amaral d'avila
engenharia de avaliações

BRAZIL REAL ESTATE VECTORY FUNDY I - FUNDO DE INVESTIMENTO

Avenida Doutor Cardoso de Melo n° 1.336

Conjuntos 141 e 142 - Edifício Bueno Business Tower

Vila Olímpia - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano – Conjunto Comercial.
- **Documentação** : Matrículas n° 182.499 e 182.500 – 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, Escrituras e Notificações do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022

40 mil laudos

Nº 40.921/22

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 9.220.000,00

(nove milhões duzentos e vinte mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.290.000,00

(dez milhões, duzentos e noventa mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.290.000,00

(dez milhões, duzentos e noventa 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 Doutor Cardoso de Melo n° 1.336 - Conjuntos 141 e 142 - Edifício Bueno Business Tower - Vila Olímpia - São Paulo - SP, na quadra formada ainda pelas Ruas Lourenço Marquês e Gomes de Carvalho, e Alameda Vicente Pinzon.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

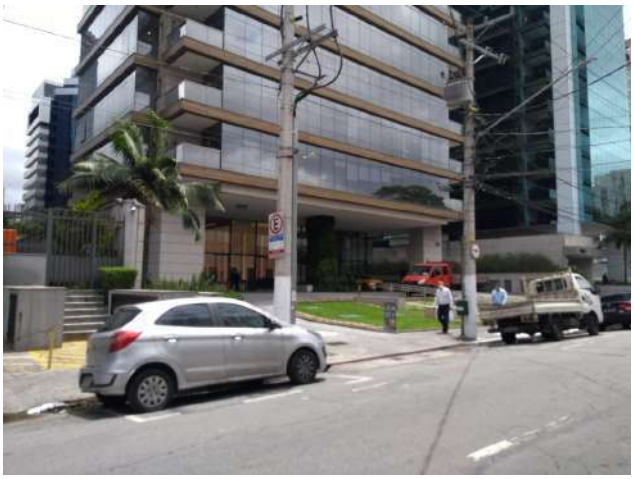
O Edifício Bueno Business Tower, do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo, via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

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

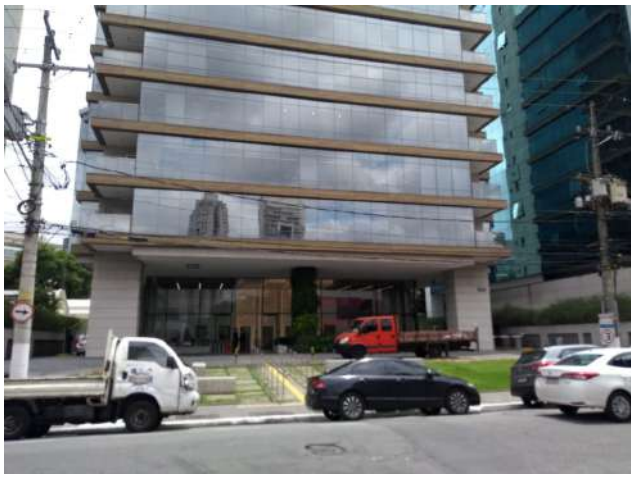
Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.



Avenida Doutor Cardoso de Melo - Local do Imóvel Avaliando.



Avenida Doutor Cardoso de Melo - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,066434** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Bueno Business Tower (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.$_1$: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas n° 182.499 e 182.500, emitidas pelo 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.$_2$: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.$_3$: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

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

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

2.1.3. Infraestrutura Básica

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

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício Bueno Business Tower 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 **606,65m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 141 e 142

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 606,65m²
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

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

Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas n° 182.499 e 182.500, emitidas pelo 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.2: Para fins do presente estudo foi considerado o relatório fotográfico do imóvel obtido na ocasião da realização do laudo nº 39.771, de dezembro de 2.021, tendo em vista que na ocasião da vistoria não foi possível o acesso ao interior do imóvel.

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



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



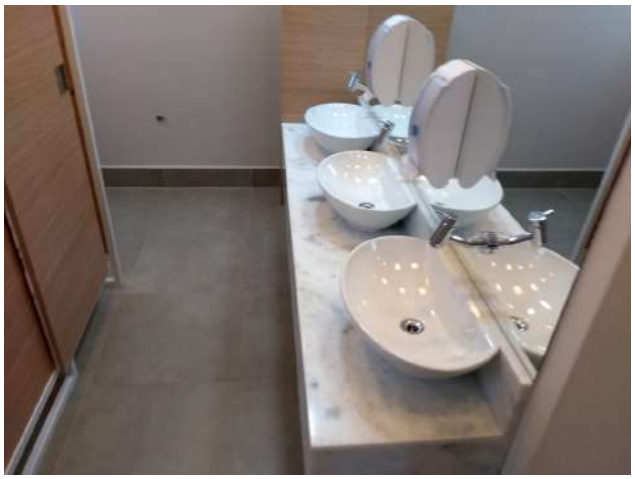
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



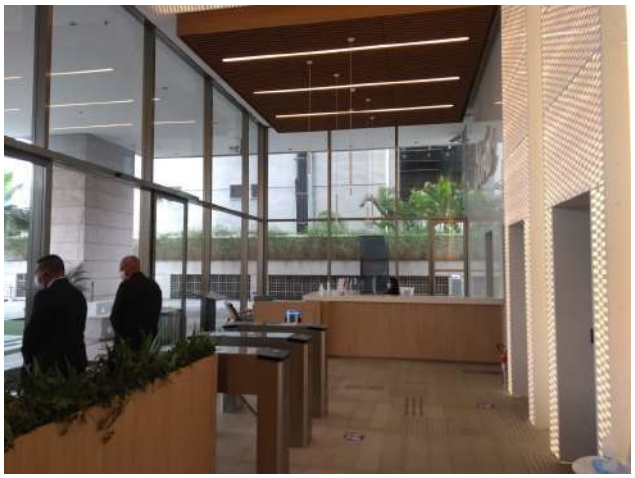
Características Internas do Imóvel Avaliando.



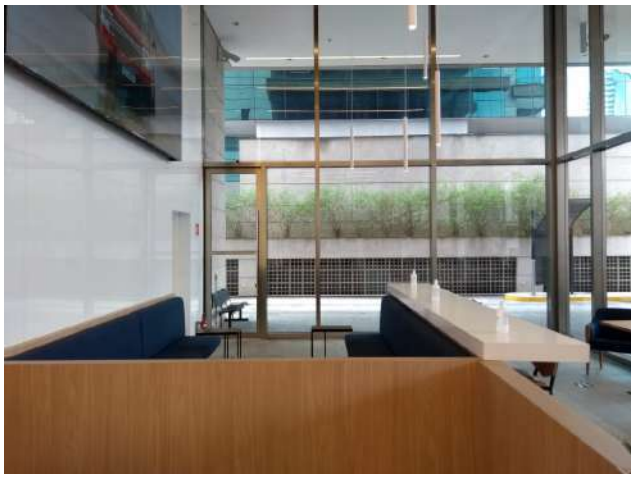
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

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

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

3.1.1.2. Método Involutivo

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

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

3.1.1.3. Método Evolutivo

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

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

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

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

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

3.1.2. Metodologia Adotada

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

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

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

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

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Valor Unitário Básico

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo - 2,532
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,886

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

Vu = R$ 13.817,47/m²

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:

$$Vu_H = R\$\ 13.817,47/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\boxed{\mathbf{Vu_H = R\$\ 13.817,47/m^2}}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = R\$\ 13.817,47/m^2 \times 606,65m^2$$

arredondando:

$$\boxed{\mathbf{VM = R\$\ 8.380.000,00}}$$

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:

Valor Final = R$ 8.380.000,00 + (R$ 60.000,00 x 14)

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 9.220.000,00

(nove milhões duzentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

3.3.1. Preliminares

O valor de mercado, sob a ótica econômica, será expresso pela capacidade do imóvel em gerar renda, ou seja, será obtido com base na capitalização presente da sua renda prevista, adotando-se como ferramenta matemática o "Fluxo de Caixa Descontado".

A determinação do valor econômico do empreendimento resulta da aplicação de premissas que são embasadas em informações, estimativas e pesquisas advindas do mercado imobiliário e de contatos com agentes e operadores do mercado.

3.3.2. Custo de Oportunidade

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

3.3.3. Premissas

3.3.3.1. Receitas

3.3.3.1.1. Valor Locativo

Será considerado o Valor Locativo informado pelo consulente, de acordo com o contrato de locação do imóvel.

Em vista dos descontos concedidos pelo locatário até agosto de 2.024, o vigente para a data-base da avaliação, para Dezembro de 2.022, é de:

V_L = R$ 64.752,67/mês

Encerrado o período de incidência do desconto concedido, o valor locativo definido em contrato de locação será reestabelecido, retornando ao valor de R$ 64.752,67/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 nos 127º meses da análise.

3.3.3.2.4. Retroft

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 120° mês do fluxo projetado, sendo o custo com a execução do retrofit equivalente a 06 (seis) aluguéis em 03 (três) parcelas mensais. Portanto, no cenário em questão tais investimentos ocorrerão do 120º ao 122º mês da análise.

3.3.3.2.5. Corretagem

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

3.3.3.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

Tendo em vista a finalidade do presente estudo, que é a determinação do valor do empreendimento para a comercialização do imóvel/terreno, para fins do presente estudo não será considerado o recolhimento do Imposto de Renda e da Contribuição Social.

3.3.4. Valor Econômico do Imóvel

Considerando-se as premissas adotadas no presente estudo e mencionadas nos itens acima o Valor de Mercado do Imóvel através do Método da Capitalização da Renda, utilizando a ferramenta do Fluxo de Caixa Descontado, que poderá ser observado no fluxo apresentado no Anexo 3, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.290.000,00

(dez milhões, duzentos e noventa mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda. Tendo em vista as características do imóvel avaliando, destinado para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento com o contrato de locação em vigor, o signatário acredita que o valor mais justo ("fair opinion") para o imóvel será obtido através do Método da Capitalização da Renda.

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R$ 10.290.000,00

(dez milhões, duzentos e noventa 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 consulente, 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 consequentemente o valor do imóvel;

    (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;

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

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

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

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

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

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

13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;

14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;

15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 26 (vinte e seis) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 15 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES

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

A N E X O 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

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

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

Situação Paradigma:

Índice Fiscal:	100,00		Idade:	10	anos
Peso do Terreno:	0,30		Idade Referencial:	50	anos
Peso da Construção:	0,70		Padrão Construtivo:	2,532	
Valor da Vaga:	60.000,00		Estado:	c	
Área Privativa:	606,65	m2	Fator de Depreciação:	0,886	

									Características do Imóvel					Fatores Utilizados						
El. nº	Endereço	IF	Valor (R$)	Ff	Vagas	Valor s/vaga (R$)	A Priv. (m2)	Vu (R$/m2)	Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp	F área	Σ Fi	Fator Final	q (R$/m2)
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	100,00	5.249.888,88	0,90	7,00	4.304.899,99	308,00	13.976,95	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	4,8033	0,9200	12.858,79
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.580.000,00	480,00	11.625,00	2,286	c	60	15	0,858	0,9364	1,0753	1,0232	0,9400	4,8582	0,9749	11.332,77
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	100,00	7.072.000,00	0,90	4,00	6.124.800,00	416,00	14.723,08	2,286	c	60	25	0,747	1,0000	1,0753	1,1304	0,9500	5,1557	1,1557	17.015,97
4	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	8.320.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	489,00	14.331,29	2,532	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	0,9500	4,8844	1,0011	14.346,62
5	Rua Fidêncio Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	582,00	11.701,03	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	0,9900	4,9900	0,9900	11.584,02
6	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	509,00	15.795,68	2,286	c	60	15	0,858	0,9364	1,0753	1,0232	0,9600	4,8782	0,9949	15.714,52
7	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	100,00	11.000.000,00	0,90	18,00	8.820.000,00	609,00	14.482,76	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	4,8833	1,0000	14.482,76
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	13.190,18	2,532	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	0,9500	4,8844	1,0011	13.204,29

Valor Unitário

Soma =	110.539,74	/m²
Nº de Elementos =	8	
Média =	13.817,47	/m²
Mínimo =	9.672,23	/m²
Máximo =	17.962,71	/m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma =	110.539,74	/m²
Média =	13.817,47	/m²

Limites de Confiança

Número de Amostras =	8	
Graus de Liberdade =	7	
tc (tabelado) =	1,415	
Desvio Padrão =	1.964,29	
Limite Superior = R$	14.800,16	/m²
Limite Inferior = R$	12.834,78	/m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = R$	11.332,77	/m²
Valor Máximo = R$	17.015,97	/m²

Campo de Arbítrio

Limite Superior = R$	15.890,09	/m²
Limite Inferior = R$	11.744,85	/m²

Dados do Imóvel:

Área Privativa (m2) =	606,65
Fator Área =	1,00

Coeficientes:

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

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R$/m2) =	13.817,47	/m²
Vu adot (R$/m2) =	13.817,47	/m²
Valor = R$	8.382.366,67	
Vagas =	14,00	
Valor da Vaga = R$	60.000,00	
Apto = R$	9.222.366,67	ou
ou, R$	**9.220.000,00**	

	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
3	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado
5	S.J.R Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina
6	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
7	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
8	S.J.R Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina

NOTA: nitário homogeneizado => q = Vu x (1 + S Fi - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

S Fi = Somatória do fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 4

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

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

amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

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

Comparativo no.	1 :	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336		O/T :	O
Fonte:		Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,532
Área Útil (m2)		308,00	Conservação:		c
nº de vagas		7,00	Vida útil referencial:		50
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		10
Preço à Vista:		R$ 5.249.888,88	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 13.976,95
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	2 :	Rua São Tomé, nº 86		O/T :	O
Fonte:		S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,286
Área Útil (m2)		480,00	Conservação:		c
nº de vagas		12,00	Vida útil referencial:		60
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		15
Preço à Vista:		R$ 7.000.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 11.625,00
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	3 :	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329		O/T :	O
Fonte:		ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,00
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,286
Área Útil (m2)		416,00	Conservação:		c
nº de vagas		4,00	Vida útil referencial:		60
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		25
Preço à Vista:		R$ 7.072.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 14.723,08
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	4 :	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581		O/T :	O
Fonte:		ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,532
Área Útil (m2)		489,00	Conservação:		c
nº de vagas		8,00	Vida útil referencial:		50
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		20
Preço à Vista:		R$ 8.320.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 14.331,29
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	5 :	Rua Fidêncio Ramos, nº 213		O/T :	O
Fonte:		S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,532
Área Útil (m2)		582,00	Conservação:		c
nº de vagas		14,00	Vida útil referencial:		50
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		10
Preço à Vista:		R$ 8.500.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 11.701,03
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	6 :	Rua São Tomé, nº 86		O/T :	O
Fonte:		Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,286
Área Útil (m2)		509,00	Conservação:		c
nº de vagas		16,00	Vida útil referencial:		60,00
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		15
Preço à Vista:		R$ 10.000.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 15.795,68
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	7 :	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184		O/T :	O
Fonte:		Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP			
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,532
Área Útil (m2)		609,00	Conservação:		c
nº de vagas		18,00	Vida útil referencial:		50,00
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		10
Preço à Vista:		R$ 11.000.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 14.482,76
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA



Comparativo no.	8 :	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581		O/T :	O
Fonte:		S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina		V/L :	V
Município:		São Paulo - SP	Acabamento		1,20
Bairro:		Vila Olimpía/São Paulo/SP	Padrão:		2,53
Área Útil (m2)		489,00	Conservação:		c
nº de vagas		8,00	Vida útil referencial:		50,00
Valor da Vaga (R$)		60.000,00	Idade (anos)		20
Preço à Vista:		R$ 7.700.000,00	Mês: 11	Ano:	2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s):					R$ 13.190,18
Observações:		Conjunto Comercial			OFERTA VENDA





LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

A N E X O 3

FLUXO DE CAIXA – CAPITALIZAÇÃO

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

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

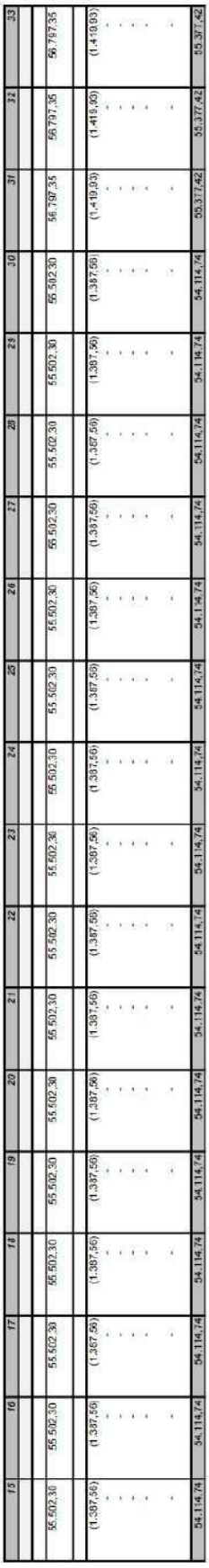
Taxa de Desconto: 0,6885 % a.m.

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	**10.288.648,49**	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74

Valor Econômico: R$ 10.290.000,00

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

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



15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	55.502,30	56.797,35	56.797,35	56.797,35
(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.387,56)	(1.419,03)	(1.419,03)	(1.419,03)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	54.114,74	55.377,42	55.377,42	55.377,42

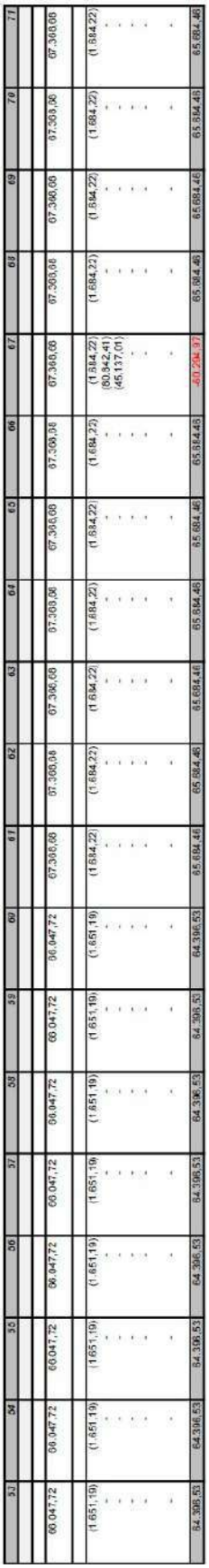
São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

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
56.767,35	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72
(1.419,03)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55.377,42	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53

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

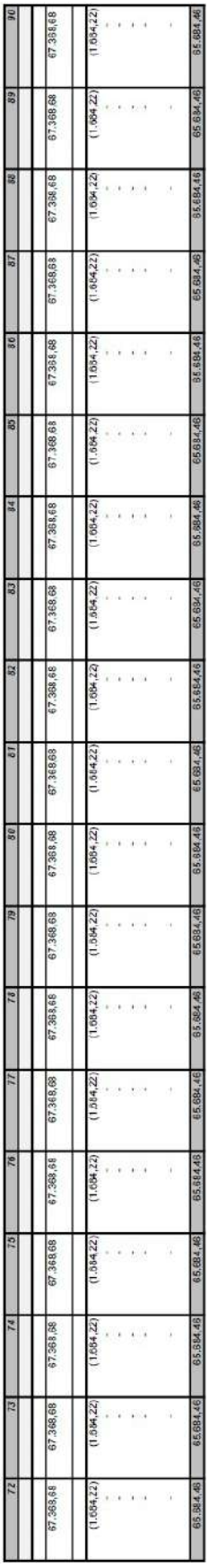
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
66.047,72	64.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	66.047,72	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,68	67.366,66	67.366,66
(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.651,19)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22) (80.842,41) (45.137,01)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	64.396,53	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	-60.204,97	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46

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

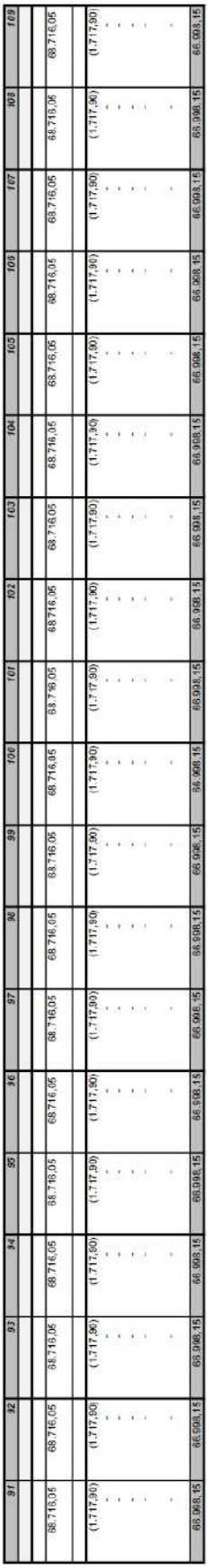
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68	67.368,68
(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)	(1.684,22)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46	65.684,46

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
68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05
(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"	"
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15

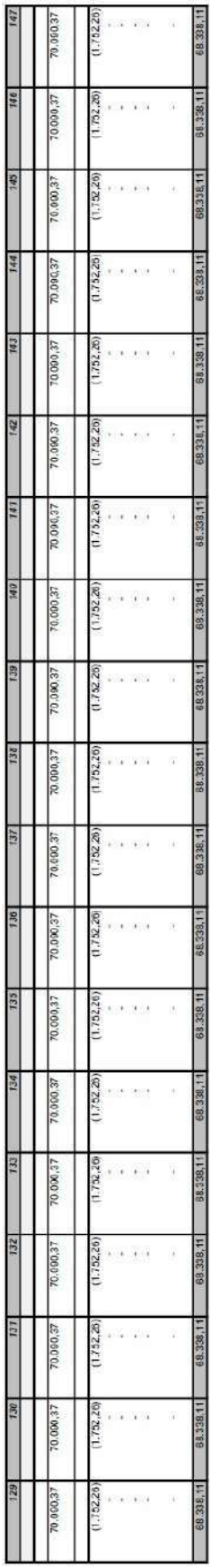
São Paulo - SP
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

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
68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	68.716,05	70.090,37	70.090,37	70.090,37	70.090,37	70.090,37	70.090,37	70.090,37	70.090,37
(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,60)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.717,90)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)
																	(64.109,45)	
																	(46.980,55)	
										(129.505,34)	(129.505,34)	(129.505,34)						
66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	66.998,15	-62.507,19	-61.167,23	-61.167,23	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	-57.730,63	68.338,11

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

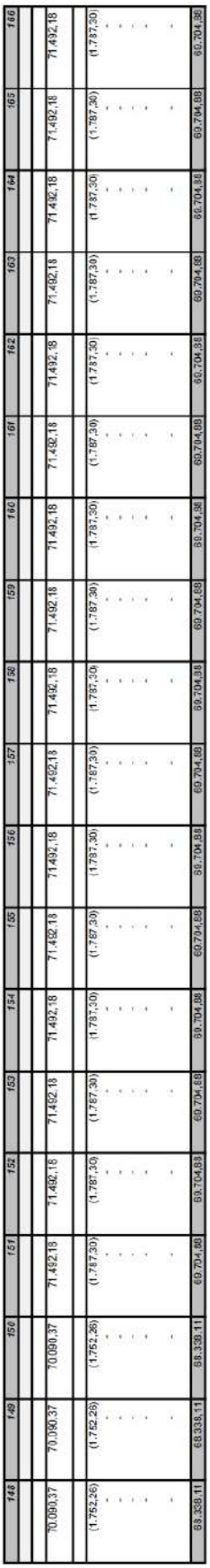
Rio de Janeiro - RJ
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147
70.460,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.006,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37	70.060,37
(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)	(1.752,26)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11	68.338,11

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
70.090,37	70.090,37	70.090,37	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18
(1.762,26)	(1.762,26)	(1.762,26)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
68.338,11	68.338,11	68.338,11	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88

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

167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	71.492,18	11.748.674,59
(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	(1.787,30)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(587.443,73)
69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	69.704,88	11.161.430,86

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 182.499 | ficha 01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 13 de Março de 2012.

IMÓVEL: ESCRITÓRIO nº 141, Tipo II, localizado no 13º pavimento tipo ou 14º andar do "EDIFÍCIO BUENO BUSINESS TOWER – BBT", situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo nº 1.336, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 285,250m², a área de uso exclusivo de 18,075m², a área privativa + a área de uso exclusivo de 303,3250m², a área comum coberta de 215,825m², a área comum descoberta de 43,557m², a área de construção de 519,15m², e a área total da unidade de 562,707m², cabendo o direito de uso de 07 vagas de garagem, todas indeterminadas e localizadas no 4º, 3º e 2º subsolos do edifício, e coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno de 0,033217. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra área de 2.000,00m².

CONTRIBUINTE: 299.080.0080-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 08.913.871/0001-08, com sede nesta Capital, na Av. Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, 2º andar, cj. 21, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12 e R.16 (*especificação)*, feitos em 13 de março de 2012, na Matrícula nº 178.297, deste Registro. (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.01/ Data: 04/JUNHO/2012 PROT. 453.472

Por escritura de 07 de maio de 2012, do 1º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro nº 5416, fls. 113/122, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 08.913.871/0001-08, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, 2º andar, cj. 21, alienou fiduciariamente ao **BANCO ABC BRASIL S.A.**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.400, 3º, 4º e 5º andares, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida oriunda da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, emitida em 14 de dezembro de 2010, pela devedora Arconte Desenvolvimento Imobiliários Ltda., CNPJ nº 10.460.896/0001-45, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, cj. 21, em favor do credor, aditada

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

pela primeira vez em 29 de fevereiro de 2012, com as seguintes características: Valor Principal R$20.000.000,00, cujo saldo devedor na data do título é R$15.665.180,45; Forma de Pagamento: Em 33 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30 de março de 2012 e a última em 17 de novembro de 2014, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 17 de novembro de 2014; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 4,9070% ao ano, equivalente à 0,40% ao mês, calculada de forma exponencial "pro-rata temporis", com base em um ano de 360. Capitalização diária. Prazo de Carência: 30 dias, conforme previsto no §2° do art. 26 da Lei n° 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.02/ Data: 17/JUNHO/2013 PROT. 470.513

Por escritura de 20 de maio de 2013, do 1° Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro n° 5.539, fls. 11/13, apresentada em forma de certidão datada de 22 de maio de 2013, **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S.A.**, antes Arconte Desenvolvimento Imobiliários Ltda., na qualidade de devedora originária, **BANCO ABC BRASIL S/A.**, na qualidade de credor fiduciário, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de garantidora, já qualificados e **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, CNPJ n° 08.113.807/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo n° 1.340, 2° andar (parte), Itaim Bibi, na qualidade de nova devedora, de pleno e comum acordo aditam a escritura datada de 07 de maio de 2012, registrada sob o n° 01, para substituir o sujeito obrigado pelo pagamento da dívida decorrente da citada escritura, assumindo a nova devedora BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, a obrigação pelo pagamento da dívida no valor de R$11.172.355,44 (saldo devedor em 30 de abril de 2013), comprometendo-se com o credor a realizar o pagamento da seguinte forma: (i) Vencimento final: 19 de

continua na ficha n° 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

maio de 2015; (ii) Prazo: 1.617 dias contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; e, (iii) Forma de pagamento: em 25 parcelas, sendo a primeira em 31 de maio de 2013 e a última em 19 de maio de 2015; ficando a devedora originária exonerada do cumprimento da obrigação; e, demais cláusulas e condições no título. Ficam ratificados todos os demais termos, condições e cláusulas constantes na escritura aditada.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.03/ Data: 11/MARÇO/2015 PROT. 499.762

Por escritura de 29 de janeiro de 2015, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 3.314, fls. 217/220, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam as escrituras de 07 de maio de 2012 e 20 de maio de 2013, registrada sob o nº 01 e averbada sob o nº 2, respectivamente, nesta matrícula, para constar que em 08 de setembro de 2014, a obrigação garantida, foi aditada a fim de alterar o prazo, vencimento final e a forma de pagamento, cujo saldo em 18 de dezembro de 2014 é de R$5.051.803,62, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Prazo: 2.085 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário; (ii) Vencimento Final: 29 de agosto de 2016; (iii) Forma de Pagamento: em 24 parcelas, vencendo-se a primeira em 08 de outubro de 2014 e a última em 29 de agosto de 2016; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes das escrituras aditadas, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 499.762 de 09/03/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

matrícula 182.499 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

Av.04/ Data: 18/MAIO/2015 PROT. 503.040

Ficam cancelados o **R.01 e as Avs.02 e 03**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO ABC BRASIL S/A.**, já qualificado, por escritura de 12 de maio de 2015, referida no R.05. Protocolo nº 503.040 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.05/ Data: 18/MAIO/2015 PROT. 503.040

Por escritura de 12 de maio de 2015, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 4.326, fls. 174, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO ABC BRASIL S.A**, já qualificado, o imóvel desta matrícula, para garantia das dívidas, no valor total de R$13.033.827,40, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, emitida em 14 de dezembro de 2010 pela devedora BNI Empreendimentos e Participações S.A, já qualificada, em favor do credor, aditada pela quarta vez em 08 de setembro de 2014, com as seguintes características: Valor Principal: R$20.000.000,00, cujo saldo devedor em 08 de maio de 2015 é de R$5.033.827,40; Forma de Pagamento: Em 24 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 08 de outubro de 2014 e a última em 29 de agosto de 2016, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 29 de agosto de 2016; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro –Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 4,9070% ao ano, equivalente à 0,4000% ao mês, calculada de forma exponencial "pro – rata temporis" com base em um ano de 360 dias. Capitalização diária; Encargos Moratórios: No caso de mora ou inadimplemento das obrigações de pagamento, incidirão desde a data do vencimento das referidas obrigações até seu efetivo pagamento, além dos encargos juros/remuneratórios, juros de mora de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor; Prazo: 2085 dias; e, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 3695915, emitida em 30 de abril de 2015, pela mesma devedora em favor do credor, com as

continua na ficha nº 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

seguintes características: Valor Principal: R$8.000.000,00; Forma de Pagamento: Em 30 prestações, vencendo-se a primeira em 01 de junho de 2015 e a última em 16 de outubro de 2017, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 16 de outubro de 2017; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro –Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5,6618% ao ano, equivalente à 0,4600% ao mês, calculada de forma exponencial "pro – rata temporis" com base em um ano de 360 dias. Capitalização diária; Encargos Moratórios: No caso de mora ou inadimplemento das obrigações de pagamento, incidirão desde a data do vencimento das referidas obrigações até seu efetivo pagamento, além dos encargos juros/remuneratórios, juros de mora de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor; Prazo: 900. Prazo de Carência: 30 dias, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 503.040 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.06/ Data: 30/JUNHO/2016

Por escritura de 09 de junho de 2016, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.472, fls. 153/156, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A.**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura de 12 de maio de 2015, registrada sob o nº 05, nesta matrícula, para constar que em 30 de maio de 2016 a obrigação garantida foi aditada a fim de alterar a forma de pagamento, o prazo e o vencimento final, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Forma de Pagamento: Em uma única parcela com vencimento para 25 de janeiro de 2017, no valor de R$2.049.027,29, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; (ii) Prazo: 2.234 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; (iii) Vencimento Final: 25 de janeiro de 2017; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da escritura aditada, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 520.193 de 27/06/2016.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

matrícula 182.499 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.07/ Data: 21/FEVEREIRO/2017

Por escritura de 06 de fevereiro de 2017, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.551, fls. 033/037, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A.**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura de 12 de maio de 2015, registrada sob o nº 05, e escritura de 09 de junho de 2016, averbada sob o nº 06, para constar que em 19 de janeiro de 2017 a obrigação garantida foi aditada a fim de alterar os juros remuneratórios, vencimento final, o prazo e a forma de pagamento, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Cédula de Crédito Bancário nº 1252710: (i.i) Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis, observada a eventual aplicação do Limitador CDI, desde que assim indicado na Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, acrescida da taxa efetiva de 5,5000% ao ano, considerando-se em um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,4472% ao mês, os juros serão calculados de forma exponencial "pró-rata temporis"; (i.ii)Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020; (i.iii) Prazo: 3.661 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; (i.iv) Forma de Pagamento: Em 47 prestações, a primeira com vencimento em 22 de fevereiro de 2017 e a última em 22 de dezembro de 2020; e (ii) Cédula de Crédito Bancário nº 3695915: (ii.i) Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis, observada a eventual aplicação do Limitador CDI, desde que assim indicado na Cédula de Crédito Bancário nº 3695915, acrescida da taxa efetiva de 5,5000% ao ano, considerando-se em um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,4472% ao mês, os juros serão calculados de forma exponencial "pró-rata temporis"; (ii.ii) Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020; (ii.iii) Prazo: 2.063 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 3695915; (ii.iv) Forma de Pagamento: Em 47 prestações, a primeira com vencimento em 22 de fevereiro de 2017 e a última em 22 de dezembro de 2020; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes das escrituras aditadas, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 529.799 de 15/02/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:04:19

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 182.500 | ficha 01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 13 de Março de 2012.

IMÓVEL: ESCRITÓRIO nº 142, Tipo II, localizado no 13º pavimento tipo ou 14º andar do "EDIFÍCIO BUENO BUSINESS TOWER – BBT", situado na Avenida Doutor Cardoso de Melo nº 1.336, no 28º Subdistrito – Jardim Paulista, possui a área privativa de 285,250m², a área de uso exclusivo de 18,075m², a área privativa + a área de uso exclusivo de 303,3250m², a área comum coberta de 215,825m², a área comum descoberta de 43,557m², a área de construção de 519,15m², e a área total da unidade de 562,707m², cabendo o direito de uso de 07 vagas de garagem, todas indeterminadas e localizadas no 4º, 3º e 2º subsolos do edifício, e coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de terreno de 0,033217. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra área de 2.000,00m².

CONTRIBUINTE: 299.080.0080-0 (maior área).

PROPRIETÁRIA: **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 08.913.871/0001-08, com sede nesta Capital, na Av. Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, 2º andar, cj. 21, Vila Olímpia.

REGISTROS ANTERIORES: R.12 e R.16 (*especificação)*, feitos em 13 de março de 2012, na Matrícula nº 178.297, deste Registro. (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.01/ Data: 04/JUNHO/2012 PROT. 453.472

Por escritura de 07 de maio de 2012, do 1º Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro nº 5416, fls. 113/122, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, CNPJ nº 08.913.871/0001-08, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, 2º andar, cj. 21, alienou fiduciariamente ao **BANCO ABC BRASIL S.A.**, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1.400, 3º, 4º e 5º andares, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida oriunda da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, emitida em 14 de dezembro de 2010, pela devedora Arconte Desenvolvimento Imobiliários Ltda., CNPJ nº 10.460.896/0001-45, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo nº 1.340, cj. 21, em favor do credor, aditada

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

pela primeira vez em 29 de fevereiro de 2012, com as seguintes características: Valor Principal R$20.000.000,00, cujo saldo devedor na data do título é R$15.665.180,45; Forma de Pagamento: Em 33 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 30 de março de 2012 e a última em 17 de novembro de 2014, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 17 de novembro de 2014; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro – Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 4,9070% ao ano, equivalente à 0,40% ao mês, calculada de forma exponencial "pro-rata temporis", com base em um ano de 360. Capitalização diária. Prazo de Carência: 30 dias, conforme previsto no §2° do art. 26 da Lei n° 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.02/ Data: 17/JUNHO/2013 PROT. 470.513

Por escritura de 20 de maio de 2013, do 1° Ofício de Notas da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, livro n° 5.539, fls. 11/13, apresentada em forma de certidão datada de 22 de maio de 2013, **ARCONTE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S.A.**, antes Arconte Desenvolvimento Imobiliários Ltda., na qualidade de devedora originária, **BANCO ABC BRASIL S/A.**, na qualidade de credor fiduciário, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, na qualidade de garantidora, já qualificados e **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, CNPJ n° 08.113.807/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Dr. Cardoso de Melo n° 1.340, 2° andar (parte), Itaim Bibi, na qualidade de nova devedora, de pleno e comum acordo aditam a escritura datada de 07 de maio de 2012, registrada sob o n° 01, para substituir o sujeito obrigado pelo pagamento da dívida decorrente da citada escritura, assumindo a nova devedora BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., já qualificada, a obrigação pelo pagamento da dívida no valor de R$11.172.355,44 (saldo devedor em 30 de abril de 2013), comprometendo-se com o credor a realizar o pagamento da seguinte forma: (i) Vencimento final: 19 de

continua na ficha n° 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

maio de 2015; (ii) Prazo: 1.617 dias contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; e, (iii) Forma de pagamento: em 25 parcelas, sendo a primeira em 31 de maio de 2013 e a última em 19 de maio de 2015; ficando a devedora originária exonerada do cumprimento da obrigação; e, demais cláusulas e condições no título. Ficam ratificados todos os demais termos, condições e cláusulas constantes na escritura aditada.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta do Oficial

Av.03/ Data: 11/MARÇO/2015 PROT. 499.762

Por escritura de 29 de janeiro de 2015, de notas do 12º Tabelião desta Capital, livro nº 3.314, fls. 217/220, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam as escrituras de 07 de maio de 2012 e 20 de maio de 2013, registrada sob o nº 01 e averbada sob o nº 2, respectivamente, nesta matrícula, para constar que em 08 de setembro de 2014, a obrigação garantida, foi aditada a fim de alterar o prazo, vencimento final e a forma de pagamento, cujo saldo em 18 de dezembro de 2014 é de R$5.051.803,62, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Prazo: 2.085 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário; (ii) Vencimento Final: 29 de agosto de 2016; (iii) Forma de Pagamento: em 24 parcelas, vencendo-se a primeira em 08 de outubro de 2014 e a última em 29 de agosto de 2016; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes das escrituras aditadas, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 499.762 de 09/03/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

matrícula 182.500 | ficha 02 verso | CNS: 11.349-8

Av.04/ Data: 18/MAIO/2015 PROT. 503.040

Ficam cancelados o **R.01 e as Avs.02 e 03**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO ABC BRASIL S/A.**, já qualificado, por escritura de 12 de maio de 2015, referida no R.05. Protocolo nº 503.040 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.05/ Data: 18/MAIO/2015 PROT. 503.040

Por escritura de 12 de maio de 2015, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 4.326, fls. 174, **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO ABC BRASIL S.A**, já qualificado, o imóvel desta matrícula, para garantia das dívidas, no valor total de R$13.033.827,40, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, emitida em 14 de dezembro de 2010 pela devedora BNI Empreendimentos e Participações S.A, já qualificada, em favor do credor, aditada pela quarta vez em 08 de setembro de 2014, com as seguintes características: Valor Principal: R$20.000.000,00, cujo saldo devedor em 08 de maio de 2015 é de R$5.033.827,40; Forma de Pagamento: Em 24 prestações mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira em 08 de outubro de 2014 e a última em 29 de agosto de 2016, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 29 de agosto de 2016; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro –Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 4,9070% ao ano, equivalente à 0,4000% ao mês, calculada de forma exponencial "pro – rata temporis" com base em um ano de 360 dias. Capitalização diária; Encargos Moratórios: No caso de mora ou inadimplemento das obrigações de pagamento, incidirão desde a data do vencimento das referidas obrigações até seu efetivo pagamento, além dos encargos juros/remuneratórios, juros de mora de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor; Prazo: 2085 dias; e, decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 3695915, emitida em 30 de abril de 2015, pela mesma devedora em favor do credor, com as

continua na ficha nº 03

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

seguintes características: Valor Principal: R$8.000.000,00; Forma de Pagamento: Em 30 prestações, vencendo-se a primeira em 01 de junho de 2015 e a última em 16 de outubro de 2017, cujo valor das parcelas serão acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; Vencimento Final: 16 de outubro de 2017; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro –Taxa Média – CDI Over Extragrupo DI – CETIP, capitalizados diariamente, acrescidos da taxa de 5,6618% ao ano, equivalente à 0,4600% ao mês, calculada de forma exponencial "pro – rata temporis" com base em um ano de 360 dias. Capitalização diária; Encargos Moratórios: No caso de mora ou inadimplemento das obrigações de pagamento, incidirão desde a data do vencimento das referidas obrigações até seu efetivo pagamento, além dos encargos juros/remuneratórios, juros de mora de 12% ao ano, incidentes sobre o saldo devedor e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo devedor; Prazo: 900. Prazo de Carência: 30 dias, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Fazem parte da presente garantia outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 503.040 de 13/05/2015.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Av.06/ Data: 30/JUNHO/2016

Por escritura de 09 de junho de 2016, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.472, fls. 153/156, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A.**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura de 12 de maio de 2015, registrada sob o nº 05, nesta matrícula, para constar que em 30 de maio de 2016 a obrigação garantida foi aditada a fim de alterar a forma de pagamento, o prazo e o vencimento final, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Forma de Pagamento: Em uma única parcela com vencimento para 25 de janeiro de 2017, no valor de R$2.049.027,29, acrescidos de encargos sobre o saldo devedor; (ii) Prazo: 2.234 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; (iii) Vencimento Final: 25 de janeiro de 2017; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes da escritura aditada, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 520.193 de 27/06/2016.

Augusto Guilherme Sottano C. dos Santos
Substituto do Oficial

continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

matrícula 182.500 | ficha 03 verso | CNS: 11.349-8

Av.07/ Data: 21/FEVEREIRO/2017

Por escritura de 06 de fevereiro de 2017, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.551, fls. 033/037, a devedora **BNI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, a fiduciante **BNI SAFIRA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.** e o credor **BANCO ABC BRASIL S/A.**, todos já qualificados, de pleno e comum acordo aditam a escritura de 12 de maio de 2015, registrada sob o nº 05, e escritura de 09 de junho de 2016, averbada sob o nº 06, para constar que em 19 de janeiro de 2017 a obrigação garantida foi aditada a fim de alterar os juros remuneratórios, vencimento final, o prazo e a forma de pagamento, passando a vigorar da seguinte forma: (i) Cédula de Crédito Bancário nº 1252710: (i.i) Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis, observada a eventual aplicação do Limitador CDI, desde que assim indicado na Cédula de Crédito Bancário nº 1252710, acrescida da taxa efetiva de 5,5000% ao ano, considerando-se em um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,4472% ao mês, os juros serão calculados de forma exponencial "pró-rata temporis"; (i.ii)Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020; (i.iii) Prazo: 3.661 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 1252710; (i.iv) Forma de Pagamento: Em 47 prestações, a primeira com vencimento em 22 de fevereiro de 2017 e a última em 22 de dezembro de 2020; e (ii) Cédula de Crédito Bancário nº 3695915: (ii.i) Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis, observada a eventual aplicação do Limitador CDI, desde que assim indicado na Cédula de Crédito Bancário nº 3695915, acrescida da taxa efetiva de 5,5000% ao ano, considerando-se em um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,4472% ao mês, os juros serão calculados de forma exponencial "pró-rata temporis"; (ii.ii) Vencimento Final: 22 de dezembro de 2020; (ii.iii) Prazo: 2.063 dias, contados a partir da data de emissão da Cédula de Crédito Bancário nº 3695915; (ii.iv) Forma de Pagamento: Em 47 prestações, a primeira com vencimento em 22 de fevereiro de 2017 e a última em 22 de dezembro de 2020; ficando ratificados os termos, condições, cláusulas e demais condições constantes das escrituras aditadas, que não tenham sido expressamente alteradas pelo título. Protocolo nº 529.799 de 15/02/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:28/6/2017 12:06:26

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2020 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.

- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.

- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.

- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.

- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.

- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site https://sav.prefeitura.sp.gov.br. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.

- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.

- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17 e 17.092/19.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:
- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:
Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.
No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.
Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:
Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO
156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO
No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda,
exclusivamente mediante prévio agendamento no site:
www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

IPTU2020
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
299.080.0225-0	01/01/2020	2020	01

CONTRIBUINTE(S)
BRCAPITAL DTVM SA — CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL
AV DR CARDOSO DE MELO N1336 ESC 141
VILA OLIMPIA ED BUENO B TOWER-BBT
04548-004 CODLOG=04249-8

MENSAGENS

VENCIMENTOS

Única 09/02/20	45.563,43
1ª) 09/02/20	4.697,26
2ª) 09/03/20	4.697,26
3ª) 09/04/20	4.697,26
4ª) 09/05/20	4.697,26
5ª) 09/06/20	4.697,26
6ª) 09/07/20	4.697,26
7ª) 09/08/20	4.697,26
8ª) 09/09/20	4.697,26
9ª) 09/10/20	4.697,26
10ª) 09/11/20	4.697,26

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
30-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	40,00	1.567	2011

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R$)	FATOR	
CONSTRUÍDA 563	X CONSTRUÇÃO 4.249,00	X OBSOLESCÊNCIA 0,9300				= CONSTRUÇÃO 2224734,00	X ESPECIAL 1,0000	=(A)
TERRENO INCORPORADO 2.000	X TERRENO 5.082,00	X PROFUNDIDADE 0,8944	X TIPO TERRENO 1,0000	X CONDOMÍNIO 1,6000	X FRAÇÃO IDEAL 0,0333	= TERRENO INCORPORADO 484352,00	X ESPECIAL 1,0000	=(B)
EXCESSO DE ÁREA	X TERRENO	X PROFUNDIDADE	X TIPO TERRENO	X CONDOMÍNIO	X FRAÇÃO IDEAL	= EXCESSO DE ÁREA	X ESPECIAL	=(C)

BASE DE CÁLCULO (R$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR	
(A)+(B) (R$) - DESCONTO 2709086,00	X PREDIAL 0,0150	+ PREDIAL R$ +	= PREDIAL R$ 46.972,63	X PREDIAL 1,0000	= PREDIAL R$ 46.972,63	- PREDIAL R$ 0,03	= PREDIAL R$ 46.972,60	=(D)
(C) (R$)	X TERRITORIAL	+ TERRITORIAL R$	= TERRITORIAL R$	X TERRITORIAL	= TERRITORIAL R$	- TERRITORIAL R$	= TERRITORIAL R$ *******	=(E)

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E) 46.972,60 - CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA = **TOTAL A PAGAR (R$) 46.972,60**

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
332.990.800.225.020.000.000.091.2

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

299.080.0225-0

DESTAQUE AQUI

Débito automático para pagamento parcelado:

Utilize esta opção de pagamento, ela é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso.

Para optar:

1 - efetue o pagamento da primeira parcela de 2020 (opção 2 abaixo) diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet;
2 - preencha a autorização acima e entregue no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020 ou realize a opção pelo débito automático pelo *Internet banking*, seguindo as instruções do site do seu banco;
3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;
4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;
2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.080.0225-0

120.010.060.361
818800004551 634357012006 209120010069 036100199020
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.361
818900000469 972657012003 209110010066 036100199632
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO: 09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL 299.080.0225-0

OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020
NÚMERO DE SÉRIE: 557.198 NL: 01

FEVEREIRO

VALOR: R$ 45.563,43

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

120.010.060.361
818800004551 634357012006 209120010069 036100199020

DESTAQUE AQUI

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

SE VOCÊ OPTAR PELO PAGAMENTO PARCELADO, AQUI ESTÁ SEU PRIMEIRO BOLETO DE COBRANÇA.

DATA VENCIMENTO: 09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL 299.080.0225-0

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020
NÚMERO DE SÉRIE: 557.198 NL: 01
NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

VALOR: R$ 4.697,26

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

110.010.060.361
818900000469 972657012003 209110010066 036100199632

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2020 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.

- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.

- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.

- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.

- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.

- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site https://sav.prefeitura.sp.gov.br. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.

- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.

- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.

- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17 e 17.092/19.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:
- pela internet, no site dos bancos conveniados;
- nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
- nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.

Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:
Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.
No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.
Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:
Quem fizer opção pelo pagamento parcelado e não receber o aviso de cobrança até 7 dias antes do vencimento da 2ª parcela deve emitir a 2ª via no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu ou solicitá-la em uma das Subprefeituras.

ATENDIMENTO TELEFÔNICO
156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO
No Centro de Atendimento da Fazenda - CAF, da Secretaria Municipal da Fazenda,
exclusivamente mediante prévio agendamento no site:
www.prefeitura.sp.gov.br/agendamentosf

IPTU2020
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL	DATA BASE	EXERCÍCIO	NL
299.080.0234-1	01/01/2020	2020	01

CONTRIBUINTE(S)
BRCAPITAL DTVM SA — CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89

CASO ALGUM DESSES DADOS ESTEJA INCORRETO, A ATUALIZAÇÃO É OBRIGATÓRIA
ACESSE O SITE WWW.PREFEITURA.SP.GOV.BR/IPTU/ATUALIZACAO PARA SOLICITAR A CORREÇÃO

LOCAL DO IMÓVEL
AV DR CARDOSO DE MELO N1336 ESC 142
VILA OLIMPIA ED BUENO B TOWER-BBT
04548-004 CODLOG=04249-8

MENSAGENS

VENCIMENTOS	
Única 09/02/20	45.563,43
1ª) 09/02/20	4.697,26
2ª) 09/03/20	4.697,26
3ª) 09/04/20	4.697,26
4ª) 09/05/20	4.697,26
5ª) 09/06/20	4.697,26
6ª) 09/07/20	4.697,26
7ª) 09/08/20	4.697,26
8ª) 09/09/20	4.697,26
9ª) 09/10/20	4.697,26
10ª) 09/11/20	4.697,26

USO	COB	CIII	SZU	TT/EF	TESTADA	ÁREA OCUPADA	ACC
30-NAO RESIDENCIAL	11		1	01	40,00	1.567	2011

ÁREAS (M2)	VALOR M2 (R$)	FATORES				BASE DE CÁLCULO (R$)	FATOR	
CONSTRUÍDA: 563	CONSTRUÇÃO: 4.249,00	OBSOLESCÊNCIA: 0,9300				CONSTRUÇÃO: 2224734,00	ESPECIAL: 1,0000	=(A)
TERRENO INCORPORADO: 2.000	TERRENO: 5.082,00	PROFUNDIDADE: 0,8944	TIPO TERRENO: 1,0000	CONDOMÍNIO: 1,6000	FRAÇÃO IDEAL: 0,0333	TERRENO INCORPORADO: 484352,00	ESPECIAL: 1,0000	=(B)
EXCESSO DE ÁREA:	TERRENO:	PROFUNDIDADE:	TIPO TERRENO:	CONDOMÍNIO:	FRAÇÃO IDEAL:	EXCESSO DE ÁREA:	ESPECIAL:	=(C)

BASE DE CÁLCULO (R$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR	
(A)+(B) (R$) - DESCONTO: 2709086,00	PREDIAL: 0,0150	PREDIAL R$: +	PREDIAL R$: 46.972,63	PREDIAL: 1,0000	PREDIAL R$: 46.972,63	PREDIAL R$: 0,03	PREDIAL R$: 46.972,60	=(D)
(C) (R$):	TERRITORIAL:	TERRITORIAL R$:	TERRITORIAL R$:	TERRITORIAL:	TERRITORIAL R$:	TERRITORIAL R$:	TERRITORIAL R$: *******	=(E)

CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E): 46.972,60 − CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA: = **TOTAL A PAGAR (R$): 46.972,60**

CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO
332.990.800.234.120.000.000.099.4

BANCO	AGÊNCIA Nº	CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ	DATA	ASSINATURA

Autorizo o débito automático em minha conta corrente acima especificada, dos valores referentes às Parcelas do IPTU, a ser realizado na data do respectivo vencimento.

299.080.0234-1

DESTAQUE AQUI

Débito automático para pagamento parcelado:

Utilize esta opção de pagamento, ela é mais prática e evita a cobrança de multas por atraso.

Para optar:

1 - efetue o pagamento da primeira parcela de 2020 (opção 2 abaixo) diretamente na agência, caixa eletrônico ou pela Internet;

2 - preencha a autorização acima e entregue no seu banco até a data de vencimento da 1ª parcela de 2020 ou realize a opção pelo débito automático pelo *Internet banking*, seguindo as instruções do site do seu banco;

3 - a partir da 2ª parcela, o pagamento mensal do IPTU 2020 será efetuado por débito automático na conta indicada na autorização, na data de seu vencimento normal;

4 - a opção também poderá ser feita durante o ano até a data de vencimento de qualquer parcela, passando a valer a partir da parcela seguinte.

Validade da autorização:

1 - a autorização continuará valendo para os anos seguintes, sempre para a opção de pagamento parcelado do IPTU;

2 - o cancelamento da opção pelo débito automático deverá ser efetuado no seu banco.

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.080.0234-1

120.010.060.362
818900004553 634357012006 209120010069 036200199561
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.362
818000000462 972657012003 209110010066 036200199154
AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI

CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO: 09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL 299.080.0234-1

OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

VALOR: R$ 45.563,43

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020
NÚMERO DE SÉRIE: 557.199 NL: 01

FEVEREIRO

120.010.060.362
818900004553 634357012006 209120010069 036200199561

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

DESTAQUE AQUI

CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

SE VOCÊ OPTAR PELO PAGAMENTO PARCELADO, AQUI ESTÁ SEU PRIMEIRO BOLETO DE COBRANÇA.

DATA VENCIMENTO: 09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL 299.080.0234-1

VALOR: R$ 4.697,26

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020
NÚMERO DE SÉRIE: 557.199 NL: 01
NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

110.010.060.362
818000000462 972657012003 209110010066 036200199154

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

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**

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

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**

N°: **11857**

Complemento: **Conj 111**

Bairro: **BROOKLIN PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04578-000**

Contrato: **29522**

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

Vinculada à 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**

N°: **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

				Quantidade	Unidade
Coordenação 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

Impressão sem validade, apenas para simples conferência