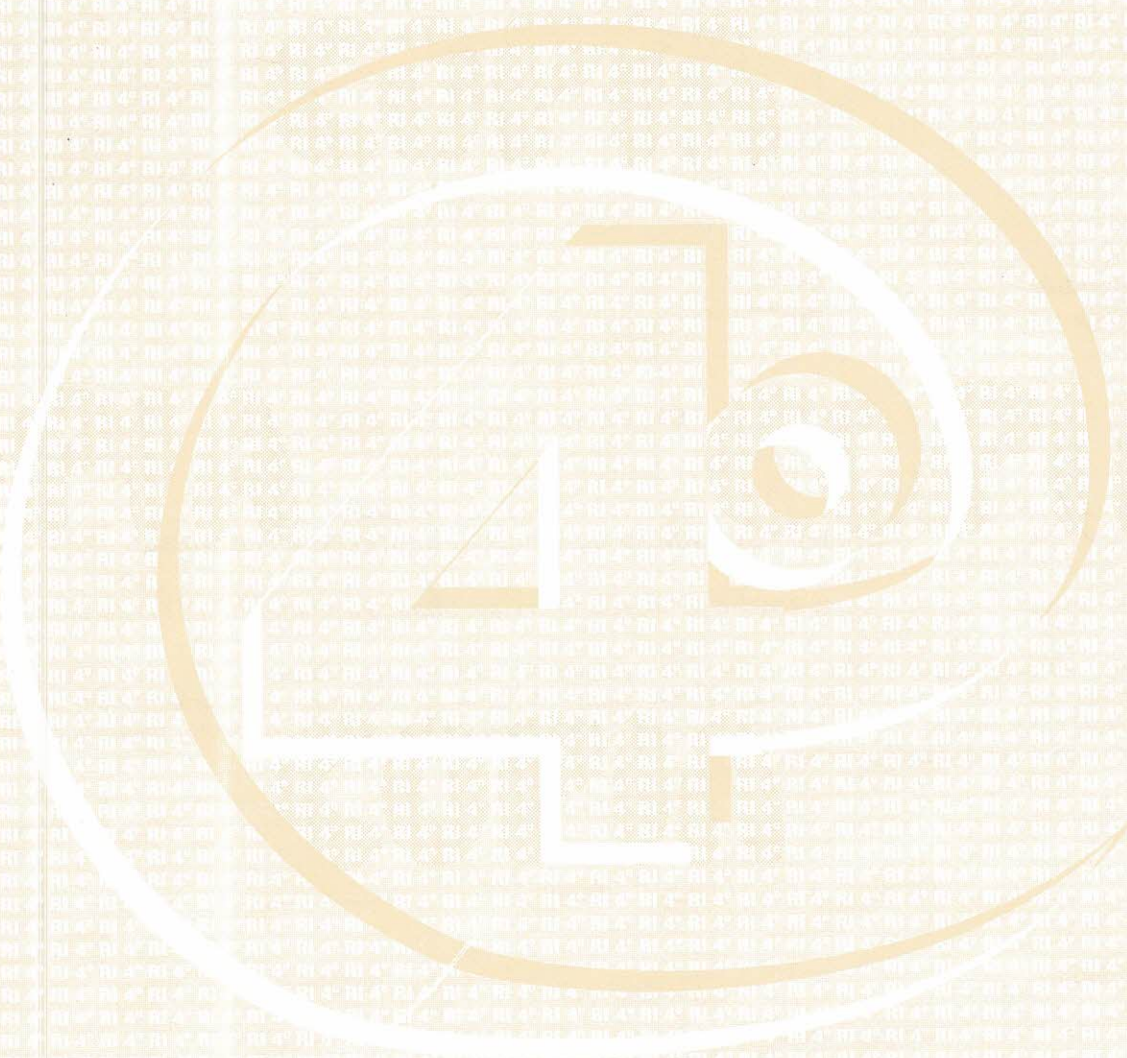
Tel.: _____ Data ____/____/____ Assinatura: _____

Atos Praticados:

Livro	Número	Ato	Negócio Jurídico	Total
MAT	181408	3	Contribuinte	28,79
MAT	181408	4	Compra e Venda	9114,80
MAT	181408	5	Fundo de Investimento	28,79
			SELO DIGITAL 113498331000000026679220A	
			SELO DIGITAL 113498321000000026679320A	
			SELO DIGITAL 1134983310000000266794206	
			Certidões emitidas (1)	55,00
			Total	9.227,38

Prot 581.404

4 OFICIAL
IMC
DACAP



4 OFICIAL
IMC
DACAP



REGISTRO



RECIBO PROVISÓRIO DE
SERVICOS - RPS

Número do Recibo
567.601

Data e Hora de Emissão
03/04/2020

Código de Verificação

PRESTADOR DE SERVIÇOS

CPF/CNPJ: 311.703.808-67 Inscrição Municipal: 6.530.465-9
Nome/ Razão Social: IVAN JACOPETTI DO LAGO
Endereço: Al. Vicente Pinzon, 173, 11º Andar, Vila Olímpia CEP: 04547 -130
Município: São Paulo UF: SP

TOMADOR DE SERVIÇOS

Nome/ Razão Social:
CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89 Inscrição Municipal:
Endereço: CEP:
Município: UF: E-mail:

DISCRIMINAÇÃO DOS SERVIÇOS

Emolumentos recebidos através do protocolo de títulos n. 581404

Total R\$9.227,38
(-) Deduções - Lei 16.097/14

Repasse ao Estado: R\$1.571,86
Repasse ao Registro Civil: R\$291,10
Repasse ao Tribunal de Justiça: R\$379,57
Repasse ao Ministério Público: R\$265,47
Repasse a Secretaria da Fazenda: R\$1.075,86
Repasse ao Município: R\$112,86

VALOR TOTAL DA NOTA = 9.227,38

Código do Serviço 3877

V. Total das deduções
(R\$) 3.583,86

Base de Cálculo
(R\$)5.530,66

Alíquota (%)
2,00

V. do ISS(R\$)
112,86

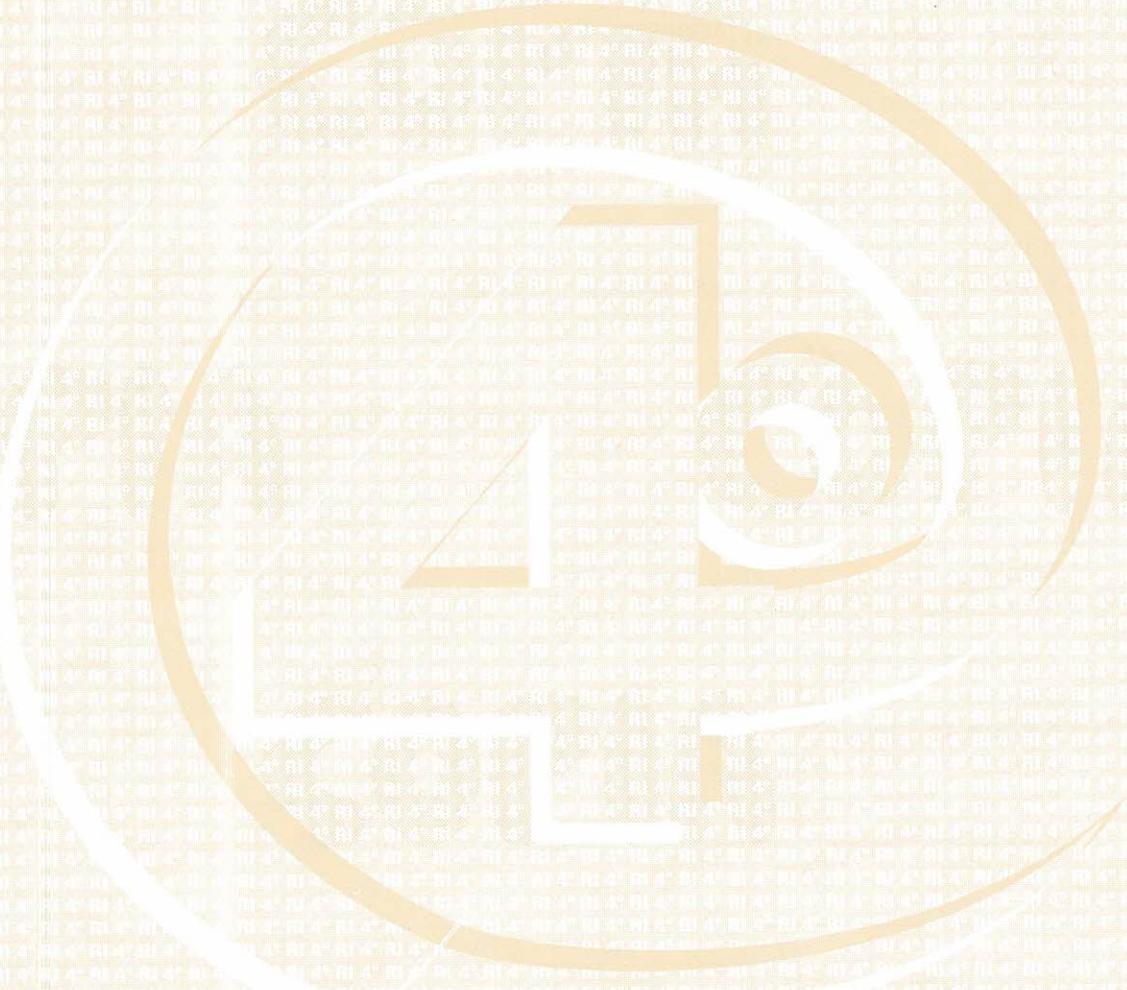
Crédito p/Abatimento
do IPTU

OUTRAS INFORMAÇÕES

- Esta NF-e foi emitida com respaldo na Lei nº 14.097/2005 e no Decreto nº 47.350/2006
- O crédito gerado estará disponível somente após o recolhimento do ISS desta NF-e

Prot. 581404

REGISTRO



Prot. 581404

Recepção: **581.404**
 Data: **06/03/2020**
 Expira: **05/04/2020**

16º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO
FABIO TADEU BISOGNIN



1/5

1º TRASLADO – Livro 4891 – Páginas 275/279.

ES – VC- BR Capital – Ed. Result Corporate Plaza – sala 111

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos vinte e oito (28) dias do mês fevereiro do ano de dois mil e vinte (2020), nesta Cidade e Capital do Estado de SÃO PAULO, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 8º andar, conjunto 81, onde a chamado vim, e perante mim, Escrevente Notarial do 16º Tabelião de Notas desta Capital, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **VENDEDORA, CARLU EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.340, 8º andar, conjunto 81, Vila Olímpia, CEP: 04548-004, inscrita no CNPJ sob nº 11.237.960/0001-96, com seu contrato social consolidado através da última alteração contratual datada de 05 de novembro de 2019, devidamente registrado na JUCESP sob nº 610.906/19-7, em 28 de novembro de 2019, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, representada neste ato, nos termos da Cláusula Sexta, por seu sócio(a) administrador(a), **Ricardo Vantini**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 8.488.958-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 916.161.668-00, com endereço comercial na sede da vendedora; e, como **COMPRADORA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu Estatuto Social consolidado de acordo com Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de maio de 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 410.858/18-3, em sessão de 24 de agosto de 2018, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 114/141 da pasta 2053, e ficha de breve relato, expedida pela JUCESP em 20/01/2020, arquivada nestas notas, às fls.63/65 da pasta 2088, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrito no CNPJ sob nº 26.195.121/0001-20, constituído, 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 sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 01/30 da pasta 2052, com certidão de



10502602017066.000859424-7

Rua Augusta 1638 Cerqueira Cesar - São Paulo - SP
 Fone: 11-3544-1600 Fax: 11-3544-1601



breve relato, expedida pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 04 de fevereiro de 2020, arquivada nestas notas, às fls. 179 da pasta 2094, administrado e representado neste ato pela ora **outorgada**, por seus diretores **João da Rocha Lima Junior**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097-5 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06 e **Carolina Andrea Garisto Gregório**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 217.156.508-08, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da outorgada, nomeados conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de março de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 361.744/19-5 em sessão de 11 de julho de 2.019, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 112/145 da pasta 2053. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, Escrevente Autorizado, à vista dos documentos de identificação à mim exibidos, em seus originais, do que dou fé. Então, pela **VENDEDORA** me foi dito: **DO OBJETO - Artigo 1º**- A justo título, é senhora e legítima possuidora e proprietária do seguinte imóvel: **SALA nº 111, localizada no 11º pavimento do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO RESULT CORPORATE PLAZA, situado na Rua Joaquim Floriano, nº 413**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 181.408 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 016.120-0834-8, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$2.822.559,00. **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pela **vendedora**, pelo valor total de R\$799.378,13 (setecentos e noventa e nove mil, trezentos e dezoito reais e treze centavos) sendo R\$177.549,54 (cento e setenta e sete mil e quinhentos e quarenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) referente a parte ideal do terreno e R\$621.828,59 (seiscentos e vinte e um mil, oitocentos e vinte e oito reais e cinquenta e nove centavos) referente à construção, nos termos da escritura de dação em pagamento, lavrada em 18 de julho de 2011, no 7º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 5.963, fls. 355, devidamente registrada sob os registros nºs 01 e 02 na matrícula 181.408 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **A COMPRA E VENDA – Artigo 2º**. Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **vendedora** VENDE à **compradora**, o imóvel descrito e caracterizado acima, transferindo-lhe neste ato, sem reserva alguma, toda posse domínio, e direitos que até então exercia sobre o mesmo, para que dele a **compradora** possa livremente usar e dispor do imóvel como coisas sua que doravante passa a ser, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **§1º**: O preço certo e ajustado para a presente compra e venda é de **R\$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais)** pagos neste ato, por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível para a conta corrente de titularidade da

16º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO
FABIO TADEU BISOGNIN



3/5

vendedora, de número 20980-6, Agência 3130, do Banco Itaú, valendo o comprovante de transferência com a respectiva compensação em conta como recibo de pagamento. **§2º:** Do valor total do preço a **vendedora** dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais repetir ou exigir. **AS DECLARAÇÕES E DEMAIS DISPOSIÇÕES – Artigo 3º. 3.1-** Declara a **vendedora**, sob pena de responsabilidade civil e penal, que o imóvel se encontra desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais e extrajudiciais, não têm conhecimento da existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel, ou quaisquer outros ônus reais incidentes sobre o mesmo. **3.2-** A partir da presente data, todos os impostos, tributos, despesas e taxas incidentes sobre os imóveis são de exclusiva responsabilidade da **compradora**, mesmo que lançados em nome da **vendedora**. **3.3-** Declara a **vendedora** que possui patrimônio suficiente para arcar com todas as dívidas, passivos, cobranças e processos judiciais que venham a recair sobre ela **vendedora**. **3.4-** Declara a **vendedora** que é responsável perante a **compradora** pelas declarações prestadas nesta escritura e declara para todos os fins e efeitos de direito que responderá pela evicção de direito na forma da lei, obrigando-se envidar seus melhores esforços a fim de promover a imediata exclusão da **compradora** e a manter livres e indenados seus bens e direitos, no intuito de substituí-los no menor prazo possível em caso de sua constrição, penhora ou oneração judicial, obrigando-se, para tal fim, a intervir ou a aceitar pedido de que intervenha em tal (is) demanda(s), por meio de quaisquer das modalidades de intervenção de terceiros admitidas em lei; **3.5-** Declara a **compradora** que no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a outorga desta escritura, se compromete a providenciar junto aos órgãos competentes as atualizações cadastrais, tais como energia elétrica, água, IPTU e etc., para sua titularidade, **3.6-** Pela **compradora** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos e tem pleno conhecimento da Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, que dispõe sobre a Escritura Pública, dispensando o arquivamento das demais certidões nestas notas, com exceção da certidão digital de propriedade expedida em 28 de fevereiro de 2.020, pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficarão arquivadas nestas notas. **3.7-** A **compradora** recebe o imóvel em caráter fiduciário, nos termos do artigo 6º da Lei nº 8.668/93, permanecendo o imóvel mantido como propriedade fiduciária da Administradora, compondo patrimônio exclusivo do Fundo com observância do artigo 7º da citada Lei, sobre o qual existem as seguintes restrições legais que devem ser averbadas perante o registro imobiliário: **a)** o imóvel não integra o ativo da Administradora; **b)** o imóvel não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **c)** o imóvel não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** o imóvel não pode ser dado em garantia de débito de operação da Administradora; **e)** o imóvel não é passível de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **f)** não pode ser constituído quaisquer ônus



10502602017066.000859425-5

Rua Augusta 1638 Cerqueira Cesar - São Paulo - SP
Fone: 11-3544-1600 Fax: 11-3544-1601

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

reais sobre o imóvel. **3.8-** A **vendedora** apresenta a certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, no dia 27/02/2020, com validade até 27/05/2020, sob o nº 186342-2020, a qual fica arquivada nestas notas. **3.9-** A **vendedora** apresenta, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho, sob nº 4644915/2020, em 14 de fevereiro de 2.020, válida até 11 de agosto de 2.020, a qual se encontra arquivada nestas notas. **3.10-** A **vendedora** apresenta, ainda, a Certidão Negativa, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do Parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212/91, código de controle 73F0.A079.2A44.3C4B, emitida no dia 30 de janeiro de 2020, válida até 28 de julho de 2020, a qual fica arquivada nestas notas. **3.11** - Não existem débitos condominiais, até a presente data. **3.12-** Pelas partes contratantes me foi dito ainda que davam mútuas e recíprocas quitações, nada mais tendo a reclamar. **3.13-** Por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, a **vendedora** nomeia como procuradora a ora **compradora**, para os fins únicos e específicos de retificar, ratificar e aditar a presente escritura, objetivando tão somente atender eventuais exigências formuladas pelo Tabelião de Notas e Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada a alteração de qualquer condição comercial aqui pactuada. **3.14-** Pelas partes contratantes me foi dito, finalmente, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, bem como autorizam e requerem os registros e averbações que se tornarem necessários à sua complementação no Oficial de Registro de Imóveis competente. **3.15-** Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. **3.16-** Foi realizada, nesta data, consulta em nome da **vendedora** na Central de Indisponibilidade, a qual resultou **NEGATIVA** – Código hash: ade2.5150.fa36.a038.8c14.8804.4c5c.51c4.cc47.ba0c, dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital. **3.17-** Do presente negócio jurídico é emitida a **Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal**. As partes e pessoas indicadas no presente ato notarial declaram que não são pessoas expostas politicamente, seus familiares, ou estreitos colaboradores, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2017, e a Resolução Coaf nº 31, de 07 de junho de 2019. Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, por suas declarações verbais e documentos apresentados, lavrei a presente, a qual lhes sendo lida, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme suas vontades, aceitam, outorgam e assinam. Custas do ato: Emolumentos: R\$5.986,15; Estado: R\$1.701,32; Secretaria da Fazenda: R\$1.164,46; Imposto ao Município: R\$128,02; Ministério Público: R\$287,33; Registro Civil: R\$315,06; Tribunal de Justiça: R\$410,84; Santa Casa: R\$59,85; Total: R\$10.053,03. Selos Digitais nº 1112601ES000000002997920F - R\$9.581,35 - 1112601PR000000002998020A -



**16º TABELIÃO DE NOTAS
SÃO PAULO - SP
COMARCA DE SÃO PAULO
FABIO TADEU BISOGNIN**



5/5

R\$471,68 . A **compradora** declara que lhe foi entregue nesta data o recibo referente às custas e emolumentos devidos pela presente escritura. Foi apresentada pela **compradora** a guia do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob nº 54175906-1, no valor de R\$126.000,00, recolhida nesta data, conforme comprovante de pagamento, as quais ficarão arquivadas nestas notas. Todos os documentos apresentados para a prática deste ato ficam arquivados nestas notas, em pastas próprias. Eu, **Givanildo Duarte Cardoso**, escrevente a lavrei. Eu, **Fábio Tadeu Bisognin**, Tabelião, a subscrevo. (a.a.) ****** ASSINATURAS DOS COMPARECENTES AO ATO ******. (Custas recolhidas na forma da Lei). NADA MAIS, dou fé. Traslada em seguida. Eu, Juliana Avelar da Cunha, a digitei. Eu, Fábio Tadeu Bisognin, Tabelião, porto por fé que a presente é cópia fiel do original, lavrada no livro 4891 às páginas 275/279.

Em test° [Assinatura] da verdade.

16º TABELIÃO DE NOTAS-SP
Fábio Tadeu Bisognin
TABELIÃO



1112601ES000000002997920F – R\$9.581,35

1112601PR000000002998020A – R\$471,68



10502602017066.000859426-3

Rua Augusta 1638 Cerqueira Cesar - São Paulo - SP
Fone: 11-3544-1600 Fax: 11-3544-1601

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, ANULA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo



4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

Prot. **581.404** 03/04/2020 Total de Custas **R\$ 9.227,38**
nove mil e duzentos e vinte e sete reais e trinta e oito centavos

.....
Oficial


Sub Oficial

.....
Escrevente



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	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		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	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)
	ZDE-2	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
	ZPI-2	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	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
		Ala	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 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

13,00

Unidade

un

Pavimento

-

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

ÃO

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**.