

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Alameda Itu, nº 852 - Conjuntos 71 e 72 - Edifício Spazio Centrale - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrículas nº 73.314 e 73.315 - 13º 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 40.923/22



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.880.000,00

(três milhões, oitocentos e oitenta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.840.000,00

(quatro milhões, oitocentos e quarenta mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.840.000,00

(quatro milhões, oitocentos 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 Alameda Itu, nº 852 - Conjuntos 71 e 72 - Edifício Spazio Centrale - São Paulo - SP, na quadra formada pelas Alamedas Ministro Rocha Azevedo, Jaú e Rua Padre João Manuel.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Cerqueira César é um bairro nobre do município de São Paulo, capital do estado de São Paulo. Tem como limites ao noroeste Avenida Rebouças e Rua da Consolação; ao nordeste: Rua Caio Prado, Rua Frei Caneca, Rua Doutor Penaforte Mendes e Rua Herculano de Freitas; ao sudeste a Rua Plínio Figueiredo, a Avenida Nove de Julho e a Alameda Casa Branca; e ao sudoeste a Rua Estados Unidos.

Sua área localizada ao sul da Avenida Paulista costuma frequentemente ser classificada como parte da região dos Jardins. Já a região localizada ao norte da mesma avenida recebe o nome de Baixo Augusta. Está situado em uma das regiões mais altas da cidade, chamada de Espigão da Paulista.

Limita-se com os bairros: Higienópolis, Jardim Paulista, Vila Buarque, República, Jardim América, Bela Vista e Pacaembu.

O edifício "Spazio Centrale", do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Alameda Itu, uma via secundária, próxima a uma importante via de acesso, a Avenida Paulista, 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 duas salas comercial e oito vagas de garagem.

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



Alameda Itu - Local do Imóvel Avaliando.



Alameda Itu - 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 5,000%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício "Spazio Centrale" (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas n° 73.314 e 73.315, emitidas pelo 13° 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 010.088.0310-3.

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana (**ZEU**).

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 "Spazio Centrale" apresenta frente acima do 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 **276,60m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 71 e 72

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 276,60m ²
Vagas	: 08 (oito)
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

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

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas nº 73.314 e 73.315, emitidas pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. 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 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 Máximo
- 2,520
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,809

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):

$$\mathbf{Vu = R\$ 12.286,26/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 12.286,26/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 12.286,26/m^2}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 12.286,26/\text{m}^2 \times 276,60\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 3.400.000,00

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 08 (oito) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.400.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 8)$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.880.000,00

(três milhões, oitocentos e oitenta 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:

$$V_L = \text{R\$ } 29.650,68/\text{mês}$$

- 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 - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.840.000,00

(quatro milhões, oitocentos e quarenta 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 os contratos 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 DO IMÓVEL = R\$ 4.840.000,00

(quatro milhões, oitocentos 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

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

Acompanham 5 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 15 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

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:
Idade: 20 anos
Idade Referencial: 60 anos
Peso do Terreno: 0,30
Peso da Construção: 0,70
Valor da Vaga: 60.000,00
Área Útil: 276,60 m²
Fator de Depreciação: 0,809

Ed. nº	UF	Valor (R\$)	F.F.	Vagas	Valor/vaga (R\$)	A. Útil (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel								Σ Ff	Fator Final (R\$/m ²)	Vu (R\$/m ²)			
								Padrão	Estado	V. Red.	Índice	Acabamento	Dep.	F. local	F. ed.				F. pb.	F. ach.	F. area
1	Alameda Ita. nº 852	100,00	2.000,00	0,90	0,00	1.800,00	132,66,16	143,60	2,520	c	60	20	1,00	0,809	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	4,9200	10,200	11.191,19
2	Alameda Ita. nº 852	100,00	4.500,00	0,90	8,00	3.975,00	132,66,98	301,10	2,520	c	60	20	1,00	0,809	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	5,0200	10,200	13.470,10
3	Avenida Paulista, nº 2.028	100,00	5.400,00	0,90	4,00	4.620,00	12.977,53	356,00	2,520	b	60	5	1,00	0,963	0,9443	1,0000	0,8878	1,0700	4,8721	10,200	11.317,40
4	Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 38	90,00	5.603,35	0,90	10,00	4.443,65	13.886,83	320,00	3,066	c	50	10	1,00	0,886	1,0333	0,8733	0,9387	1,0400	4,8874	10,200	12.322,20
5	Rua Oscar Freire, nº 579	120,00	2.900,00	0,90	2,00	2.490,00	12.450,00	200,00	2,520	c	60	25	1,00	0,747	0,9500	1,0000	1,0577	0,9200	4,9277	10,200	11.589,97
6	Alameda Ita. nº 852	100,00	4.500,00	0,90	0,00	4.040,00	278,00	278,00	2,520	c	60	20	1,00	0,809	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	5,0000	10,200	14.762,99
7	Alameda Ita. nº 852	100,00	2.100,00	0,90	0,00	1.890,00	14.000,00	135,00	2,520	c	60	20	1,00	0,809	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	4,9100	10,200	12.740,00
8	Alameda Ita. nº 852	100,00	3.900,00	0,90	8,00	3.080,00	10.938,63	277,00	2,520	c	60	20	1,00	0,809	1,0000	1,0000	1,0000	0,9100	5,0000	10,200	10.938,63

Limites de Confiança

Número de Amostras = 8
Graus de Liberdade = 7
tc (tabelado) = 1,415
Desvio Padrão = 1.322,41

Limite Superior = R\$ 12.947,83 m²
Limite Inferior = R\$ 11.624,69 m²
Intervalo - Elementos Estatísticos Utilizados
Valor Mínimo = R\$ 10.938,63 m²
Valor Máximo = R\$ 14.762,99 m²
Campo de Análise
Limite Superior = R\$ 14.120,20 m²
Limite Inferior = R\$ 10.443,32 m²

Valor Unitário

Soma = 98.290,08 m²
Nº de Elementos = 8
Média = 12.286,26 m²
Mínimo = 8.600,38 m²
Máximo = 15.972,14 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 98.290,08 m²
Média = 12.286,26 m²

Coefficientes:

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

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 276,60
Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel
Vu (R\$/m²) = 12.286,26 m²
Valor = R\$ 3.398.379,54
Vagas = 8,00
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
Apto = R\$ 3.878.379,54
ou, R\$ 3.880.000,00

NOTA: Valor unitário homogeneizado => q = Vu / (1 + S.F. + n)
Onde: Vu = Preço Unitário do Bem, considerando a elasticidade do oferta
S.F. = Somatória de imóveis utilizados
n = Número de imóveis utilizados = 4

Ed. nº	Nome
1	Valentim Curim Imóveis - Tel. (11) 3178-4633 / 3284-4441 - Sra. Valantina Curim
2	Consulto Especialista SP - Tel. (11) 3090-6583
3	EDX Imóveis - Tel. (11) 3631-3405 / 09023-7707 - Sra. Júlia
4	Valentim Curim Imóveis - Tel. (11) 3178-4633 / 3284-4441 - Sra. Valantina
5	Lopes Imóveis A - Tel. (11) 3971-4400 - Sr. Jefferson
6	BR Imóveis - Tel. (11) 2691-8830 / 9859-9688 - Sr. Rogério
7	Olveira Corretoras - Tel. (11) 95076-1832 - Sra. Nina
8	Lopes Vp. Imobiliária - Tel. (11) 3381-0331 / 91971-0120 - Sra. Ana



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 : Alameda Itu, nº 852	O/T :	O
Fonte: Valentina Caran Imóveis - Tel. (11) 3178 4633 / 3284 4441 - Sra. Valentina Caran	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 148,00	Conservação:	c
nº de vagas	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 2.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.162,16
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Alameda Itu, nº 852	O/T :	O
Fonte: Consulto Especialista SP - Tel. (11) 3090-6583	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 301,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 4.950.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.205,98
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Avenida Paulista, nº 2.028	O/T :	O
Fonte: EDK Imóveis - Tel. (12) 3631-3405 / 9.9623-7707 - Sra. Julia	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 356,00	Conservação:	b
nº de vagas 4,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	5
Preço à Vista: R\$ 5.400.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.977,53
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Alameda Ministro Rocha Azevedo, nº 38	O/T :	O
Fonte: Valentina Caran Imóveis - Tel. (11) 3178 4633 / 3284 4441 - Sra. Valentina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 320,00	Conservação:	c
nº de vagas 10,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 5.603.850,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.885,83
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



Comparativo no. 5 : Rua Oscar Freire, nº 379	O/T:	O	
Fonte: Lopes Imóvel A - Tel. (11) 3071-4401 - Sr. Jefferson	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00	
Bairro: Jardim América /São Paulo/SP	Padrão:	2,520	
Área Útil (m2)	200,00	Conservação:	c
nº de vagas	2,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista:	R\$ 2.900.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 12.450,00
Observações: Sala Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Alameda Itu, nº 852	O/T:	O	
Fonte: SJR Imóveis - Tel. (11) 2691-5830/ 9.9859-6088 - Sr. Rogério	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00	
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,520	
Área Útil (m2)	278,00	Conservação:	c
nº de vagas		Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 4.560.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 14.762,59
Observações: Sala Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no. 7 : Alameda Itu, nº 852	O/T:	O	
Fonte: Oliveira Corretores - Tel. (11) 9.3076-1832 - Sra. Nina	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	100,00	
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,52	
Área Útil (m2)	135,00	Conservação:	c
nº de vagas		Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 2.100.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 14.000,00
Observações: Sala Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no. 8 : Alameda Itu, nº 852	O/T:	O	
Fonte: Lopes Vip Imobiliária - Tel. (11) 3181-0331 / 9.7971-0120 - Sra. Ana	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	100,00	
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,52	
Área Útil (m2)	277,00	Conservação:	c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 3.900.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 10.938,63
Observações: Sala Comercial			OFERTA VENDA

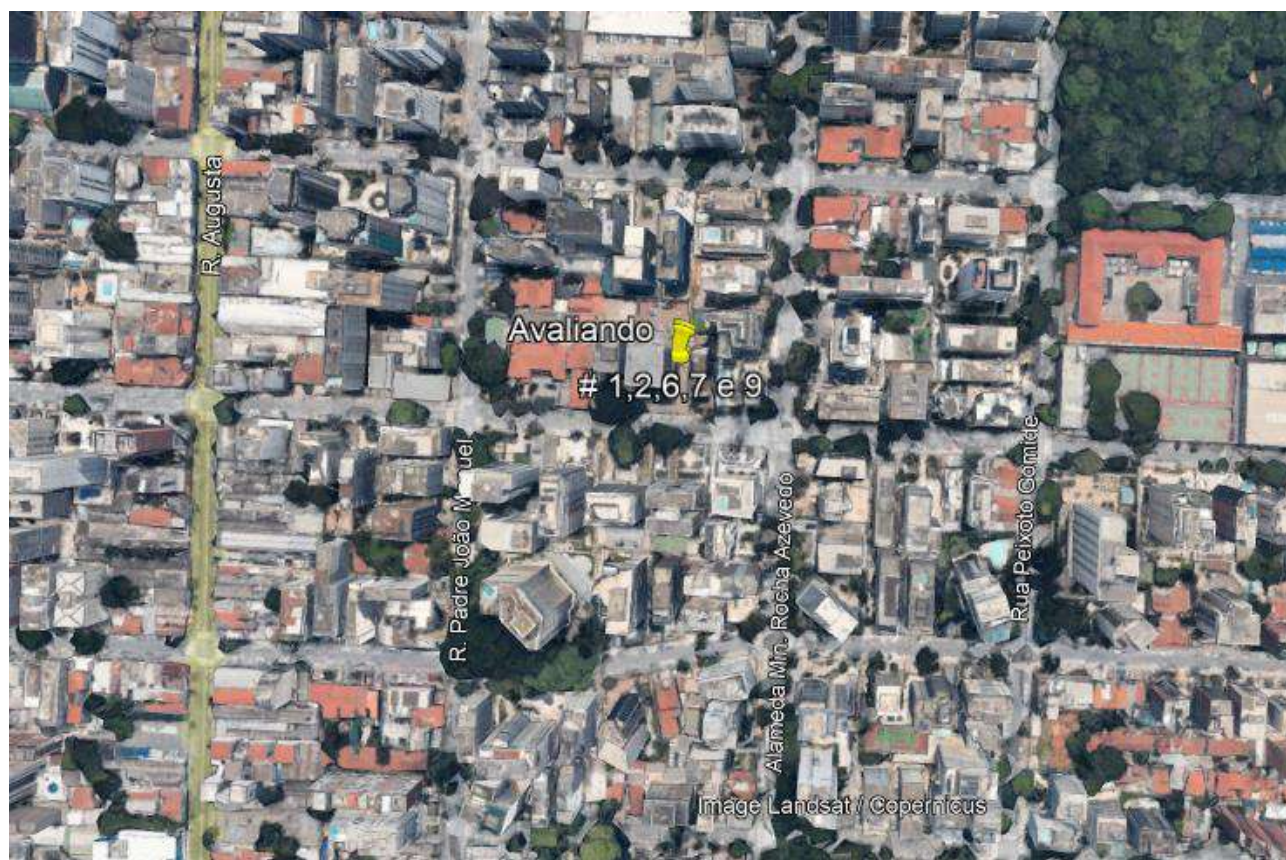


São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



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



Taxa de Desconto: 0,6985 % a.m.

Atividades	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
CONJUNTO														
Receitas	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68
Locação														
Venda Residual														
Despesas														
Administração do Portfólio	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)
Renovação - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção - Assistência Técnica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirof	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	4.837.737,33	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41

Valor Econômico: R\$ 4.840.000,00

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



129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85	32.094,85
(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)	(802,37)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48	31.292,48

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	32.736,75	5.379.888,13
(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	(818,42)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(288.994,41)
31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	31.918,33	5.110.893,72

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

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





ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, reverendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

73314

folha

1

São Paulo, 8 de MAIO de 2000

UNIDADE AUTÔNOMA: CONJUNTO Nº 71, localizado no 7º pavimento-tipo ou 7º andar do "EDIFÍCIO SPAZIO CENTRALE", à Alameda Itu nº 852, no 34º Subdistrito (Cerqueira César) desta Capital, contendo a área privativa real de 138,300 m², a área de garagem real de 114,120 m², correspondente ao direito de uso de 04 (quatro) vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem do edifício, previsto o uso de manobrista, e área comum real de 119,678 m², perfazendo o total de 372,098 m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 2,500% e o coeficiente para rateio de condomínio de 2,500%. O Edifício Spazio Centrale acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 31257, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada sob nº 17, sua instituição de condomínio, em 15 de dezembro de 1999.

PROPRIETÁRIOS: 1) CONSTRUTORA KAUFFMANN S/A., com sede social no município de Santana do Parnaíba, neste Estado, na Calçada Aldebarã, 152, sala 03, suite 102, Centro de Apoio II, Alpheville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.223.114/0001-03, de 20%; 2) MTB - EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Liberdade, 64, 14º andar, conjunto 1.401, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.609.258/0001-72, de 30%; 3) EMPRESAS REUNIDAS PAULISTA DE TRANSPORTE LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, 505, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.993.632/0001-79, de 20%; 4) (continua no verso)

PAULO FERNANDO MALKA DE CARVALHO, Industrial, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 06 de novembro de 1999, com **CRISTIANE BORGES FARHAT DE CARVALHO**, comerciante, brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG 22.148.872-B-SP e 11.833.133-4-SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 148.406.538-79 e 143.830.538-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Fernão Dias, 98, apto. 16, e **FLAVIO AUGUSTO MALKA DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG 22.024.056-5-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 162.563.318-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, 340, 2º andar, de 15%; e 5) **TOMAZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO JÚNIOR**, portador da cédula de identidade RG 16.637.329-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 114.119.028-09, **CARLOS EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 16.637.331-X-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 151.788.128-59, e **LUIZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 26.440.444-0-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 033.851.838-04 por dependência de seu pai Tomaz Eduardo Neves de Carvalho, brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Casa Branca, 492, 8º andar, apto. B1, de 15%.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 9 na matrícula nº 31257, de 15 de agosto de 1995.

(continua na ficha 2)

matrícula

73314

fólio

2

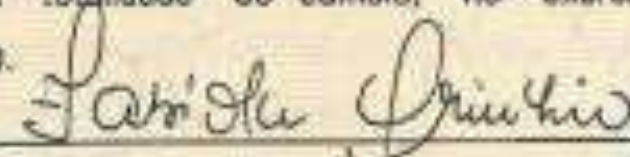
Contribuinte nº 010.088.0007-4 (totalidade do prédio).

O. OFICIAL


 Bel. Armando Cláudio

R.1-73314. Em 8/MAIO/2000. Por instrumento particular de 24 de fevereiro de 2000, passado nesta Capital, a unidade desta matrícula foi atribuída à MTB - Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$140.449,27, em correspondência à fração ideal titulada. Valor venal da totalidade do edifício, no exercício de 2000: R\$10.806.502,00.

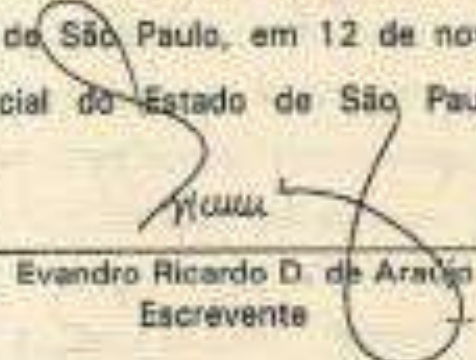
Registrado por

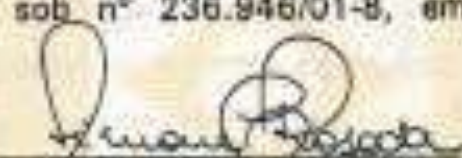


Fabíola Oriochio - escrevente substituta

AV.2-73314. Em 10/OUTUBRO/2003. Procedê-se a presente autorizada no requerimento passado nesta cidade de São Paulo, em 10 de setembro de 2003, prenotado sob nº 175681, em 06/10/2003, para constar a alteração da razão social da proprietária MTB Empreendimentos Ltda. para Tamanduá Empreendimentos Ltda., conforme alteração do contrato social, passado nesta cidade de São Paulo, em 12 de novembro de 2001, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 236.946/01-8, em 27/11/2001.

Averbado por


 Evandro Ricardo D. de Araújo
 Escrevente


 Simone Cristina Rosada
 Escrevente

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

73314

ficha

2

verso

CONTRIBUINTE

AV.3-73314. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo como contribuinte nº 010.088.0310-3, conforme certidão de dados cadastrais extraída em 20/08/2019 via internet. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019. Selo digital: 111195331332982188882919K

Averbado por

Fabíola Orichio
Fabíola Orichio - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.4-73314. 29/AGOSTO/2019. Por escritura de 14/08/2019, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 03/10 do livro 5.521, prenotada sob o nº 332982, em 19/08/2019, Tamanduá Empreendimentos Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Romilda Margarida Gabriel nº 99, apartamento 221, CNPJ/MF nº 84.609.258/0001-72, VENDEU o imóvel desta matrícula a BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, CNPJ/MF nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora do fundo BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF nº 26.195.121/0001-20, com seu regulamento registrado no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca de São Paulo sob o nº 2133217, em 06/07/2017, pelo preço de R\$1.920.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2019, R\$1.735.102,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSF, R\$2.611.448,00. Selo digital: (continua na ficha 3)

EM BRANCO

matrícula

73314

ficha

3

1111953213329821888630193

Registrado por

Fabiola Oricchio
Fabiola Oricchio - escrevente

RESTRICÇÕES

AV.5-73314. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao art. 7.º, da lei 8668/1993, para constar que o imóvel desta matrícula constitui patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o mesmo. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019, Selo Digital: 111195331332982188863119Z

Averbado por

Fabiola Oricchio
Fabiola Oricchio - escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel de matrícula certificada. Foram indicados os títulos prenotados até 29/08/2019. Podem existir títulos prenotados a partir de 30/08/2019 até o momento da emissão desta certidão, ainda não lançados no sistema. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, expedida nos termos do art. 18, § 1.º, da Lei Federal nº 6.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 30/08/2019.

**13.º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS**

| Daniel Carmelino de Lima Soares
| Paulo Henrique de Almeida
| Renata Paula de Souza
| Samara Cristina Rozada
| Simone Cristina Rozada
| Sonia Ferreira Mendes
| Teresinha A. Pessoto Martinelli

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1.º do Decreto Federal nº 93.240/1986 e letra "c" do item 52 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1999, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-5 da 1.ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

ARMANDO CLÁPIS, 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA** que, revendo o Livro 2 - Registro Geral, consta a matrícula do seguinte teor:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

73315

folha

1

São Paulo, 8 de MAIO de 2000

UNIDADE AUTÔNOMA: CONJUNTO Nº 72, localizado no 7º pavimento-tipo ou 7º andar do "EDIFÍCIO SPAZIO CENTRALE", à Alameda Itu nº 852, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar) desta Capital, contendo a área privativa real de 138,300 m², e área de garagem real de 114,120 m², correspondente ao direito de uso de 04 (quatro) vagas em lugares individuais e indeterminados na garagem do edifício, previsto o uso de menobrista, a área comum real de 119,678 m², perfazendo o total de 372,098 m², correspondendo-lhe no terreno e demais partes de uso comum a fração ideal de 2,500% e o coeficiente para rateio de condomínio de 2,500%. O Edifício Spazio Centrale acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 31257, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada sob nº 17, sua instituição de condomínio, em 15 de dezembro de 1999.

PROPRIETÁRIOS: 1) CONSTRUTORA KAUFFMANN S/A., com sede social no município de Santana do Parnaíba, neste Estado, na Calçada Aldebarã, 152, sala 03, suite 102, Centro de Apoio II, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.223.114/0001-03, de 20%; 2) MTB - EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Liberdade, 64, 14º andar, conjunto 1.401, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.609.258/0001-72, de 30%; 3) EMPRESAS REUNIDAS PAULISTA DE TRANSPORTE LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, 505, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.993.632/0001-79, de 20%; 4) (continua no verso)

PAULO FERNANDO MALKA DE CARVALHO, industrial, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 06 de novembro de 1999, com **CRISTIANE BORGES FARHAT DE CARVALHO**, comerciante, brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG 22.148.872-8-SP e 11.833.133-4-SP, inscritos no CPF/MF sob n.ºs 148.406.538-79 e 143.830.538-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Fernão Dias, 98, apto. 16, e **FLAVIO AUGUSTO MALKA DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG 22.024.056-5-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 162.563.318-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, 340, 2.º andar, de 15%; e 5) **TOMAZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO JÚNIOR**, portador da cédula de identidade RG 16.637.329-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 114.119.028-09, **CARLOS EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 16.637.331-X-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 151.788.128-59, e **LUIZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 26.440.444-0-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 033.851.838-04 por dependência de seu pai Tomaz Eduardo Neves de Carvalho, brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Casa Branca, 492, 8.º andar, apto. 81, de 15%.

REGISTRO ANTERIOR: Registro n.º 9 na matrícula n.º 31257, de 16 de agosto de 1995.

(continua na ficha 2)

EM BRANCO



matrícula
73315

ficha
2

Contribuinte nº 010.088.0007-4 (totalidade do prédio).

O OFICIAL

Bel. Armando Clávis

R.1-73315. Em 8/MAIO/2000. Por instrumento particular de 24 de fevereiro de 2000, passado nesta Capital, a unidade desta matrícula foi atribuída à MTB - Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$140.449,27, em correspondência à fração ideal titulada. Valor venal da totalidade do edifício, no exercício de 2000: R\$10.805.502,00.

Registrado por

Fabiola Oricchio - escrevente substituta

AV.2-73315. Em 10/OUTUBRO/2003. Procedeu-se a presente autorizada no requerimento passado nesta cidade de São Paulo, em 10 de setembro de 2003, prenotado sob nº 175681, em 06/10/2003, para constar a alteração da razão social da proprietária MTB Empreendimentos Ltda. para Tamanduá Empreendimentos Ltda., conforme alteração do contrato social, passado nesta cidade de São Paulo, em 12 de novembro de 2001, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 236.946/01-8, em 27/11/2001.

Averbado por

Evandro Ricardo D. de Araújo
Escrevente
Simone Cristina Rosada
Escrevente

(continua no verso)

REGISTRADO
CONTINUA
NEXTEL

13ª Oficial de Registro de Imóveis

765.705

CONTRIBUINTE

AV.3-73315. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo como contribuinte nº 010.088.0311-1, conforme certidão de dados cadastrais extraída em 20/08/2019 via internet. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019. Selo digital: 111195387332982189863219X

Averbado por

Fabiola Oricchio
Fabiola Oricchio - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.4-73315. 29/AGOSTO/2019. Por escritura de 14/08/2019, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 03/10 do livro 5.521, prenotada sob o nº 332982, em 19/08/2019, Tamanduá Empreendimentos Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Romilda Margarida Gabriel nº 99, apartamento 221, CNPJ/MF nº 64.609.258/0001-72, VENDEU o imóvel desta matrícula a **BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto T11, CNPJ/MF nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ/MF nº 26.195.121/0001-20, com seu regulamento registrado no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca de São Paulo sob o nº 2133217, em 06/07/2017, pelo preço de R\$1.920.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2019, R\$1.735.102,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R\$2.611.448,00. Selo digital:
(continua na ficha 3)

EM BRANCO

matrícula

73315

folha

3

111195321332982188863319X

Registrada por

Fabiola Orichio - escrevente

RESTRIÇÕES

AV.5-73315. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao art. 7º, da lei 8668/1993, para constar que o imóvel desta matrícula constitui patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, o que: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o mesmo. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019. Selo Digital: 111195321332982188863419T

Averbado por

Fabiola Orichio - escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Foram indicados os títulos prenotados até 29/08/2019. Podem existir títulos prenotados a partir de 30/08/2019 até o momento da emissão desta certidão, ainda não lançados no sistema. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas da referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 6.015/1973. Os ludo, de fl. São Paulo, 30/08/2019.

**13º OFICIAL DE REGISTRO DE
IMÓVEIS**

[] Daniel Carmelino de Lima Soares
[] Flavio Henrique de Almeida
[x] Renato Paula de Souza
[] Samara Cristina Rosada
[] Simone Cristina Rosada
[] Sônia Ferreira Mendes
[] Terezinha A. Passoto Martinielli

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 33.240/1988 e letra "c" do Item 59 do Capítulo XIV do Regulamento CGJ nº 98/1988, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-8 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

EM BRANCO



amaral d'avila
engenharia de avaliações

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