

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

*Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.015
Conjuntos 131 e 132 - Edifício Millennium
Itaim Bibi - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Escritura
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.930/22



VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 4.030.000,00/Conjunto

(quatro milhões e trinta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

a) Imóvel "A" – Conjunto 131

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 3.060.000,00

(três milhões e sessenta mil reais)

b) Imóvel "B" – Conjunto 132

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 3.080.000,00

(três milhões e oitenta mil reais)



III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 4.030.000,00/Conjunto

(quatro milhões e trinta 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.015 - Conjuntos 131 e 132 - Edifício Millennium - Itaim Bibi - São Paulo - SP, com frente secundária para a Rua Iguatemi, na quadra formada ainda pelas Ruas Adolfo Tabacow e Jorge Coelho.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Brigadeiro Faria Lima, 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 Millennium, do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, uma das vias mais importantes da região, por onde trafegam grande quantidade de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de dois conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo fino e estado de conservação regular.

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

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



Avenida Brigadeiro Faria Lima - Local dos Imóveis Avaliandos.



Avenida Brigadeiro Faria Lima - Local dos Imóveis Avaliandos.



Vista Externa dos Imóveis Avaliandos.



Vista Aérea dos Imóveis Avaliandos.



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 DOS IMÓVEIS

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

Tendo em vista a ausência de informações na documentação fornecida pelo consultante, não foi possível identificar a fração ideal dos imóveis avaliados.

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

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Mista (ZM), 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 Millennium apresenta frente pouco acima do nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana em toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **181,17m² de área útil correspondem a cada imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Conjuntos comerciais nº 131 e 132

Cunho	: Comercial
Área Útil	: 181,17m ² (por conjunto)
Vagas	: 08 (por conjunto)

Idade Estimada : 20 (vinte) anos

Estado de Conservação : Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura : Concreto Armado

Fechamento : Alvenaria e Vidro

Cobertura : Laje

Fachada : Vidro e Placas de ACM

Classificação : Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo

Vida Referencial : 50 (cinquenta) anos

Obs.1: As áreas úteis utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através de informações fornecidas pelo consulente.

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 Conjunto 131.



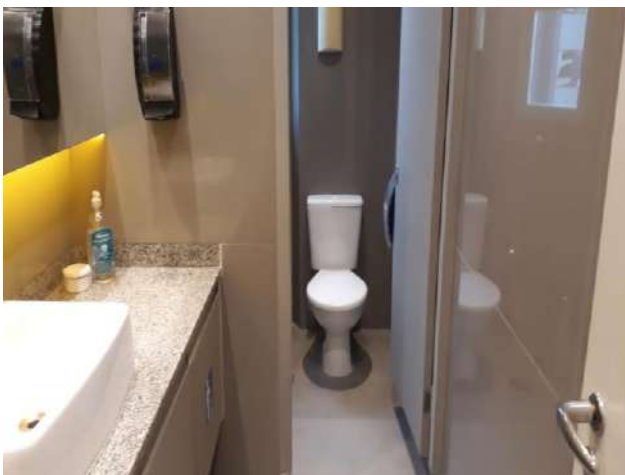
Características Internas do Conjunto 131.



Características Internas do Conjunto 131.



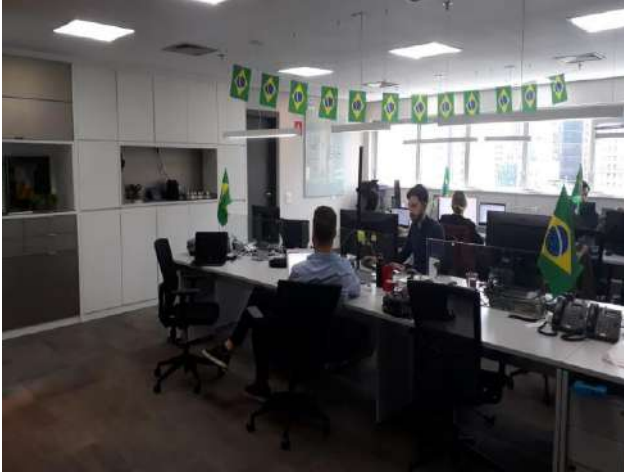
Características Internas do Conjunto 131.



Características Internas do Conjunto 131.



Características Internas do Conjunto 131.



Características Internas do Conjunto 132.



Características Internas do Conjunto 132.



Características Internas do Conjunto 132.



Características Internas do Conjunto 132.



Características Internas do Conjunto 132.



Características Internas do Conjunto 132.

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 DOS IMÓVEIS

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 - 90,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo
- 2,532
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,762

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):

$$\mathbf{Vu = R\$ 18.246,41/m^2}$$

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:

$$Vu_H = R\$ 18.246,41/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 18.246,41/m^2}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 18.246,41/\text{m}^2 \times 181,17\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 3.310.000,00

3.2.4. Valor Final dos Imóveis Avaliandos

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

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.310.000,00 + (\text{R\$ } 90.000,00 \times 8)$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DOS IMÓVEIS = R\$ 4.030.000,00/Conjunto

(quatro milhões e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

3.3.1. Imóvel “A” – Conjunto 131

3.3.1.1. 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.

3.3.1.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 7,50% ao ano, equivalente à média prevista para a Taxa Selic para os próximos anos, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 4,50% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 2,50% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,6085% ao mês.**

3.3.1.3. Premissas

3.3.1.3.1. Receitas

3.3.1.3.1.1. 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:

$$V_L = \text{R\$ } 18.759,99/\text{mês}$$

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

3.3.1.3.1.2. Valor Residual

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

3.3.1.3.2. Despesas

3.3.1.3.2.1. Administração do Portfolio

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

3.3.1.3.2.2. Custas Processuais

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

3.3.1.3.2.3. 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.

3.3.1.3.2.4. 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.

3.3.1.3.2.5. Corretagem

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

3.3.1.3.2.6. 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.

3.3.1.4. 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 DOS IMÓVEIS = R\$ 3.060.000,00

(três milhões e sessenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.3.2. Imóvel “B” – Conjunto 132

3.3.2.1. 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.

3.3.2.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 7,50% ao ano, equivalente à média prevista para a Taxa Selic para os próximos anos, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 4,50% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 2,50% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,6085% ao mês.**

3.3.2.3. Premissas

3.3.2.3.1. Receitas

3.3.2.3.1.1. 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:

$$V_L = \text{R\$ } 18.861,46/\text{mês}$$

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

3.3.2.3.1.2. Valor Residual

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

3.3.2.3.2. Despesas

3.3.2.3.2.1. Administração do Portfolio

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

3.3.2.3.2.2. Custas Processuais

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

3.3.2.3.2.3. 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.

3.3.2.3.2.4. 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.

3.3.2.3.2.5. Corretagem

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

3.3.2.3.2.6. 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.



3.3.2.4. 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 DOS IMÓVEIS = R\$ 3.080.000,00

(três milhões e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda. Tendo em vista as características dos imóveis avaliados, destinados para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com os contratos de locação em vigor, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para os imóveis será o valor determinado no 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 DOS IMÓVEIS = R\$ 4.030.000,00/Conjunto

(quatro milhões e trinta 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 31 (trinta e uma) 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 Paradigmática: IF: 90,00 Idade: 20 anos
Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 50 anos
Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,532
Valor da Vaga: 90.000,00 Estado: c
Área Útil: 181,17 m² Fator de Depreciação: 0,762
Acabamento: 1,00

El. n°	Endereço	Características do Imóvel				Fatores Utilizados				F. área	Σ Ff	Fator Final	q. (R\$/m ²)								
		IF	Valor (R\$)	FF	Vagas	Valor/vaga (R\$)	A. Util (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Padrão					Estado	V. Ref	Idade	Acabamento	Dep	F. local	F. pd	F. pd
1	Avenida Brg. Faria Lima, n° 2055	100,00	6.600.000,00	0,90	8,00	5.220.000,00	270,00	19.333,33	3,066	c	50	20	1,00	0,762	0,9700	0,8781	1,0000	1,0500	4,8981	0,8981	17.362,92
2	Avenida Brg. Faria Lima, n° 1188	110,00	7.620.000,00	0,90	7,00	6.228.000,00	254,00	24.519,69	3,066	c	50	20	1,00	0,762	0,9455	0,8781	1,0000	1,0400	4,8655	0,8655	21.173,65
3	Avenida Brg. Faria Lima, n° 1188	110,00	6.900.000,00	0,90	5,00	5.400.000,00	243,00	22.222,22	3,066	c	50	20	1,00	0,762	0,9455	0,8781	1,0000	1,0400	4,8655	0,8655	19.189,71
4	Avenida Brg. Faria Lima, n° 2055	100,00	6.600.000,00	0,90	8,00	5.220.000,00	270,00	19.333,33	3,066	d	50	20	1,00	0,730	0,9700	0,8781	1,0307	1,0500	4,9288	0,9288	17.956,49
5	Avenida Brg. Faria Lima, n° 1188	110,00	3.875.500,00	0,90	4,00	3.127.950,00	155,00	20.180,32	3,066	c	50	20	1,00	0,762	0,9455	0,8781	1,0000	0,9600	4,7855	0,7855	15.812,02
6	Avenida Brg. Faria Lima, n° 3015	90,00	4.800.000,00	0,90	8,00	3.350.000,00	181,00	18.397,79	2,532	c	50	20	1,00	0,762	1,0000	1,0000	1,0000	5,0000	1,0000	1,0000	18.397,79

Valor Unitário

Soma = 127.724,84 /m²
N° de Elementos = 7
Média = 18.246,41 /m²
Mínimo = 12.772,48 /m²
Máximo = 23.720,33 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 127.724,84 /m²
Média = 18.246,41 /m²

Limites de Confiança

Número Amostras = 7
Graus de Liberdade = 6
tc (tabelado) = 1,44
Desvio Padrão = 1.655,49
Limite Superior = RS 19.147,43 /m²
Limite Inferior = RS 17.345,38 /m²
Intervalo - Elementos Eletivamente Utilizados
Valor Mínimo = RS 15.812,02 /m²
Valor Máximo = RS 21.173,65 /m²
Campo de Atribuição
Limite Superior = RS 20.983,37 /m²
Limite Inferior = RS 15.509,44 /m²

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 181,17
Fator Área = 1,00

Coefficientes:

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

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 18.246,41 /m²
Vu adof (R\$/m²) = 18.246,41 /m²
Valor = RS 3.305.701,20
Vagas = 8,00
Valor da Vaga = RS 90.000,00
Apro = RS 4.025.701,20
ou, **RS 4.030.000,00**

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

El. n°	Fonte
1	S.J.R. Corr. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
2	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
3	S.J.R. Corr. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
4	S.J.R. Corr. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
5	2AP Imóveis - Tel. (11) 2484-2491 / 9.98668-5794 / 9.8227-6364 - Sr. Marcos
6	S.J.R. Corr. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina



ANEXO 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



Comparativo no. 1 : Avenida Brq. Faria Lima, nº 2055	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 270,00	Conservação:	c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 90.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 6.600.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 19.333,33		
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 2 : Avenida Brq. Faria Lima, nº 1188	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 254,00	Conservação:	c
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 90.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 7.620.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 24.519,69		
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Avenida Brq. Faria Lima, nº 1188	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 243,00	Conservação:	c
nº de vagas 5,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 90.000,00	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 o valor da(s) vaga(s): R\$ 22.222,22		
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Avenida Brq. Faria Lima, nº 2055	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	3,066
Área Útil (m2) 270,00	Conservação:	d
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$) 90.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 6.600.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): R\$ 19.333,33		
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



São Paulo - SP

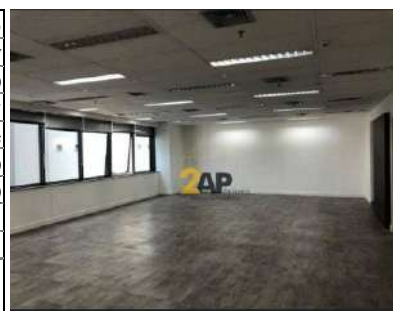
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

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

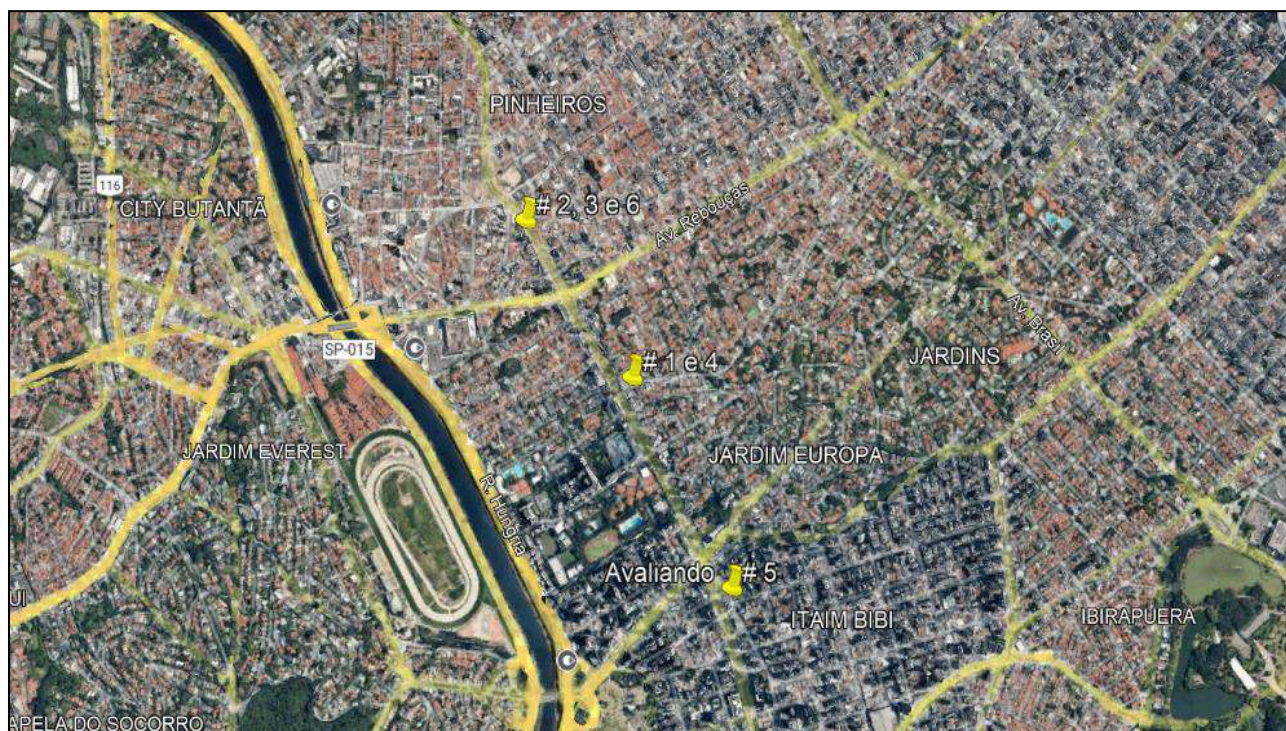


Comparativo no. 5 : Avenida Brg. Faria Lima, nº 1188	O/T:	O	
Fonte: 2AP Imóveis - Tel. (11) 2484-2491 / 9.9.8668-5794 / 9.8227-6364 - Sr. Marcos	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	110,00	
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	3,07	
Área Útil (m2)	155,00	Conservação:	c
nº de vagas	4,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	90.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 3.875.500,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 20.180,32
Observações:	Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Avenida Brg. Faria Lima, nº 3015	O/T:	O	
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L:	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	90,00	
Bairro: Jardim Paulistano/São Paulo/SP	Padrão:	2,53	
Área Útil (m2)	181,00	Conservação:	c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	90.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 4.500.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):			R\$ 18.397,79
Observações:	Sala Comercial		OFERTA VENDA





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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “A” – CONJUNTO 131

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: 0,6065 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Atividades															
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99
Venda-Residual															
Despesas															
Administração Portfólio		(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisões		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contagem		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custas Despesas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	3.060.836,83	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99

R\$ 3.060.000,00

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	
	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	18.759,99	19.135,19	19.135,19	19.135,19	
	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(469,00)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	
	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.290,99	18.656,81	18.656,81	18.656,81	

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



34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19	19.135,19
(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)	(478,38)
18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81	18.656,81

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



72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89	19.517,89
(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)	(487,95)
19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94	19.029,94

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25
	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)
	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54

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
	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	19.908,25	20.306,41	20.306,41	20.306,41	20.306,41	20.306,41	20.306,41	20.306,41	20.306,41
	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(497,71)	(507,66)	(507,66)	(507,66)	(507,66)	(507,66)	(507,66)	(507,66)	(507,66)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.367,70)	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.606,30)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.519,96)	(37.519,96)	(37.519,96)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	19.410,54	-18.109,43	-17.721,22	-17.721,22	19.798,75	19.798,75	19.798,75	19.798,75	-18.174,24	19.798,75

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	20.712,54	3.403.855,69
(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	(517,81)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(170.192,78)
20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	20.194,73	3.233.662,90

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “B” – CONJUNTO 132

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: 0,6085 % a.m.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Avaliações															
HIPERMERCADO															
Locação		18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46	18.861,46
Venda Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)	(471,54)
Renovação - Custas Processuais + Advogados		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovação - Assessoria Técnica		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisão		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrfit		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correlação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	3.077.392,80	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92	18.389,92

Valor Econômico: R\$ 3.000.000,00

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
10.238,69	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60	10.238,60
(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)	(480,97)
18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



	33	34	35	36	37	38	39	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.230,69	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46
	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(480,57)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	18.757,72	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88

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
19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46	19.623,46
(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)	(490,59)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88	19.132,88

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



	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747
	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.419,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.416,25
	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(510,41)

	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84	19.905,84

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
	20.416,25	20.416,25	20.416,25	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58
	(510,41)	(510,41)	(510,41)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)
	19.805,84	19.905,84	19.905,84	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95	20.303,95

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	20.824,58	3.422.267,04
(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	(520,61)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171.113,35)
20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	20.303,96	3.251.153,69

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

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

16

1º TRASLADO – Livro 4918 – Páginas 255/260

ES – VC- BR Capital – Ed. Millennium – unid. 131 e 132

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos treze (13) dias do mês julho 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, JNK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES EIRELI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, atual denominação de JNK EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, com sede na Cidade de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Avenida Antônio Carlos Comitre, nº 1.393, 5º e 6º andar, Parque Campolim, CEP: 18047-620, inscrita no CNPJ sob nº 05.280.851/0001-59, com seu contrato social consolidado datado de 25 de setembro de 2017, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE nº 35602106116 em sessão de 01 de novembro de 2017, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, às fls. 57/65 da pasta 2134, representada neste ato, por seu procurador, **Rodrigo Albino**, brasileiro, divorciado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 28.855-247 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 255.282.918-01, residente e domiciliado na Cidade de Sorocaba, SP, na Rua Professor Toledo, nº 1233, CEP: 18060-289, nomeado nos termos da procuração lavrada em 10/07/2020, na 2º Tabelião de Notas de São Paulo, às fls. 33/34 do Livro 1939, a qual fica arquivada nestas notas. A vendedora está autorizada a proceder a presente venda, por meio do alvará, expedido em 01 de julho de 2020, pelo Juiz de Direito Dr. Mário Gaiara Neto, da 3ª Vara Civil do Foro de Sorocaba, SP, nos autos do processo digital nº 1040045-13.2016.8.26.0602, arquivado nestas notas, às fls. 82/89 da pasta 37, sendo que o teor e validade do alvará foram confirmados pelo escrevente responsável pelo ato; 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 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 410.858/18-3, em sessão de 24 de agosto de 2018, 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 15/05/2020, arquivada nestas notas, às fls. 178/180 da pasta 2116, na qualidade de administradora e





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

2/6

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 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 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 Nº 131, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO MILLENNIUM, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 153.311 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 299.123.0049-1, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$4.671.370,00. **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pela **vendedora**, nos termos da escritura de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em 23/01/2006, no Livro 2514, fls. 327 pelo valor de R\$1.016.000,00 (um milhão e dezesseis mil reais), devidamente registrada sob o nº R.01 na matrícula 153.311 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **3º** A **vendedora** declara para todos os fins de direito que a empresa Murex América Latina Licenciamento e Serviços de Software Ltda., CNPJ 12.643.907/0001-58 não é mais locatária do referido imóvel, e que o contrato de locação registrado sob nº R.05 e averbação nº 06 na matrícula 153.311, foi informalmente rescindido entre as partes, conforme declarado pela **vendedora** e constatado o teor do documento de encerramento de locação, por meio da ata notarial lavrada em 10 de julho de 2020, no 2º Tabelião de Notas de Sorocaba, SP, no Livro 1937, fls. 145/150, sendo que uma cópia autenticada fica arquivada nestas notas, declarando a ainda a **vendedora** que o referido imóvel

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



3/6

atualmente está locado para empresa Pro Solutti Soluções Inteligentes Consultoria e Intermediações de Negócios Ltda., e que a referida locatária foi notificada para exercer seu direito de preferência, tendo manifestado seu desinteresse, conforme consta da carta de renúncia ao direito de preferência datado de 19/06/2020, sendo que uma cópia autenticada fica arquivada nestas notas, às fls. 165 da pasta 36; §4º Na citada matrícula 153.311 consta os seguintes ônus: **a)** registro nºs 04 de 30 de janeiro de 2012 e Averbação nº 07 de 13 de abril de 2015, consta que o imóvel foi **HIPOTECADO** ao BANCO DO BRASIL S/A, BANCO VOTORANTIM S/A e HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO, para garantia de um financiamento contraído pelo FBA – Fundação Brasileira de Alumínio Ltda., CNPJ/MF nº 03.889.440/0001-30; **b)** registro nº 08 de 11 de abril de 2016 – consta que o imóvel foi **HIPOTECADO** ao BANCO DO BRASIL S/A, para garantia da cédula de crédito bancário nº 511.500.155 emitida em 29 de setembro de 2015; e **c)** averbação nº 09 de 06 de fevereiro de 2017, **PENHORA**, ação de execução civil, processo nº 1003882-65-2016 perante a 2ª Vara Civil do Foro Central da Comarca de Tatuí, SP tendo como partes BANCO DO BRASIL S/A (exequente) e como executada a **vendedora**; e **B) CONJUNTO Nº 132, localizado no 13º andar do EDIFÍCIO MILLENNIUM, situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3015, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 153.312 do referido registro imobiliário. § 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 299.123.0050-3, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$4.520.726,00. **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pela **vendedora**, nos termos da escritura de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em 23/01/2006, no Livro 2514, fls. 327 pelo valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente registrada sob o nº R.01 na matrícula 153.312 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **§3º** Na citada matrícula 153.312 consta os seguintes ônus: **a)** registro nºs 04 de 30 de janeiro de 2012 e Averbação nº 05 de 13 de abril de 2015, consta que o imóvel foi **HIPOTECADO** ao BANCO DO BRASIL S/A, BANCO VOTORANTIM S/A e HSBC BANK BRASIL S/A – BANCO MÚLTIPLO, para garantia de um financiamento contraído pelo FBA – Fundação Brasileira de Alumínio Ltda., CNPJ/MF nº 03.889.440/0001-30; **b)** registro nº 06 de 11 de abril de 2016 – consta que o imóvel foi **HIPOTECADO** ao BANCO DO BRASIL S/A, para garantia da cédula de crédito bancário nº 511.500.155 emitida em 29 de setembro de 2015; e **c)** averbação nº 07 de 06 de fevereiro de 2017, **PENHORA**, ação de execução civil, processo nº 1003882-65-2016 perante a 2ª Vara Civil do Foro Central da Comarca de Tatuí, SP tendo como partes BANCO DO BRASIL S/A (exequente) e como executada a **vendedora**; **§4º** A **compradora** declara que têm pleno conhecimento dos apontamentos acima noticiados, tendo sido apresentado pelas credoras da **vendedora** o Termo de Quitação e Anuência, solicitando o cancelamento dos referidos apontamentos, o qual será encaminhado concomitante a presente escritura para que se produza todos os fins e efeitos de direito, na forma da lei. **A COMPRA E VENDA – Artigo 2º.** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **vendedora VENDE** à **compradora**, os imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

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





descritos e caracterizados acima, transferindo-lhes neste ato, sem reserva alguma, toda posse domínio, e direitos que até então exerciam sobre o mesmo, para que dele 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\$5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)** dos quais R\$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) referem-se ao imóvel objeto da matrícula 153.311 e R\$2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais) referem-se ao imóvel objeto da matrícula 153.312, pagos da seguinte forma: a) **R\$4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais)** neste ato, diretamente aos credores da **vendedora**, dos quais R\$1.866.900,00 (um milhão, oitocentos e sessenta e seis mil e novecentos reais) na conta corrente nº 31.029.083-X, da agência 4913-1 do Banco do Brasil S/A de titularidade da F.B.A. Fundação Brasil, CNPJ/MF nº 03.889.440/0001-30; R\$1.399.860,00 (um milhão trezentos e noventa e nove mil, oitocentos e sessenta reais) na conta corrente nº 10000001, da agência nº 0001-9 do Banco Votorantim, de titularidade do Banco Votorantim S/A; e R\$933.240,00 (novecentos e trinta e três mil, duzentos e quarenta reais) na conta corrente nº 1/9, da agência nº 4130, do Banco Bradesco S.A., de titularidade do Banco Bradesco S.A., e b) saldo no valor de **R\$1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)** pagos através de guia de depósito judicial nº 081020000098877972, nos autos do processo nº 10400451320168260602 da 3ª Vara Cível do Foro de Sorocaba, sendo que do valor total a **vendedora** dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais repetir ou exigir. **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 conhecimento da existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, ou quaisquer outros ônus reais incidentes sobre os mesmos, salvo os acima mencionados. **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 venha 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 envidar seus melhores esforços a fim de promover a imediata exclusão da **compradora** 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 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

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

5/6


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 06 de julho de 2020, pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficarão arquivadas nestas notas, às fls. 29/51 da pasta 2376. **3.7-** A **compradora** recebe os imóveis em caráter fiduciário, nos termos do artigo 6º da Lei nº 8.668/93, permanecendo os imóveis mantido 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 dados 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** deixa de apresentar a Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, conforme acórdão proferido pela 12ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, processo Apelação Cível nº 994.08.217573-0. **3.9-** Fica consignado, para cumprimento da Recomendação nº 03 do Conselho Nacional da Justiça, datada de 15 de março de 2012, que este Tabelionato de Notas cientificou as partes contratantes da possibilidade de obtenção de certidões negativas de débitos trabalhistas – CNDT, expedidas gratuita e eletronicamente, nos termos da Lei Federal nº 12.440/2011, diretamente no sítio do Tribunal Superior do Trabalho, no endereço Internet: www.tst.jus.br; **3.10-** Apesar de estar incursa nas restrições impostas pelas Leis Previdenciárias, declara não ter as certidões negativas tributárias, deixando de apresentá-las para outorga da presente escritura, com base no Item 59.2, do Capítulo XIV das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, fato de conhecimento e aceitação da **compradora**. **3.11-** 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. **3.12-** Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. **3.13-** Foi realizada, nesta data, consulta em nome da **vendedora** na **Central de Disponibilidade**, a qual resultou **NEGATIVA** – Código hash: 204d.990e.46bf.9ffa.fe99.8852.4926.0660.b150.18e1, dispensado o arquivamento do resultado das pesquisas em meio físico ou digital. **3.14-** 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





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

6/6

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\$14.043,80; Estado: R\$3.991,38; Secretaria da Fazenda: R\$2.731,88; Imposto ao Município: R\$300,36; Ministério Público: R\$674,10; Registro Civil: R\$739,14; Tribunal de Justiça: R\$963,84; Santa Casa: R\$140,44; Total: R\$23.584,94. Selo Digital nº 1112601ES000000003516220C - R\$11.792,47 e 1112601ES000000003516320A - R\$11.792,47. 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 54243254-4 e 54243264-1, no valor total de R\$275.762,88, 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, **Elisângela Sobreira dos Santos**, 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 4918 às páginas 255/260.

Em test. da verdade.

16º TABELIÃO DE NOTAS-SP

Fábio Tadeu Bisognin
TABELIÃO



1112601ES000000003516220C - R\$11.792,47
1112601ES000000003516320A - R\$11.792,47

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 (metros ²)	
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (m)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		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	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	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZM	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	NA	1	1	0,70	0,50	15	5	NA	3 (j)	NA
		ZEIS	0,5	1	2,5 (f)	0,85	0,70	NA	5	NA	3 (j)	NA
	ZEIS	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	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	0,5	1	2	0,70	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
	ZDE	ZDE-2	0,5	1	2	0,70	0,50	28	5	3	3	NA
		ZPI	0,5	1	1,5	0,70	0,70	28	5	3	3	NA
	ZPI	ZPI-2	NA	1	1,5	0,50	0,30	28	5	3	3	NA
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 recepcionar 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 recepcionar 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**

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

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Brazil Real Estate Victory Fund i - Fundo de Investimento Imobiliario**

CPF/CNPJ: **26.195.121/0001-20**

Endereço: **Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS**

Nº: **11857**

Complemento: **Conj 111**

Bairro: **BROOKLIN PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04578-000**

Contrato: **29522**

Celebrado em: **19/12/2022**

Vinculada a Art nº:

Valor: R\$ **1.000,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **19/12/2022**

Previsão de Término: **29/12/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

				Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Edificação	Alvenaria	12,00000	unidade

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

5. Observações

LAUDOS DIVERSOS

6. Declarações

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

7. Entidade de Classe

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

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