

BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

*Alameda Santos, nº 1.940 - Conjuntos 101, 102 - 10º andar
Edifício Parque Paulista - Cerqueira Cesar - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Comercial
- **Documentação** : Escritura Pública - Livro 4966, Páginas 275 / 280 - 16º Tabelião de Notas de São Paulo - SP
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.931/22

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 11.860.000,00

(onze milhões, oitocentos e sessenta mil reais)

II) Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 12.100.000,00

(doze milhões e cem mil reais)

III) Fair Opinion

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 12.100.000,00

(doze milhões e cem mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Alameda Santos, nº 1.940 - Conjuntos 101, 102 - 10º andar - Edifício Parque Paulista - Cerqueira Cesar - São Paulo - SP, na quadra formada pela Rua Padre João Manuel, Alameda Ministro Rocha Azevedo e ainda pela Avenida Paulista.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Paulista que a interliga aos diversos bairros as diversas regiões 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 Dr. 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.

Cerqueira César é um dos bairros mais dinâmicos e valorizados da cidade, situado numa região nobre apresenta uma vida noturna agitada, teatros, cinemas e grande oferta de comércio e serviços. Reúne diversos flats e hotéis de luxo, a maior concentração da cidade.

Um ícone é a Rua Oscar Freire, onde é possível encontrar ícones da joalheria como Tiffany & Co., Cartier e Bvlgari, luxuosas grifes como Dior, Versace e Giorgio Armani como também produtos das marcas Louis Vuitton, Montblanc e Bang & Olufsen. A lista de marcas caras e famosas é tão extensa que fez a Mystery Shopping International eleger a Oscar Freire como a oitava melhor rua de comércio de luxo do mundo.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na Alameda Santos, uma das principais vias de acesso a região, por onde trafega grande quantidade de veículos.

A região apresenta ocupação heterogênea composta por residências uni e multifamiliares de padrão alto, estabelecimentos comerciais, institucionais e alguns terrenos livres.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de salas comerciais dotadas, de modo geral, de padrão construtivo fino e regular estado de conservação.

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



Alameda Santos - Local do Imóvel Avaliando.



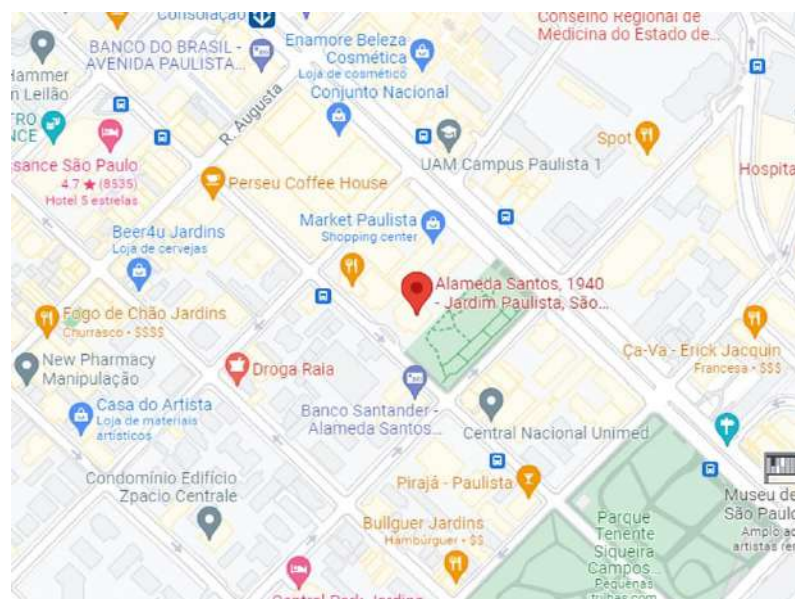
Alameda Santos - Local do Imóvel Avaliando.



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

Não foi fornecida documentação que apresente a fração ideal do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Parque Paulista, correspondente ao imóvel avaliando.

Obs.1: 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.2: 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

É aconselhável que antes da 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, captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública, arborização, e, serviço de coleta de lixo.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana ao longo de toda 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 dos quais **575,60m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Edificação

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 575,60m ²
Vagas de Garagem	: 22 (vinte e duas)
Idade Aparente	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)
Características Construtivas:	
Estrutura	: Concreto
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje / Metálica
Fachada	: Vidro e Ornamentos Arquitetônicos
Classificação	: Escritório - Padrão Fino - Nível Médio
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Escritura Pública, emitida pelo 16º Tabelião de Notas de São Paulo - SP. Nessa escritura consta duas matrículas, 67.304 e 67.305, que por sua vez, informam a área útil utilizada no estudo. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

Obs.2: Para fins do presente estudo foi considerado o relatório fotográfico do imóvel obtido na ocasião da realização do laudo nº 39.781, 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 avaliadas foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.



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.

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

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

3. AVALIAÇÃO 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 de 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 Médio - 3,066
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,762

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

$$Vu = R\$ 15.587,08/m^2$$

Para fins do presente estudo adotaremos o **LIMITE SUPERIOR DO CAMPO DE ARBÍTRIO**, tendo em vista se tratar de edifício dotado de elevado padrão construtivo, e considerando ainda que a unidade apresenta materiais de acabamento de ótima qualidade. Dessa forma, os signatários acreditam que o valor unitário (por m² de construção) mais correto seja:

$$\mathbf{Vu = R\$ 17.925,15/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 17.925,15/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 17.925,15/m^2}$$

3.2.3. Valor do Imóvel

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor do Imóvel} = \text{R\$ } 17.925,15/\text{m}^2 \times 575,60\text{m}^2$$

arredondando:

V_{IM.} = R\$ 10.320.000,00
--

3.3. 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 22 (vinte e duas) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 10.320.000,00 + (\text{R\$ } 70.000,00 \times 22)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 11.860.000,00

(onze milhões, oitocentos e sessenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.4. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

3.4.1. 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.

3.4.2. 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.**

3.4.3. Premissas

3.4.3.1. Receitas

3.4.3.1.1. 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:

$V_L = \text{R\$ } 74.175,00/\text{mês}$
--

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

3.4.3.1.2. Valor Residual

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

3.4.3.2. Despesas

3.4.3.2.1. Administração de Portfólio

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

3.4.3.2.2. Custas Processuais

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

3.4.3.2.3. 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.

3.4.3.2.4. 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.

3.4.3.2.5. Corretagem

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

3.4.3.2.6. 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.

3.4.4. 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 PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 12.100.000,00

(doze milhões e cem mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.5. 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 para fins comerciais, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com os contratos de locação em vigor, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para o imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 12.100.000,00

(doze milhões e cem 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;

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

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

(c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado.

12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:

(a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;

(b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;

(c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação.

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais.
14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores.
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO

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

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 15 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

Situação Paradigma:
 IF: 100,00
 Peso do Terreno: 0,30
 Idade Referência: 50 anos
 Padrão Construtivo: 3,066
 Valor da Vaga: 70.000,00
 Estado: c
 Fator de Depreciação: 0,762
 Área Útil: 575,60 m²

EL n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	Ft	Vagas	Valor s/vaga (R\$)	A Útil (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel				Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m ²)	
									Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F local	F pd	F dp			F área
1	Alameda Santos, nº 2326	100,00	3.600.000,00	0,90	8,00	2.680.000,00	200,00	13.400,00	2,286	c	60	10	0,902	1,0000	1,2388	0,8910	0,8800	4,0099	13.532,49
2	Alameda Santos, nº 1940	100,00	11.900.000,00	0,90	20,00	9.310.000,00	683,00	13.631,04	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0307	1,0400	4,0707	14.594,78
3	Alameda Santos, nº 905	100,00	2.650.000,00	0,90	2,00	2.245.000,00	192,00	11.692,71	2,286	d	60	25	0,716	1,0000	1,2388	1,0446	0,8700	4,1534	13.486,68
4	Alameda Santos, nº 1940	100,00	6.500.000,00	0,90	5,00	5.500.000,00	288,00	19.097,22	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0307	0,9200	3,9507	18.155,76
5	Alameda Santos, nº 1787	100,00	3.180.010,00	0,90	4,00	2.582.009,00	189,00	13.661,42	2,520	e	60	35	0,555	1,0000	1,1517	1,2602	0,8700	4,2819	17.512,54
6	Alameda Santos, nº 1893	100,00	4.000.000,00	0,90	3,00	3.390.000,00	300,00	11.300,00	2,520	e	60	40	0,488	1,0000	1,1517	1,3916	0,9200	4,4632	16.534,51
7	Alameda Santos, nº 745	100,00	5.000.000,00	0,90	8,00	3.940.000,00	263,00	14.980,99	2,520	c	60	20	0,809	1,0000	1,1517	0,9591	0,9100	4,0208	15.292,83

Valor Unitário

Soma = 109.109,59 /m²
 N° de Elementos = 7
 Média = 15.587,08 /m²
 Mínimo = 10.910,96 /m²
 Máximo = 20.263,21 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 109.109,59 /m²
 Média = 15.587,08 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 7
 Graus de Liberdade = 6
 t_c (tabelado) = 1,44
 Desvio Padrão = 1.866,70
 Limite Superior = R\$ 16.603,07 /m²
 Limite Inferior = R\$ 14.571,10 /m²

Intervalo - Elementos Elevantemente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 13.486,68 /m²
 Valor Máximo = R\$ 18.155,76 /m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = R\$ 17.925,15 /m²
 Limite Inferior = R\$ 13.249,02 /m²

Coefficientes:

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

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 575,60
 Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 15.587,08 /m²
 Vu adot (R\$/m²) = 17.925,15 /m²
 Valor = R\$ 10.317.714,47
 Vagas = 22,00
 Valor da Vaga = R\$ 70.000,00
 Apto = R\$ 11.857.714,47 ou
 ou R\$ 11.860.000,00

NOTA:

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

EL n°	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
3	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9-9859-6088 - Sr. Sabrina
4	Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
5	MRS Imóveis - Tel. (11) 3443-9199 / 9-4555-4954 / 9-9808-3910 - Sr. Arlindo
6	Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas



A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Alameda Santos, nº 2326	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imobiliária -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Dougla	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Jardim Paulista/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 200,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 3.600.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto do valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.400,00
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Alameda Santos, nº 1940	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imobiliária -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Dougla	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Jardim Paulista/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 683,00	Conservação:	d
nº de vagas 20,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 11.900.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto do valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.631,04
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Alameda Santos, nº 905	O/T :	O
Fonte: S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 192,00	Conservação:	d
nº de vagas 2,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista: R\$ 2.650.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto do valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.692,71
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Alameda Santos, nº 1940	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imobiliária -Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Jardim Paulista/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 288,00	Conservação:	d
nº de vagas 5,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 6.500.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto do valor da(s) vaga(s):		R\$ 19.097,22
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 : Alameda Santos, nº 1787	O/T :	O
Fonte: MRS Imóveis - Tel. (11) 3443-9199 / 9.4555-4954 / 9.9808-3910 - Sr. Arlindo	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Jardim Paulista/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 189,00	Conservação:	e
nº de vagas 4,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	35
Preço à Vista: R\$ 3.180.010,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.661,42
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Alameda Santos, nº 1893	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,52
Área Útil (m2) 300,00	Conservação:	e
nº de vagas 3,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	40
Preço à Vista: R\$ 4.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.300,00
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 7 : Alameda Santos, nº 745	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers Imobiliária - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Dougl	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Jardim Paulista/São Paulo/SP	Padrão:	2,52
Área Útil (m2) 263,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 5.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.980,99
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

A N E X O 3

FLUXO DE CAIXA



Taxa de Desconto: 0,6085 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Atividades															
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00
Venda Residual															
Despesas															
Administração Patrimônio		(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)
Renovações - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovações - Assistentia Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retirof.		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correigem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	12.102.223,83	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63

R\$ 12.100.000,00

Valor Econômico:

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
74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	74.175,00	75.656,50	75.656,50	75.656,50
(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.854,38)	(1.891,46)	(1.891,46)	(1.891,46)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	72.320,63	73.767,04	73.767,04	73.767,04

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
77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67	77.171,67
(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)	(1.928,29)
.
75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38	75.242,38

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
78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	78.715,10	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41
(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(1.967,88)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.350,00)	(148.350,00)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	76.747,23	-71.602,71	-70.067,83	-70.067,83	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	-71.959,02	78.282,17

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
	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41	80.289,41
(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)	(2.007,24)
78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

148		149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166
80.289,41	80.289,41		80.289,41	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19	81.895,19
(2.007,24)	(2.007,24)		(2.007,24)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)	(2.047,38)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
78.282,17	78.282,17	78.282,17	78.282,17	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81	79.847,81

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



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


1/6

1º TRASLADO – Livro 4966 – Páginas 275/280

ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSMISSÃO DE DOMÍNIO A TÍTULO DE CONFERÊNCIA DE BENS.

Aos **dez (10) dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte (2.020)**, nesta Cidade e Capital do Estado de SÃO PAULO, nas dependências do 16º Tabelionato de Notas, perante mim, escrevente autorizado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE, RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP: 04551-065, inscrita no CNPJ sob nº 72.600.026/0001-81, com seu contrato social consolidado de acordo com última alteração contratual datada de 03 de fevereiro de 2020, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 434.785/20-9, em sessão de 15 de outubro de 2.020, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 74/100 da pasta 2184, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo, **FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIARIO RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA**, com sede nesta Capital, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar, parte, Vila Olímpia, CEP: 04551-065, inscrito no CNPJ sob nº 03.683.056/0001-86, nos termos do regulamento aprovado em 29 de abril de 2020, por meio da ata de assembleia geral extraordinária de cotistas realizada em 29 de abril de 2020, devidamente registrado eletronicamente sob o nº 3.663.844 em 29/06/2020 e averbado no registro sob nº 2574637 de 21/09/1999, pelo 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sendo que uma cópia autenticada dos referidos documentos encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 38/73 da pasta 2184, administrado e representado neste ato pela ora **outorgante**, por seus procuradores: **Anita Spichler Scal**, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 21.617.495-8 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 278.621.288-00, e **Alexandre Rodrigues de Oliveira**, brasileiro, solteiro, maior, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 37.051.393 - SSP-/SP, inscrito no CPF/ME sob nº 368.973.018-09, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da outorgante, nomeados nos termos da procuração pública lavrada em 16 de junho de 2020, junto ao 14º Tabelião de Notas de São Paulo, no Livro 5710, Página 207, sendo que uma certidão atualizada em 03/12/2020, se encontra arquivada nestas notas, às fls. 67/69 da pasta 310; e, de outro lado, como **OUTORGADA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu Estatuto Social consolidado de acordo com Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de maio de 2.018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 410.858/18-3, em sessão de 24 de agosto de 2.018, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 114/141 da pasta 2053, e ficha de breve relato, expedida pela JUCESP em

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


10502602031159.000895425-2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUANTO ÀS ATIVIDADES DE REGISTRO, INSCRIÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

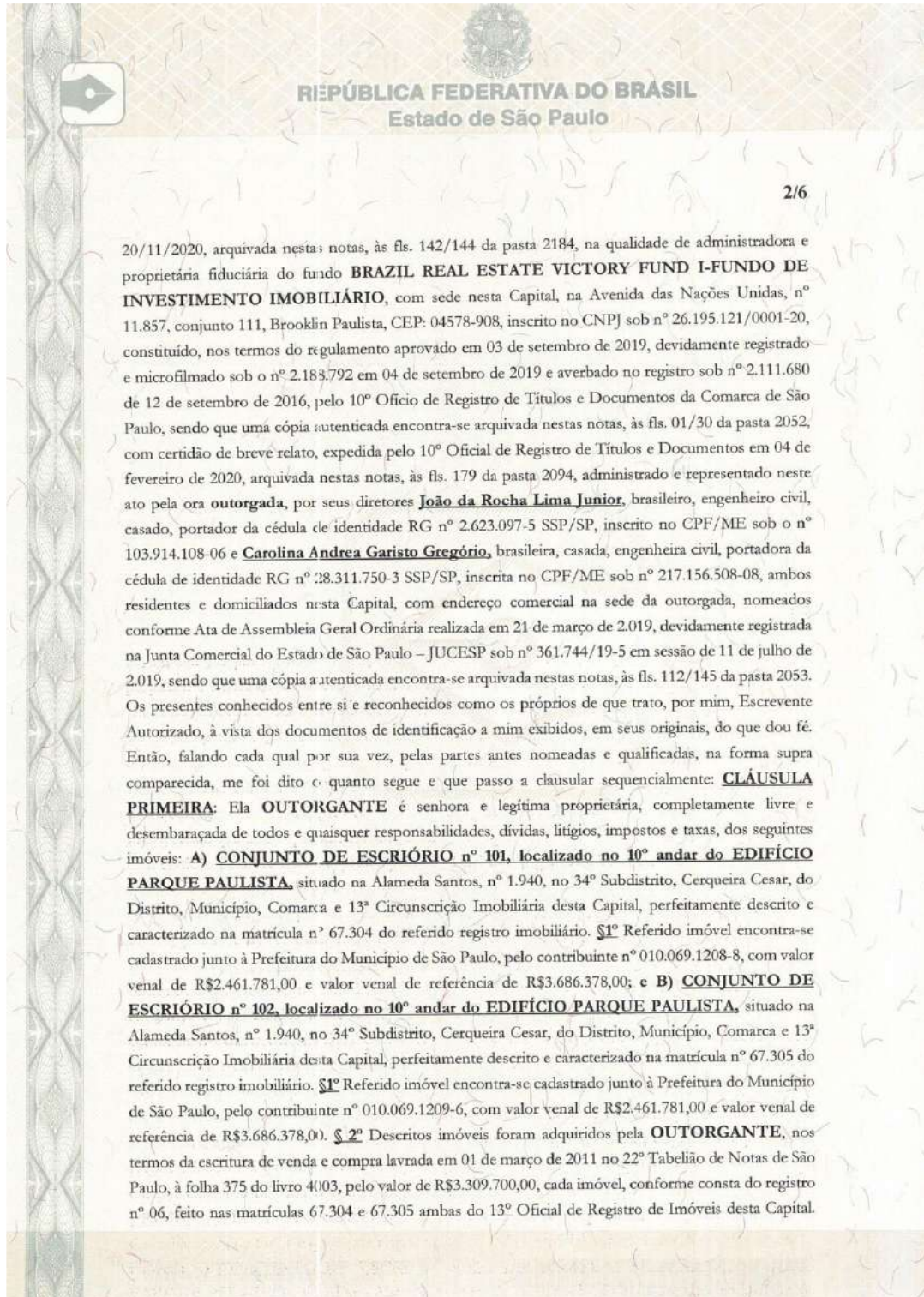
União Internacional de Metrologia Laboral (Fundada em 1948)

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

2/6

20/11/2020, arquivada nestas notas, às fls. 142/144 da pasta 2184, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZILL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrito no CNPJ sob nº 26.195.121/0001-20, constituído, nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, devidamente registrado e microfilmado sob o nº 2.183.792 em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 01/30 da pasta 2052, com certidão de breve relato, expedida pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 04 de fevereiro de 2020, arquivada nestas notas, às fls. 179 da pasta 2094, administrado e representado neste ato pela ora **OUTORGADA**, por seus diretores **João da Rocha Lima Junior**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097-5 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 103.914.108-06 e **Carolina Andrea Garisto Gregório**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 217.156.508-08, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da outorgada, nomeados conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de março de 2019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 361.744/19-5 em sessão de 11 de julho de 2019, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 112/145 da pasta 2053. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, Escrevente Autorizado, à vista dos documentos de identificação a mim exibidos, em seus originais, do que dou fé. Então, falando cada qual por sua vez, pelas partes antes nomeadas e qualificadas, na forma supra comparecida, me foi dito o quanto segue e que passo a clausular sequencialmente: **CLÁUSULA PRIMEIRA:** Ela **OUTORGANTE** é senhora e legítima proprietária, completamente livre e desembaraçada de todos e quaisquer responsabilidades, dívidas, litígios, impostos e taxas, dos seguintes imóveis: **A) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 101, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO PARQUE PAULISTA**, situado na Alameda Santos, nº 1.940, no 34º Subdistrito, Cerqueira Cesar, do Distrito, Município, Comarca e 13ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 67.304 do referido registro imobiliário. **§1º** Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 010.069.1208-8, com valor venal de R\$2.461.781,00 e valor venal de referência de R\$3.686.378,00; e **B) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO nº 102, localizado no 10º andar do EDIFÍCIO PARQUE PAULISTA**, situado na Alameda Santos, nº 1.940, no 34º Subdistrito, Cerqueira Cesar, do Distrito, Município, Comarca e 13ª Circunscrição Imobiliária desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula nº 67.305 do referido registro imobiliário. **§1º** Referido imóvel encontra-se cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte nº 010.069.1209-6, com valor venal de R\$2.461.781,00 e valor venal de referência de R\$3.686.378,00. **§2º** Descritos imóveis foram adquiridos pela **OUTORGANTE**, nos termos da escritura de venda e compra lavrada em 01 de março de 2011 no 22º Tabelião de Notas de São Paulo, à folha 375 do livro 4003, pelo valor de R\$3.309.700,00, cada imóvel, conforme consta do registro nº 06, feito nas matrículas 67.304 e 67.305 ambas do 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital.

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



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



3/6

Ficam dispensadas as descrições dos imóveis supramencionados, face o disposto do Artigo 2º da Lei 7.433/85. **CLÁUSULA SEGUNDA:** Nos termos do Instrumento de subscrição de quotas do Fundo Imobiliário – BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, datado de 08 de dezembro de 2020, a **OUTORGANTE** integraliza por meio deste ato 98.324 (noventa e oito mil, trezentas e vinte e quatro) quotas do referido Fundo, com valor unitário de R\$107,34 (cento e sete reais e trinta e quatro centavos) cada uma, pelo valor total de **R\$10.554.088,16 (dez milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil e oitenta e oito reais e dezesseis centavos)**. **CLÁUSULA TERCEIRA:** Assim, **cumprindo** tudo o que foi pactuado no referido instrumento, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **OUTORGANTE** transmite neste ato à título de conferência de bens à **OUTORGADA**, os imóveis objeto da presente escritura, transmitindo-lhe, por consequência, toda a posse, observada a Locação, domínio, ação e demais direitos que tinha e vinha exercendo sobre os mesmos imóveis, obrigando-se, ela **OUTORGANTE**, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta transmissão sempre boa, firme e valiosa em todo o tempo e lugar e responder pela evicção de direito na forma da Lei. A **OUTORGADA** declara ter vistoriado os imóveis, adquirindo-os da forma em que se encontram, estando a **OUTORGADA** de acordo com as suas condições físicas, construtivas e estruturais, sem que haja qualquer responsabilidade da **OUTORGANTE** perante a **OUTORGADA** a esse respeito. **§1º:** As partes contratantes atribuem aos imóveis descritos e caracterizados na Cláusula “Primeira” supra, para todos os efeitos legais, os seguintes valores: ao imóvel objeto da matrícula **67.304, R\$5.277.044,08** (cinco milhões, duzentos e setenta e sete mil, quarenta e quatro reais e oito centavos) e ao imóvel objeto da matrícula **67.305, R\$5.277.044,08** (cinco milhões, duzentos e setenta e sete mil, quarenta e quatro reais e oito centavos). **CLÁUSULA QUARTA:** Ela **OUTORGANTE**, declara ainda, que possui patrimônio suficiente para arcar com todas as dívidas, passivos, cobranças e processos judiciais que venham a recair sobre ela **OUTORGANTE** e/ou seus sócios. **4.1-** Declara a **OUTORGANTE**, por si e por seus sócios, que não cometeu, e se compromete a não cometer, qualquer ato, conduta ou omissão ilícita ou faltosa, que possa guardar qualquer relação com os imóveis. **4.2-** Declara a **OUTORGANTE**, por si e por seus sócios, que não financia, custeia, patrocina e/ou de qualquer forma subvenciona a prática de atos ilícitos, com ou sem a finalidade de obter vantagens para si e/ou empresa/companhia coligada e/ou do mesmo grupo, e/ou oculta e/ou dissimula atos e/ou fatos relacionados a prática de atos ilícitos. **4.3-** Declara a **OUTORGANTE**, por si e por seus sócios não aceita, oferece ou efetua qualquer pagamento, comissão, doação, compensação, entrega e/ou promessa de pagamento, direto ou indireto, de dinheiro e/ou bens, e/ou oferece vantagens e/ou benefícios financeiros ou não, indevidos, para profissionais de suas áreas de atuação e/ou a órgãos e/ou agentes e repartições públicas, cartórios, candidatos, partidos políticos e/ou terceiros a qualquer destes relacionados; **4.4-** Declara a **OUTORGANTE** que é responsável perante a **OUTORGADA** pelas declarações prestadas nesta escritura e declara para todos os fins e efeitos de direito que responderá pela evicção de direito na forma da lei, obrigando-se emvidar seus melhores esforços a fim de promover a imediata exclusão da **OUTORGADA** e a manter livres e indenos seus bens e direitos, no intuito de substituí-los no menor prazo possível em caso de sua constrição, penhora ou oneração judicial, obrigando-se, para tal fim, a intervir ou a aceitar pedido de que intervenha em tal(is) demanda(s), por

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. NÃO OBLIGAR AUTENTICAÇÃO, RASURA OU EMENDA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Instituto Brasileiro de Avaliação de Bens (Fundado em 1948)



10502602031159.000895426-0

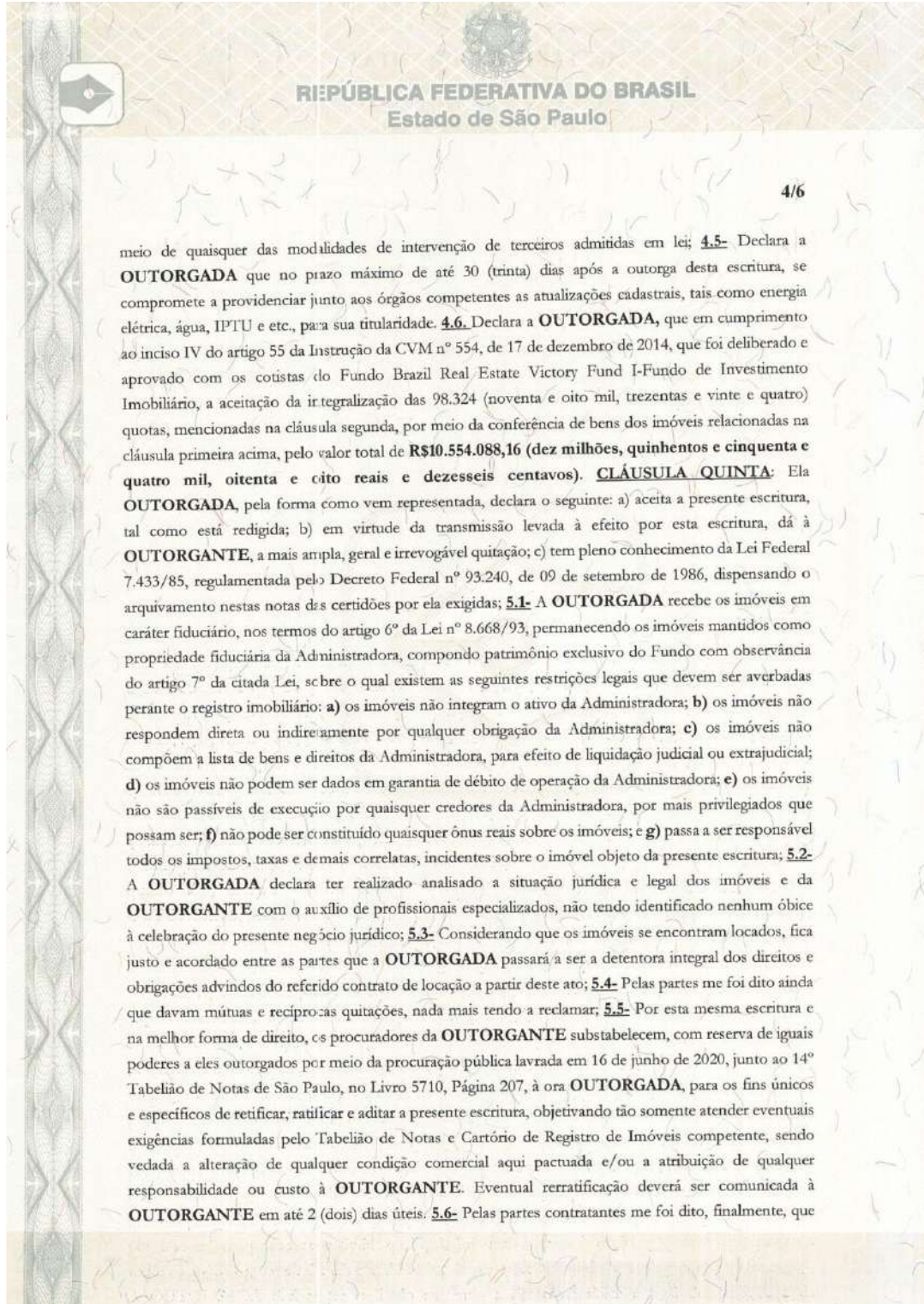
Rua Augusta 1638 Cerqueira Cesar - São Paulo - SP
Fone: 11-3544-1600 Fax: 11-3544-1601

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





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



5/6

aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, bem como autorizam e requerem os registros e averbações que se tornarem necessários à sua complementação no Oficial de Registro de Imóveis competente. **5.7-** A **OUTORGADA** será responsável por todas as despesas decorrentes dessa venda e compra, tais como ITBI, emolumentos e registros. **5.8-** A partir da presente data passam a correr por conta da **OUTORGADA**, todos os tributos, encargos e taxas que incidem ou venham a incidir sobre os imóveis ora transacionado, ainda que lançados em nome da **OUTORGANTE**, o qual, entretanto, responderá por todos e quaisquer débitos anteriores, mesmo que lançados ou cobrados posteriormente à data da escritura, bem como por aqueles que eventualmente estejam sendo reclamados, discutidos e questionados administrativa e/ou judicialmente. **CLÁUSULA SEXTA:** A outorgante apresenta as seguintes certidões: **a)** certidões digitais de propriedade expedidas em 08/12/2020, pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficarão arquivadas nestas notas, às fls. 39/54 da pasta 2434; **b)** Certidões Negativa, e Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedidas pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas "a" a "d" do Parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212/91, códigos de controle: 8083.EAEE.A979.870B e 4A40.DF7C.6A19.6210, emitidas 02/12/2020, válidas até 31/05/2021, as quais ficam arquivadas nestas notas, às fls. 03/04 da pasta 278; **c)** Certidões Negativa de Débitos Trabalhistas, expedidas pela Justiça do Trabalho, sob nº 31886945/2020, em 02/12/2020, válidas até 30/05/2020, as quais se encontram arquivadas nestas notas, às fls. 21/22 da pasta 295; **d)** Certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob nºs 1052416-2020 e 1052443-2020, em 02/12/2020, com validade até 23/02/2021, arquivadas nestas notas, às fls. 01/02 da pasta 278; e **e)** declara que não existem débitos condominiais, até a presente data. **CLÁUSULA SÉTIMA:** Pelas partes contratantes, me foi dito ainda que: **a)** autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente, a proceder todos os atos que se fizerem necessários para a perfeita regularização da presente escritura; **b)** aceitam a presente escritura em todos os seus termos, relações e dizeres; **c)** foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato; **d)** as partes e pessoas indicadas no presente ato notarial declaram que não são pessoas expostas politicamente, seus familiares, ou estreitos colaboradores, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que trata a Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2017, e a Resolução Coaf nº 31, de 07 de junho de 2019. Assim o disseram, dou fé. Pediram-me e lhes lavrei esta escritura, a qual lhes sendo lida em voz alta, acharam-na em tudo conforme, outorgaram, aceitaram e assinam. A **OUTORGADA** apresenta as guias do **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO – ITBI**, transação nºs 54356814-8 e 54356822-9 no valor total de R\$316.622,24, recolhidas por ela nesta data, as quais se encontram arquivada nestas notas, às fls. 432/435 da pasta 417. Custas do ato: Emolumentos: R\$14.184,24; Estado: R\$4.031,29; Secretaria da Fazenda: R\$2.759,20; Imposto ao Município: R\$303,36; Ministério Público: R\$680,84; Registro Civil: R\$746,53; Tribunal de Justiça: R\$973,48; Santa Casa: R\$141,84; Total: R\$23.820,78. Selos Digitais nº 1112601ES000000043432209 - R\$23.584,94 e 1112601PR000000004343320L - R\$235,84. As partes declaram que recebeu nesta data o recibo referente às custas e emolumentos devidos pela prática deste ato. **EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA – DOI**, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita

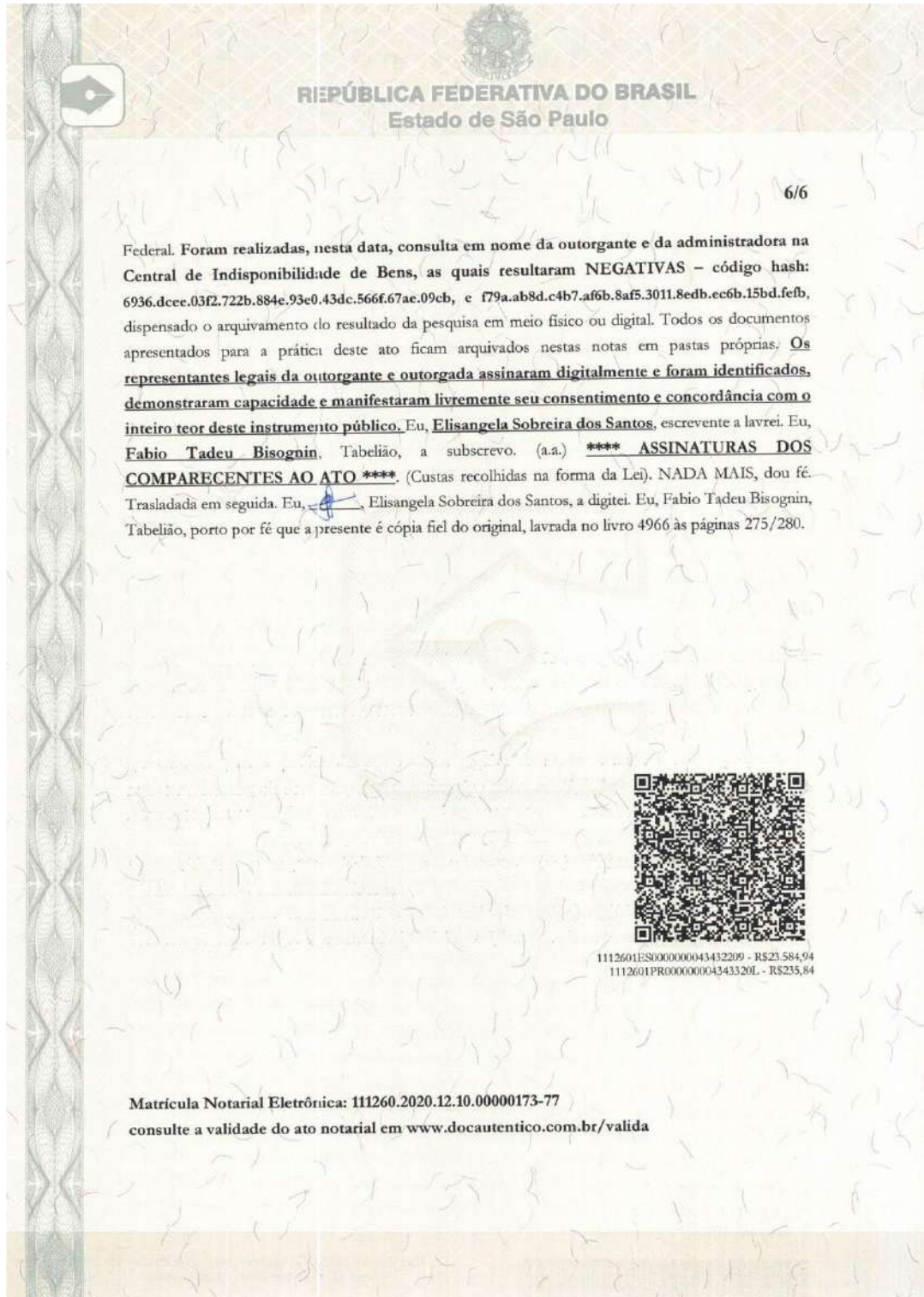
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUANDO AUTENTICADO, TRANSITO EM JUÍZERIA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Cartório Intermunicipal de Registro de Imóveis
Fundado em 1988



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



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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2MS2L-V9M4S-BL9VL-QVSMS

Matrícula Notarial Eletrônica: 111260.2020.12.10.00000173-77

Esse documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ FABIO TADEU BISOGNIN (CPF 115.905.158-54) em 15/12/2020 15:42

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/2MS2L-V9M4S-BL9VL-QVSMS>

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**

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