

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

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



- **Objeto** : Imóvel Urbano – Conjunto Comercial.
- **Documentação** : Matrículas n° 113.538 e 113.539 – 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Notificações do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



N° 40.924/22

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.290.000,00

(oito milhões duzentos e noventa mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.660.000,00

(dez milhões, seiscentos e sessenta mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.660.000,00

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

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

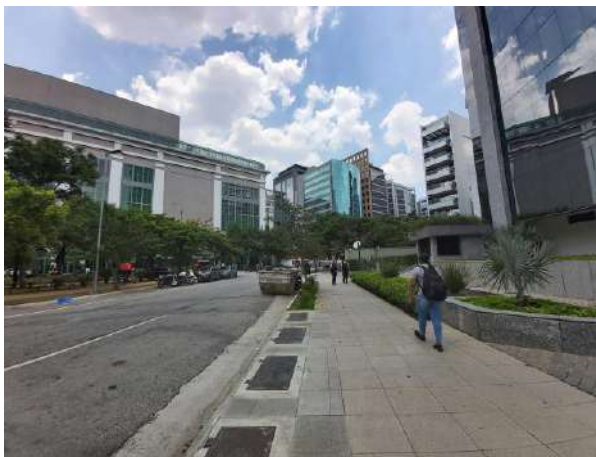
A Vila Olímpia abriga inúmeros escritórios de multinacionais e empresas nacionais como: Unilever, Grupo Santander, Camargo Corrêa, McKinsey & Company, Gol Transportes Aéreos, AES Eletropaulo, Kimberly-Clark, Parmalat, FOX Latin America Channels e Discovery Communications, Facebook (primeiro escritório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

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

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

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de conjunto comercial, dotado de padrão construtivo fino e estado de conservação regular. A unidade é composta por duas salas comerciais e doze vagas de garagem.

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



Alameda Vicente Pinzon - Local do Imóvel Avaliando.



Rua Gomes de Carvalho - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando - Alameda Vicente Pinzon.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

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

Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - 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 6,6667%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Mikonos (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas nº 113.538 e 113.539, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.

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

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

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

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

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

2.1.3. Infraestrutura Básica

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

2.1.4. Topografia e Características do Solo

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

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **572,07m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 51 e 52

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

Características Construtivas:

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

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

Obs.2: Para fins do presente estudo foi considerado o relatório fotográfico do imóvel obtido na ocasião da realização do laudo nº 39.774, de dezembro de 2.021, tendo em vista que na ocasião da vistoria não foi possível o acesso ao interior do imóvel.

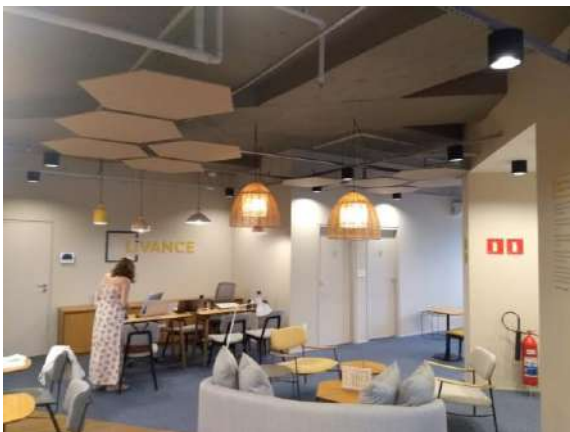
Obs.3: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

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

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

3.1.1.2. Método Involutivo

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

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

3.1.1.3. Método Evolutivo

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

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

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

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

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

3.1.2. Metodologia Adotada

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

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

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

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

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Valor Unitário Básico

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível
Mínimo - 2,532
- Idade - 15 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,828

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

Vu = R\$ 13.233,59/m²

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 13.233,59/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 13.233,59/m^2$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = R\$ 13.233,59/m^2 \times 572,07m^2$$

arredondando:

$$VM = R\$ 7.570.000,00$$

3.2.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 12 (doze) vagas, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas, obtido através de pesquisa realizada no mercado imobiliário da região. Assim sendo:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 7.570.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 12)$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.290.000,00

(oito milhões duzentos e noventa 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:

$$V_L = \text{R\$ } 65.363,42/\text{mês}$$

- 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 3, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.660.000,00

(dez milhões, seiscientos e sessenta 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 do imóvel avaliando, destinado para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com o contrato de locação em vigor, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para o imóvel será obtido através do Método da Capitalização da Renda.



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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.660.000,00

(dez milhões, seiscentos e sessenta 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 26 (vinte e seis) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 16 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



Situação Paradigma: Índice Fiscal: 100,00 anos
Peso do Terreno: 0,30 anos
Peso da Construção: 0,70 anos
Valor da Vaga: 60.000,00
Área Privativa: 572,07 m²
Fator de Depreciação: 0,828

El. n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	FT	Vagas	Valor s/vaga (R\$)	A Priv. (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel				Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m ²)	
									Padrão	Estadiv	Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp			F área
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	13.976,95	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	0,9300	4,7672	0,8839	12.353,96
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.580.000,00	480,00	11.625,00	2,286	c	60	15	0,858	0,9564	1,0753	0,9755	4,8305	0,9472	11.011,39
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	100,00	7.072.000,00	0,90	4,00	6.124.800,00	416,00	14.723,08	2,286	c	60	25	0,747	1,000	1,0753	1,0757	5,0710	1,0710	15.768,77
4	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	8.320.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	489,00	14.331,29	2,532	c	50	20	0,762	0,9564	1,0000	1,0610	4,8407	0,9574	13.720,68
5	Rua Filadelfo Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	582,00	11.701,03	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	1,0000	4,9539	0,9539	11.161,39
6	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	509,00	15.795,68	2,286	c	60	15	0,858	0,9564	1,0753	0,9755	4,8405	0,9572	15.119,88
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	14.482,76	2,532	c	50	10	0,886	1,000	0,9539	1,0200	4,8572	0,9739	14.104,48
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	13.190,18	2,532	c	50	20	0,762	0,9564	1,0000	1,0610	4,8407	0,9574	12.628,19

Valor Unitário

Soma = 105.868,73 /m²
N° de Elementos = 8
Média = 13.233,59 /m²
Mínimo = 9.263,51 /m²
Máximo = 17.205,67 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 105.868,73 /m²
Média = 13.233,59 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 8
Graus de Liberdade = 7
tc (tabelado) = 1,415
Desvio Padrão = 1.746,56

Limite Superior = R\$ 14.107,36 /m²
Limite Inferior = R\$ 12.359,82 /m²
Intervalo - Elementos Eletivamente Utilizados
Valor Mínimo = R\$ 11.011,39 /m²
Valor Máximo = R\$ 15.768,77 /m²

Campo de Arbitrio
Limite Superior = R\$ 15.218,63 /m²
Limite Inferior = R\$ 11.248,55 /m²

Dados do Imóvel:

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

Coefficientes:

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

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 13.233,59 /m²
Vu adot. (R\$/m²) = 13.233,59 /m²
Valor = R\$ 7.570.540,56
Vagas = 12,00
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
Apto = R\$ 8.290.540,56
ou, **R\$ 8.290.000,00**

NOTA: io homogeneizado =>

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
S Ft = Somatório dos fatores utilizados
n = Número de fatores utilizados = 4

EL n°	Fone
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R. Comm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sm. Sabrina
3	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3802-3294 / 9.6602-7000 - Sr. Clodoaldo
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3802-3294 / 9.6602-7000 - Sr. Clodoaldo
5	S.J.R. Comm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sm. 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. Comm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-8830 / 9.9859-6088 - Sm. 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 do valor da(s) vaga(s):	R\$ 13.976,95		
Observações: Conjunto Comercial	OFERTA VENDA		



Comparativo no. 2 : Rua São Tomé, nº 86	O/T :	O	
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	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 do 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 do 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 do 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 Corm. 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:	c
nº de vagas 14,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 8.500.000,00	Mês: 12	Ano: 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:	c
nº de vagas 16,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 10.000.000,00	Mês: 12	Ano: 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:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 11.000.000,00	Mês: 12	Ano: 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 Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53
Área Útil (m2) 489,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 7.700.000,00	Mês: 12	Ano: 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



amaral d'avila
engenharia de avaliações



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



A N E X O 3

FLUXO DE CAIXA – CAPITALIZAÇÃO

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Taxa de Desconto:														
Atividades														
HIPIERMERCADO														
Receitas	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42	65.363,42
Locação														
Venda Residual														
Despesas														
Administração do Portfólio														
Renovatória - Custas Processuais - Advogados														
Revisão - Assessoria - Banco														
Manutenção/Retrfit														
Outras Despesas														
Fluxo Total	10.644.546,43	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33	63.729,33

Valor Econômico:
R\$ 10.660.000,00

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
	65.383,42	65.363,42	65.363,43	65.363,42	65.363,42	65.383,42	65.383,42	65.363,42	65.363,42	65.383,42	65.363,42	65.363,42	65.383,42	65.363,42	65.363,43	65.363,42	65.670,69	65.670,69	66.670,69
	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.634,00)	(1.666,77)	(1.666,77)	(1.696,77)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	63.224,33	66.063,90	66.063,90	66.063,90

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69	66.670,69
	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)	(1.696,77)
	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92	65.003,92

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10	68.004,10
(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)	(1.700,10)
66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00	66.304,00

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15	69.394,15
(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)	(17.34,10)
67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05	67.650,05

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	
	69.364,15	69.364,15	69.364,15	69.364,15	69.364,15	69.364,35	69.364,15	69.364,15	69.364,15	69.364,15	69.364,15	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47
	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,30)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.734,10)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)	(1.768,79)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(130.726,34)	(130.726,64)	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	67.630,05	67.630,08	67.630,05	67.630,03	67.630,04	67.630,05	67.630,02	67.630,08	67.630,08	67.630,08	67.630,08	69.744,01	69.744,01	69.893,66	69.893,66	69.992,83	69.992,84	69.992,84	69.992,84	69.992,85

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47	70.751,47
(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)	(1.788,79)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68	68.962,68

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



165	166	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	72.166,50	11.089.690,49
(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(1.804,16)	(592.944,52)
70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	70.362,33	11.266.705,09

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



A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



Dados do Imóvel:

Fração Ideal: 3,298800%

Área Privativa 572,02m²

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

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



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
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	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