

## **BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO**

*Rua Fidêncio Ramos, n° 213  
Conjuntos 11, 12 e 51 - Edifício Atrium VIII  
Vila Olímpia - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóveis Urbanos – Conjuntos Comerciais.
- **Documentação** : Matrículas n° 177.344, 177.345 e 177.352 – 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Notificações do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



**N° 40.925/22**

## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

### *a) Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12*

#### *I) Método Comparativo Direto de Dados De Mercado*

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.920.000,00**

(oito milhões novecentos e vinte mil reais)

#### *II) Método da Capitalização de Renda*

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.020.000,00**

(dez milhões e vinte mil reais)

#### *III) Fair Opinion*

#### VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.920.000,00**

(oito milhões novecentos e vinte mil reais)

### VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022

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



*b) Imóvel “B” – Conjunto 51*

*I) Método Comparativo Direto de Dados De Mercado*

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.880.000,00**

(quatro milhões oitocentos e oitenta mil reais)

*II) Método da Capitalização de Renda*

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.490.000,00**

(quatro milhões, quatrocentos e noventa mil reais)

*III) Fair Opinion*

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.880.000,00**

(quatro milhões oitocentos e oitenta mil reais)

**VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022**

# **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

---

## ***1.1. LOCALIZAÇÃO***

Os imóveis objetos do presente trabalho estão situados na Rua Fidêncio Ramos, nº 213 - Conjuntos 11, 12 e 51 - Edifício Atrium VIII - Vila Olímpia - São Paulo - SP, na quadra formada ainda pelas Ruas Olimpíadas, Gomes de Carvalho e Ramos Batista.

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 Atrium VIII do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua Fidêncio Ramos, via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de três conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo fino e estado de conservação regular. Cabe salientar que o Imóvel “A” é composto pelos conjuntos 11 e 12, e o Imóvel “B” pelo conjunto 51.

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



Rua Fidêncio Ramos - Local dos Imóveis Avaliados.



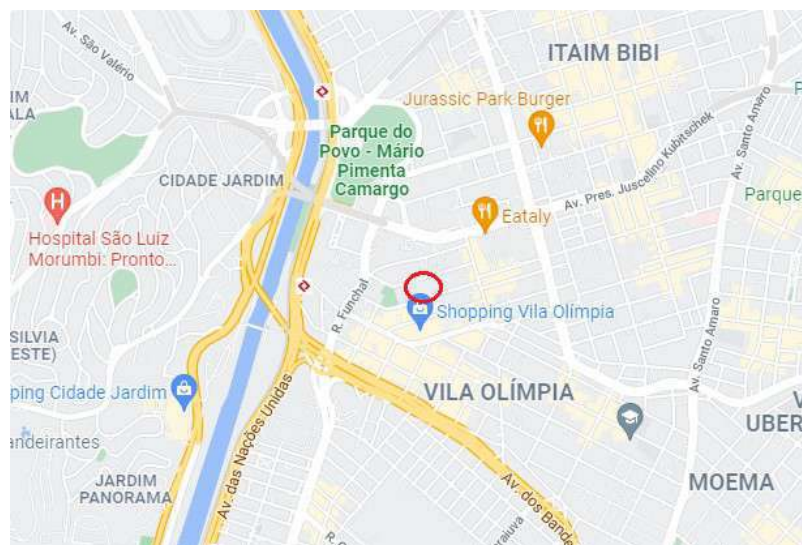
Rua Fidêncio Ramos - Local dos Imóveis Avaliados.



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 DOS IMÓVEIS**

### **2.1. TERRENO**

#### **2.1.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12**

##### **2.1.1.1. Fração Ideal**

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 12,5372%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A fração Ideal referente ao Imóvel “A” foi obtida através das Matrículas nº 177.344 e 177.345, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.*

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

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

#### **2.1.2. Imóvel “B” – Conjunto 51**

##### **2.1.2.1. Fração Ideal**

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 6,2686%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A fração Ideal referente ao Imóvel "B" foi obtida através da Matrícula nº 177.352, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".*

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

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

### **2.1.3. 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.*

### **2.1.4. 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.

### ***2.1.5. Topografia e Características do Solo***

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII 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***

### ***2.2.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12***

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **582,92m<sup>2</sup> de área privativa correspondem ao Imóvel “A”**, e apresenta as seguintes e principais características:

#### ***2.2.1.1. Salas Comerciais n° 11 e 12***

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 582,92m <sup>2</sup>
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

#### Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Vidro
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro

Classificação : Escritório - Padrão Fino - Nível  
Mínimo

Vida Referencial : 50 (cinquenta) anos

*Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas nº 177.344 e 177.345, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.*

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

#### **2.2.1.2. Sala Comercial nº 51**

Cunho : Comercial

Área Privativa : 291,46m<sup>2</sup>

Vagas : 07 (sete)

Idade Estimada : 10 (dez) anos

Estado de Conservação : Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura : Concreto Armado

Fechamento : Vidro

Cobertura : Laje

Fachada : Vidro

Classificação : Escritório - Padrão Fino - Nível  
Mínimo

Vida Referencial : 50 (cinquenta) anos



*Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula nº 173.352, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.*

*Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. 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 dos Conjuntos 11 e 12.



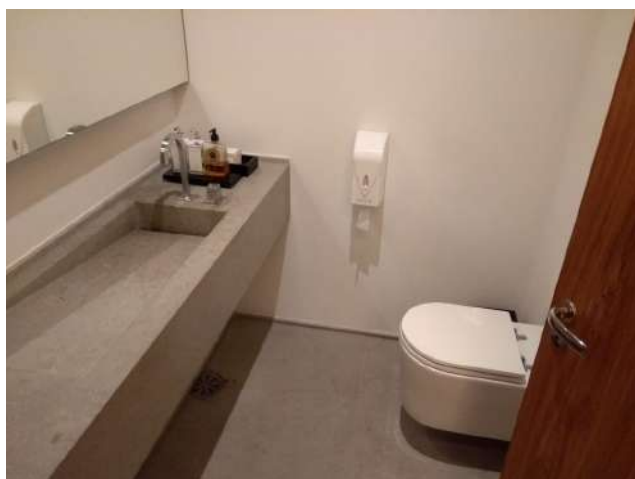
Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.

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

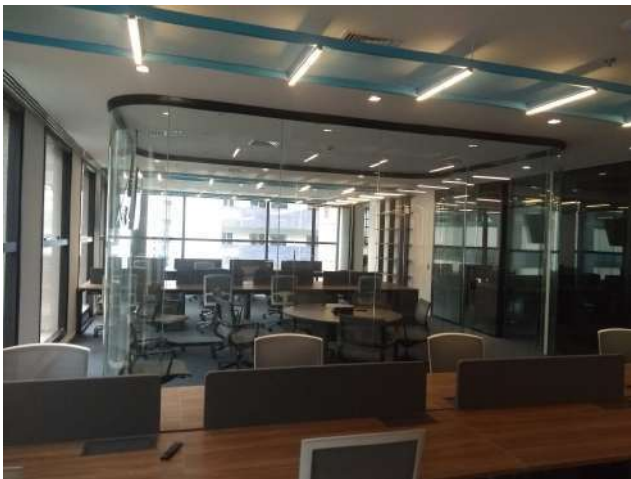
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro  
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000  
contato@amaraldavila.com.br



Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.



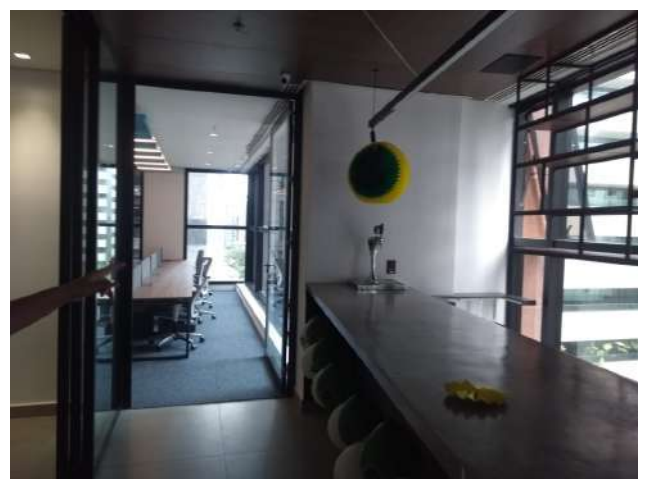
Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.

**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

## **3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

---

### **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. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12**

#### **3.2.1.1. Valor Unitário Básico**

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível  
Mínimo - 2,532
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,886

Cabe salientar que a pesquisa da amostra adotada na presente avaliação foi realizada em Outubro de 2.022. 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):

$$\mathbf{V_u = R\$ 13.863,66/m^2}$$

### ***3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado***

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{V_{uH} = V_u \times (1 + \Sigma F_i - n)}$$

onde:

$V_{uH}$  = Valor Unitário Homogeneizado

$V_u$  = Valor Unitário Básico

$F_i$  = Fatores Utilizados

$n$  = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 13.863,66/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{V_{uH} = R\$ 13.863,66/m^2}$$

### **3.2.1.3. Valor dos Conjuntos 11 e 12**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área privativa do imóvel avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 13.863,66/\text{m}^2 \times 582,92\text{m}^2$$

arredondando:

<b>VM = R\$ 8.080.000,00</b>
------------------------------

### **3.2.1.4. Valor Final do Conjunto 151**

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 14 (quatorze) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 8.080.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 14)$$

arredondando:

## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.920.000,00**

(oito milhões novecentos e vinte mil reais)

### VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

#### 3.2.2. Imóvel “B” – Conjunto 51

##### 3.2.2.1. Valor Unitário Básico

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível  
Mínimo - 2,532
- Idade - 10 anos

- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,886

Cabe salientar que a pesquisa da amostra adotada na presente avaliação foi realizada em Outubro de 2.022. 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):

$$V_u = R\$ 15.290,43/m^2$$

### ***3.2.2.2. Valor Unitário Homogeneizado***

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$V_{uH} = V_u \times (1 + \Sigma F_i - n)$$

onde:

$V_{uH}$  = Valor Unitário Homogeneizado

$V_u$  = Valor Unitário Básico

$F_i$  = Fatores Utilizados

$n$  = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 15.290,43/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 15.290,43/m^2$$

### **3.2.2.3. Valor do Conjunto 51**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área privativa do imóvel avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor do Conjunto} = R\$ 15.290,43/m^2 \times 291,46m^2$$

arredondando:

$$VM = R\$ 4.460.000,00$$

### **3.2.2.4. Valor Final do Conjunto 51**

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:

$$\text{Valor Final} = R\$ 4.460.000,00 + (R\$ 60.000,00 \times 7)$$

arredondando:

## **VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

### **VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.880.000,00**

**(quatro milhões oitocentos e oitenta mil reais)**

### **VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

## ***3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA***

### ***3.3.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12***

#### ***3.3.1.1. 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.

### **3.3.1.2. 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 7,50% 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 2,50% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,6085% ao mês.**

### **3.3.1.3. Premissas**

#### **3.3.1.3.1. Receitas**

##### **3.3.1.3.1.1. Valor Locativo**

Será considerado o Valor Locativo de Mercado obtido no subitem 3.2.1.5. Dessa forma, para Dezembro de 2.022, temos:

$$V_L = \text{R\$ } 61.396,99/\text{mês}$$

- Valorização do Locativo: 2% a.a., aplicado a cada 30 meses.
- Período de Locação: 15 (quinze) anos.

##### **3.3.1.3.1.2. Valor Residual**

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

### **3.3.1.3.2. Despesas**

#### **3.3.1.3.2.1. Administração do Portfolio**

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

#### **3.3.1.3.2.2. Custas Processuais**

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

#### **3.3.1.3.2.3. 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.

#### **3.3.1.3.2.4. 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.

#### **3.3.1.3.2.5. Corretagem**

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

#### **3.3.1.3.2.6. 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.

### **3.3.1.4. Valor Econômico do Conjuntos 11 e 12**

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\$ 10.020.000,00**

(dez milhões e vinte mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

### **3.3.2. Imóvel “B” – Conjunto 51**

#### **3.3.2.1. 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.

### ***3.3.2.2. 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 7,50% 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 2,50% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,6085% ao mês.**

### ***3.3.2.3. Premissas***

#### ***3.3.2.3.1. Receitas***

##### ***3.3.2.3.1.1. 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 2.022, temos:

$$V_L = \text{R\$ } 27.532,25/\text{mês}$$

- Valorização do Locativo: 2% a.a., aplicado a cada 30 meses.
- Período de Locação: 15 (quinze) anos.

### **3.3.2.3.1.2. Valor Residual**

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

### **3.3.2.3.2. Despesas**

#### **3.3.2.3.2.1. Administração do Portfolio**

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

#### **3.3.2.3.2.2. Custas Processuais**

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

#### **3.3.2.3.2.3. 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.

#### **3.3.2.3.2.4. 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.

#### **3.3.2.3.2.5. Corretagem**

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

#### **3.3.2.3.2.6. 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.

### ***3.3.2.4. 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\$ 4.490.000,00**

**(quatro milhões, quatrocentos e noventa mil reais)**

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

### ***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 avaliados, destinados para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para os imóveis 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 2.022, é de:



*3.4.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12*

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.920.000,00**

(oito milhões novecentos e vinte mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

*3.4.2. Imóvel “B” - Conjunto 51*

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.880.000,00**

(quatro milhões oitocentos e oitenta mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

## **4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO**

---

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

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consultante, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente;
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;

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

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado;
12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
  - (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
  - (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação;
13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;



14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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

## **5. ENCERRAMENTO**

---

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 36 (trinta e seis) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 15 de Dezembro de 2.022.

**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



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

---

IMÓVEL “A”

**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 Patrimonial:**  
 Índice Fiscal: 100,00  
 Idade Referencial: 10 anos  
 Idade Real: 50 anos  
 Podário Construtivo: 2.532  
 Estado: c  
 Fator de Depreciação: 0,886

EL nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	FT	Vagas	Valor/vaga (R\$)	Características do Imóvel			Fatores Utilizados				Fator Final q (R\$/m²)	
							Podário	Estado	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd		F dp
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	100,00	5.249.888,88	0,90	7,00	4.304.899,99	13.976,95	2.532	c	50	0,886	1,0000	1,0000	0,9200	12.858,79
2	Rua São Tomé, nº 86	100,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.800.000,00	11.625,00	2.286	c	60	0,888	0,9364	1,0753	0,9849	1.449,02
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	100,00	7.072.000,00	0,90	4,00	6.124.800,00	14.723,08	2.286	c	60	0,747	1,0000	1,0753	1,1257	16.574,28
4	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	100,00	8.320.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	14.331,29	2.532	c	50	0,762	0,9364	1,0000	1,0111	14.489,93
5	Rua Felício Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	11.701,03	2.532	c	50	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	11.701,03
6	Rua São Tomé, nº 86	100,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	15.795,68	2.286	c	60	0,888	0,9364	1,0753	1,0049	15.872,47
7	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	100,00	11.000.000,00	0,90	18,00	8.820.000,00	14.482,76	2.532	c	50	0,886	1,0000	1,0000	1,0100	14.627,59
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	100,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	13.190,18	2.532	c	50	0,762	0,9364	1,0000	1,0111	13.336,19

**Valor Unitário**  
 Soma = 110.909,31 /m²  
 N° de Elementos = 8  
 Média = 13.863,66 /m²  
 Mínimo = 9.704,56 /m²  
 Máximo = 18.022,76 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):  
 Soma = 110.909,31 /m²  
 Média = 13.863,66 /m²

**Limites de Confiança**  
 Número de Amostras = 8  
 Graus de Liberdade = 7  
 t (tabelado) = 1,415  
 Desvio Padrão = 1.857,57  
 Limite Superior = R\$ 14.792,97 /m²  
 Limite Inferior = R\$ 12.934,36 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados  
 Valor Mínimo = R\$ 11.449,02 /m²  
 Valor Máximo = R\$ 16.574,28 /m²  
 Campo de Arbitrio  
 Limite Superior = R\$ 15.943,21 /m²  
 Limite Inferior = R\$ 11.784,11 /m²

**Dados do Imóvel:**  
 Área Privativa (m²) = 582,92  
 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) = 13.863,66 /m²  
 Valor (R\$/m²) = 13.863,66 /m²  
 Valor = R\$ 8.081.406,67  
 Vagas = 14,00  
 Valor da Vaga = R\$ 60.000,00  
 Apto = R\$ 8.921.406,67  
 ou R\$ 8.920.000,00

**NOTA:** alíneo homogeneizado => q = Vu x (1 + Σ Fi - n)  
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta  
 Σ Fi = Somatória dos fatores utilizados  
 n = Número de fatores utilizados = 4

EL nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 99859-6088 - Sra. Sabrina
3	ASX Soluções Patrimoniais - Tel (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoaldo
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoaldo
5	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 99859-6088 - Sra. Sabrina
6	Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
8	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 99859-6088 - Sra. Sabrina



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

---

**IMÓVEL “B”**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



**Situação Paradigma:** Índice Fiscal: 100,00 Idade: 10 anos  
Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 50 anos  
Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2.532  
Valor da Vaga: 60.000,00 Estado: c  
Área Privativa: 291,46 m<sup>2</sup> Fator de Depreciação: 0,886

EL nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Ff	Vagas	Valor s/vaga (R\$)	A Priv. (m <sup>2</sup> )	Características do Imóvel			Fatores Utilizados			Fator Final	q (R\$/m <sup>2</sup> )	
								Padrão	Estado	Y Ref	Idade	Dep	F Trans			F pd
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	100,00	5.249.888,88	0,90	7,00	4.304.899,99	308,00	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0100	4,8933	14.116,72
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.830.000,00	480,00	c	60	15	0,858	0,9364	1,0753	1,0232	4,9782	12.727,77
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	100,00	7.072.000,00	0,90	4,00	6.124.800,00	416,00	c	60	25	0,747	1,0000	1,0753	1,1304	5,2557	18.488,28
4	Rua Filadelfo Ramos, nº 1.581	110,00	8.520.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	489,00	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	5,0044	16.066,37
5	Rua Filadelfo Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	582,00	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0900	5,0900	12.754,12
6	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	509,00	c	60	15	0,858	0,9364	1,0753	1,0232	4,9882	17.452,04
7	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	100,00	11.000.000,00	0,90	18,00	8.820.000,00	609,00	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,1000	4,9833	15.931,03
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	5,0044	14.787,11

**Valor Unitário**

Soma = 122.323,45 /m<sup>2</sup>  
Nº de Elementos = 8  
Média = 15.290,43 /m<sup>2</sup>  
Mínimo = 10.703,30 /m<sup>2</sup>  
Máximo = 19.877,56 /m<sup>2</sup>

**Eliminando-se os elementos discrepantes (D):**

Soma = 122.323,45 /m<sup>2</sup>  
Média = 15.290,43 /m<sup>2</sup>

**Limites de Confiança**

Número de Amostras = 8  
Graus de Liberdade = 7  
tc (tabelado) = 1,415  
Desvio Padrão = 2.088,82

Limite Superior = R\$ 16.335,42 /m<sup>2</sup>  
Limite Inferior = R\$ 14.245,44 /m<sup>2</sup>  
Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados  
Valor Mínimo = R\$ 12.727,77 /m<sup>2</sup>  
Valor Máximo = R\$ 18.488,28 /m<sup>2</sup>

Campo de Atirido  
Limite Superior = R\$ 17.584,00 /m<sup>2</sup>  
Limite Inferior = R\$ 12.996,87 /m<sup>2</sup>

**Coefficientes:**

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

**Dados do Imóvel:**

Área Privativa (m<sup>2</sup>) = 291,46  
Fator Área = 1,00

**Determinação do Valor do Imóvel**

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 15.290,43 /m<sup>2</sup>  
Vu adot (R\$/m<sup>2</sup>) = 15.290,43 /m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 4.456.549,21  
Vagas = 7,00  
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00  
Apto - R\$ 4.876.549,21 ou  
ou R\$ 4.880.000,00

NOTA: Ítalo homogeneizado => q = Vu x (1 + S FI - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a existência da oferta  
S FI = Somatória dos fatores utilizados  
n = Número de fatores utilizados = 4

EL nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R. Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
3	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294 / 9.6602-7000 - Sr. Cláudio
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294 / 9.6602-7000 - Sr. Cláudio
5	S.J.R. Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
6	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
8	S.J.R. Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina



## 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



Comparativo no. 1 : Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	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 Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532	
Área Útil (m2)	308,00	Conservação: c	
nº de vagas	7,00	Vida útil referencial: 50	
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista:	R\$ 5.249.888,88	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 13.976,95			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 2 : Rua São Tomé, nº 86	O/T :	O	
Fonte: S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20	
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286	
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: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 11.625,00			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	O/T :	O	
Fonte: ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00	
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286	
Área Útil (m2)	416,00	Conservação: c	
nº de vagas	4,00	Vida útil referencial: 60	
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista:	R\$ 7.072.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 14.723,08			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	O/T :	O	
Fonte: ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20	
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532	
Área Útil (m2)	489,00	Conservação: c	
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial: 50	
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 8.320.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 14.331,29			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



### São Paulo - SP

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

### Rio de Janeiro - RJ

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



Comparativo no. 5 : Rua Fidêncio Ramos, nº 213	O/T :	O	
Fonte: S.J.R Corn. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00	
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532	
Área Útil (m2)	582,00	Conservação: e	
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: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 11.701,03			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 6 : 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 Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,29	
Área Útil (m2)	509,00	Conservação: e	
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: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 15.795,68			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 7 : Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	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 Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53	
Área Útil (m2)	609,00	Conservação: e	
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: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 14.482,76			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



Comparativo no. 8 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	O/T :	O	
Fonte: S.J.R Corn. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20	
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53	
Área Útil (m2)	489,00	Conservação: e	
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: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 13.190,18			
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA	VENDA



### São Paulo - SP

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

### Rio de Janeiro - RJ

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



## LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

### São Paulo - SP

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

### Rio de Janeiro - RJ

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



**A N E X O 3**

**FLUXO DE CAIXA – CAPITALIZAÇÃO**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

---

**IMÓVEL “A”**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>Taxa de Desconto:</b>															
<b>Atividades</b>															
<b>HIPERMERCADO</b>															
<b>Réceitas</b>															
Locação		61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99	61.390,99
Venda-Residual															
<b>Despesas</b>															
Administração do Pontifício		(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirofit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correagem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo Total</b>	<b>10.017.392,86</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>	<b>50.862,07</b>

Valor Econômico: R\$ 10.028.006,00







	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
	62.824,03	62.824,03	62.824,03	62.824,03	62.824,03	62.824,03	62.824,03	62.824,03	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43
	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)	(1.365,94)
	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49	62.260,49

**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
	63.877,43	63.877,43	63.877,45	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43
	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)	(1.590,94)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49	62.286,49

**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		100	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
65.458,08	86.465,08	65.458,08	66.465,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08
(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)	(1.051,45)
64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02	64.796,02

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	167	168	169	170
	66.438,08	66.438,08	66.438,08	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24	67.187,24
	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)	(1.694,65)
	64.776,63	64.776,63	64.776,63	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59	65.092,59

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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





**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

---

**IMÓVEL “B”**

**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: 0,6086 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>Avaliações</b>															
<b>HIPERMERCADO</b>															
Recitas															
Locaplo		27.532,26	27.532,25	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26	27.532,26
Venda-Residual															
Despesas		(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)
Administração/Portfólio															
Renovação - Custas Processuais + Advogados															
Renovação - Assistente Técnico															
Revisão															
Manutenção/Petroit															
Correagem															
Outras Despesas															
<b>Fluxo Total</b>	<b>4.482.089,12</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>	<b>26.043,94</b>
<b>Valor Econômico:</b>	<b>PS 4.480.000,00</b>														

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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









**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55
(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)	(710,11)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44	27.920,44

**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	147
29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79
(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)
29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75

**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	182	183
30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	30.367,83	4.996.515,20
(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(750,05)	(248.775,76)
29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	29.617,88	4.745.739,52

**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



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

# 4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

574491

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula **177.344** ficha **01**

São Paulo, 22 de Outubro de 2008.

**IMÓVEL:** CONJUNTO Nº 11, localizado no 1º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

**CONTRIBUINTE:** 299.050.0718-9 (maior área).

**PROPRIETÁRIA:** SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

 *Maria Rosa S. C. dos Santos*  
Oficiala

Av.01/ Data: 04/MARÇO/2009 PROT. 393.250  
O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado sob o contribuinte nº 299.050.0993-9, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 19 de fevereiro de 2009, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3.864, fls. 269.

 *Carla Sottano C. dos Santos*  
Substituta da Oficiala

R.02/ Data: 04/MARÇO/2009 PROT. 393.250  
Pela escritura datada de 19 de fevereiro de 2009, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3.864, fls. 269, SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA, CNPJ nº 49.739.410/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, Bairro Vila Olímpia, transmitiu por venda a PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA, CNPJ nº

continua no verso



ESC  
MISTO  
Papel  
FIBRA 100% 100%

matrícula  
177.344

ficha  
01  
verso

CNS: 11.349-8

06.278.129/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.144, cj. 72, Bairro Moema, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.782.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 31 de julho de 2006, não registrado.



Carla Soltano C. dos Santos  
Substituta de Oficial

R.03/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Por escritura de 08 de outubro de 2019, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.848. fls. 003/009, **PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA**, já qualificada, representada por Margaret Pacheco Monzo, CPF/MF nº 089.305.178-03 e José Ribamar Feitosa de Souza, CPF/MF nº 056.265.978-16, nos termos da procuração mencionada no título, 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\$3.950.000,00. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498321000000019789019R.



Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta

Av.04/

Data: 31/OUTUBRO/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 11.857, 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 sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca desta Capital, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes

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 177.344

ficha 02

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 08 de outubro de 2019, referida no R.03. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498331000000019789119N.

Carla S. C. Santos  
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Handwritten mark resembling the letter 'P'

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



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 31/10/2019

Leonardo H. de Oliveira / Tatiane Barbosa Martins  
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 01/11/2019

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000019818219F

Página 3 de 3



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**



**EM BRANCO**



# 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:

574491

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matricula ficha  
177.345 01

São Paulo, 22 de outubro de 2008.

**IMÓVEL:** CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

**CONTRIBUINTE:** 299.050.0718-9 (maior área).

**PROPRIETÁRIA:** SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matricula aberta de Oficio*).

Maria Rosa S. C. dos Santos  
Oficiala

Av.01/

Data: 10/JANEIRO/2013

PROT. 463.835

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.050.0994-7, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 10 de dezembro de 2012, referida no R.02.

Carla Sottano C. dos Santos  
Substituta da Oficial

R.02/

Data: 10/JANEIRO/2013

PROT. 463.835

Por escritura de 10 de dezembro de 2012, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.053, fls. 213/218, SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, representada por Henrique Peters Junior, CPF/MF nº 010.730.078-80 e Rosemary Aparecida Cardoso, CPF/MF nº 937.958.318-49, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA, CNPJ nº 06.278.129/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Vereador José Diniz

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis

11349-8-AB 077494

11349-8-062001-102000-0919



matricula  
**177.345**

ficha  
**01**  
verso

CNS: 11.349-8

nº 1.610, sala "F", representada por Victor Manuel de Matos Pires, CPF/MF nº 800.980.538-68, nos termos da procuração mencionada no título, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.660.000,00.



*Carla Sottano C. dos Santos*  
Substituta de Oficial

R.03/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Por escritura de 08 de outubro de 2019, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.848, fls. 003/009, **PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA**, já qualificada, representada por Margaret Pacheco Monzo, CPF/MF nº 089.305.178-03 e José Ribamar Feitosa de Souza, CPF/MF nº 056.265.978-16, nos termos da procuração mencionada no título, 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\$3.950.000,00. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.  
Selo Digital: 113498321000000019789219N.



*Carla S. C. Santos*  
Oficial Substituta

Av.04/

Data: 31/OUTUBRO/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 sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca desta Capital, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes

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 177.345

ficha 02

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 08 de outubro de 2019, referida no R.03. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498331000000019789319J.

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	1,07
Tribunal de Justiça	2,17
M.P.	1,52
Iss	0,65
TOTAL	52,85



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 31/10/2019

Leonardo H. de Oliveira / Tatiane Barbosa Martins  
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 01/11/2019

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000019818319D

Página 3 de 3

4º Oficial de Registro de Imóveis

11349-8-AR 077495

11349-8-062001-1-02000-0919



**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

**EM BRANCO**

# INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2020 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao).
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu). A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site <https://sav.prefeitura.sp.gov.br>. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17 e 17.092/19.

# INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

## FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
  - nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
  - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.
- Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

## PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo. No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária. Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

## 2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu) ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

## ATENDIMENTO TELEFÔNICO 156

## ATENDIMENTO AO PÚBLICO

No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site: [www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentos](http://www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentos)

# IPTU2020

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

# Notificação de Lançamento

## CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

## DATA BASE

01/01/2020

## EXERCÍCIO

2020

## NL

01

## CONTRIBUINTE(S)

BR CAPITAL DTMV SA

CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89

## VENCIMENTOS

Única 09/02/20	29.950,31
1ª) 09/02/20	3.087,66
2ª) 09/03/20	3.087,66
3ª) 09/04/20	3.087,66
4ª) 09/05/20	3.087,66
5ª) 09/06/20	3.087,66
6ª) 09/07/20	3.087,66
7ª) 09/08/20	3.087,66
8ª) 09/09/20	3.087,66
9ª) 09/10/20	3.087,66
10ª) 09/11/20	3.087,66

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

## LOCAL DO IMÓVEL

R FIDENCIO RAMOS N213 CJ 11 7 VG  
VL OLIMPIA ED ATRIUM VIII  
04551-010 CODLOG=07120-0

## MENSAGENS

## USO

30-NAO RESIDENCIAL

COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
11		1	01	30,00	1.041	2006

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR		
CONSTRUIDA 557	CONSTRUÇÃO 2.674,00	OBSOLESCÊNCIA 0,8800				CONSTRUÇÃO 1310688,00	ESPECIAL 1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO 1.200	TERRENO 4.579,00	PROFUNDIDADE 1,0000	TIPO TERRENO 1,0000	CONDOMÍNIO 1,6000	FRAÇÃO IDEAL 0,0627	TERRENO INCORPORADO 551239,00	ESPECIAL 1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	FRAÇÃO IDEAL	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	= (C)
BASE DE CÁLCULO (R\$) (A)+(B) (R\$) - DESCONTO 1861927,00	ALÍQUOTA PREDIAL 0,0150	DESCONTO /ACRÉSCIMO PREDIAL R\$ +	IMPOSTOS CALCULADOS PREDIAL R\$ 30.876,61	FACTOR ESPECIAL PREDIAL 1,0000	IMPOSTOS CORRIGIDOS PREDIAL R\$ 30.876,61	DEDUÇÕES PREDIAL R\$ 0,01	IMPOSTO A PAGAR PREDIAL R\$ 30.876,60	= (D)
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$ *****	= (E)



TOTAL DO IPTU (D) + (E)

30.876,60

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA

TOTAL A PAGAR (R\$)

30.876,60



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

332.990.500.993.920.000.000.095.2

BANCO

AGÊNCIA Nº

CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ

DATA

ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

299.050.0993-9

DESTAQUE AQUI

### Débito automático para pagamento parcelado:

Utilize esta opção de pagamento, ela é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso.

#### Para optar:

- 1 - efetue o pagamento da primeira parcela de 2020 (opção 2 abaixo) diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet;
- 2 - preencha a autorização acima e entregue no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020 ou realize a opção pelo débito automático pelo *internet banking*, seguindo as instruções do site do seu banco;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

#### Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.050.0993-9

120.010.060.226

818500002995 503157012006 209120010069 022600199518

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.226

818000000306 876657012000 209110010066 022600199100

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**IPTU2020**

## Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

### OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

VALOR:

R\$ 29.950,31

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.998

NL: 01

FEVEREIRO

120.010.060.226

818500002995 503157012006 209120010069 022600199518

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



DESTAQUE AQUI



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**IPTU2020**

## Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

SE VOCÊ OPTAR PELO PAGAMENTO PARCELADO, AQUI ESTÁ SEU PRIMEIRO BOLETO DE COBRANÇA.

VALOR:

R\$ 3.087,66

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.998 NL: 01

NÃO RECEBER APOS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

110.010.060.226

818000000306 876657012000 209110010066 022600199100

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



# INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2020 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao).
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu). A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site <https://sav.prefeitura.sp.gov.br>. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17 e 17.092/19.

# INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

## FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
  - nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
  - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.
- Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

## PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo. No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária. Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

## 2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site [www.prefeitura.sp.gov.br/iptu](http://www.prefeitura.sp.gov.br/iptu) ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

## ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

## ATENDIMENTO AO PÚBLICO

No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda, exclusivamente mediante prévio agendamento no site: [www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf)

# IPTU2020

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

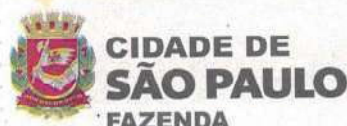
# Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
299.050.0994-7	01/01/2020	2020	01

CONTRIBUINTE(S)	CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89	VENCIMENTOS	
BR CAPITAL DTVM SA		Única 09/02/20	29.950,31
CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA ACESSE O SITE <a href="http://WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO">WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO</a> PARA SOLICITAR A CORREÇÃO		1ª) 09/02/20	3.087,66
LOCAL DO IMÓVEL:		2ª) 09/03/20	3.087,66
R FIDENCIO RAMOS N213 C.J 12 7 VG		3ª) 09/04/20	3.087,66
VL OLIMPIA ED ATRIUM VIII		4ª) 09/05/20	3.087,66
04551-010 CODLOG=07120-0		5ª) 09/06/20	3.087,66
MENSAGENS		6ª) 09/07/20	3.087,66
		7ª) 09/08/20	3.087,66
		8ª) 09/09/20	3.087,66
		9ª) 09/10/20	3.087,66
		10ª) 09/11/20	3.087,66

USO	COB	CI/II	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
30-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	30,00	1.041	2006

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R\$)	FATORES			BASE DE CÁLCULO (R\$)	FATOR	
CONSTRUÍDA	CONSTRUÇÃO	OBSOLESCÊNCIA			CONSTRUÇÃO	ESPECIAL	
557	2.674,00	0,8800			1310688,00	1,0000 = (A)	
TERRENO INCORPORADO	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	TERRENO INCORPORADO	ESPECIAL	
1.200	4.579,00	1,0000	1,0000	1,6000	551239,00	1,0000 = (B)	
EXCESSO DE ÁREA	TERRENO	PROFUNDIDADE	TIPO TERRENO	CONDOMÍNIO	EXCESSO DE ÁREA	ESPECIAL	
						= (C)	
BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$
1361927,00	0,0150	+	30.876,61	1,0000	30.876,61	0,01	30.876,60 = (D)
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$
							***** = (E)



TOTAL DO IPTU (D) + (E)	-	CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA	=	<b>TOTAL A PAGAR (R\$)</b>
30.876,60				<b>30.876,60</b>



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

## AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

332.990.500.994.720.000.000.096.2

BANCO

AGÊNCIA Nº

CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ

DATA

ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

299.050.0994-7

DESTAQUE AQUI

### Débito automático para pagamento parcelado:

Utilize esta opção de pagamento, ela é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso.

#### Para optar:

- 1 - efetue o pagamento da primeira parcela de 2020 (opção 2 abaixo) diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet;
- 2 - preencha a autorização acima e entregue no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020 ou realize a opção pelo débito automático pelo *internet banking*, seguindo as instruções do site do seu banco;
- 3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
- 4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

#### Validade da autorização:

- 1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
- 2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.050.0994-7

120.010.060.227

818700002999 503157012006 209120010069 022700199030

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.227

818100000308 876657012000 209110010066 022700199722

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**IPTU2020**

## Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0994-7

### OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020  
NÚMERO DE SÉRIE: 556.999 NL: 01

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 29.950,31

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

120.010.060.227  
818700002999 503157012006 209120010069 022700199030



DESTAQUE AQUI



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**  
FAZENDA

**IPTU2020**

## Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

SE VOCÊ OPTAR PELO PAGAMENTO PARCELADO, AQUI ESTÁ SEU PRIMEIRO BOLETO DE COBRANÇA.

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0994-7

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020  
NÚMERO DE SÉRIE: 556.999 NL: 01  
NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 3.087,66

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

110.010.060.227  
818100000308 876657012000 209110010066 022700199722



# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

AC001048611

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

matrícula  
**177.352**

ficha  
**01**

São Paulo, 22 de outubro de 2008.

**IMÓVEL:** CONJUNTO Nº 51, localizado no 5º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

**CONTRIBUINTE:** 299.050.0718-9 (maior área).

**PROPRIETÁRIA:** SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

**REGISTROS ANTERIORES:** R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).



Maria Rosa S. C. dos Santos  
Oficiala

Av.01/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.050.1001-5, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 11 de maio de 2021, referida no R.02. Protocolo nº 609/158 de 09/09/2021. Selo Digital: 113498331000000051430621Q.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.02/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Por escritura de 11 de maio de 2021, de notas do 26º Tabelionato desta Capital, livro nº 4.209, fls. 377/383, SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., NIRE 35213568445, já qualificada, transmitiu por venda a DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI - ME, CNPJ nº 01.887.172/0001-91, NIRE 35601218247, com sede em Poá-SP, na Avenida Vital Brasil nº 1054, sala 01, Jardim

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

Registradores

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email:info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula

177.352

ficha

01

verso

CNS: 11.349-8

Medina, a fração ideal de 6,2686% do terreno, pelo valor de R\$141.873,50, em cumprimento ao instrumento particular de recibo de reserva de fração ideal de terreno e adesão de contrato de construção, datado de 11 de julho de 2003, celebrado entre a vendedora e Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda., CNPJ nº 02.569.569/0001-53; instrumento particular de cessão de direitos e obrigações datado de 15 de setembro de 2004, celebrado entre a Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda e a Time do Brasil Piso Elevado Ltda., CNPJ nº 03.557.817/0001-03, pelo valor de R\$366.000,00; e instrumento particular de cessão de direitos e obrigações datado de 01 de outubro de 2006, celebrado Time do Brasil Piso Elevado Ltda. e a compradora, pelo valor de R\$181.618,03, que incluindo-se outros pagamentos perfazem o valor total de R\$1.457.813,90, não registrados. (Valor de referência proporcional: R\$792.702,99). Protocolo nº 689.158 de 09/09/2021. Selo Digital: 11349832100000051430721Q. \_\_\_\_\_ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.03/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Por escritura de 11 de maio de 2021, referida no R.02, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, deu quitação a **DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI - ME**, já qualificada, da quantia de R\$1.166.186,77, em quanto importaram as obras de construção do imóvel objeto desta matrícula, feitas 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 o R.02. (Valor de referência proporcional: R\$1.884.840,01). Protocolo nº 689.158 de 09/09/2021. Selo Digital: 11349832100000051430821O. \_\_\_\_\_ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 2

Certidão emitida pelo SREI  
www.registradores.org.br

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

CNS: 11.349-8

**4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula

177.352

ficha

02

R.04/

Data: 06/OUTUBRO/2021

Por escritura de 20 de agosto de 2021, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 5.041, fls. 189/194, sob a forma de documento eletrônico, **DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI-ME**, já qualificada, transmitiu a título de conferência de bens a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 410858183, com sede nesta Capital, na Avenida Das Nações Unidas nº 11857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, e na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede no mesmo endereço da administradora, cujo regulamento encontra-se registrado e microfilmado sob 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 desta Capital, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.637.420,80, em decorrência do instrumento de subscrição de quotas do Fundo Imobiliário, datado de 18 de agosto de 2021. (Valor de referência: R\$2.677.523,00). Protocolo nº 610.583 de 01/10/2021. Selo Digital: 113498321000000052456821C. \_\_\_\_\_ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.05/

Data: 06/OUTUBRO/2021

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**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/08, 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

continua no verso

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

matrícula

177.352

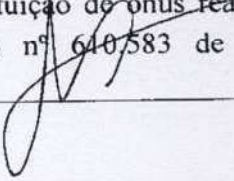
ficha

02

Verso

CNS: 11.349-8

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 20 de agosto de 2021, referida no R.04. Protocolo nº 640.583 de 01/10/2021. Selo Digital: 1134983310000000524569218.

  
Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

# 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS DE SAO PAULO

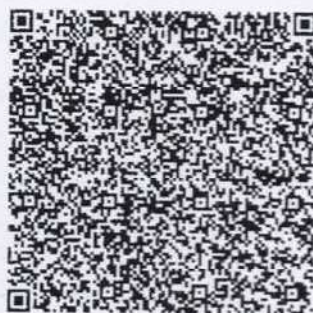
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia  
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br  
CNPJ: 45.564.879/0001-32

CERTIFICA, que a presente certidão é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 06/10/2021.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 07/10/2021  
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

Emolumentos	R\$	34,73
Estado	R\$	9,87
Sec. Fazenda	R\$	6,76
Registro Civil	R\$	1,83
Tribunal de Justiça	R\$	2,38
M.P	R\$	1,67
Iss	R\$	0,71
TOTAL	R\$	57,95

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 06/10/2021



SELO DIGITAL 1134983C3000000052498921E

Certidão emitida pelo SREI  
[www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Registradores

**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	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	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	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
		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

**ART de Obra ou Serviço**  
**Localizador: LC32845649**

**1. Responsável Técnico**

**CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO**

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA**

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **Brazil Real Estate Victory Fund i - Fundo de Investimento Imobiliario**

CPF/CNPJ: **26.195.121/0001-20**

Endereço: **Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS**

Nº: **11857**

Complemento: **Conj 111**

Bairro: **BROOKLIN PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04578-000**

Contrato: **29522**

Celebrado em: **19/12/2022**

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ **1.000,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Privado**

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **19/12/2022**

Previsão de Término: **29/12/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

**Coordenação**

				Quantidade	Unidade
<b>1</b>	<b>Avaliação</b>	<b>Edificação</b>	<b>Alvenaria</b>	<b>12,00000</b>	<b>unidade</b>

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

**5. Observações**

LAUDOS DIVERSOS

**6. Declarações**

**Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.**

**7. Entidade de Classe**

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

Impresso em: 19/12/2022 14:57:43