

BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I

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



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrículas nº 73.314 e 73.315 - 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Julho de 2.023



Nº 41.787/23



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.990.000,00

(três milhões, novecentos e noventa mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.010.000,00

(cinco milhões e dez mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.010.000,00

(cinco milhões e dez mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2.023



1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado na Alameda Itu, nº 852 - Conjuntos 71 e 72 - Edifício Spazio Centrale - São Paulo - SP, na quadra formada pelas Alamedas Ministro Rocha Azevedo, Jaú e Rua Padre João Manuel.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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



O edifício "Spazio Centrale", do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Alameda Itu, uma via secundária, próxima a uma importante via de acesso, a Avenida Paulista, por onde trafegam veículos e pedestres diariamente, gerando um excelente fator comercial.

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

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

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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



Alameda Itu - Local do Imóvel Avaliando.



Alameda Itu - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 5,000%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício "Spazio Centrale" (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas nº 73.314 e 73.315, emitidas pelo 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.3: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

O imóvel encontra-se devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de São Paulo, sob os no 010.088.0310-3.

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

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

2.1.3. Infraestrutura Básica

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

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício "Spazio Centrale" apresenta frente acima do nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia plana em toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **276,60m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 71 e 72

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

Características Construtivas:



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

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

Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

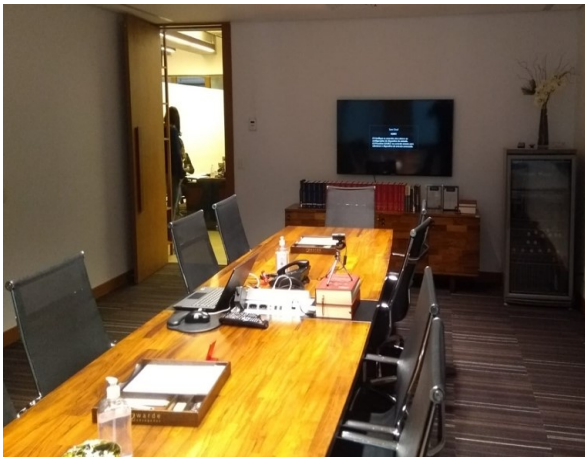
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 | TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características do Imóvel Avaliando.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

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

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

3.1.1.2. Método Involutivo

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

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

3.1.1.3. Método Evolutivo

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

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

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

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

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

3.1.2. Metodologia Adotada

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

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

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

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

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Valor Unitário Básico

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

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior - Nível Máximo
- 2,520
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,809

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

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

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{V_{uH} = V_u \times (1 + \Sigma F_i - n)}$$

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 12.286,26/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

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



3.2.3. Valor do Conjunto

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

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

arredondando:

VM = R\$ 3.400.000,00

3.2.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 08 (oito) vagas, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas, obtido através de pesquisa realizada no mercado imobiliário da região. Assim sendo:

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

arredondando:

V_I = R\$ 3.880.000,00



3.2.5. Valor de Mercado para Venda - Julho de 2.023

Tendo em vista que o mercado imobiliário local apresentou tendência de estabilidade ao longo do ano, para a determinação do valor de mercado para a data base de Julho de 2.023, será considerada a inflação acumulada no ano de 2.023, medida pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo.

O IPCA apresentou taxa acumulada de 2,870870% nos primeiros seis meses de 2.023, de modo que para a determinação do valor de mercado para venda válido para Julho de 2.023 será considerado o índice de correção de 1,02870870 para o período, de tal forma que:

$$\text{Valor de Mercado} = \text{R\$ } 3.880.000,00 \times 1,02870870$$

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.990.000,00

(três milhões, novecentos e noventa mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

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 2,25% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,5880% ao mês.**

3.3.3. Premissas

3.3.3.1. Receitas

3.3.3.1.1. Valor Locativo

Será considerado o Valor Locativo informado pelo consultante, de acordo com o contrato de locação do imóvel, vigente para a data-base da avaliação. Dessa forma, para Julho de 2.023, temos:

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

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

3.3.3.1.2. Valor Residual

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

3.3.3.2. Despesas

3.3.3.2.1. Administração do Portfolio

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

3.3.3.2.2. Custas Processuais

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

3.3.3.2.3. Ação Renovatória

Na ocorrência de ações renovatórias, que são propostas pelo locatário, as custas processuais serão limitadas ao pagamento dos honorários do Assistente Técnico e do Advogado.

Os honorários do Advogado e outras despesas correlatas serão equivalentes a 120% do valor locativo praticado na época da ocorrência da ação.

Quanto aos honorários do Assistente Técnico serão equivalentes a 67% do valor locativo mensal.

Nesse cenário considerou-se a ocorrência de ação renovatória no 67º e no 127º meses da análise.

3.3.3.2.4. Retrofit

O retrofit é um processo de atualização das instalações de um edifício com vistas a dotá-lo de condições para receber equipamentos modernos e ser utilizado de forma mais racional, sob a responsabilidade do proprietário, reduzindo os custos condominiais.

Dessa forma, considerou-se como previsão da recuperação do imóvel/retrofit para o 120º mês do fluxo projetado, sendo o custo com a execução do retrofit equivalente a 06 (seis) aluguéis em 03 (três) parcelas mensais. Portanto, no cenário em questão tais investimentos ocorrerão do 120º ao 122º mês da análise.

3.3.3.2.5. Corretagem

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

3.3.3.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.3.4. Valor Econômico do Imóvel

Considerando-se as premissas adotadas no presente estudo e mencionadas nos itens acima o Valor de Mercado do Imóvel através do Método da Capitalização da Renda, utilizando a ferramenta do Fluxo de Caixa Descontado, que poderá ser observado no fluxo apresentado no Anexo 4, será de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.010.000,00

(cinco milhões e dez mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

3.4. FAIR OPINION

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

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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



Dessa forma, temos que o valor de mercado para venda do imóvel,
para Julho de 2.023, é de:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.010.000,00

(cinco milhões e dez mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

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

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

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

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



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

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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

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 5 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 27 de Julho de 2.023.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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



RICS



São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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



ANEXO 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

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





Situação Paradigmática:
 Idade: 20 anos
 Idade Referencial: 60 anos
 Prazo Construtivo: 2,520 anos
 Estado: c
 Fator de Depreciação: 0,809

IF: 100,00
 Peso do Terreno: 0,30
 Peso da Construção: 0,70
 Valor da Vaga: 60.000,00
 Área Útil: 276,60 m²

Et. nº	Endereço	Características do Imóvel										Fornecedores Utilizados									
		IF	Valor (R\$)	IF	Vagas	Valor (R\$)	A. Útil (m ²)	Va. (R\$/m ²)	Padrão	Estado	V. B. d.	Índice	Acabamento	Dep.	Fiscal	F. pd.	F. qb.	F. area	F. acab.	Σ Fi	Índice final (R\$/m ²)
1	Alameda Ita. nº 852	100,00	2.000,00	0,90	0,60	1.800,00	145,00	12.152,16	2.520	c	20	1,00	0,809	1,000	1,000	1,000	0,920	1,000	4,670	0,920	11.180,12
2	Alameda Ita. nº 852	100,00	4.950,00	0,90	8,00	3.975,00	30,00	13.250,98	2.520	b	60	1,00	0,809	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,020	1,000	13.470,10
3	Avenida Paulista, nº 2.028	100,00	5.400,00	0,90	4,00	4.020,00	350,00	12.972,53	2.520	b	5	1,00	0,963	0,945	1,000	0,898	1,000	1,000	4,872	0,872	11.317,40
4	Alameda Ministro Roberto Nevelato, nº 38	90,00	5.603,50	0,90	10,00	4.443,45	320,00	13.885,83	3.066	c	50	1,00	0,886	1,033	0,853	0,898	1,000	1,000	4,884	0,884	12.322,20
5	Rua Oscar Freire nº 379	120,00	2.900,00	0,90	2,00	2.490,00	200,00	12.450,00	2.520	c	60	1,00	0,747	0,950	1,000	1,057	0,920	1,000	4,927	0,927	11.549,97
6	Alameda Ita. nº 852	100,00	4.500,00	0,90	0,00	4.104,00	278,00	14.762,59	2.520	c	60	1,00	0,809	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	5,000	1,000	14.762,59
7	Alameda Ita. nº 852	100,00	2.100,00	0,90	0,00	1.890,00	135,00	14.000,00	2.520	c	60	1,00	0,809	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	4,910	0,910	12.740,00
8	Alameda Ita. nº 852	100,00	3.900,00	0,90	8,00	3.010,00	277,00	10.958,63	2.520	c	60	1,00	0,809	1,000	1,000	1,000	0,900	1,000	5,000	1,000	10.958,63

Valor Unitário

Soma = 98.290,08 m²
 N° de Elementos = 8
 Média = 12.286,26 m²
 Mínimo = 8.600,38 m²
 Máximo = 15.972,14 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 98.290,08 m²
 Média = 12.286,26 m²

Limites de Confiança

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

Limite Superior = RS 12.947,83 m²
 Limite Inferior = RS 11.624,69 m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados

Valor Mínimo = RS 10.938,63 m²
 Valor Máximo = RS 14.762,59 m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = RS 14.129,20 m²
 Limite Inferior = RS 10.443,32 m²

Dados do Imóvel:

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

Coefficientes:

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

Determinação do Valor do Imóvel

Va (R\$/m²) = 12.286,26 /m²
 Va adot (R\$/m²) = 12.286,26 /m²
 Valor = RS 3.398.379,54
 Vagas = 8,00
 Valor da Vaga = RS 60.000,00
 Apoio = RS 3.878.379,54
 ou, RS **3.880.000,00**

NOTA: Valor unitário homogeneizado ⇒ V_u = V_u (1 + S F_i - n)
 Onde: V_u = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade do objeto
 S F_i = Somatória dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

Et. nº	Fonte
1	Valentim Curran Imóveis - Tel. (11) 3178-4633 / 3284-4441 - Sra. Valerina Curran
2	Correio Especialista SP - Tel. (11) 3090-6583
3	FBK Imóveis - Tel. (21) 3631-3465 / 99623-7707 - Sra. Júlia
4	Valentim Curran Imóveis - Tel. (11) 3178-4633 / 3284-4441 - Sra. Valerina
5	Imobiliária S. Tel. (11) 3071-4401 - Sr. Leiferson
6	RSR Imóveis - Tel. (11) 2609-8830 / 99859-8088 - Sr. Rogério
7	Olivera Corretoras - Tel. (11) 02476-1832 - Sra. Naira
8	Lopes Vp Imobiliária - Tel. (11) 3181-0331 / 97971-0120 - Sra. Ana



A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

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





ELEMENTOS COMPARATIVOS

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



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



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



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





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



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



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

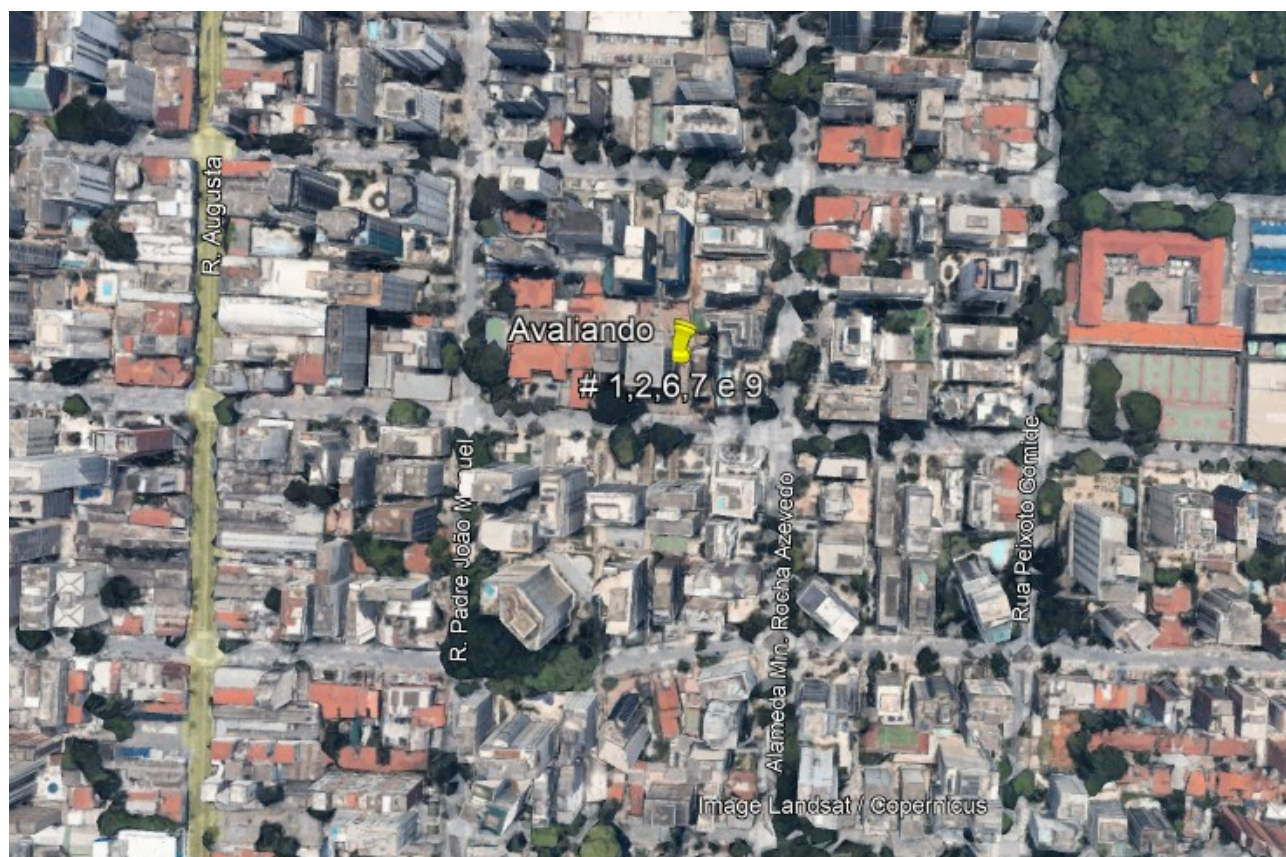


Comparativo no. 8 : Alameda Itu, nº 852	O/T :	O	
Fonte: Lopes Vip Imobiliária - Tel. (11) 3181-0331 / 9.7971-0120 - Sra. Ana	V/L :	V	
Município: São Paulo - SP	Acabamento	100,00	
Bairro: Cerqueira César/São Paulo/SP	Padrão:	2,52	
Área Útil (m2)	277,00	Conservação:	c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial: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





amaral d'avila
engenharia de avaliações



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

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





A N E X O 3

FLUXO DO CAIXA

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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:	0,5880 % a.m.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
CONJUNTO															
Receitas															
Locação		29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portifólio		(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	5.011.309,43	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41

Valor Econômico: R\$ 5.010.000,00

1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1,0200 1,0200 1,0200

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	29.650,68	30.243,69	30.243,69	30.243,69
(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(741,27)	(756,09)	(756,09)	(756,09)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	28.909,41	29.487,60	29.487,60	29.487,60

1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0200 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404 1,0404

53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.243,69	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57	30.848,57
(756,09)	(756,09)	(756,09)	(756,09)	(756,09)	(756,09)	(756,09)	(756,09)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)	(771,21)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(771,21)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(37.018,28)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20.668,54)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29.487,60	29.487,60	29.487,60	29.487,60	29.487,60	29.487,60	29.487,60	29.487,60	30.077,35	30.077,35	30.077,35	30.077,35	30.077,35	30.077,35	30.077,35	-27.609,47	30.077,35	30.077,35	30.077,35



amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (11) 5904-7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

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





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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

73314

folha

1

São Paulo, 8 de MAIO de 2000

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

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

11119.5.44 765791

matrícula

73314

ficha

1

VOLUME

PAULO FERNANDO MALKA DE CARVALHO, industrial, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 06 de novembro de 1999, com **CRISTIANE BORGES FARHAT DE CARVALHO**, comerciante, brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG 22.148.872-8-SP e 11.833.133-4-SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 148.406.538-79 e 143.830.538-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Fernão Dias, 98, apto. 16, e **FLAVIO AUGUSTO MALKA DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG 22.024.056-5-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 162.563.318-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, 340, 2º andar, de 15%; e 5) **TOMAZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO JÚNIOR**, portador da cédula de identidade RG 16.637.329-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 114.119.028-09, **CARLOS EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 16.637.331-X-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 151.798.128-59, e **LUIZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 26.440.444-0-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 033.851.838-04 por dependência de seu pai Tomaz Eduardo Neves de Carvalho, brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Casa Branca, 492, 8º andar, apto. 81, de 15%.

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

(continua na ficha 2)

13º OF
CLAUDIA
RAFA

matrícula

73314

Folha

2


Contribuinte nº 010.088.0007-4 (totalidade do prédio).

O OFICIAL

Bel. Armando Glápis

R.1-73314. Em 8/MAIO/2000. Por instrumento particular de 24 de fevereiro de 2000, passado nesta Capital, a unidade desta matrícula foi atribuída à MTB - Empreendimentos Ltda., pelo valor de R\$140.449,27, em correspondência à fração ideal titulada. Valor venal da totalidade do edifício, no exercício de 2000: R\$10.808.502,00.

Registrado por



Fabíola Oriochio - escrevente substituta

AV.2-73314. Em 10/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente autorizada no requerimento passado nesta cidade de São Paulo, em 10 de setembro de 2003, prenotado sob nº 175681, em 08/10/2003, para constar a alteração da razão social da proprietária MTB Empreendimentos Ltda. para Tamanduá Empreendimentos Ltda., conforme alteração do contrato social, passado nesta cidade de São Paulo, em 12 de novembro de 2001, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 236.946/01-8, em 27/11/2001.

Averbado por



Evandro Ricardo D. de Araújo
Escrevente



Simone Cristina Rosada
Escrevente

(continua no verso)

EM BRANCO

matrícula

73314

ficha

2

verso

CONTRIBUINTE

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

Averbado por


Fabíola Oricchio - Escrevente**VENDA E COMPRA**

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

EM BRANCO



LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo - CNS 11.119-5

matricula 73314

ficha 3

[Handwritten signature]

1111953213329821888630193

Registrado por

[Handwritten signature: Fabíola Oricchio]
Fabíola Oricchio - escrevente

RESTRICÇÕES

AV.5-73314. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação, em cumprimento ao art. 7º, da lei 8668/1993, para constar que o imóvel desta matrícula constitui patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, e que: I - não integra o ativo da administradora; II - não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; IV - não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; V - não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser; VI - não podem ser constituídos quaisquer ônus reais sobre o mesmo. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019. Selo Digital: 111195321332982188863119Z

Averbado por

[Handwritten signature: Fabíola Oricchio]
Fabíola Oricchio - escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

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

[Handwritten signature]

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- | | Daniel Carmelino de Lima Soares
- | | Flavio Henrique de Almeida
- | | Ronata Paula de Souza
- | | Samara Cristina Rosada
- | | Simone Cristina Rosada
- | | Sonia Ferreira Mendes
- | | Teresinha A. Pessoto Martinelli

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1988 e letra "c" do item 59 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1989, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).

REGISTRO
COUTINHO
VELLES



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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
73315

folha
1

São Paulo, 8 de MAIO de 2000

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

PROPRIETÁRIOS: 1) **CONSTRUTORA KAUFFMANN S/A.**, com sede social no município de Santana do Parnaíba, neste Estado, na Calçada Aldebarã, 152, sala 03, suite 102, Centro de Apoio II, Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.223.114/0001-03, de 20%; 2) **MTB - EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Liberdade, 64, 14º andar, conjunto 1.401, inscrita no CNPJ/MF sob nº 64.609.268/0001-72, de 30%; 3) **EMPRESAS REUNIDAS PAULISTA DE TRANSPORTE LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida Marquês de São Vicente, 505, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.993.632/0001-79, de 20%; 4)

(continua no verso)

v

PAULO FERNANDO MALKA DE CARVALHO, industrial, casado, sob o regime da comunhão parcial de bens desde 06 de novembro de 1999, com **CRISTIANE BORGES FARHAT DE CARVALHO**, comerciante, brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG 22.148.872-8-SP e 11.833.133-4-SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 148.408.538-79 e 143.830.538-90, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Fernão Dias, 98, apto. 16, e **FLAVIO AUGUSTO MALKA DE CARVALHO**, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador da cédula de identidade RG 22.024.056-5-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 162.563.318-18, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Veiga Filho, 340, 2º andar, de 15%; e 5) **TOMAZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO JÚNIOR**, portador da cédula de identidade RG 16.637.329-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 114.119.028-09, **CARLOS EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 16.637.331-X-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 151.788.128-59, e **LUIZ EDUARDO NEVES DE CARVALHO**, portador da cédula de identidade RG 26.440.444-0-SP, inscrito no CPF/MF sob nº 033.851.838-04 por dependência de seu pai Tomaz Eduardo Neves de Carvalho, brasileiros, solteiros, maiores, comerciantes, residentes e domiciliados nesta Capital, na Alameda Casa Branca, 492, 8º andar, apto. 81, de 15%.

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

(continua na ficha 2)

EM BRANCO



matrícula
73315

ficha
2

Contribuinte nº 010.088.0007-4 (totalidade do prédio).

O OFICIAL

Bel. Armando Clávis

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

Registrado por

Fabíola Oricchio - escrevente substituta

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

Averbado por

Evandro Ricardo D. de Araújo
Escrevente
Simone Cristina Rosada
Escrevente

(continua no verso)

REGISTRO
CONTINHO
MILES

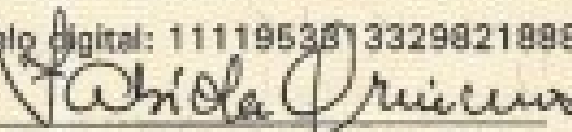
13º Oficial de Registro de Imóveis

705705

CONTRIBUINTE

AV.3-73315. 29/AGOSTO/2019. Promove-se a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura de São Paulo como contribuinte nº 010.088.0311-1, conforme certidão de dados cadastrais extraída em 20/08/2019 via internet. Prenotação nº 332982, de 19/08/2019. Selo digital: 111195387332982188863219X

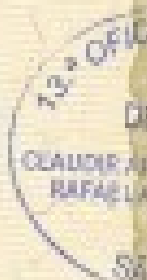
Averbado por


Fabíola Oricchio - Escrevente

VENDA E COMPRA

R.4-73315. 29/AGOSTO/2019. Por escritura de 14/08/2019, lavrada no 14º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às páginas 03/10 do livro 5.521, prenotada sob o nº 332982, em 19/08/2019, Tamanduá Empreendimentos Ltda., com sede nesta cidade de São Paulo, na Rua Romilda Margarida Gabriel nº 99, apartamento 221, CNPJ/MF nº 64.609.258/0001-72, VENDEU o imóvel desta matrícula a BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede nesta cidade de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, CNPJ/MF nº 44.077.014/0001-89, na qualidade de administradora do fundo BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF nº 26.195.121/0001-20, com seu regulamento registrado no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca de São Paulo sob o nº 2133217, em 06/07/2017, pelo preço de R\$1.920.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício fiscal de 2019, R\$1.735.102,00. Valor venal de referência atribuído pela PMSP, R\$2.611.448,00. Selo digital: (continua na ficha 3)

EM BRANCO



matrícula
73315

ficha
3

[Handwritten signature]

111195321332982188863319X

Registrado por

[Handwritten signature: Fabíola Orlochio]
Fabíola Orlochio - escrevente

RESTRIÇÕES

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

Averbado por

[Handwritten signature: Fabíola Orlochio]
Fabíola Orlochio - escrevente

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

Nada mais consta em relação ao imóvel da matrícula certificada. Foram indicados os títulos prenotados até 29/08/2019. Podem existir títulos prenotados a partir de 30/08/2019 até o momento da emissão desta certidão, ainda não lançados no sistema. A presente cópia é reprodução autêntica das fichas de referida matrícula, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei Federal nº 8.015/1973. De tudo, dá fé. São Paulo, 30/08/2019.

[Handwritten signature]

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

- Daniel Carmelino de Lima Soares
- Flavio Henrique de Almeida
- Renata Paula de Souza
- Samara Cristina Rosada
- Simone Cristina Rosada
- Sonia Ferreira Mendes
- Teresinha A. Passato Martinelli

PRAZO DE VALIDADE

Para fim do disposto no inciso IV do art. 1º do Decreto Federal nº 93.240/1988 e letra "c" do item 59 do Capítulo XIV do Provimento CGJ nº 58/1988, a presente certidão é válida por trinta (30) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade (processo nº 000.02.004824-6 da 1ª Vara de Registros Públicos desta Comarca de São Paulo).



A N E X O 5

**ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE
TÉCNICA**

São Paulo - SP

Av. Brig. Faria Lima, 1.485 - 2º Andar Conjunto. 21- Jardim
Paulistano - CEP: 01452- 002 - TEL: (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: LC34042037

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

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

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

2. Dados do Contrato

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

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

Endereço: **Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS**

Nº: **11857**

Complemento: **Conj 111**

Bairro: **BROOKLIN PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04578-000**

Contrato: **30221**

Celebrado em: **24/07/2023**

Vinculada a Art n°:

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

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **24/07/2023**

Previsão de Término: **04/08/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

Quantidade

Unidade

1

Avaliação

de edificação

de alvenaria

13,00000

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: 24/07/2023 10:24:14