

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

*Rua James Joule, 92 - Conjunto 41 - Edifício Plaza I  
Cidade Monções - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrícula nº 188.666 - 15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.922/22



## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.230.000,00**

(quatro milhões, duzentos e trinta mil reais)

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

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.340.000,00**

(cinco milhões, trezentos e quarenta mil reais)

### *III) Fair Opinion*

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.340.000,00**

(cinco milhões, trezentos e quarenta mil reais)

**VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022**

# **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

---

## ***1.1. LOCALIZAÇÃO***

O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Rua James Joule, 92 - Conjunto 41 - Edifício Plaza I - Cidade Monções - São Paulo - SP, apresentando frente secundária para Rua Edward Wiston, 32 e Rua Leon Foucault, na quadra formada pela Rua Arizona.

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

## ***1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO***

Brooklin Novo é uma área comercial e mais moderna do bairro nobre do Brooklin, pertencente ao distrito do Itaim Bibi, na Zona Sudoeste da cidade de São Paulo, Brasil. É delimitada pelas avenidas dos Bandeirantes, das Nações Unidas, Santo Amaro e Jornalista Roberto Marinho

Limita-se com o Brooklin Velho e os bairros de: Vila Olímpia, Moema, Vila Cordeiro e o distrito do Morumbi. Por ser destinado a classes altas, o bairro abriga lojas de grifes internacionais tais como: Versace, Roberto Cavalli, Louis Vuitton, Hermès, Salvatore Ferragamo, Chanel, Jo Malone, Gucci, Tod's e Rolex.

O Brooklin paulista abriga várias empresas multinacionais, principalmente na Avenida Luiz Carlos Berrini. Outra semelhança é o uso de pontes para desafogar o trânsito; a principal é a Ponte Estaiada que liga o bairro à Marginal Pinheiros e à Zona Sul. A ponte é um dos mais recentes cartões postais da cidade.

O Brooklin abriga uma grande quantidade de bares e restaurantes, além da gastronomia, possui cinema, música, artesanato e uma série de atividades culturais para crianças, jovens e adultos.

O edifício "Plaza I", do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua James Joule, uma via secundária próxima a uma importante via de acesso, a Avenida Brigadeiro Luís Carlos Berrini, por onde trafegam veículos e pedestres diariamente, gerando um excelente fator comercial.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de conjunto comercial, dotado de padrão construtivo superior e estado de conservação regular. A unidade é composta por uma sala comercial e sete vagas de garagem.

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



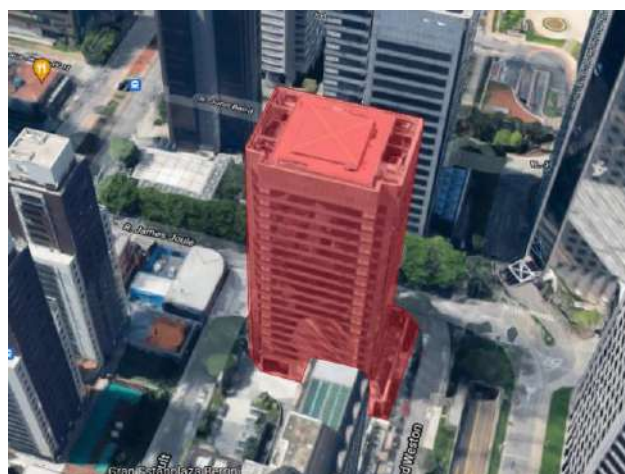
Rua James Joule - Local do Imóvel Avaliando.



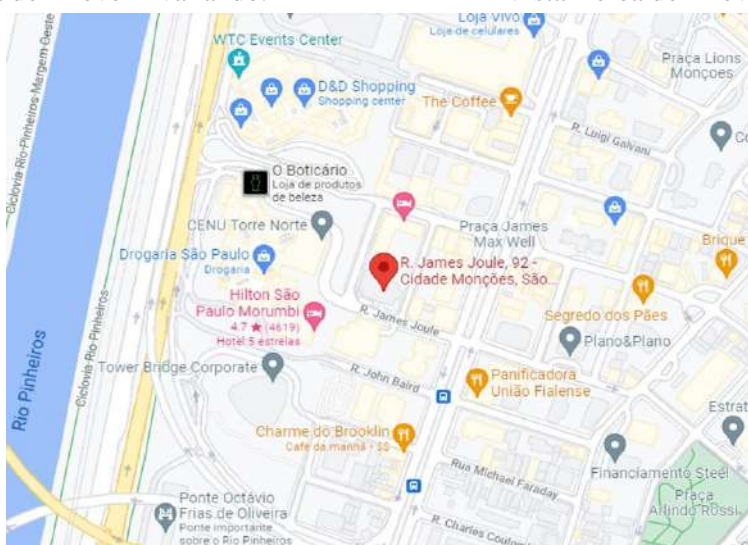
Rua James Joule - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



**Croqui de Localização.**

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

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

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

### 2.1. TERRENO

#### 2.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 2,9300%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício "Plaza I" (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 188.666, emitidas pelo 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".*

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

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

#### 2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob os no 085.820.0041-5.

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

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

### **2.1.3. Infraestrutura Básica**

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

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

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

## **2.2. BENFEITORIAS**

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **306,35m<sup>2</sup> de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

### **2.2.1. Sala comercial nº 41**

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 306,35m <sup>2</sup>
Vagas	: 07 (sete)
Idade Estimada	: 15 (quinze) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro Espelhado
Classificação	: Escritório - Padrão Superior - Nível Médio
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

*Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula n° 188.666, emitidas pelo 15° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.*

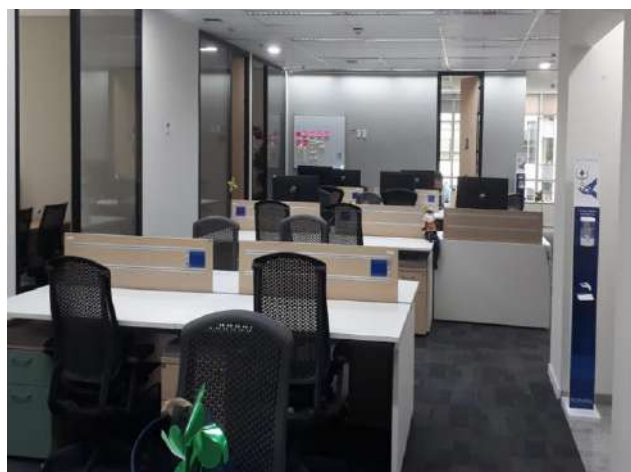
*Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento n° 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.*



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

## **3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

---

### **3.1. METODOLOGIA**

#### **3.1.1. Métodos de Avaliação**

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

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

##### **3.1.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

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

##### **3.1.1.2. Método Involutivo**

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

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

### ***3.1.1.3. Método Evolutivo***

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

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

### ***3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda***

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

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

## ***3.1.2. Metodologia Adotada***

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

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

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

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

### **3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

#### **3.2.1. Valor Unitário Básico**

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior - Nível  
Médio - 2,286
- Idade - 15 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,858

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 12.439,84/m^2}$$

### ***3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado***

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

$Vu_H$  = Valor Unitário Homogeneizado

$Vu$  = Valor Unitário Básico

$Fi$  = Fatores Utilizados

$n$  = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 12.178,43/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 12.439,84/m^2}$$

### 3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 12.439,84/\text{m}^2 \times 306,35\text{m}^2$$

arredondando:

$V_{\text{IM.}} = \text{R\$ } 3.810.000,00$
---

### 3.2.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.810.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 7)$$

arredondando:

## VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.230.000,00**

(quatro milhões, duzentos e trinta mil reais)

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

### 3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

#### 3.3.1. Preliminares

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

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

#### 3.3.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 7,50% 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.**

### **3.3.3. Premissas**

#### **3.3.3.1. Receitas**

##### **3.3.3.1.1. Valor Locativo**

Será considerado o Valor Locativo informado pelo consultante, de acordo com o contrato de locação do imóvel, vigente para a data-base da avaliação. Dessa forma, para Dezembro de 2.022, temos:

$$V_L = \text{R\$ } 32.728,70/\text{mês}$$

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

##### **3.3.3.1.2. Valor Residual**

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

#### **3.3.3.2. Despesas**

##### **3.3.3.2.1. Administração do Portfolio**

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

##### **3.3.3.2.2. Custas Processuais**

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

### **3.3.3.2.3. Ação Renovatória**

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

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

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

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

### **3.3.3.2.4. Retrofit**

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

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

#### **3.3.3.2.5. Corretagem**

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

#### **3.3.3.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social**

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

#### **3.3.4. Valor Econômico do Imóvel**

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

### **VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

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

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.340.000,00**

**(cinco milhões, trezentos e quarenta mil reais)**

#### **VALOR VÁLIDO 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

### **3.4. FAIR OPINION**

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

Dessa forma, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Dezembro de 2.022, é de:

## **VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

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

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.340.000,00**

**(cinco milhões, trezentos e quarenta 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.

## **5. ENCERRAMENTO**

---

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 5 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 14 de Dezembro de 2.022.

**PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**



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



**A N E X O 1**

**VALOR UNITÁRIO BÁSICO**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



**Situação Paradigmática:** IF: 100,00  
 anos  
 Idade Referencial: 60  
 anos  
 Peso do Terreno: 0,30  
 Estado: c  
 Peso da Construção: 0,70  
 Fator de Depreciação: 0,858  
 Valor da Vaga: 60.000,00  
 Estado: c  
 Área Util: 306,35 m<sup>2</sup>

EL nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	FT	Vagas	Valor svaga (R\$)	Características do Imóvel			Fatores Utilizados			Fator Final q (R\$/m <sup>2</sup> )		
							A. Util (m <sup>2</sup> )	V. Ref.	Idade	F. local	F. pd	F. dp		F. área	
1	Rua James Joule, nº 92	100,00	4.070,000,00	0,90	7,00	3.243,000,00	10,598,04	2,286	d	60	15	0,820	1,000	1,0321	10,938,04
2	Rua James Joule, nº 92	100,00	4.570,000,00	0,90	7,00	3.630,000,00	11,862,75	2,286	c	60	15	0,858	1,000	1,000	11,862,75
3	Rua Arizona, nº 491	100,00	4.264,480,00	0,90	8,00	3.358,032,00	12,576,90	2,286	b	60	5	0,963	1,000	0,9235	11,238,04
4	Rua James Joule, nº 92	100,00	3.517,500,00	0,90	7,00	2.745,750,00	11,708,96	2,286	c	60	15	0,858	1,000	0,9700	11,238,04
5	Avonilda Engenheiro Luiz Carlos Bernini, nº 1.700	120,00	3.950,000,00	0,90	6,00	3.195,000,00	10,110,76	2,286	e	60	25	0,660	1,000	1,000	11,006,42
6	Avonilda Engenheiro Luiz Carlos Bernini, nº 1.700	120,00	5.000,000,00	0,90	8,00	4.020,000,00	12,721,52	2,286	c	60	25	0,747	0,9500	1,000	11,829,59
7	Avonilda Engenheiro Luiz Carlos Bernini, nº 1.681	100,00	5.300,000,00	0,90	10,00	4.170,000,00	12,636,36	2,286	c	60	15	0,858	1,000	1,0388	13,533,16
8	Rua James Joule, nº 65	100,00	10.000,000,00	0,90	9,00	8.460,000,00	54,210	2,286	c	60	15	0,858	1,000	1,000	12,889,09
9	Rua James Joule, nº 65	100,00	12.800,000,00	0,90	18,00	10.440,000,00	86,510	2,286	c	60	15	0,858	1,000	0,9235	15,686,90

**Valor Unitário**

Soma = 111,958,56 /m<sup>2</sup>  
 Nº de Elementos = 9  
 Média = 12,439,84 /m<sup>2</sup>  
 Mínimo = 8,707,89 /m<sup>2</sup>  
 Máximo = 16,171,79 /m<sup>2</sup>

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 111,958,56 /m<sup>2</sup>  
 Média = 12,439,84 /m<sup>2</sup>

**Limites de Confiança**

Número de Amostras = 9  
 Grau de Liberdade = 8  
 t<sub>c</sub> (tabelado) = 1,397  
 Desvio Padrão = 1,528,33

Limite Superior = R\$ 13.151,53 /m<sup>2</sup>  
 Limite Inferior = R\$ 11.728,15 /m<sup>2</sup>

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados  
 Valor Mínimo = R\$ 10,938,04 /m<sup>2</sup>  
 Valor Máximo = R\$ 15,686,90 /m<sup>2</sup>

Campo de Abitrio  
 Limite Superior = R\$ 14,305,82 /m<sup>2</sup>  
 Limite Inferior = R\$ 10,573,86 /m<sup>2</sup>

**NOTA:**

Valor unitário homogeneizado >= q = Vu x (1 + S FI - n)  
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta  
 S FI = Somatória dos fatores utilizados  
 n = Número de fatores utilizados = 4

**Coefficientes:**

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

**Dados do Imóvel:**

Área Util (m<sup>2</sup>) = 306,35  
 Fator Área = 1,00

**Determinação do Valor do Imóvel**

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 12,439,84 /m<sup>2</sup>  
 Vu.ado (R\$/m<sup>2</sup>) = 12,439,84 /m<sup>2</sup>  
 Valor = R\$ 3,810,945,02  
 Vagas = 7,00  
 Valor da Vaga = R\$ 60,000,00  
 Apro = R\$ 4,230,945,02  
 ou **R\$ 4.230.000,00**

EL nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
2	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
3	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
4	AF Neg. Imob. - Tel. (11) 3045 8916 9.8949 4887 - Str. Diante
5	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
6	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
7	W&G Patrimonial Imóveis - Tel. (11) 21 65-2323 / 9.5750-5080
8	Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Str. Douglas
9	S.J.R. Corr. Eng. E. Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6888 - Str. Sabrina



## ANEXO 2

### ELEMENTOS COMPARATIVOS

#### São Paulo - SP

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

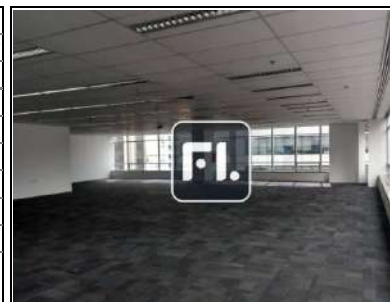
#### Rio de Janeiro - RJ

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

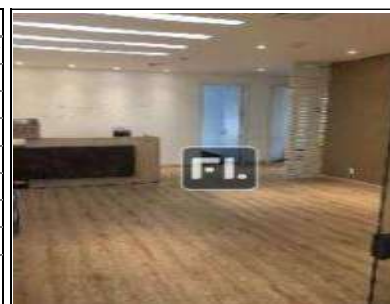


### ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua James Joule, nº 92	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 306,00	Conservação:	d
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 4.070.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 10.598,04
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rua James Joule, nº 92	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 306,00	Conservação:	c
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 4.500.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.862,75
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Arizona, nº 491	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 267,00	Conservação:	b
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	5
Preço à Vista: R\$ 4.264.480,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.576,90
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua James Joule, nº 92	O/T :	O
Fonte: AF Neg. Imob - Tel. (11) 3045 8916 9.8949 4887 - Sra. Daiane	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 234,50	Conservação:	c
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 3.517.500,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.708,96
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 : Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1700	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	120,00
Bairro: Brooklin/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2)	316,00	Conservação: e
nº de vagas	6,00	Vida útil referencial: 60
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos) 25
Preço à Vista: R\$ 3.950.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 10.110,76
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



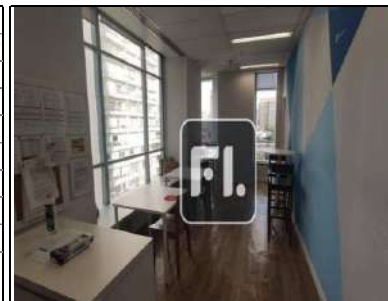
Comparativo no. 6 : Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1700	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	120,00
Bairro: Brooklin/São Paulo/SP	Padrão:	2,29
Área Útil (m2)	316,00	Conservação: c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial: 60,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos) 25
Preço à Vista: R\$ 5.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.721,52
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 7 : Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 1681	O/T :	O
Fonte: W&G Patrimonial Imóveis - Tel. (11) 2165-2323 / 9.5750-5080	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,29
Área Útil (m2)	330,00	Conservação: c
nº de vagas	10,00	Vida útil referencial: 60,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos) 15
Preço à Vista: R\$ 5.300.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.636,36
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 8 : Rua James Joule, nº 65	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imob. -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,52
Área Útil (m2)	542,00	Conservação: c
nº de vagas	9,00	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\$ 15.608,86
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA





**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

Comparativo no. 9 : Rua James Joule, nº 65	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	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cidade Monções/São Paulo/SP	Padrão:	2,52
Área Útil (m2) 865,00	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 12.800.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.069,36
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 DO CAIXA**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Taxa de Desconto: 0,6085 % a m.															
Atividades															
CONJUNTO															
Receitas															
Locação		32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70
Venda-Reserva															
Despesas															
Administração Patêncio		(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)
Renovação - Custas Processuais - Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovação - Assistência Técnica		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Estofa		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comercio		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Fluxo Total</b>	<b>6.338.940,00</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>	<b>31.910,48</b>

Valor Econômico:  
R\$ 5.340.000,00

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	32.728,70	33.383,27	33.383,27	33.383,27
(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(818,22)	(634,58)	(834,58)	(834,58)
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	31.910,48	32.549,66	32.549,66	32.549,66

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27	33.363,27
(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)	(834,58)
32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09	32.548,09

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
34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94	34.050,94
(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)	(851,27)
33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67	33.199,67

**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







	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00	35.426,00
(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)	(885,00)
34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93	34.540,93

**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

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

MATRÍCULA

188.666

FICHA

001

São Paulo, 14 de Agosto de 2001

IMÓVEL: O Escritório nº 41, localizado 3º pavimento do "EDIFÍCIO PLAZA I", situado à Rua James Joule nº 92, esquina com a Rua Edward Weston nº 32 e Rua Leon Foucault, no 30º Subdistrito Ibirapuera, contendo a área privativa de 306,350 metros quadrados, área comum de 324,841 metros quadrados, na qual já se encontra incluída aquela correspondente a 07 vagas na garagem coletiva do edifício, localizadas nos pavimentos designados por primeiro, segundo, terceiro, quarto e quinto subsolos, vagas essas em locais individuais e indeterminados, destinadas à guarda de igual número de veículos de passeio, a serem utilizadas com auxílio de manobrista, e área total construída de 631,191 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,9300% no terreno e nas demais áreas e coisas de propriedade e uso comuns. Cadastro Municipal nº 085.520.0041-5 (área maior).

PROPRIETÁRIAS: BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.633, 18º andar, CNPJ nº 60.748.324/0001-34; STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.541, 20º andar, conjunto 202, Brooklin Novo, CPNJ nº 04.391.498/0001-11; e IMOPAR PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, com sede na Cidade de Matão, neste Estado, na Rodovia Washington Luiz (SP-310), Km 307, CNPJ nº 62.116.223/0001-76.

TÍTULO AQUISITIVO: R.04 em 14 de maio de 2001, Av.05 em 29 de outubro de 2001, na matrícula nº 613; R.05 de 17 de janeiro de 2001; Av.06 de 29 de outubro de 2001, na matrícula nº 869; R.03 de 19 de abril de 2001 e Av.04 de 29 de outubro de 2001, na matrícula nº 870; R.15 de 24 de novembro de 2000 e Av.16 de 29 de outubro de 2001, na

Continua no Verso

matricula nº 3.575; R.11 de 29 de março de 2001 e Av.12 de 29 de outubro de 2001 na matricula nº 32.741; R.09 de 08 de novembro de 2000 e Av.10 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 45.017; R.07 de 21 de setembro de 2000 e Av.08 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 45.775; R.07 de 14 de maio de 2001 e Av.08 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 72.139; R.05 de 30 de julho de 2001 e Av.06 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 81.221; R.05 de 16 de fevereiro de 2001 e Av.06 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 113.695; R.03 de 23 de agosto de 2000 e R.04 em 10 de setembro de 2001, e Av.05 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 159.244; R.03 de 27 de abril de 2001 e Av.04 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 162.650; R.02 de 27 de abril de 2001, Av.03 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 162.651; R.05 de 29 de junho de 2001 e Av.06 de 29 de outubro de 2001, na matricula nº 163.302; R.01 em 10 de junho de 2002, R.04 em 17 de outubro de 2002, e Av.08, R.09 em 19 de junho de 2005, na matricula nº 164.594 todas deste Registro. O imóvel é possuído pelas proprietárias na proporção 63,98709% para Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo Ltda; de 32,48723% à Inopar Participações Imobiliárias Ltda; e 3,52568% à Stan Desenvolvimento Imobiliário Ltda. A Escrevente autorizada, [assinatura] (Luzia Antonia Abelini). O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

R.01 - 188 666 São Paulo, 14 de agosto de 2007.

(Prenotação nº 525.723 - 10/08/2007)

TRANSMITENTES: BOLSA DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA; STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA; e IMOPAR PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA; já qualificadas como

Continua na ficha 002

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

MATRICULA

188.666

FICHA

002

São Paulo, 14 de Agosto de 2007

proprietárias (Certidões Negativas de Débitos do INSS n°s 47842007-21004030, 105362007-21004030 e 003312007-21022050, emitidas respectivamente nos dias 06 de fevereiro de 2007, 15 de março de 2007, 05 de março de 2007; e Certidões da Receita Federal n°s AE8D.0168.7467.0E2B, F4F5.95AE.3157.A3FA, 3B57.3FB4.6AC7.CE86, expedidas em 01 de junho de 2007, 27 de março de 2007 e 26 de junho de 2007, mencionadas no título).

ADQUIRENTE: BRENNA DA FONTOURA ADMINISTRAÇÃO LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Padre Garcia Velho n° 73, conjunto 53, Pinheiros, CNPJ n° 61.600.144/0001-73.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 16 de julho de 2007, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 3749, página 357, apresentada a registro por certidão passada aos 09 de agosto de 2007.

VALOR: R\$284.790,35 (duzentos e oitenta e quatro mil, setecentos e noventa reais e trinta e cinco centavos). O registro refere-se a fração ideal de 2,9300% do terreno da matrícula. A Escrevente autorizada, ~~Luiza Antonia Abelini~~ (Luiza Antonia Abelini), O Oficial Substituto, (Nelson Amoroso).

R.02 - 188.666 São Paulo, 14 de agosto de 2007.

(Prenotação n° 525.723 - 10/08/2007)

Da escritura de 16 de julho de 2007, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 3749, página 357, apresentada a registro por certidão passada aos 09 de agosto de 2007., consta que as proprietárias BOLSA DE IMOVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO LTDA; STAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA e IMOPAR PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA, já qualificadas,

Continua no Verso

MATRÍCULA  
188.666

FICHA  
002  
VERSO

anteriormente a especificação e convenção do condomínio do qual o imóvel da matrícula faz parte, celebraram instrumento particular de compromisso de compra e venda de fração ideal do terreno e de sistema de administração datado de 10 de outubro de 2000, editado e ratificado por outros datados de 05 de dezembro de 2000, 05 de janeiro de 2001 e 29 de outubro de 2003; bem como de contrato de construção sob o regime de preço de custo, com BRENHA DA FONTOURA ADMINISTRAÇÃO LTDA, já qualificada, para o que foi contratada a construtora HOCHTIEF DO BRASIL S/A, com sede nesta Capital, na Avenida Egidio de Souza Aranha n° 145, CNPJ n° 61.037.537/0001-10, tendo ficado estabelecido nos referidos contratos que a unidade objeto desta matrícula, passaria a pertencer com exclusividade a adquirente já qualificada, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissoluvelmente, a fração ideal de 2,9300%, adquirida pelo R.01, e em consequência, as proprietárias dão quitação a adquirente, da quantia de R\$1.073.289,80, em quanto importaram as obras de construção. A Escrevente autorizada, ~~Luiza Antonia Abelini~~ (Luiza Antonia Abelini). O Oficial Substituto, ~~Nelson Amoroso~~ (Nelson Amoroso).

R.03 - 188.666 - São Paulo, 12 de novembro de 2007.

(prenotação n° 530.754 - 30/10/2007)

TRANSMITENTE: BRENHA DA FONTOURA ADMINISTRAÇÃO LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Padre Garcia Velho n° 73, conjunto 53, Pinheiros, CNPJ n° 61.600.144/0001-73. (Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros - CND do INSS sob n° 635982007-21003030, expedida em 29 de agosto de 2007; e Certidão Conjunta Positiva Negativa de Débitos Relativos a

Continua na ficha 003

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

MATRÍCULA  
188.666

FOLHA  
003

São Paulo, 12 de Novembro de 2007

Tributos Federais e a Dívida Ativa da União expedida pela Secretaria da Receita Federal, emitida em 13 agosto de 2007, código de controle nº ESA9 64EE FDDF 8B02, via internet, mencionadas no título).

ADQUIRENTE: QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 54.843.230/0001-41, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos nº 195, 1º andar, conjunto 12.

TÍTULO: VENDA E COMPRA

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 16 de outubro de 2007, do 1º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 3773, página 257, apresentada a registro por certidão passada em 24 de outubro de 2007.

VALOR: R\$ 1.725.000,00 (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil reais). A Escrevente autorizada, Lucia Antonia Abelini (Lucia Antonia Abelini), O Oficial Substituto, Nelson Amoroso (Nelson Amoroso).

R.04 - 188.666 São Paulo, 11 de janeiro de 2008  
(Frenotação nº 533441 13.Dezembro.2007)

LOCADORA: QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos nº 195, 1º andar, conjunto 12, CNPJ nº 54.843.230/0001-41.

LOCATÁRIA: TEVA FARMACÊUTICA LTDA, CNPJ nº 05.333.542/0003-61, com escritório na Rua James Joule nº 92, 15º andar, Cidade Monções, nesta Capital.

TÍTULO: LOCAÇÃO

FORMA DO TÍTULO: Instrumento particular de 1º de agosto de 2007, com Aditamentos de 16 de outubro de 2007 e 22 de novembro de 2007.

VALOR: R\$ 960.000,00 (novecentos e sessenta mil reais), inclusive o valor da locação dos imóveis das matrículas nºs

Continua no Verso

MATRICULA  
188.666

FICHA  
003  
VERSO

188.667 e 188.668 deste Registro. A proprietaria deu em LOCAÇÃO o imóvel descrito na matrícula, pelo prazo de 05 (cinco) anos, com início em 06 de agosto de 2007 e término 06 de agosto de 2012, mediante aluguel mensal de R\$16.000,00 (dezesesseis mil reais), com reajuste anual pelos índices oficiais, fixadas a multa compensatória no equivalente a três meses de aluguéis; em caso de alienação onerosa, os sucessores serão obrigados a respeitar o contrato em todas as suas cláusulas e condições, nos termos do art. 8º da Lei 8245/91. A Escrevente autorizada, [assinatura] (Fernanda Taveira dos Santos Mariano), O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

Av.05 - 188.666 - São Paulo, 05 de fevereiro de 2010.

(prenotação nº 583.963 - 27.01.2010)

Atendendo requerimento de 22 de janeiro de 2010, instruído com cópia autenticada de Ata da Assembleia Geral de Transformação de Sociedade Limitada denominada Quilombo Empreendimentos e Participações Ltda em Sociedade por Ações sob a denominação de Quilombo Empreendimentos e Participações S/A, realizada em 22 de outubro de 2008, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob nº 376.791/08-1, em 18 de novembro de 2008, é feita esta averbação, para constar que QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, foi transformada em sociedade por ações, passando a denominar-se QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A. A Escrevente autorizada, [assinatura] (Rosana Gonçalves da Penha), O Oficial Substituto, [assinatura] (Nelson Amoroso).

Continua na ficha 004

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRICULA  
188.666

FICHA  
004

São Paulo, 30 de Novembro de 2018

Av. 6 - 188.666 - São Paulo, 30 de novembro de 2018

(prenotação nº. 843.241 - 26/11/2018).

Nos termos do Instrumento Particular datado de 18 de fevereiro de 2008, é feita esta averbação, para constar que, de um lado a Locadora à data do instrumento com a denominação social: QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA; e, de outro lado a Locatária: TEVA FARMACÊUTICA LTDA, anteriormente qualificadas, resolveram de comum acordo distratar o contrato de locação, Registrado sob nº 04 na presente matrícula, ficando em consequência cancelado o referido registro. A Escrevente autorizada, Fernanda Taveira dos Santos Mariano. O Oficial Substituto, ~~Paulo Ademir Monteiro~~,  
(Paulo Ademir Monteiro).

MD5:9CD240882874B44C7E5FE201B0F976FC#

Av. 7 - 188.666 - São Paulo, 26 de dezembro de 2018.

(prenotação nº. 844.963 - 13/12/2018).

Da Escritura de 11 de julho de 2018, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4712, Fls.267/270, é feita esta averbação, para constar que, o imóvel da presente matrícula foi cadastrado individualmente pela Municipalidade sob nº 085.520.0265-5, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU, emitida via Internet em 22 de agosto de 2018, pela Prefeitura do Município de São Paulo. O Escrevente autorizado, (Alexandre Leves Trindade). O Oficial Substituto, ~~Paulo Ademir Monteiro~~.

R. 8 - 188.666 - São Paulo, 26 de dezembro de 2018.

Continua no Verso

(prenotação n.º 844.963 - 13/12/2018).

TRANSMITENTE: QUILOMBO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A, com sede nesta Capital, na Rua Fidêncio Ramos, n.º 1956, 1.º andar, Conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ/ME n.º 54.843.230/0001-41 (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, Código de Controle: 3FDF.37FB.9804.154D, emitida em 12 de junho de 2018, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do parágrafo único do art. 11 da Lei n.º 8.212, de 24 de julho de 1991, mencionada no título).

ADQUIRENTE: BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.857, 11.º andar, Conjunto 111, Brooklin Paulista, CNPJ/ME n.º 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, n.º 11.857, Conjunto n.º 111, Brooklin Paulista, CNPJ/ME n.º 26.195.121/0001-20.

TÍTULO: VENDA E COMPRA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura de 11 de julho de 2018, do 16.º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4712, Fls. 267/270.

VALOR: R\$ 4.056.227,00 (quatro milhões, cinquenta e seis mil, duzentos e vinte e sete reais). O Escrevente autorizado, (Alexandro Lanes Trindade). O Oficial Substituto, (Paulo Ademar Monteiro).

Av. 9 - 188.666 São Paulo, 26 de dezembro de 2018.

Continua na ficha 005

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL

15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo

Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2

MATRÍCULA

188.666

FICHA

005

São Paulo, 26 de Dezembro de 2018

(prenotação nº. 844.963 - 13/12/2018).

Da Escritura de 11 de julho de 2018, do 16º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 4712, Fls.267/270, consta que, o imóvel desta matrícula, adquirido no R.08, passa a integrar o patrimônio da BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, Conjunto 111, Brooklin Paulista, CNPJ/ME nº 26.195.121/0001-20, do qual a adquirente é administradora, passando esta a deter a propriedade fiduciária do mesmo, pelo que o administrará e dele disporá na forma e para os fins estabelecidos na mencionada legislação e no regulamento do Fundo ou em Assembleia Geral, conforme as restrições dispostas no artigo 7º da referida Lei nº 8668, quais sejam as de que tal ativo imobilizado: 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. O Escrevente autorizado, (Alexandro Lemes Trindade). O Oficial Substituto, (Pablo Ademar Monteiro).

#MDS:6C90A00RF56F38F0DFFACF44FE4AB177#

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

## CERTIDÃO

Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do § 1º do art. 19 da Lei nº. 6015/73.

São Paulo, 26/12/2018.

ROMÉU ALVES DA SILVA AUTORIZADO

15º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital  
ROSVALDO CASSARO  
Oficial

PAULO ADEMIR MONTEIRO  
Oficial Substituto

(art. 20 §§ 1º a 5º - Lei 8935/94)

José Roberto Lopes de Oliveira

José Odval Figueiredo Malheiros

Oficiais Substitutos

Romeu Alves da Silva

José Henrique de Oliveira Nascimento

José Júlio Leite

Walter Vicente

Escrivães Autorizados

(art. 20 §§ 2º - Lei 8935/94)

Rua Conselheiro Coimbrão, 29 - 4º Andar  
São Paulo - Telefones 3255-8644 e 3255-9537

## ATENÇÃO

Informamos que é necessário proceder a atualização de dados cadastrais (IPTU), preenchendo o formulário eletrônico disponível na internet:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/iptu/>

imprimir o protocolo, juntar os documentos necessários e entregar / enviar à Subprefeitura mais próxima.



Selo Digital 111252331000000078361185 consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



**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**

**1**

**Avaliação**

**Edificação**

**Alvenaria**

Quantidade

Unidade

**12,00000**

**unidade**

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