

BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Rua Joaquim Floriano n° 100
Conjuntos 121 e 122 - Edifício Joaquim Floriano 100
Itaim Bibi - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrículas n° 160.319 e 160.320 - 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Escritura
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



N° 40.929/22

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.640.000,00

(oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 7.340.000,00

(sete milhões, trezentos e quarenta mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.640.000,00

(oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Rua Joaquim Floriano nº 100 - Conjuntos 121 e 122 - Edifício Joaquim Floriano 100 - Itaim Bibi - São Paulo - SP, com frente secundária para a Rua Oscar Pereira da Silva, na quadra formada ainda pelas Ruas Brasília e Tabapuã.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro do Itaim Bibi onde está localizado o imóvel avaliando, é uma região nobre localizado na zona oeste da cidade, administrado pela Subprefeitura de Pinheiros. Limita-se com os bairros de Vila Nova Conceição, Vila Olímpia, Jardim Europa, Ibirapuera e Jardim Paulistano.

Convivem em seus limites ruas como a João Cachoeira (importante corredor de lojas), pequenas ruas ocupadas por edifícios para moradia e moderníssimos empreendimentos empresariais, situados em particular ao longo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek e do prolongamento da Avenida Brigadeiro Faria Lima.

Atualmente o bairro é classificado pelo CRECI como "Zona de Valor A", assim como outras áreas privilegiadas da cidade. Apresenta sedes de empresas, como: Morgan Stanley, Internet Group e Cyrela.

O Edifício Joaquim Floriano 100, do qual o imóvel avaliado é parte integrante, encontra-se situado na Rua Joaquim Floriano, uma importante via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliado, trata-se de dois conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo fino e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples. A unidade é composta por duas salas comerciais de padrão construtivo fino, com direito há quatorze vagas de garagem.

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



Rua Joaquim Floriano - Local do Imóvel Avaliando.



Rua Joaquim Floriano - 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 6,156%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Joaquim Floriano 100 (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas nº 160.319 e 160.320, emitidas pelo 4º 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

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), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 3 - Documentação Compulsada.

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

2.1.3. 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 Joaquim Floriano 100 apresenta frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana em toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **489,06m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 121 e 122

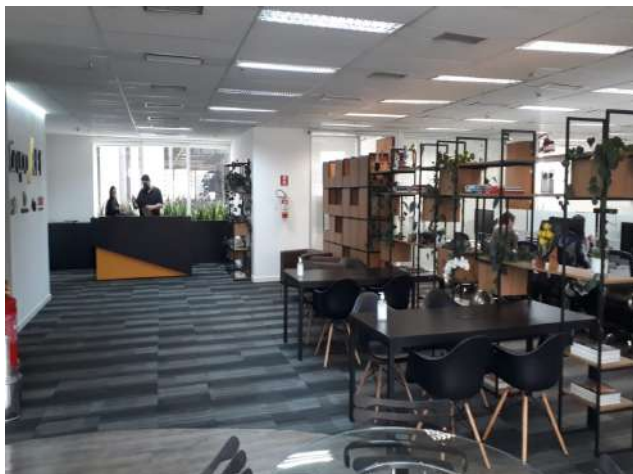
Cunho	: Comercial
Área Útil	: 489,06m ²
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria e Vidro
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro e Placas de ACM
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 das Matrículas nº 160.319 e 160.320, emitidas pelo 4º 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.



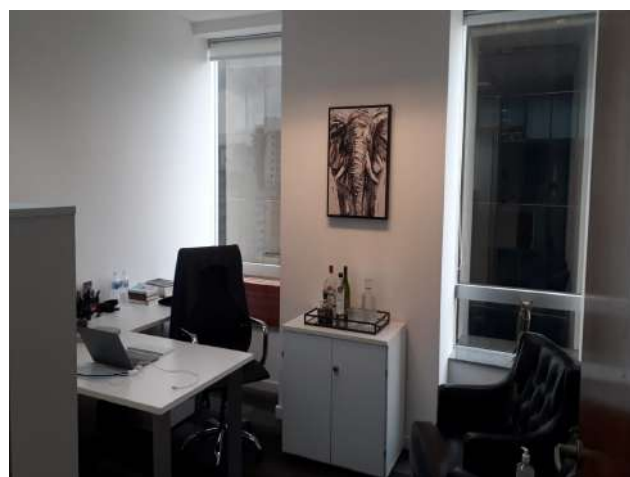
Características Internas do Imóvel Avaliando.



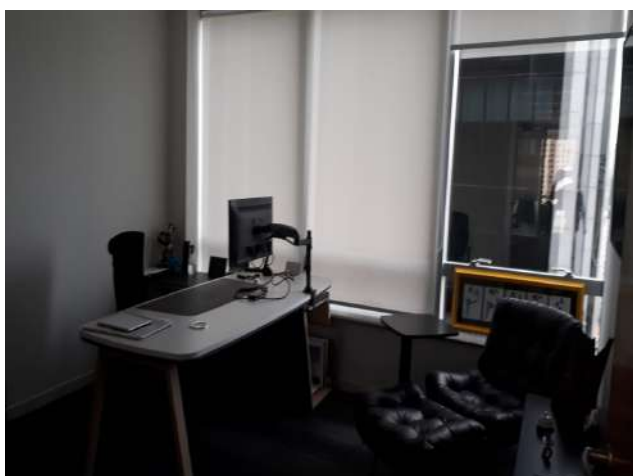
Características Internas do Imóvel Avaliando.



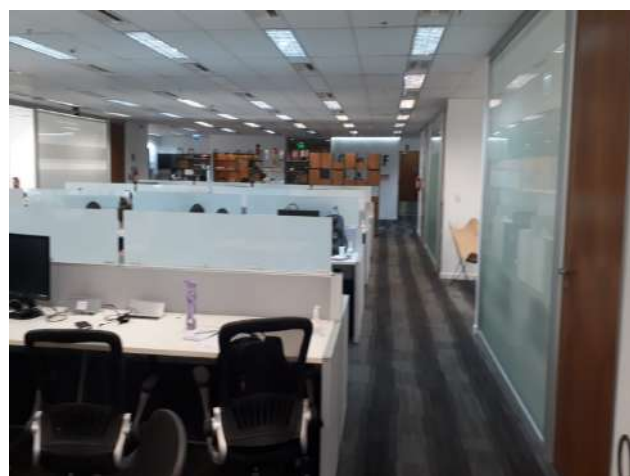
Características Internas do Imóvel Avaliando.



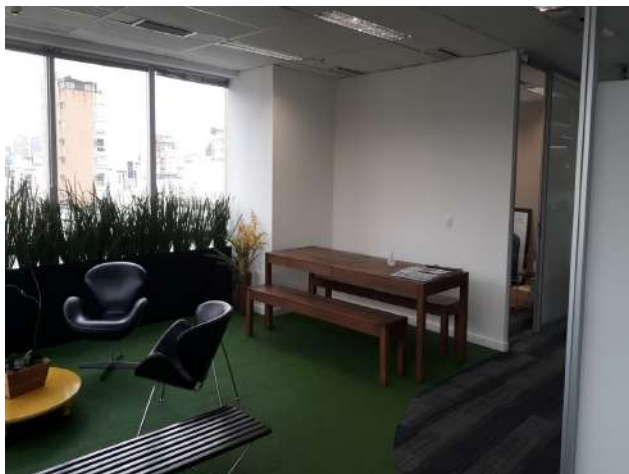
Características Internas do Imóvel Avaliando.



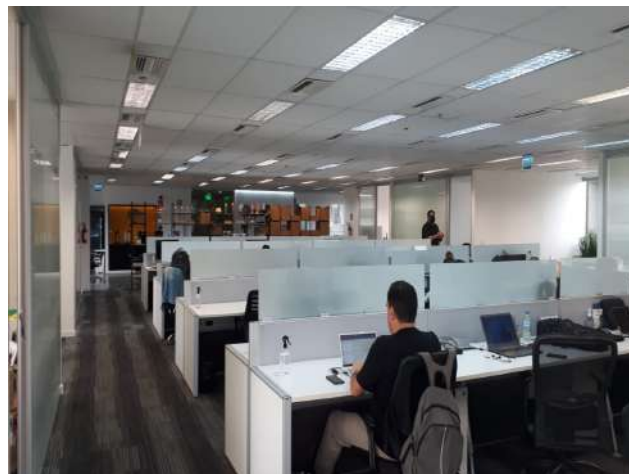
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliado.



Características Internas do Imóvel Avaliado.



Características Internas do Imóvel Avaliado.



Características Internas do Imóvel Avaliado.



Características Internas do Imóvel Avaliado.



Características Internas do Imóvel Avaliado.

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 da Renda

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

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

3.1.2. Metodologia Adotada

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

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

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

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

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Valor Unitário Básico

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível Médio
- 3,066
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
- Fator de Depreciação - 0,730

Cabe salientar que a pesquisa da amostra adotada na presente avaliação foi realizada em Outubro de 2.022. O signatário considerou os mesmos valores para a data desta avaliação, pois entende-se que os valores não sofreram alteração.

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 15.658,70/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 15.658,70/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 15.658,70/m^2}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 15.658,70/\text{m}^2 \times 489,06\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 7.660.000,00

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 14 (quatorze) vagas, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas, obtido através de pesquisa realizada no mercado imobiliário da região. Assim sendo:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 7.660.000,00 + (\text{R\$ } 70.000,00 \times 14)$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.640.000,00

(oito milhões, seiscentos e quarenta 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 0,6474% 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:

$$V_L = \text{R\$ } 45.010,81/\text{mês}$$

- 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\$ 7.340.000,00

(sete milhões, trezentos e quarenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

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

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

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda. Tendo em vista as características do imóvel avaliando, destinado para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com os contrato 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\$ 8.640.000,00

(oito milhões, seiscentos e quarenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

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

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

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

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

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

5. ENCERRAMENTO


Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 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, 16 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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



A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



Situação Paradigমা:
Índice Fiscal: 100,00 Idade: 20 anos
Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 50 anos
Padrão Construtivo: 3,066
Valor da Vaga: 70.000,00 Estado: d
Área Privativa: 489,06 m2 Fator de Depreciação: 0,730

El. nº	Endereço	Características do Imóvel					Fatores Utilizados					Fator Final	q (R\$/m²)
		Padrão	Estab	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp	F Área	Σ Fi		
1	Rua Joaquim Floriano, nº 100	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	4,8033	0,9200	14.467,45
2	Rua Joaquim Floriano, nº 72	2,520	d	60	25	0,716	1,0000	1,1517	1,0133	0,9400	4,9883	1,1050	14.223,46
3	Rua Joaquim Floriano, nº 100	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	5,0100	1,0100	14.377,65
4	Rua Joaquim Floriano, nº 413	2,520	c	60	10	0,902	1,0000	1,1517	0,8662	1,0000	4,9012	1,0179	15.261,79
5	Rua Joaquim Floriano, nº 100	3,066	d	50	20	0,730	1,0000	1,0000	1,0300	4,9133	1,0300	19.963,17	

Valor Unitário

Soma = 78.293,52 /m²
Nº de Elementos = 5
Média = 15.658,70 /m²
Mínimo = 10.961,09 /m²
Máximo = 20.356,31 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 78.293,52 /m²
Média = 15.658,70 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 5
Graus de Liberdade = 4
tc (tabelado) = 1,533
Desvio Padrão = 463,88
Limite Superior = R\$ 15.976,73 /m²
Limite Inferior = R\$ 15.340,68 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 14.223,46 /m²
Valor Máximo = R\$ 15.261,79 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 18.007,51 /m²
Limite Inferior = R\$ 13.309,90 /m²

Coefficientes:

Área Privativa (m²) = 489,06
Fator Área = 1,00
F pd = 1,0000
F transp = 1,0000
F dep = 1,0000
F área = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Privativa (m²) = 489,06
Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 15.658,70 /m²
Vuador (R\$/m²) = 15.658,70 /m²
Valor = R\$ 7.658.045,57
Vagas = 14,00
Valor da Vaga = R\$ 70.000,00
Apto = R\$ 8.638.045,57
ou
R\$ 8.640.000,00

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. nº	Fonte
1	SIR Imóveis - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
2	SIR Imóveis - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
3	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 502-1010 / 9.7421-3152 - Sr. Douglas
4	Neto Junior Investimentos Imob. - Tel. (11) 2609-4093 / 9105-6518 - Sra. Denise
5	Consultor Especialista SP Imóveis - Tel. (11) 3090-6583



A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

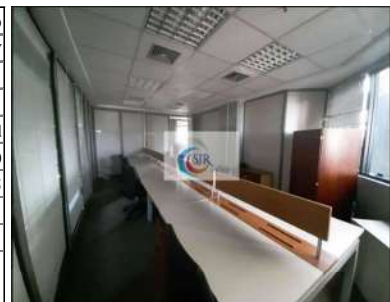


ELEMENTOS COMPARATIVOS

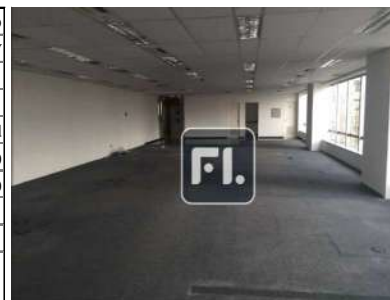
Comparativo no. 1 : Rua Joaquim Floriano, nº 100	O/T :	O
Fonte: SJR Imóveis - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 255,00	Conservação:	d
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (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\$ 15.725,49
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Joaquim Floriano, nº 72	O/T :	O
Fonte: SJR Imóveis - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 376,00	Conservação:	d
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista: R\$ 6.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.872,34
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Joaquim Floriano, nº 100	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers-Tel.(11)5502-1010/9.7421-3152-Sr.Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 510,00	Conservação:	d
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 9.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.235,29
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Joaquim Floriano, nº 413	O/T :	O
Fonte: Neto Júnior Investimentos Imob.-Tel.(11)2609-4093/9.9105-6518-Sra.Denis	V/L :	V
Município: São Paulo - SP		
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	2,520
Área Útil (m2) 482,00	Conservação:	c
nº de vagas 18,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 9.430.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.993,78
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 : Rua Joaquim Floriano, nº 100	O/T :	O
Fonte: Consultor Especialista SP Imóveis - Tel. (11) 3090-6583	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	100,00
Bairro: Itaim Bibi/São Paulo/SP	Padrão:	3,07
Área Útil (m2) 558,00	Conservação:	d
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$) 70.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 12.950.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 19.381,72
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: 0,3685 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Atividades															
CONJUNTO															
Receitas		45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81	45.010,81
Locação															
Varcs-Residual															
Despesas		(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)	(1.125,27)
Administração/Porfólio															
Renovatória - Custas Processuais + Advogados															
Renovatória - Assistência Técnica															
Revisória															
Manutenção/Renovo															
Correções															
Outras Despesas															
Fluxo Total	7.343.861,10	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54	-43.865,54	43.865,54

Valor Econômico:
R\$ 7.340.000,00

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03
(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)
44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25

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



	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	45.911,03	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25	46.029,25
	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.147,78)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.196,10)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31.376,60)	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	44.763,25	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52	45.688,52

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25	46.829,25
(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)	(1.170,73)
45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52	45.658,52

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766
	48.721,15	48.721,15	48.721,15	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57	49.695,57
	(1.218,00)	(1.218,00)	(1.218,00)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)	(1.242,39)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	47.503,12	47.503,12	47.503,12	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18	48.453,18

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

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

580589

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula **160.319** ficha **01**

São Paulo, 17 de dezembro de 2002

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 121, do tipo "2", localizado no 11º pavimento-tipo ou 12º andar do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 100, situado na Rua Joaquim Floriano n.º 100, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 244,530m², a área de uso privativo de 10,280m², a área comum de 302,068m², com o direito ao uso de 07 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista, e a área total de 556,878m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,0780% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 016.106.0021-5/0020-7/0019-3/0018-5/0017-7.

PROPRIETÁRIA: SERPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 50, 16º andar, CNPJ n.º 45.983.228/0001-87.

REGISTROS ANTERIORES: R.04, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 116.203, R.03, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 114.352, R.07, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 84.318, R.07, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 14.215, R.04, feito em 17 de maio de 1999, na Mat. n.º 128.672, e R.11 (especificação), feito em 12 de dezembro de 2002, na Mat. n.º 159.044, neste Registro. *(Matricula aberta de Ofício)*

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta de Oficial

R.01/

Data: 06/MAIO/2003

Pela escritura datada de 15 de abril de 2003, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 1883, fls. 345, **SERPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 50, 16º andar, CNPJ n.º 45.983.228/0001-87; **HANS BARRY BYSTEDT**, sueco, empresário, e sua mulher **MARIETTA MONICA RENDIC ANDRADE**, também conhecida como **MARIETTA MONICA RENDIC ANDRADE BYSTEDT**, chilena, empresária, casados na Suécia, segundo as Leis vigentes naquele país, ele portador do RNE. n.º V-026.668-M-SEDPMAF, inscrito no CPF/MF n.º 125.160.938-45, ela portadora do RNE n.º

continua no verso



4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 143627

11349-8-102001-162000-1119



Página 1 de 5



matricula
160.319

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

V-026.669-K-SEDPMAF, inscrita no CPF/MF nº 221.795.738-47, domiciliados nesta Capital, na Rua Cezar Vallejo nº 360, ap. 61 – Bloco A, Morumbi, transmitiram por dação em pagamento a BAMA – CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA., com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Calçada das Malvas nº 28 – Centro Comercial de Alphaville, CNPJ nº 03.433.550/0001-92, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$418.350,63. Sendo a fração ideal de terreno transmitido pela Serplan Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda., já qualificada, e as benfeitorias por Hans Barry Bystedt e sua mulher Marietta Monica Rendic Andrade, também conhecida como Marietta Monica Rendic Andrade Bystedt, também já qualificados. Contribuinte atual nº 016.106.0973-5 (maior área).

Edgar Jorge Furlanetto
Escrivente Habilitado



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.02/

Data: 17/MAIO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **016.106.0994-8**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 11 de abril de 2019, referida no R.04. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 113498331000000011641519C.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.03/

Data: 17/MAIO/2019

Verifica-se que em virtude das disposições contidas no Código Civil (Lei nº 10.406/02) a BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA. passou a denominar-se **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, conforme prova o instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 06 de novembro de 2003, registrado sob nº 35218809921 em 02 de fevereiro de 2004, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por escritura de 11 de abril de 2019, referida no R.04. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 1134983E10000000116416190.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 2



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
160.319

ficha
02

R.04/

Data: 17/MAIO/2019

Por escritura de 11 de abril de 2019, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.946, fls. 235/251, **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, **BANCO ITAULEASING S/A.**, CNPJ nº 49.925.225/0001-48, com sede em Poá-SP, na Avenida Antonio Massa nº 361, Centro, e **BANCO ITAUCARD S/A.**, CNPJ nº 17.192.451/0001-70, com sede em Poá-SP, na Alameda Pedro Calil nº 43, Centro, o imóvel desta matrícula, para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do convênio de operações de crédito firmado com os credores, com Valor do Limite de Crédito de R\$1.953.940,00, a ser utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 meses a partir da data do registro do convênio. Prazo de carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Faz parte da presente garantia o imóvel objeto da matrícula nº 160.320 deste Registro. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 113498321000000011641719A.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.05/

Data: 07/FEVEREIRO/2020

Fica cancelado o **R.04**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, NIRE 35300023978, **BANCO ITAULEASING S/A.**, NIRE 35300031539 e **BANCO ITAUCARD S/A.**, NIRE 35300176871, já qualificados, por instrumento particular de 04 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 579.801 de 04/02/2020.

Selo Digital: 113498331000000024116220Y.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 143628

11349-8-102001-162000-1119



matrícula
160.319

ficha
02
verso

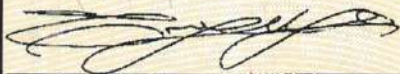
CNS: 11.349-8

R.06/

Data: 05/MARÇO/2020

Por escritura de 10 de fevereiro de 2020, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.885, fls. 261/266, **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, NIRE 35218809921, já qualificada, transmitiu por venda a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 35300189281, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.250.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de venda e compra e outras avenças datado de 18 de dezembro de 2019, não registrado. (Valor de referência: R\$3.733.329,00). Protocolo nº 580.589 de 18/02/2020.

Selo Digital: 113498321000000025357620F.



Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.07/

Data: 05/MARÇO/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.** denominado **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792, em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob o nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, por escritura de 10 de fevereiro de 2020, referida no R.06.

continua na ficha 3



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matricula
160.319

ficha
03

Protocolo nº 580.589 de 18/02/2020.
Selo Digital: 113498331000000025357720B.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	32,97
Estado	9,37
Sec. Fazenda	6,41
Registro Civil	1,74
Tribunal de Justiça	2,26
M. P.	1,58
Iss	0,67
TOTAL	55,00



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES** até a data de 05/03/2020

Arthur R. C. Chaves / Cristiane Martin
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 06/03/2020
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

SELO DIGITAL 1134983C30000000254811202

Página 5 de 5

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

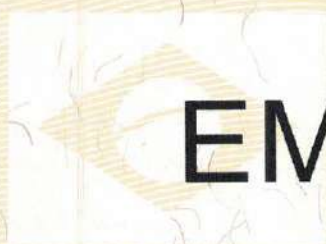
11349-8-AB 143629

11349-8-102001-162000-1119



EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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

580589

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 160.320 ficha 01

São Paulo, 17 de dezembro de 2002

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 122, do tipo "2", localizado no 11º pavimento-tipo ou 12º andar do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 100, situado na Rua Joaquim Floriano n.º 100, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 244,530m², a área de uso privativo de 10,280m², a área comum de 302,068m², com o direito ao uso de 07 vagas de garagem indeterminadas com auxílio de manobrista/garagista, e a área total de 556,878m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,0780% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

CONTRIBUINTE: 016.106.0021-5/0020-7/0019-3/0018-5/0017-7.

PROPRIETÁRIA: SERPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 50, 16º andar, CNPJ n.º 45.983.228/0001-87.

REGISTROS ANTERIORES: R.04, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 116.203, R.03, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 114.352, R.07, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 84.318, R.07, feito em 29 de agosto de 2002, na Mat. n.º 14.215, R.04, feito em 17 de maio de 1999, na Mat. n.º 128.672, e R.11 (especificação), feito em 12 de dezembro de 2002, na Mat. n.º 159.044, neste Registro. *(Matrícula aberta de Ofício)*

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.01/ Data: 06/MAIO/2003
Pela escritura datada de 15 de abril de 2003, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro 1883, fls. 345, **SERPLAN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO E COMERCIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek n.º 50, 16º andar, CNPJ n.º 45.983.228/0001-87; **HANS BARRY BYSTEDT**, sueco, empresário, e sua mulher **MARIETTA MONICA RENDIC ANDRADE**, também conhecida como **MARIETTA MONICA RENDIC ANDRADE BYSTEDT**, chilena, empresária, casados na Suécia, segundo as Leis vigentes naquele país, ele portador do RNE. n.º V-026.668-M-SEDPMF, inscrito no CPF/MF n.º 125.160.938-45, ela portadora do RNE n.º

continua no verso

Handwritten signature

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 143630

11349-8-102001-162000-1119



matricula
160.320

ficha
01
-verso

CNS: 11.349-8

V-026.669-K-SEDPMAF, inscrita no CPF/MF nº 221.795.738-47, domiciliados nesta Capital, na Rua Cezar Vallejo nº 360, ap. 61 – Bloco A, Morumbi, transmitiram por dação em pagamento a **BAMA – CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA.**, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Calçada das Malvas nº 28 – Centro Comercial de Alphaville, CNPJ nº 03.433.550/0001-92, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$418.350,63. Sendo a fração ideal de terreno transmitido pela Serplan Desenvolvimento Imobiliário e Comercial Ltda., já qualificada, e as benfeitorias por Hans Barry Bystedt e sua mulher Marietta Monica Rendic Andrade, também conhecida como Marietta Monica Rendic Andrade Bystedt, também já qualificados. Contribuinte atual nº 016.106.0973-5 (maior área).

Edgar Jorge Furilancio
Escrevente Habilitado

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.02/

Data: 17/MAIO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº **016.106.0995-6**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 11 de abril de 2019, referida no R.04. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 1134983310000000116418196.

Carla S. C. Santos

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.03/

Data: 17/MAIO/2019

Verifica-se que em virtude das disposições contidas no Código Civil (Lei nº 10.406/02) a **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL S/C LTDA.** passou a denominar-se **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, conforme prova o instrumento particular de alteração e consolidação de contrato social datado de 06 de novembro de 2003, registrado sob nº 35218809921 em 02 de fevereiro de 2004, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por escritura de 11 de abril de 2019, referida no R.04. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 1134983E10000000116419191.

Carla S. C. Santos

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

continua na ficha 2



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
160.320

ficha
02

R.04/

Data: 17/MAIO/2019

Por escritura de 11 de abril de 2019, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.946, fls. 235/251, **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, CNPJ nº 60.701.190/0001-04, com sede nesta Capital, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha nº 100, Torre Olavo Setubal, Jabaquara, **BANCO ITAULEASING S/A.**, CNPJ nº 49.925.225/0001-48, com sede em Poá-SP, na Avenida Antonio Massa nº 361, Centro, e **BANCO ITAUCARD S/A.**, CNPJ nº 17.192.451/0001-70, com sede em Poá-SP, na Alameda Pedro Calil nº 43, Centro, o imóvel desta matrícula, para garantir o cumprimento de todas e quaisquer obrigações assumidas no âmbito do convênio de operações de crédito firmado com os credores, com Valor do Limite de Crédito de R\$1.953.940,00, a ser utilizado de uma só vez ou em parcelas, em até 120 meses a partir da data do registro do convênio. Prazo de carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Faz parte da presente garantia o imóvel objeto da matrícula nº 160.319 deste Registro. Protocolo nº 565.082 de 15/04/2019.

Selo Digital: 113498321000000011642019N.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.05/

Data: 07/FEVEREIRO/2020

Fica cancelado o **R.04**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **ITAÚ UNIBANCO S/A.**, NIRE 35300023978, **BANCO ITAULEASING S/A.**, NIRE 35300031539 e **BANCO ITAUCARD S/A.**, NIRE 35300176871, já qualificados, por instrumento particular de 04 de fevereiro de 2020. Protocolo nº 579.801 de 04/02/2020.

Selo Digital: 113498331000000024116320W.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua no verso



matricula
160.320

ficha
02
verso

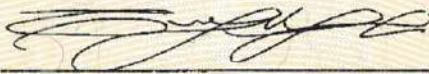
CNS: 11.349-8

R.06/

Data: 05/MARÇO/2020

Por escritura de 10 de fevereiro de 2020, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.885, fls. 261/266. **BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, NIRE 35218809921, já qualificada, transmitiu por venda a **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 35300189281, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.250.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de venda e compra e outras avenças datado de 18 de dezembro de 2019, não registrado. (Valor de referência: R\$3.733.329,00). Protocolo nº 580.589 de 18/02/2020.

Selo Digital: 113498321000000025357820B.



Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.07/

Data: 05/MARÇO/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.** denominado **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792, em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob o nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, por escritura de 10 de fevereiro de 2020, referida no R.06.

continua na ficha 3



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
160.320

ficha
03

Protocolo nº 580.589 de 18/02/2020.
Selo Digital: 1134983310000000253579207.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	32,97
Estado	9,37
Sec. Fazenda	6,41
Registro Civil	1,74
Tribunal de Justiça	2,26
M.P	1,58
Iss	0,67
TOTAL	55,00



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENACÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 05/03/2020

Arthur R. C. Chaves / Cristiane Martin
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 06/03/2020
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida
por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

SELO DIGITAL 1134983C3000000025481320Y

Página 5 de 5

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

4º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

11349-8-AB 143632

11349-8-102001-162000-1119



EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO

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



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Recepção: **580.589**
Data: 18/02/2020
Expira: 19/03/2020

PRIMEIRO TRASLADO
Fls. 261/266

Livro: 4885

ES - VC - BR Capital - Ed. Joaquim Floriano 100 - unid. 121 e 122

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.

Aos dez (10) dias do mês fevereiro do ano de dois mil e vinte (2020), nesta Cidade e Capital do Estado de SÃO PAULO, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, onde a chamado vim, e perante mim, Escrevente Notarial do 16º Tabelião de Notas desta Capital, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **VENDEDORA, BAMA - CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA**, com sede nesta Capital, na Rua Arandú, nº 205, conjunto 1.004, Brooklin Paulista, CEP: 04562-030, inscrita no CNPJ sob nº 03.433.550/0001-92, com seu contrato social consolidado através da última alteração contratual datada de 13 de março de 2015, devidamente registrado na JUCESP sob nº 288.079/15-2, em 23 de julho de 2015, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, às fls. 40/52 da pasta 2095, representada neste ato, nos termos da Cláusula Sétima, por seu sócio administrador, **Hans Barry Bystedt**, sueco, casado, empresário, portador da cédula de identidade RNE nº V-026.668-M CGPI/DIREX/DPF, inscrito no CPF/MF sob o nº 125.160.938-45, com endereço comercial na sede da vendedora; e, como **COMPRADORA 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 20/01/2020, arquivada nestas notas, às fls.63/65 da pasta 2088, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrito no CNPJ sob nº 26.195.121/0001-20, constituído, nos termos



10502602017066.000859269-4

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURAS OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)



do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, devidamente registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792 em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca 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 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 sob o 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 à mim exibidos, em seus originais, do que dou fé. Então, pela **VENDEDORA** me foi dito: **DO OBJETO - Artigo 1º**- A justo título, é senhora e legítima possuidora e proprietária dos seguintes imóveis: **A) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 121, do tipo "2", localizado 11º pavimento-tipo ou 12º andar do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 100, situado na Rua Joaquim Floriano nº 100**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 160.319 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 016.106.0994-8, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$3.733.329,00; **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pela **vendedora**, pelo valor de R\$418.350,63 (quatrocentos e dezoito mil, trezentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos) nos termos da escritura de doação em pagamento, lavrada em 15 de abril de 2003, no 26º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1.883, fls. 345, devidamente registrada sob o registro nº 01 na matrícula 160.319 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e **B) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 122, do tipo "2", localizado 11º pavimento-tipo ou 12º andar do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 100, situado na Rua Joaquim Floriano nº 100**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório

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



3/6

de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 160.320 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 016.106.0995-6, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$3.733.329,00; **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pela **vendedora**, pelo valor de R\$418.350,63 (quatrocentos e dezoito mil, trezentos e cinquenta reais e sessenta e três centavos) nos termos da escritura de dação em pagamento, lavrada em 15 de abril de 2003, no 26º Tabelião de Notas desta Capital, Livro 1.883, fls. 345, devidamente registrada sob o registro nº 01 na matrícula 160.320 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **A COMPRA E VENDA – Artigo 2º.** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, e em cumprimento ao Instrumento Particular de Venda e Compra e outras avenças, datado de 18 de dezembro de 2019, não registrado o qual pela presente fica expressamente dispensado, a **vendedora** VENDE à **compradora**, os imóveis descritos e caracterizados acima, transferindo-lhe neste ato, sem reserva alguma, toda posse domínio, e direitos que até então exercia sobre os mesmos, para que deles a **compradora** possa livremente usar e dispor dos imóveis como coisas sua que doravante passam a ser, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **§1º:** O preço certo e ajustado para a presente compra e venda é de **R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais)**, sendo R\$3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais) atribuído ao conjunto 121 e R\$3.250.000,00 (três milhões, duzentos e cinquenta mil reais) atribuído ao conjunto 122, sendo R\$4.269.160,54 (quatro milhões, duzentos e sessenta e nove mil cento e sessenta reais e cinquenta e quatro centavos) anteriormente pagos, e o saldo no valor de R\$2.230.839,46 (dois milhões, duzentos e trinta mil, oitocentos e trinta e nove reais e quarenta e seis centavos) pagos neste ato, por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível para a conta corrente de titularidade da **vendedora**, de número 07802-7, Agência 8495, do Banco Itaú S/A, valendo o comprovante de transferência com a respectiva compensação em conta como recibo de pagamento. **§2º:** Do valor total do preço a **vendedora** dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais repetir ou exigir. **3º** A **compradora** têm ciência que os imóveis se encontram locados para a empresa OGI Outsourcing Governança Financeira Ltda., e que o contrato de locação não está registrado e ou averbado nas matrículas dos Imóveis, sendo certo que: (i) a locatária foi notificada para exercer seu direito de preferência, tendo manifestado seu desinteresse; **AS DECLARAÇÕES E DEMAIS DISPOSIÇÕES – Artigo 3º. 3.1-** Declara a **vendedora**, sob pena de responsabilidade civil e penal, que os imóveis se encontram desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais e extrajudiciais, não têm



10502602017066.000859270-8

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



conhecimento da existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, ou quaisquer outros ônus reais incidentes sobre os mesmos. **3.2-** A partir da presente data, todos os impostos, tributos, despesas e taxas incidentes sobre os imóveis são de exclusiva responsabilidade da **compradora**, mesmo que lançados em nome da **vendedora**. **3.3-** Declara a **vendedora** que possui patrimônio suficiente para arcar com todas as dívidas, passivos, cobranças e processos judiciais que venham a recair sobre ela **vendedora**. **3.4-** Declara a **vendedora** que é responsável perante a **compradora** 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 a envidar seus melhores esforços a fim de promover a imediata exclusão da **compradora** e a manter livres e indenados 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 meio de quaisquer das modalidades de intervenção de terceiros admitidas em lei; **3.5-** Declara a **compradora** que no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a outorga desta escritura, se compromete a providenciar junto aos órgãos competentes as atualizações cadastrais, tais como energia elétrica, água, IPTU e etc., para sua titularidade, **3.6-** Pela **compradora** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos e tem pleno conhecimento da Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, que dispõe sobre a Escritura Pública, dispensando o arquivamento das demais certidões nestas notas, com exceção das certidões digitais de propriedade expedidas em 10 de fevereiro de 2020, pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficarão arquivadas nestas notas. **3.7-** A **compradora** recebe os imóveis em caráter fiduciário, nos termos do artigo 6º da Lei nº 8.668/93, permanecendo os imóveis mantidos como propriedade fiduciária da Administradora, compondo patrimônio exclusivo do Fundo com observância do artigo 7º da citada Lei, sobre o qual existem as seguintes restrições legais que devem ser averbadas perante o registro imobiliário: **a)** os imóveis não integram o ativo da Administradora; **b)** os imóveis não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **c)** os imóveis não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** os imóveis não podem ser dado em garantia de débito de operação da Administradora; **e)** os imóveis não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **f)** não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre os imóveis. **3.8-** A **vendedora** apresenta as certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, no dia 21 de janeiro de 2020, liberada em 12 de dezembro de

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



5/6

2019, com validade até 11 de março de 2020, sob os nºs 835397-2019 e 835402-2019, as quais ficam arquivadas nestas notas, às fls. 133/134 da pasta 254. **3.9-** A **vendedora** apresenta, a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pela Justiça do Trabalho, sob nº 1730596/2020, em 21 de janeiro de 2.020, válida até 18 de julho de 2.020, a qual se encontra arquivada nestas notas, às fls. 115 da pasta 272. **3.10-** A **vendedora** apresenta, ainda, a Certidão Negativa, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida 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, código de controle AFE3.C011.288F.2EAE, emitida no dia 13 de dezembro de 2019, válida até 10 de junho de 2020, a qual fica arquivada nestas notas, às fls. 135 da pasta 254. **3.11 -** Não existem débitos condominiais, até a presente data. **3.12-** Pelas partes contratantes me foi dito ainda que davam mútuas e recíprocas quitações, nada mais tendo a reclamar. **3.13-** Por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, a **vendedora** nomeia como procuradora a ora **compradora**, para os fins únicos e específicos de retificar, ratificar e aditar a presente escritura, objetivando tão somente atender eventuais exigências formuladas pelo Tabelião de Notas e Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada a alteração de qualquer condição comercial aqui pactuada. **3.14-** Pelas partes contratantes me foi dito, finalmente, que 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. **3.15-** Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. **3.16-** Foi realizada, nesta data, consulta em nome da **vendedora** na Central de Indisponibilidade, a qual resultou **NEGATIVA** – Código hash: **3a82.be72.7530.0804.670b.f3a6.b710.fd1a.f07e.135e**, dispensado o arquivamento do resultado da pesquisa em meio físico ou digital. **3.17-** Do presente negócio jurídico é emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. 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 tratam 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. A pedido das partes, por suas declarações verbais e documentos apresentados, lavrei a presente, a qual lhes sendo lida, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme suas vontades, aceitam, outorgam e assinam. Custas do ato: Emolumentos: R\$11.691,42; Estado: R\$3.322,82; Secretaria da Fazenda: R\$2.274,28; Imposto ao Município: R\$250,04; Ministério Público:




10502602017066.000859271-6

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, QUALQUER ADJUSTAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional
do Notariado Latino
(Fundada em 1948)

R\$561,18; Registro Civil: R\$615,34; Tribunal de Justiça: R\$802,40; Santa Casa: R\$116,90; Total: R\$19.634,38. Selos Digitais nº 1112601ES000000002901320F - R\$19.162,70 e 1112601PR000000002901420R - R\$471,68. A **compradora** declara que lhe foi entregue nesta data o recibo referente às custas e emolumentos devidos pela presente escritura. Foram apresentadas pela **compradora** as guias do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob nºs 54164113-1 e 54164121-2, no valor total de R\$223.999,74, recolhidas nesta data, conforme comprovante de pagamentos, as quais ficarão arquivadas nestas notas. Todos os documentos apresentados para a prática deste ato ficam arquivados nestas notas, em pastas próprias. Eu, **Givanildo Duarte Cardoso**, escrevente a lavrei. Eu, **Fábio Tadeu Bisognin**, Tabelião, a subscrevo. (a.a.) ****** ASSINATURAS DOS COMPARECENTES AO ATO ******. (Custas recolhidas na forma da Lei). NADA MAIS, dou fé. Traslada em seguida. Eu, , Juliana Avelar da Cunha, a digitei. Eu, Fábio Tadeu Bisognin, Tabelião, porto por fé que a presente é cópia fiel do original, lavrada no livro 4885 às páginas 261/266.

4º OFICIAL
E
IMO
DACA

Em testº () da verdade.

16º TABELIÃO DE NOTAS-SP

Fábio Tadeu Bisognin
TABELIÃO



1112601ES000000002901320F - R\$19.162,70
1112601PR000000002901420R - R\$471,68

4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Prot. **580.589** 05/03/2020 Total de Custas **R\$ 14.021,04**
quatorze mil e vinte e um reais e quatro centavos

Oficial

Sub-Oficial

Escrevente

4º OFICIAL
IM
DACA

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

TIPO DE ZONA	ZONA (a)	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)			Cota parte máxima de terreno por unidade (metros²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros²		Frente (i)	Fundos e Laterais			
									Altura da edificação menor ou igual a 10 metros	Altura da edificação superior a 10 metros		
TRANSFORMAÇÃO	ZEU	ZEU	0,5	1	4	0,85	0,70	NA	NA	NA	3 (j)	20
		ZEUa	NA	1	2	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	40
	ZEUP	ZEUP (b)	0,5	1	2	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	NA
		ZEUPa (c)	NA	1	1	0,70	0,50	28	NA	NA	3 (j)	NA
	ZEM	ZEM	0,5	1	2 (d)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	20
ZEMP		0,5	1	2 (e)	0,85	0,70	28	NA	NA	3 (j)	40	
QUALIFICAÇÃO	ZC	ZC	0,3	1	2	0,85	0,70	48	5	NA	3 (j)	NA
		ZCa	NA	1	1	0,70	0,70	20	5	NA	3 (j)	NA
		ZC-ZEIS	0,5	1	2	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZCOR	ZCOR-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCOR-3	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
		ZCORa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		ZMa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZMIS	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZMISa	ZMISa	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-1	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-2	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-3	0,5	1	4 (g)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS-4	ZEIS-4	NA	1	2 (h)	0,70	0,50	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS-5	0,5	1	4 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
		ZDE	ZDE-1	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)
	ZDE-2	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI	ZPI-1	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3
	ZPI-2	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
ZPR		ZPR	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
PRESERVAÇÃO	ZER	ZER-1	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZER-2	0,05	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
		ZERa	NA	1	1	0,50	0,50	10	5	NA	3	NA
	ZPDS	ZPDS	NA	1	1	0,35	0,25	20	5	NA	3	NA
		ZPDSr	NA	0,2	0,2	0,20	0,15	10	5	NA	3	NA
ZEPAM	ZEPAM	NA	0,1	0,1	0,10	0,10	10	5	NA	3	NA	
ÁREAS PÚBLICAS E SAPAVEL (l)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
AC-2		NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA	

Notas:

NA = Não se aplica

(a) Nas zonas inseridas na área de proteção e recuperação aos mananciais aplica-se a legislação estadual pertinente, quando mais restritiva, conforme §2º do artigo 5º desta lei.

(b) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUP passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEU.

(c) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a receber automaticamente os parâmetros da zona ZEUa.

(d) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos no §1º do artigo 8º desta lei.

(e) O CAmáx será igual a 4 nos casos dispostos nos §2º do artigo 8º desta lei.

(f) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(g) O CAmáx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

(h) O CAmáx será igual a 1 nos casos em que o lote for menor que 1.000m² (mil metros quadrados).

(i) O recuo frontal será facultativo quando atendido o disposto nos artigos 67 ou 69 desta lei.

(j) Os recuos laterais e de fundo para altura da edificação superior a 10m (dez metros) serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos II e III do artigo 66 desta lei.

(k) Ver artigo 30 desta lei.

(l) Observar as disposições estabelecidas no § 4º do artigo 28 desta lei.

(m) Para áreas contidas nos perímetros de incentivo ao desenvolvimento econômico Jacu-Pêssego e Cupecê, conforme Mapa 11 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, verificar disposições dos artigos 362 e 363 da referida lei quanto ao coeficiente de aproveitamento máximo e outorga onerosa de potencial construtivo adicional.



A N E X O 5

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC32845649

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

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

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 n°:

Valor: R\$ **1,000,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **19/12/2022**

Previsão de Término: **29/12/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	12,00000	unidade

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

5. Observações

LAUDOS DIVERSOS

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

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

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