

BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I

Rua Helena, n° 260

Conjuntos 21 e 23 - Edifício Atrium IV

Vila Olímpia - São Paulo - SP



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Conjunto Comercial
- **Documentação** : Matrículas n° 137.659 e 137.661 - 4° Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Escritura
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



N° 41.792/23



VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

I) MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.280.000,00

(três milhões, duzentos e oitenta mil reais)

II) MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.010.000,00

(três milhões e dez mil reais)

III) FAIR OPINION

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.280.000,00

(três milhões, duzentos e oitenta 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 Rua Helena, nº 260 - Conjuntos 21 e 23 - Edifício Atrium IV - Vila Olímpia - São Paulo - SP, na quadra formada ainda pelas Ruas Funchal, Senegâmbia e Ramos Batista.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O bairro da Vila Olímpia onde está localizado o imóvel avaliando, é uma região 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 Atrium IV, do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua Helena, via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de dois conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo superior e estado de conservação regular. A unidade é composta por duas salas comerciais de padrão construtivo superior, com direito há três vagas de garagem cada uma.

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



Rua Helena - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa 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 3,5592%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium IV (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao imóvel em estudo foi obtida através das Matrículas nº 137.659 e 137.661, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

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

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

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, o imóvel está implantado em Zona Mista (ZM), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 3 - Documentação Compulsada.

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

2.1.3. Infraestrutura Básica

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

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium IV 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 **198,14m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1. Salas comerciais nº 21 e 23

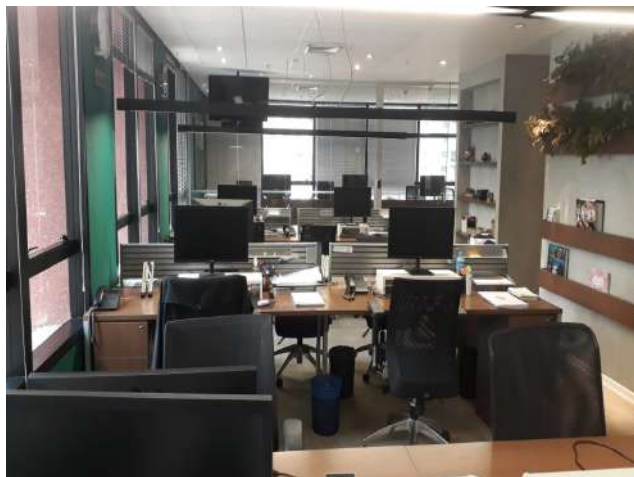
Cunho	: Comercial
Área Útil	: 198,14m ²
Vagas	: 06 (seis)
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Granito
Classificação	: Escritório - Padrão Superior - Nível Médio - Com Elevador
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas n° 137.659 e 137.661, emitidas pelo 4° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP.

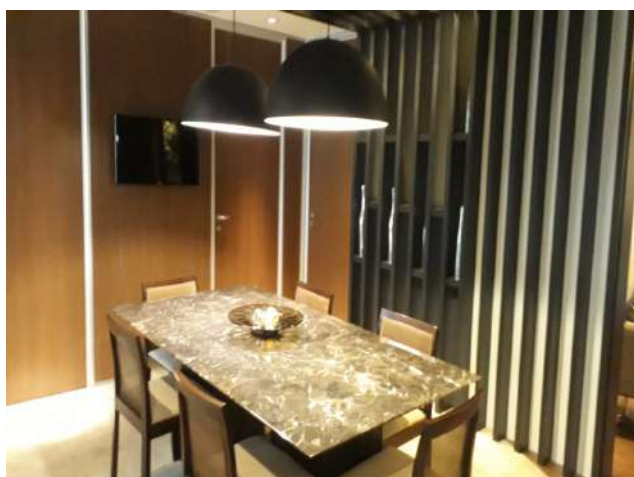
Obs.2: As edificações foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento n° 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



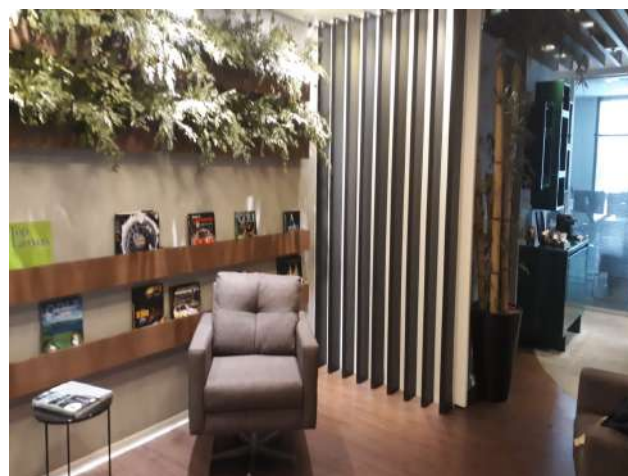
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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 Superior - Nível Médio - Com Elevador - 2,286
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,809

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

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 14.290,45/m^2}$$

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{Vu_H = Vu \times (1 + \Sigma Fi - n)}$$

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 14.290,45/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 14.290,45/m^2}$$

3.2.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 14.290,45/\text{m}^2 \times 198,14\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 2.830.000,00

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 06 (seis) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 2.830.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 6)$$

arredondando:

VF = R\$ 3.190.000,00

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:

Valor de Mercado = R\$ 3.190.000,00 x 1,02870870

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.280.000,00

(três milhões, duzentos e oitenta 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 consulente, de acordo com o contrato de locação do imóvel, vigente para a data-base da avaliação. Dessa forma, para Julho de 2.023, temos:

$$V_L = \text{R\$ } 17.832,60/\text{mês}$$

- 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\$ 3.010.000,00

(dois milhões, novecentos e dez mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2023

3.4. FAIR OPINION

Para a determinação do valor de mercado foram efetuadas duas análises, a partir dos métodos: comparativo direto de dados de mercado e capitalização da renda. Tendo em vista as características dos imóveis avaliados, destinados para locação de conjunto comercial, e considerando os resultados apresentados pelo empreendimento, o signatário acredita que o valor mais justo (“fair opinion”) para os imóveis será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.280.000,00

(três milhões, duzentos e oitenta 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.

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



CÉLSEO 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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

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: Índice Fiscal: 100,00
Idade: 20 anos
Peso do Terreno: 0,30
Idade Referencial: 60 anos
Peso da Construção: 0,70
Padrão Construtivo: 2,286
Valor da Vaga: 60.000,00
Estado: b
Área Privativa: 198,14 m²
Fator de Depreciação: 0,822

El. nº	Endereço	Características do Imóvel										Fatores Utilizados					Fator Final	q (R\$/m ²)		
		IF	Valor (R\$)	IF	Vagas	Valor/vaga (R\$)	A Priv. (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp			F área	Σ Fi
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	0,9320	0,9495	1,0600	4,8248	0,9414	13.158,58
2	Rua São Tomé, nº 86	100,00	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	1,0000	0,9710	1,1200	4,9107	1,0273	11.942,59
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	1,0000	1,0704	1,1000	5,1704	1,1704	17.232,62
4	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	100,00	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	0,9320	1,0559	1,1200	4,9276	1,0442	14.965,25
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	0,9320	0,9495	1,1400	5,0214	1,0214	11.952,01
6	Rua São Tomé, nº 86	100,00	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	1,0000	0,9710	1,1300	4,9207	1,0373	16.385,16
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	0,9320	0,9495	1,1500	4,9148	1,0314	14.938,23
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	100,00	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	0,9320	1,0559	1,1200	4,9276	1,0442	13.773,67
9	Rua Helena, nº 260	100,00	3.400.000,00	0,90	4,00	2.820.000,00	200,00	14.100,00	2,286	c	60	20	0,809	1,0000	1,0000	1,0118	1,0000	4,8951	1,0118	14.265,96

Valor Unitário

Soma = 128.614,08 /m²
Nº de Elementos = 9
Média = 14.290,45 /m²
Mínimo = 10.003,32 /m²
Máximo = 18.577,59 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 128.614,08 /m²
Média = 14.290,45 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
Graus de Liberdade = 8
tc (tabelado) = 1,397
Desvio Padrão = 1.818,27

Limite Superior = R\$ 15.137,16 /m²
Limite Inferior = R\$ 13.443,75 /m²
Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
Valor Mínimo = R\$ 11.942,59 /m²
Valor Máximo = R\$ 17.232,62 /m²
Campo de Arbitrio
Limite Superior = R\$ 16.434,02 /m²
Limite Inferior = R\$ 12.146,89 /m²

Dados do Imóvel:

Área Privativa (m²) = 198,14
Fator Área = 1,00

Coefficientes:

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

Determinação do Valor Imóvel

Vu (R\$/m²) = 14.290,45 /m²
Vu adot (R\$/m²) = 14.290,45 /m²
Valor = R\$ 2.831.510,39
Vagas = 6,00
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
Apto = R\$ 3.191.510,39 ou
ou R\$ 3.190.000,00

NOTA: Índice homogêneo => q = Vu x (1 + S Fi - n)
Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a existência da oferta
S Fi = Somatória dos fatores utilizados
n = Número de fatores utilizados = 4

El. nº	Fonte
1	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas
2	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 99859-6088 - Sra. Sabrina
3	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Cleodando
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Cleodando
5	S.J.R. Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 99859-6088 - 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 / 99859-6088 - Sra. Sabrina
9	Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas



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 : 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	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 308,00	Conservação:	e
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (RS) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 5.249.888,88	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto 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 Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 480,00	Conservação:	e
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (RS) 60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 7.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.625,00
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 Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,286
Área Útil (m2) 416,00	Conservação:	e
nº de vagas 4,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (RS) 60.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista: R\$ 7.072.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.723,08
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	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 489,00	Conservação:	e
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (RS) 60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 8.320.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.331,29
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 5 : Rua Fidêncio Ramos, nº 213	O/T :	O
Fonte: S.J.R Com. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,00
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,532
Área Útil (m2) 582,00	Conservação:	e
nº de vagas 14,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (RS) 60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 8.500.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 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	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,29
Área Útil (m2)	Conservação:	e
nº de vagas	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$)	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 10.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 15.795,68
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



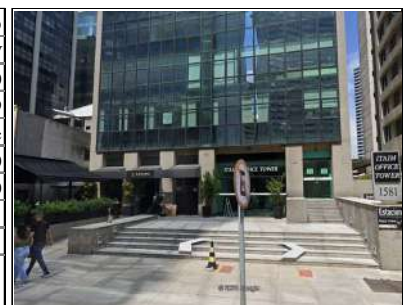
Comparativo no. 7 : Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53
Área Útil (m2)	Conservação:	e
nº de vagas	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 11.000.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.482,76
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA

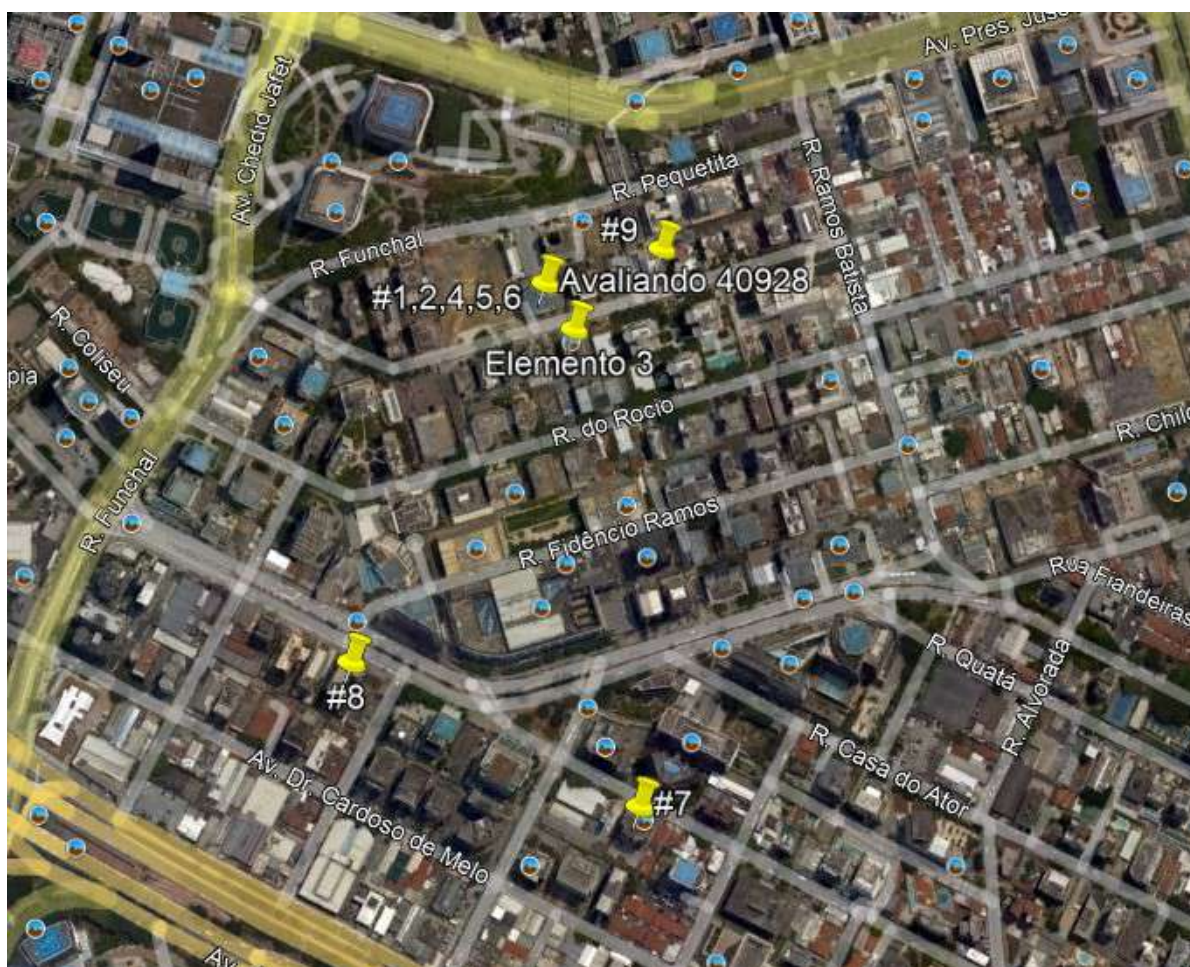


Comparativo no. 8 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	O/T :	O
Fonte: S.J.R Corm. Eng. E Construção - Tel. (11) 2691-5830 / 9.9859-6088 - Sra. Sabrina	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,53
Área Útil (m2)	Conservação:	e
nº de vagas	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 7.700.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 13.190,18
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 9 : Rua Helena, nº 260	O/T :	O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L :	V
Município: São Paulo - SP	Acabamento	100,00
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão:	2,29
Área Útil (m2)	Conservação:	e
nº de vagas	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$)	Idade (anos)	20
Preço à Vista: R\$ 3.400.000,00	Mês: 12	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 14.100,00
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA





LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS





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



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Taxa de Desconto:															
Através de:															
HIPERMERCADO															
Receitas		17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60	17.832,60
Locação															
Venda-Residual															
Despesas		(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)	(445,82)
Administração Patrimônio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservatória - Assistentes Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservatório	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Reforço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Contagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	3.013,41 € 660	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79	17.386,79

Valor Econômico:
R\$ 3.010.000,00



34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25	18.189,25
(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)	(454,73)
17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52	17.734,52



91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105	106	107	108	109
18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10
(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)
18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00



	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10	18.924,10
(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)	(473,10)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00	18.451,00



	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747
	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56	19.302,56
	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)	(482,56)

	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02	18.820,02



167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181
19.688,63	19.688,63	19.688,63	19.588,63	19.588,63	19.588,63	19.588,63	19.688,63	19.688,63	19.688,63	19.688,63	19.688,63	19.688,63	19.688,63	3.348.232,51
(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	(492,22)	
.
.
.
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	(167.411,63)
19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	19.196,42	3.160.820,85



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





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

584713

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula ficha

de São Paulo

137.661

01

São Paulo, 11 de fevereiro de 1999

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 23, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ATRIUM IV, situado na Rua Helena nº 260, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 97,440m², área comum de garagem de 70,320m² (correspondente ao direito de uso de 03 vagas localizadas na garagem coletiva, em local individual e indeterminado), área comum de 84,471m², área total de 252,231m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,7593%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.583,78m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua do Rócio nº 220, 13º andar, conjunto 131, CGC/MF nº 49.739.410/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES: R.06/Mat. nº 2.181 e R.02/Mat.107.555, feitos em 03/07/1995, R.05/Mat. nº 98.599, feito em 30/06/1995 e R.08 (especificação)/Mat. 129.256, feito em 30/06/1998, neste Registro (*Matricula aberta de Ofício*).

Carla Seltzer C. Santos
Oficiala Substituta

Av.01/ Data: 24/MARÇO/1999

O imóvel desta matricula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 299.035.1477-6**, conforme prova o Recibo de Imposto Predial do exercício de 1.999, nos termos da escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 2527, fls. 325.

Edgar Jorge Furiani
Escritoriente Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

R.02/ Data: 24/MARÇO/1999

Pela escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 2527, fls. 325, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio nº 220, 13º andar, conjunto nº

CONTINUA NO VERSO

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

11349-8-AB 176863



11349-8-163001-202006-0720

Página 1 de 10



matrícula
137.661

ficha
01
verso

131, CGC/MF. n° 49.739.410/0001-48, transmitiu por venda a **PAULO CESAR DE LIMA**, brasileiro, engenheiro, RG. n° 4.144.256-SSP/SP, CPF/MF. n° 007.674.098-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, do lar, RG. n° 2.738.260-SSP/SP, dependente do CPF/MF. do marido, domiciliado nesta Capital, na Rua Ribeiro Lisboa n° 453, Morumbi, a **fração ideal do terreno de 1,7593%** pelo valor de R\$16.013,64, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 24 de fevereiro de 1.994, não registrado. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.03/

Data: 24/MARÇO/1999

Pela escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21° Tabelião desta Capital, livro n° 2527, fls. 325, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO ATRIUM IV, deu quitação ao adquirente **PAULO CESAR DE LIMA** casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, já qualificado, da quantia de R\$250.216,33, em quanto importaram as obras de construção do conjunto de escritório objeto desta matrícula, feitas às expensas dele adquirente, na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 24 de fevereiro de 1.994, não registrado, passando, portanto, dito conjunto de escritório a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissolavelmente, à **fração ideal de 1,7593%**, adquirida conforme registro efetuado sob o n° 02.

Edgar Jorge Furlaneto
Escritor Habilitado

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua na ficha 02



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula ficha

São Paulo, de de

Av.04/ Data: 05/SETEMBRO/2007 PROT. 366.389
MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA atualmente está inscrita no CPF/MF nº 166.563.748-08, conforme prova o comprovante de inscrição e de situação cadastral expedido em 30 de agosto de 2007, pela Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos do Formal de Partilha passado em 14 de maio de 2007, referido no R.05.

 Carla Soltano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.05/ Data: 05/SETEMBRO/2007 PROT. 366.389
 De Formal de Partilha passado em 14 de maio de 2007, pelo Ofício e Juízo da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro e Ibirapuera, desta Capital, subscrito pela MMA. Juíza de Direito, Dra. Silvana Malandrino Mollo, extraído dos autos nº 583.02.2006.163826-6 de inventário dos bens deixados por **PAULO CESAR DE LIMA**, CPF/MF nº 007.674.098-68 (falecido em 29 de agosto de 2006, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com Marisa Ferraz Braga de Lima), verifica-se que conforme sentença proferida em 20 de março de 2007, transitada em julgado em 11 de abril de 2007, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$266.372,23, foi partilhado na proporção de 14,723377% para **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, viúva, já qualificada; 28,425541% para **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, economista, RG nº 17.897.264-SSP/SP, CPFMF nº 117.753.118-64, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALESSANDRO TOMMASI**, brasileiro, economista, RG nº 9.435.661-0-SSP/SP, CPFMF nº 116.818.548-30, domiciliados nesta Capital, na Rua Califórnia nº 463, ap. 81; 28,425541% para **PAULO CESAR DE LIMA FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 18.696.886-SSP/SP, CPFMF nº 116.815.968-73, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 25.668.015-2-SSP/SP, CPFMF nº 255.712.298-02, domiciliados nesta Capital, na Rua Nebraska nº 965; e 28,425541% para **LUIS PHILIPPE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileiro, solteiro, nascido em

continua no verso

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

11349-8-AB 176864

11349-8-15300-202005-0226



Página 3 de 10



matrícula

137.661

ficha

02

17/06/1974, empresário, RG nº 23.293.610-9-SSP/SP, CPF/MF nº 277.488.508-60, domiciliado nesta Capital, na Rua Iubatinga nº 73, ap.212.


 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 29/MAIO/2012

PROT. 453.692

Verifica-se a separação de **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA** e **ALESSANDRO TOMMASI**, homologada por sentença proferida em 31 de março de 2010, transitada em julgado, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, conforme prova a ceridão expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Subdistrito - Santa Cecília, desta Capital, por escritura de 14 de maio de 2012, referida no R.07.

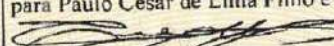
 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.07/

Data: 29/MAIO/2012

PROT. 453.692

Por escritura de 14 de maio de 2012, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 3.683, fls. 107/112, **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, já qualificada, transmitiu por venda a **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 2.738.260-6-SSP/SP, CPF/MF nº 166.563.748-08, viúva, domiciliada nesta Capital, na Avenida José Galante nº 512, ap. 261, Vila Suzana, **PAULO CESAR DE LIMA FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 18.696.886-3-SSP/SP, CPF/MF nº 116.815.968-73, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 25.668.015-2-SSP/SP, CPF/MF nº 255.712.298-02, domiciliados nesta Capital, na Rua Nebraska nº 965, Brooklin e **LUIS PHILIPPE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileiro, maior, empresário, RG nº 23.293.610-SSP/SP, CPF/MF nº 277.488.508-60, solteiro, domiciliado nesta Capital, na Rua Iupeba nº 200, ap. 101, Aclimação, a parte ideal de 28,425541 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$198.394,60. A presente aquisição é feita na proporção de 13,225541% para Marisa Ferraz Braga de Lima; 7,6% para Paulo Cesar de Lima Filho e 7,6% para Luis Philippe Ferraz Braga de Lima.

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
137.661	03

R.08/ Data: 30/DEZEMBRO/2013 PROT. 480.779
 Por escritura de 11 de dezembro de 2013, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3996, fls. 277, **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, viúva; **PAULO CESAR DE LIMA FILHO** com a anuência de sua mulher **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**; e, **LUIS PHILIFE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, solteiro, maior, já qualificados, transmitiram por venda a **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Carlos Norberto de Souza Aranha nº 60, Alto de Pinheiros, CNPJ nº 11.051.749/0001-84; **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 124, 12º andar, Edifício Atrium IV - Vila Olímpia, CNPJ nº 12.121.465/0001-80; **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Praça Silvío Romero nº 55, cj. 38, Tatuapé, CNPJ nº 08.676.187/0001-50; **BILINSKI ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 124, Edifício Atrium IV - Vila Olímpia, CNPJ nº 13.251.998/0001-49; **LAFRANO - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Volta Redonda nº 270, ap. 134-F, Campo Belo, CNPJ nº 14.081.047/0001-31; e, **CRYSTAL RESEARCH SERVICES PESQUISA MERCADOLÓGICA LTDA.**, com sede em Santana de Parnaíba-SP, na Calçada Aldebarã nº 180, 2º andar, sala 213, Centro de Apoio II - Alphaville, CNPJ nº 08.727.378/0001-01, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.065.000,00, na proporção de 1/6 para cada uma.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.09/ Data: 20/OUTUBRO/2014 PROT. 493.583
 Por escritura de 02 de outubro de 2014, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 4.201, fls. 09, **CRYSTAL RESEARCH SERVICES PESQUISA MERCADOLÓGICA LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA.**, **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, **BILINSKI ASSESSORIA E**

continua no verso

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

11349-8-AB 176865



11349-8-12601-252005-0205



matrícula
137.661

ficha
03
verso

CNS: 11.349-8

CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA. e LAFRANO - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., já qualificadas, a parte ideal de 1/6 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$177.500,00, na proporção de 1/5 para cada uma. Protocolo nº 493.583 de 15/10/2014.


Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.10/

Data: 16/MAIO/2017

Verifica-se que em virtude da transformação da **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA** em empresa individual de responsabilidade limitada, passou a denominar-se **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA EIRELI**, conforme prova o Ato de Transformação do Registro de Sociedade Empresária Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI) datado de 11 de abril de 2014, registrado sob os nºs 3560046091-5 e 144.949/14-3 em 25 de abril de 2014, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por escritura de 20 de abril de 2017, referida no R.12. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.11/

Data: 16/MAIO/2017

Verifica-se que em virtude da transformação da **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA** em empresa individual de responsabilidade limitada, passou a denominar-se **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA - EIRELI**, conforme prova a 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada de Natureza Simples datado de 15 de agosto de 2016, registrado em microfilme sob o nº 37788 em 20 de outubro de 2016, no 8º Oficial de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, por escritura de 20 de abril de 2017, referida no R.12. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.12/

Data: 16/MAIO/2017

Por escritura de 20 de abril de 2017, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 4.819,

continua na ficha 4



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula ficha

137.661

04

fls. 365, sob a forma de documento eletrônico, **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA EIRELI**; e, **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, já qualificadas, transmitiram por venda a **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA - EIRELI**, CNPJ nº 12.121.465/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 23 - parte, Vila Olímpia, **LAFRANO - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, CNPJ nº 14.081.047/0001-31, com sede nesta Capital, na Rua Volta Redonda nº 270, ap. 134-F, Campo Belo, e **MARCO PEREIRA DE SOUSA BILINSKI**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 24.175.706-SSP/SP, CPF/MF nº 056.518.548-94, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA**, brasileira, psicologia, RG nº 27.176.300-0-SSP/SP, CPF/MF nº 809.805.620-15, domiciliados nesta Capital, na Alameda Franca nº 895, ap. 91, Jardim Paulista, a parte ideal de 40% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$450.000,00. A presente aquisição é feita na proporção de 1/3 para cada um. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta do Oficial

R.13/

Data: 19/JUNHO/2019

Por requerimentos de 14 de maio de 2019 e de 04 de junho de 2019, e à vista da sentença proferida em 03 de outubro de 2018, pelo Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, confirmada pelo V. Acórdão prolatado em 10 de abril de 2019, pela 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, nos Autos da Ação de Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral, processo nº 1113247-40.2017.8.26.0100, em que são partes **CHIAROTTINO E NICOLETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 09.469.443/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1700, 5º e 11º andares, Vila Olímpia (requerente), e **VINICIUS VEIGA BORIN**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 9.783.839-1-SSP/SP, CPF/MF nº 031.340.278-79, casado, domiciliado nesta Capital, na Rua Pierina Peruzzo nº 103; **MARCO PEREIRA DE SOUZA BILINSKI**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 24.175.706-X-SSP/SP, CPF/MF nº 056.518.548-94, casado, domiciliado nesta Capital, na Alameda Franca nº 895, ap. 91, Jardim Paulista; e, **LUIZ AUGUSTO FRANÇA** casado com **MARILIA MADALENA FRANÇA**, já qualificados, (requeridos), foi

continua no verso

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

11349-8-AB 176866



11349-8-16001-201005-0520



matricula

137.661

ficha

04

Verso

CNS: 11.349-8

constituída hipoteca sobre a parte ideal de 13,33% do imóvel desta matrícula de propriedade de Marco Pereira de Sousa Bilinski e sua mulher Maria Consuelo de Oliveira, para garantia da dívida no valor de R\$161.619,60, em virtude da condenação ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no importe de 15% sobre o valor atualizado da causa (conforme planilha apresentada pelo credor). Fazem parte da presente garantia a parte ideal de outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 566.589 de 15/05/2019.
Selo Digital: 113498321000000013278619Z.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituto

Av.14/

Data: 26/MAIO/2020

Fica cancelado o **R.13**, referente à hipoteca judiciária da parte ideal de 13,33% do imóvel desta matrícula, por Ofício expedido em 05 de maio de 2020, pelo Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0015550-31.2020.8.26.0100 (processo principal nº 1113247-40.2017.8.26.0100), movida por **CHIAROTTINO E NICOLETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **VINICIUS VEIGA BORIN**, tendo em vista a manifestação do exequente às fls. 428/429 dos autos. Protocolo nº 583.363 de 07/05/2020.

Selo Digital: 113498331000000027821720E.

Ivan Jacupetti do Lago

Registrador

Av.15/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se o nome correto de **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA BILINSKI**, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito - Jardim América, desta Capital, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no **R.17**. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 113498331000000029840420D.

Ivan Jacupetti do Lago

Registrador

continua na ficha 5



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
137.661

ficha
05

Av.16/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se que BILINSKI ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA. passou a denominar-se **BILINSKI - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, conforme prova o instrumento particular de Ato de Transformação de Sociedade Simples Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada datado de 14 de agosto de 2019, registrado sob o nº 53.297 e averbado no registro nº 29.561 em 25 de novembro de 2019, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica desta Capital, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no R.17. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 1134983E1000000029840520P.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

R.17/

Data: 17/JULHO/2020

Por escritura de 02 de junho de 2020, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.909, fls. 097/104, **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA EIRELI**; **LAFRANO ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, NIRE 373785150; **BILINSKI - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**; e **MARCO PEREIRA DE SOUSA BILINSKI** e sua mulher **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA BILINSKI**, já qualificados, transmitiram por venda a BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 410858183, com sede nesta Capital, na Avenida Das Nações Unidas nº 11857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8668/93, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.650.000,00. (Valor de referência: R\$1.058.215,00). Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 113498321000000029840620B.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua no verso

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

11349-8-AB 176867



11349-8-162001-20200-0270

matrícula
137.661

ficha
05

CNS: 11.349-8

Av.18/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, denominado **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792, em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob o nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no R.17. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 1134983310000000298407207.

Ivan Jacupira do Lago
Registrador

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	132,97
Estado	9,37
Sec. Fazenda	6,41
Registro Civil	1,74
Tribunal de Justiça	2,26
M.P.	1,58
Iss	0,67
TOTAL	55,00

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 21/07/2020
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGSP, XVI, 60, "e")



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/07/2020.

Paulo Sergio Rendeiro Omellas / Arthur R. C. Chaves
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizado

SELO DIGITAL 1134983C3000000029855720G

Página 10 de 10



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

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

584713

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matricula ficha

de São Paulo

137.659

01

São Paulo, 11 de

fevereiro

de 1999

IMÓVEL: CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ATRIUM IV, situado na Rua Helena nº 260, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 100,700m², área comum de garagem de 70,320m² (correspondente ao direito de uso de 03 vagas localizadas na garagem coletiva, em local individual e indeterminado), área comum de 86,420m², área total de 257,440m², correspondendo-lhe a fração ideal de terreno de 1,7999%. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1 583,78m².

CONTRIBUINTE:

PROPRIETÁRIA: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua do Rócio nº 220, 13º andar, conjunto 131, CGC/MF nº 49.739.410/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES: R.06/Mat. nº 2.181 e R.02/Mat.107.555, feitos em 03/07/1995, R.05/Mat. nº 98.599, feito em 30/06/1995 e R.08 (especificação)/Mat. 129.256, feito em 30/06/1998, neste Registro (*Matricula aberta de Ofício*).

Carla S. Rosa C. dos Santos
Oficial Substituta

Av.01/

Data: 24/MARÇO/1999

O imóvel desta matrícula está cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo sob o **contribuinte nº 299.035.1475-1**, conforme prova o Recibo de Imposto Predial do exercício de 1.999, nos termos da escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro 2527, fls. 325.

Edgar Jorge Furlaneto
Perito Habilitado

Marla Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.02/

Data: 24/MARÇO/1999

Pela escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 2527, fls. 325, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua do Rocio nº 220, 13º andar, conjunto nº

continua no verso

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

11349-8-AB 176858



11349-8-142001-202000-0720

Página 1 de 10



matrícula

137.659

ficha

01

verso

131, CGC/MF. nº 49.739.410/0001-48, transmitiu por venda a **PAULO CESAR DE LIMA**, brasileiro, engenheiro, RG. nº 4.144.256-SSP/SP, CPF/MF. nº 007.674.098-68, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, do lar, RG. nº 2.738.260-SSP/SP, dependente do CPF/MF. do marido, domiciliado nesta Capital, na Rua Ribeiro Lisboa nº 453, Morumbi, a fração ideal do terreno de 1,7999% pelo valor de R\$16.013,64, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 24 de fevereiro de 1.994, não registrado. Do título consta que o imóvel desta matrícula não faz parte do ativo permanente da alienante, motivo pelo qual a mesma deixou de apresentar a CND do INSS e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais da Receita Federal.

Edgar Jorge Furianeto
Escrivão Habilitado

Marisa Rosa S. C. dos Santos
Oficial

R.03/

Data: 24/MARÇO/1999

Pela escritura datada de 27 de novembro de 1.998, de notas do 21º Tabelião desta Capital, livro nº 2527, fls. 325, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO ATRIUM IV, deu quitação ao adquirente **PAULO CESAR DE LIMA** casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei 6.515/77, com **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, já qualificado, da quantia de R\$256.014,68, em quanto importaram as obras de construção do conjunto de escritório objeto desta matrícula, feitas às expensas dele adquirente, na vigência do instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 24 de fevereiro de 1.994, não registrado, passando, portanto, dito conjunto de escritório a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissolavelmente, à fração ideal de 1,7999%, adquirida conforme registro efetuado sob o nº 02.

Edgar Jorge Furianeto
Escrivão Habilitado

Marisa Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua na ficha 02



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula
137.659

ficha
02

São Paulo, de de

Av.04/ Data: 05/SETEMBRO/2007 PROT. 366.389
MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA atualmente está inscrita no CPF/MF nº 166.563.748-08, conforme prova o comprovante de inscrição e de situação cadastral expedido em 30 de agosto de 2007, pela Receita Federal - Ministério da Fazenda, nos termos do Formal de Partilha passado em 14 de maio de 2007, referido no R.05.

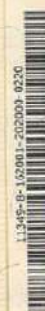

Carla Sattana C. dos Santos
Substituta do Oficial

R.05/ Data: 05/SETEMBRO/2007 PROT. 366.389
De Formal de Partilha passado em 14 de maio de 2007, pelo Ofício e Juízo da 2ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional de Santo Amaro e Ibirapuera, desta Capital, subscrito pela MMA. Juíza de Direito, Dra. Silvana Malandrino Mollo, extraído dos autos nº 583.02.2006.163826-6 de inventário dos bens deixados por **PAULO CESAR DE LIMA**, CPF/MF nº 007.674.098-68 (falecido em 29 de agosto de 2006, no estado civil de casado pelo regime da comunhão de bens, antes da Lei nº 6.515/77, com Marisa Ferraz Braga de Lima), verifica-se que conforme sentença proferida em 20 de março de 2007, transitada em julgado em 11 de abril de 2007, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$271.873,27, foi partilhado na proporção de 14,723377% para **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, viúva, já qualificada; 28,425541% para **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, economista, RG nº 17.897.264-SSP/SP, CPFMF nº 117.753.118-64, casada pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ALESSANDRO TOMMASI**, brasileiro, economista, RG nº 9.435.661-0-SSP/SP, CPFMF nº 116.818.548-30, domiciliados nesta Capital, na Rua Califórnia nº 463, ap. 81; 28,425541% para **PAULO CESAR DE LIMA FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 18.696.886-SSP/SP, CPFMF nº 116.815.968-73, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 25.668.015-2-SSP/SP, CPFMF nº 255.712.298-02, domiciliados nesta Capital, na Rua Nebraska nº 965; e 28,425541% para **LUIS PHILIPPE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileiro, solteiro, nascido em

continua no verso

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

11349-8-AB 176859



11349-8-12001-202003-0230

Página 3 de 10



matrícula

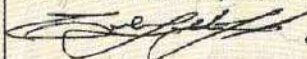
137.659

ficha

02

verso

17/06/1974, empresário, RG nº 23.293.610-9-SSP/SP, CPF/MF nº 277.488.508-60, domiciliado nesta Capital, na Rua Iubatinga nº 73, ap.212.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 29/MAIO/2012

PROT. 453.692

Verifica-se a separação de **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA** e **ALESSANDRO TOMMASI**, homologada por sentença proferida em 31 de março de 2010, transitada em julgado, pelo Juízo da 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional XI - Pinheiros, desta Capital, conforme prova e credição expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 11º Subdistrito - Santa Cecília, desta Capital, por escritura de 14 de maio de 2012, referida no R.07.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.07/

Data: 29/MAIO/2012

PROT. 453.692

Por escritura de 14 de maio de 2012, de notas do 17º Tabelião desta Capital, livro nº 3.683, fls. 107/112, **FERNANDA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, já qualificada, transmitiu por venda a **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 2.738.260-6-SSP/SP, CPF/MF nº 166.563.748-08, viúva, domiciliada nesta Capital, na Avenida José Galante nº 512, ap. 261, Vila Suzana, **PAULO CESAR DE LIMA FILHO**, brasileiro, empresário, RG nº 18.696.886-3-SSP/SP, CPF/MF nº 116.815.968-73, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**, brasileira, empresária, RG nº 25.668.015-2-SSP/SP, CPF/MF nº 255.712.298-02, domiciliados nesta Capital, na Rua Nebraska nº 965, Brooklin e **LUIS PHILIPPE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, brasileiro, maior, empresário, RG nº 23.293.610-SSP/SP, CPF/MF nº 277.488.508-60, solteiro, domiciliado nesta Capital, na Rua Iupeba nº 200, ap. 101, Aclimação, a parte ideal de 28,425541 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$202.491,79. A presente aquisição é feita na proporção de 13,225541% para Marisa Ferraz Braga de Lima; 7,6% para Paulo Cesar de Lima Filho e 7,6% para Luis Philippe Ferraz Braga de Lima.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 03



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8


4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
137.659

ficha
03

R.08/ Data: 30/DEZEMBRO/2013 PROT. 480.779

Por escritura de 11 de dezembro de 2013, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 3996, fls. 277, **MARISA FERRAZ BRAGA DE LIMA**, viúva; **PAULO CESAR DE LIMA FILHO** com a anuência de sua mulher **FERNANDA ANTUNES DE LIMA**; e, **LUIS PHILPE FERRAZ BRAGA DE LIMA**, solteiro, maior, já qualificados, transmitiram por venda a **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Carlos Norberto de Souza Aranha nº 60, Alto de Pinheiros, CNPJ nº 11.051.749/0001-84; **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 124, 12º andar, Edifício Atrium IV – Vila Olímpia, CNPJ nº 12.121.465/0001-80; **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Praça Silvio Romero nº 55, cj. 38, Tatuapé, CNPJ nº 08.676.187/0001-50; **BILINSKI ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 124, Edifício Atrium IV – Vila Olímpia, CNPJ nº 13.251.998/0001-49; **LAFRANO – ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Volta Redonda nº 270, ap. 134-F, Campo Belo, CNPJ nº 14.081.047/0001-31; e, **CRYSTAL RESEARCH SERVICES PESQUISA MERCADOLÓGICA LTDA.**, com sede em Santana de Parnaíba-SP, na Calçada Aldebarã nº 180, 2º andar, sala 213, Centro de Apoio II – Alphaville, CNPJ nº 08.727.378/0001-01, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.065.000,00, na proporção de 1/6 para cada uma.


Carla Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.09/ Data: 20/OUTUBRO/2014 PROT. 493.583

Por escritura de 02 de outubro de 2014, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 4.201, fls. 09, **CRYSTAL RESEARCH SERVICES PESQUISA MERCADOLÓGICA LTDA.**, já qualificada, transmitiu por venda a **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA.**, **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, **BILINSKI ASSESSORIA E**

continua no verso

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

11349-8-AB 176860



11349-8-162001-202000-0020



matricula
137.659

ficha
03

verso

CNS: 11.349-8

CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA. e LAFRANO - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., já qualificadas, a parte ideal de 1/6 do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$177.500,00, na proporção de 1/5 para cada uma.

Protocolo nº 493.583 de 15/10/2014



Maria Rosa S. C. dos Santos
Ociela

Av.10/

Data: 16/MAIO/2017

Verifica-se que em virtude da transformação da **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA LTDA** em empresa individual de responsabilidade limitada, passou a denominar-se **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA EIRELI**, conforme prova o Ato de Transformação do Registro de Sociedade Empresária Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (EIRELI) datado de 11 de abril de 2014, registrado sob os nºs 3560046091-5 e 144.949/14-3 em 25 de abril de 2014, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, por escritura de 20 de abril de 2017, referida no R.12. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.11/

Data: 16/MAIO/2017

Verifica-se que em virtude da transformação da **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA** em empresa individual de responsabilidade limitada, passou a denominar-se **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA - EIRELI**, conforme prova a 4ª Alteração e Consolidação do Contrato Social de Transformação em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada de Natureza Simples datado de 15 de agosto de 2016, registrado em microfilme sob o nº 37788 em 20 de outubro de 2016, no 8º Oficial de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, por escritura de 20 de abril de 2017, referida no R.12. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.12/

Data: 16/MAIO/2017

Por escritura de 20 de abril de 2017, de notas do 14º Tabelião desta Capital, livro nº 4.819,

continua na ficha 4



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 137.659 ficha 04

fls. 365, sob a forma de documento eletrônico, **MIG CONSULTORIA ECONÔMICA E FINANCEIRA EIRELI**; e, **JR GRACO ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA.**, já qualificadas, transmitem por venda a **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA - EIRELI**, CNPJ nº 12.121.465/0001-80, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, cj. 23 - parte, Vila Olímpia, **LAFRANO - ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, CNPJ nº 14.081.047/0001-31, com sede nesta Capital, na Rua Volta Redonda nº 270, ap. 134-F, Campo Belo, e **MARCO PEREIRA DE SOUSA BILINSKI**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 24.175.706-SSP/SP, CPF/MF nº 056.518.548-94, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA**, brasileira, psicóloga, RG nº 27.176.300-0-SSP/SP, CPF/MF nº 809.805.620-15, domiciliados nesta Capital, na Alameda Franca nº 895, ap. 91, Jardim Paulista, a parte ideal de 40% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$450.000,00. A presente aquisição é feita na proporção de 1/3 para cada um. Protocolo nº 532.882 de 05/05/2017.

Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

R.13/

Data: 19/JUNHO/2019

Por requerimentos de 14 de maio de 2019 e de 04 de junho de 2019, e à vista da sentença proferida em 03 de outubro de 2018, pelo Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, confirmada pelo V.Acordão prolatado em 10 de abril de 2019, pela 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça, nos Autos da Ação de Procedimento Comum - Indenização por Dano Moral, processo nº 1113247-40.2017.8.26.0100, em que são partes **CHIAROTTINO E NICOLETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 09.469.443/0001-09, com sede nesta Capital, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek nº 1700, 5º e 11º andares, Vila Olímpia (requerente), e **VINICIUS VEIGA BORIN**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 9.783.839-1-SSP/SP, CPF/MF nº 031.340.278-79, casado, domiciliado nesta Capital, na Rua Pierina Peruzzo nº 103; **MARCO PEREIRA DE SOUZA BILINSKI**, brasileiro, administrador de empresas, RG nº 24.175.706-X-SSP/SP, CPF/MF nº 056.518.548-94, casado, domiciliado nesta Capital, na Alameda Franca nº 895, ap. 91, Jardim Paulista; e, **LUIZ AUGUSTO FRANÇA** casado com **MARILIA MADALENA FRANÇA**, já qualificados, (requeridos), foi

continua no verso

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

11349-8-AB 176861



matricula

137.659

ficha

04

verso

CNS: 11.349-8

constituída hipoteca sobre a parte ideal de 13,33% do imóvel desta matrícula de propriedade de Marco Pereira de Sousa Bilinski e sua mulher Maria Consuelo de Oliveira, para garantia da dívida no valor de R\$161.619,60, em virtude da condenação ao pagamento de honorários advocatícios de sucumbência no importe de 15% sobre o valor atualizado da causa (conforme planilha apresentada pelo credor). Fazem parte da presente garantia a parte ideal de outros imóveis constantes do título. Protocolo nº 566.589 de 15/05/2019. Selo Digital: 1134983210000000132785191.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.14/

Data: 26/MAIO/2020

Fica cancelado o R.13, referente à hipoteca judiciária da parte ideal de 13,33% do imóvel desta matrícula, por Ofício expedido em 05 de maio de 2020, pelo Juízo da 11ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos de Cumprimento de Sentença, processo nº 0015550-31.2020.8.26.0100 (processo principal nº 1113247-40.2017.8.26.0100), movido por **CHIAROTTINO E NICOLETTI SOCIEDADE DE ADVOGADOS** em face de **VINICIUS VEIGA BORIN**, tendo em vista a manifestação do exequente às fls. 428/429 dos autos. Protocolo nº 583.363 de 07/05/2020.

Selo Digital: 113498331000000027821620G.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

Av.15/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se o nome correto de **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA BILINSKI**, conforme prova a certidão de casamento expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 20º Subdistrito - Jardim América, desta Capital, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no R.17. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 113498331000000029840020L.

Ivan Jacopetti do Lago
Registrador

continua na ficha 5



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8 **4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
de São Paulo

matrícula **137.659** ficha **05**

Av.16/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se que BILINSKI ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA LTDA. passou a denominar-se **BILINSKI - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI**, conforme prova o instrumento particular de Ato de Transformação de Sociedade Simples Limitada em Empresa Individual de Responsabilidade Limitada datado de 14 de agosto de 2019, registrado sob o nº 53.297 e averbado no registro nº 29.561 em 25 de novembro de 2019, no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica desta Capital, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no R.17. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 1134983E1000000029840120X.

Ivan Jacupetti do Lago
Registrador

R.17/

Data: 17/JULHO/2020

Por escritura de 02 de junho de 2020, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.909, fls. 097/104, VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA EIRELI; LAFRANO ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA., NIRE 373785150; BILINSKI - ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELI; e MARCO PEREIRA DE SOUSA BILINSKI e sua mulher MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA BILINSKI, já qualificados, transmitiram por venda a BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, NIRE 410858183, com sede nesta Capital, na Avenida Das Nações Unidas nº 11857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído de acordo com o disposto na Lei Federal nº 8668/93, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.650.000,00. (Valor de referência: R\$1.079.983,00). Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 113498321000000029840220J.

Ivan Jacupetti do Lago
Registrador

continua no verso

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

11349-8-AB 176862



11349-8-162001-202003-0226



Página 9 de 10

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5055 • www.4riop.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

matricula
137.659

ficha
05

CNS: 11.349-8

Av.18/

Data: 17/JULHO/2020

Verifica-se que o imóvel desta matrícula, adquirido em caráter fiduciário, se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR - CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, denominado **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792, em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob o nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, no 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da administradora; b) não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiado que possa ser; e, f) não pode ser objeto de constituição de ônus reais, por escritura de 02 de junho de 2020, referida no R.17. Protocolo nº 584.713 de 23/06/2020.

Selo Digital: 113498331000000029840320F.

Ivan Jacupelli do Lago

Registrador

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

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

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 21/07/2020
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida
por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "e").



CERTIFICA, nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, que a presente é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 17/07/2020.

Paulo Sergio Rendeiro Ornellas / Arthur R. C. Chaves
Escrivente Autorizado / Escrivente Autorizado

SELO DIGITAL 1134983C3000000029855620I

Página 10 de 10

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



178

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Recepção: 584.713

Data: 23/06/2020

Expira: 22/08/2020

1º TRASLADO – Livro 4909 – Páginas 097/104.

ES – VC- BR Capital – Ed. Atrium IV – unid. 21 e 23

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA

Aos dois (02) dias do mês junho do ano de dois mil e vinte (2020), nesta Cidade e Capital do Estado de SÃO PAULO, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, onde a chamado vim, e perante mim, Escrevente Notarial do 16º Tabelião de Notas desta Capital, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como **VENDEDORES**, **VVB ASSESSORIA E CONSULTORIA FINANCEIRA EIRELL**, com sede nesta Capital, na Rua Helena, nº 260, conjunto 23 parte, Vila Olimpia, CEP: 04552-050, inscrita no CNPJ sob n 12.121.465/0001-80, com seu contrato social consolidado através da última alteração contratual datada de 15 de agosto de 2016, devidamente registrado sob nº 37.788 e averbada à margem do registro nº 19964 de 15/06/2010 junto ao 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Capital, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, representada neste ato, nos termos da Cláusula V, por seu administrador titular, **Vinicius Veiga Borin**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 9.783.839-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 031.340.278-79, com endereço comercial na sede da vendedora; **LAFRANO ASSESSORIA E CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Volta Redonda, nº 270, apto. 134-F, parte, Campo Belo, CEP: 04608-010, inscrita no CNPJ sob nº 14.081.047/0001-31, com seu contrato social consolidado através da última alteração contratual datada de 24 de julho de 2015, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 373.785/15-0, em sessão de 21 de agosto de 2015, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, representada neste ato, nos termos da Cláusula VI, por seu administrador, **Luiz Augusto França**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 5.417.320-6 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 687.456.308-44 com endereço comercial na sede da vendedora; **BILINSKI – ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES EIRELL**, com sede nesta Capital, na Rua Salvador Cardoso, nº 48, apto. 11, parte, Itaim Bibi, CEP: 04533-050, inscrita no CNPJ sob nº 13.251.998/0001-49, com seu contrato

REPÚBLICA FEDERATIVA DO B
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL, EXALTOER AQUILTRACAO, PASIRA DILENDIA, INVÁLIDO ESTE DOC

União Internacional
de Notários Latino
Americanos em 1988



10502602025273.000871432-3

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

2/8

social consolidado através da última alteração contratual datada de 14 de agosto de 2019, devidamente registrado sob nº 53.297 e averbada à margem do registro nº 29.561 de 07/12/2011 junto ao 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Capital, sendo que uma cópia autenticada se encontra arquivada nestas notas, representada neste ato, nos termos da Cláusula V, por seu administrador titular, **Marco Pereira de Souza Bilinski**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.175.706-X SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.518.548-94, com endereço comercial na sede da vendedora; e **MARCO PEREIRA DE SOUZA BILINSKI**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 24.175.706 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 056.518.548-94, e sua esposa **MARIA CONSUELO DE OLIVEIRA**, brasileira, psicóloga, portadora da cédula de identidade RG nº 27.176.300-0 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 809.805.620-15, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta Capital, na Rua Salvador Cardoso, nº 48, apto. 11, Itaim Bibi, CEP: 04533-050; e, como **COMPRADORA BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu Estatuto Social consolidado de acordo com Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de maio de 2018, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 410.858/18-3, em sessão de 24 de agosto de 2018, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 114/141 da pasta 2053, e ficha de breve relato, expedida pela JUCESP em 15/05/2020, arquivada nestas notas, às fls. 178/180 da pasta 2116, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária do fundo **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I-FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, Brooklin Paulista, CEP: 04578-908, inscrito no CNPJ sob nº 26.195.121/0001-20, constituído, nos termos do regulamento aprovado em 03 de setembro de 2019, devidamente registrado e microfilmado sob o nº 2.188.792 em 04 de setembro de 2019 e averbado no registro sob nº 2.111.680 de 12 de setembro de 2016, pelo 10º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 01/30 da pasta 2052, com certidão de breve relato, expedida pelo 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos em 04 de fevereiro de 2020, arquivada nestas notas, às fls. 179 da pasta 2094, administrado e representado neste ato pela ora **outorgada**, por seus diretores **João da Rocha Lima Junior**, brasileiro, engenheiro civil, casado, portador da cédula de identidade RG nº 2.623.097-5

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



3/8

SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº 103.914.108-06 e **Carolina Andrea Garisto Gregório**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3 SSP/SP, inscrita no CPF sob nº 217.156.508-08, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial na sede da outorgada, nomeados conforme Ata de Assembleia Geral Ordinária realizada em 21 de março de 2.019, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 361.744/19-5 em sessão de 11 de julho de 2.019, sendo que uma cópia autenticada encontra-se arquivada nestas notas, às fls. 112/145 da pasta 2053. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, por mim, Escrevente Autorizado, à vista dos documentos de identificação à mim exibidos, em seus originais, do que dou fé. Então, pelos **VENDEDORES** me foi dito: **DO OBJETO - Artigo 1º**: A justo título, são senhores e legítimos possuidores e proprietários dos seguintes imóveis: **A) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO Nº 21, localizado no 2º andar do EDIFÍCIO ATRIUM IV, situado na Rua Helena nº 260**, no 28º Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 137.659 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 299.035.1475-1, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$1.079.983,00. **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pelos **vendedores**, da seguinte forma: **a) a vendedora VVB Assessoria e Consultoria Financeira Eireli**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013, 02/10/2014 e 20/04/2017, pelo valor total de R\$363.000,00, devidamente registradas sob os nºs R.08, R.09 e R.12 na matrícula 137.659 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **b) a vendedora Lafrano Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013, 02/10/2014 e 20/04/2017, pelo valor total de R\$363.000,00, devidamente registradas sob os nºs R.08, R.09 e R.12 na matrícula 137.659 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **c) a vendedora Bilinski – Administração e Participações Eireli**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013 e 02/10/2014, pelo valor total de R\$213.000,00, devidamente registradas sob os nºs R.08 e R.09 na matrícula 137.659 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e **d) os vendedores Marco Pereira de Souza Bilinski**, e sua esposa **Maria Consuelo De Oliveira** nos termos da escritura de venda e compra, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em 20/04/2017, pelo valor de R\$150.000,00, devidamente registrada sob o nº R.12 na matrícula 137.659 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ALTERAÇÃO, BASURA OU EMENDA, ANULA ESTE DOCUMENTO



Associação Brasileira
de Notários e Registrares
(Fundada em 1942)



10502602025273.000871433-1

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



B) CONJUNTO DE ESCRITÓRIO N° 23, localizado no 2° andar do EDIFÍCIO ATRIUM IV, situado na Rua Helena n° 260, no 28° Subdistrito Jardim Paulista, Município, Comarca e 4° Cartório de Registro de Imóveis desta Capital, perfeitamente descrito e caracterizado na matrícula 137.661 do referido registro imobiliário. **§ 1º** O referido imóvel encontra-se cadastrado pela Prefeitura do Município de São Paulo, pelo contribuinte 299.035.1477-6, com o valor venal de referência fixado para o presente exercício de R\$1.058.215,00. **§ 2º** Descrito imóvel foi adquirido pelos **vendedores**, da seguinte forma: **a)** a vendedora **VVB Assessoria e Consultoria Financeira Eireli**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013, 02/10/2014 e 20/04/2017, pelo valor total de R\$363.000,00, devidamente registradas sob os n°s R.08, R.09 e R.12 na matrícula 137.661 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **b)** a vendedora **Lafrano Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013, 02/10/2014 e 20/04/2017, pelo valor total de R\$363.000,00, devidamente registradas sob os n°s R.08, R.09 e R.12 na matrícula 137.661 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; **c)** a vendedora **Bilinski – Administração e Participações Eireli**, nos termos das escrituras de venda e compra, lavradas no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, respectivamente em 11/12/2013 e 02/10/2014, pelo valor total de R\$213.000,00, devidamente registradas sob os n°s R.08 e R.09 na matrícula 137.661 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital; e **d)** os vendedores **Marco Pereira de Souza Bilinski**, e sua esposa **Maria Consuelo De Oliveira** nos termos da escritura de venda e compra, lavrada no 14º Tabelião de Notas de São Paulo, em 20/04/2017, pelo valor de R\$150.000,00, devidamente registrada sob o n° R.12 na matrícula 137.661 do 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital. **3º** A **compradora** tem conhecimento que os imóveis se encontram locados para a empresa One Agentes Autônomos de Investimentos Ltda., CNPJ 24.151.517/0001-40, e que o contrato de locação não está registrado e ou averbado nas matrículas dos Imóveis, sendo certo que: (i) a locatária foi notificada para exercer seu direito de preferência, tendo manifestado seu desinteresse. **A COMPRA E VENDA – Artigo 2º.** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, os **vendedores VENDEM** à **compradora**, os imóveis descritos e caracterizados acima, transferindo-lhes neste ato, sem reserva alguma, toda posse domínio, e direitos que até então exerciam sobre o mesmo, para que dele a **compradora** possa livremente usar e dispor dos imóveis como coisas sua que doravante passam a ser, e a responder pela evicção de direito, na forma da lei. **§1º:** O preço certo e ajustado para a presente compra e venda é de **R\$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais)** dos quais R\$1.650.000,00 (um milhão

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



5/8

seiscentos e cinquenta mil reais) referem-se ao imóvel/objeto da matrícula 137.659 e R\$ 1.650.000,00 (um milhão seiscentos e cinquenta mil reais) referem-se ao imóvel objeto da matrícula 137.661, pagos neste ato, por meio de TED – Transferência Eletrônica Disponível, da seguinte forma: a) **R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)** para a conta corrente de titularidade da **vendedora VVB Assessoria e Consultoria Financeira – EIRELI**, de número 1979-2, Agência 2926, do Banco **CAIXA ECONOMICA FEDERAL**; b) **R\$1.100.000,00 (um milhão e cem mil reais)** para a conta corrente de titularidade da **vendedora Lafrano Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda**, de número 13005500-2, Agência 3829, do Banco Santander; c) **R\$660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais)** para a conta corrente de titularidade da **vendedora Bilinski – Administração e Participações Eireli**, de número 3390822-2, Agência 0001, do Banco Original; e d) **R\$440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais)** para a conta corrente de titularidade do **vendedor Marco Pereira de Sousa Bilinski**, de número 01088888-1, Agência 3410, do Banco Santander. Os **vendedores** autorizam a **compradora** reter o valor correspondente da comissão à ser paga ao intermediador, no percentual de 6% (seis por cento), conforme item 3.5 abaixo e valendo os comprovantes de transferência com a respectiva compensação em conta como recibos de pagamento. §2º. Do valor total do preço os **vendedores** dão a mais ampla, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para não mais repetirem ou exigirem. **AS DECLARAÇÕES E DEMAIS DISPOSIÇÕES – Artigo 3º. 3.1-** Declaram os **vendedores**, sob pena de responsabilidade civil e penal, que os imóveis se encontram desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais e extrajudiciais, não têm conhecimento da existência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas aos imóveis, ou quaisquer outros ônus reais incidentes sobre os mesmos. **3.2-** A partir da presente data, todos os impostos, tributos, despesas e taxas incidentes sobre os imóveis são de exclusiva responsabilidade da **compradora**, mesmo que lançados em nome dos **vendedores**. **3.3-** Declaram os **vendedores** que possuem patrimônio suficiente para arcar com todas as dívidas, passivos, cobranças e processos judiciais que venham a recair sobre eles **vendedores**. **3.4-** Declaram os **vendedores** que são responsáveis perante a **compradora** pelas declarações prestadas nesta escritura e declara para todos os fins e efeitos de direito que responderá pela evicção de direito na forma da lei, obrigando-se envidar seus melhores esforços a fim de promover a imediata exclusão da **compradora** e a manter livres e indenos seus bens e direitos, no intuito de substituí-los no menor prazo possível em caso de sua constrição, penhora ou oneração judicial, obrigando-se, para tal fim, a intervir ou a aceitar pedido de que intervenha em tal (is) demanda(s), por meio de quaisquer das modalidades de intervenção de terceiros admitidas em lei; **3.5-** Declara a **compradora** que a comissão de corretagem

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. CANCELAR, ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO, INVALIDAM ESTE DOCUMENTO

União Interamericana
de Habitação Latine
Fundada em 1988



10502602025273.000871434-0

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



devida pela intermediação do presente negócio será paga por ela **compradora** à empresa **AF Negócios Imobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 17.341.735/0001-81, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 892, conjunto 76, Vila Olímpia, CEP: 04547-003, no valor de R\$198.000,00 (novecentos e dezoito mil reais) neste ato, por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta corrente nº 221584-5, agência 2846-0 do Banco Bradesco, valendo o comprovante de transferência com a respectiva compensação em conta como recibo de pagamento, valor este a ser descontado do valor de aquisição dos imóveis fixado no artigo 2º acima, na proporção de 6% (seis por cento), de cada um dos **vendedores**, com o que expressamente concordam. **3.6)** Declara ainda a **compradora** que no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a outorga desta escritura, se compromete a providenciar junto aos órgãos competentes as atualizações cadastrais, tais como energia elétrica, água, IPTU e etc., para sua titularidade. **3.7-** Pela **compradora** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos e tem pleno conhecimento da Lei Federal 7.433/85, regulamentada pelo Decreto 93.240/86, que dispõe sobre a Escritura Pública, dispensando o arquivamento das demais certidões nestas notas, com exceção das certidões digitais de propriedade expedidas em 27 de maio de 2020, pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis desta Capital, as quais ficarão arquivadas nestas notas, às fls. 91/110 da pasta 2364. **3.8-** A **compradora** recebe os imóveis em caráter fiduciário, nos termos do artigo 6º da Lei nº 8.668/93, permanecendo os imóveis mantido como propriedade fiduciária da Administradora, compondo patrimônio exclusivo do Fundo com observância do artigo 7º da citada Lei, sobre o qual existem as seguintes restrições legais que devem ser averbadas perante o registro imobiliário: **a)** os imóveis não integram o ativo da Administradora; **b)** os imóveis não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; **c)** os imóveis não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **d)** os imóveis não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; **e)** os imóveis não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; **e f)** não pode ser constituído quaisquer ônus reais sobre os imóveis. **3.9-** Os **vendedores** apresentam as certidões Negativas de Débitos de Tributos Imobiliários, expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, no dia 15/05/2020, com validade até 05/08/2020, sob os nºs 378080-2020 e 378085-2020, as quais ficam arquivadas nestas notas, às fls. 122 e 123 da pasta 261. **3.10-** Os **vendedores** apresentam, as Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas, expedidas pela Justiça do Trabalho, sob nºs 10969474/2020, 10969585/2020, 10969642/2020, 10969701/2020, 10969757/2020 em 15/05/2020 válidas até 10/11/2020, as quais se encontram arquivadas nestas notas, às fls. 173/177 da pasta 279. **3.11-** As

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



7/8

vendedoras VVB Assessoria e Consultoria Financeira – EIRELI, Lafrano Assessoria e Consultoria Empresarial Ltda, e Bilinski Assessoria e Consultoria Financeira Ltda., apresentam, ainda, as Certidões Negativas, de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, abrangendo inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas “a” a “d” do Parágrafo único do artigo 11 da Lei nº 8.212/91, códigos de controle: D27C.9F45.1B4B.AC4B, emitida 15/05/2020, válida até 11/11/2020, DD14.F0EE.530E.E5E7, emitida 26/09/2020, válida até 24/03/2020, com vencimento prorrogado até 22/06/2020, e 2CC9.4B10.929B.26B7, emitida 15/05/2020, válida até 11/11/2020, as quais ficam arquivadas nestas notas, às fls. 124/127 da pata 261. Os vendedores Marco Pereira de Sousa Bilinski e Maria Consuelo de Oliveira, declaram que não são empregadores e nem produtores rurais, portanto, não estão incursos nas restrições das leis previdenciárias em vigor. **3.12** – Não existem débitos condominiais, até a presente data. **3.13**- Pelas partes contratantes me foi dito ainda que davam mútuas e recíprocas quitações, nada mais tendo a reclamar. **3.14**- Por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, os vendedores nomeiam como procuradora a ora compradora, para os fins únicos e específicos de retificar, ratificar e aditar a presente escritura, objetivando tão somente atender eventuais exigências formuladas pelo Tabelião de Notas e Cartório de Registro de Imóveis competente, sendo vedada a alteração de qualquer condição comercial aqui pactuada. **3.15**- Pelas partes contratantes me foi dito, finalmente, que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos, bem como autorizam e requerem os registros e averbações que se tornarem necessários à sua complementação no Oficial de Registro de Imóveis competente. **3.16**- Foram cumpridas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade do ato. **3.17**- Foram realizadas, nesta data, consulta em nome dos vendedores na Central de Indisponibilidade, as quais resultaram NEGATIVAS – Códigos hash: bc9f.2cb9.9575.c4af.b530.2bfc.ddcf.cc39.ef18.7433, 9a6b.2bca.60b8.f282.4443.9e6f.0c80.182c.1a48.228f, 9cb0.a782.f569.222b.b453.1f6b.1b08.1023.0c26.88aa, 008d.9b9a.bded.3f25.6332.b727.1bcf.e288.e3b8.06d2,e 8320.884d.46b3.6080.f5ba.5d5b.a82f.2659.09ab.debc, dispensado o arquivamento do resultado das pesquisas em meio físico ou digital. **3.18**- Do presente negócio jurídico é emitida a Declaração sobre Operação Imobiliária – DOI, conforme Instrução Normativa em vigor da Secretaria da Receita Federal. As partes e pessoas indicadas no presente ato notarial declaram que não são pessoas expostas politicamente, seus familiares, ou estreitos colaboradores, não se enquadrando, ainda, em nenhuma das hipóteses de que tratam a Resolução Coaf nº 29, de 28 de março de 2017, e a Resolução Coaf nº 31, de 07 de junho de 2019. Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes, por suas declarações verbais e documentos

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL - QUALQUER ADULTERAÇÃO, FALSIFICAÇÃO, ANULAÇÃO, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

União Internacional de Registradores de Imóveis
Fundada em 1943



10502602025273.000871469-2

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

1316 = 87

8/8

apresentados, lavrei a presente, a qual lhes sendo lida, em voz alta e clara, e por estar tudo conforme suas vontades, accitam, outorgam e assinam. Custas do ato: Emolumentos: R\$6.600,56; Estado: R\$1.875,94; Secretaria da Fazenda: R\$1.283,98; Imposto ao Município: R\$141,16; Ministério Público: R\$316,82; Registro Civil: R\$347,40; Tribunal de Justiça: R\$453,02; Santa Casa: R\$66,00; Total: R\$11.084,88. Selos Digitais n°s 1112601ES000000033391209 - R\$10.613,20 - 1112601PR00000003339220L - R\$471,68. A **compradora** declara que lhe foi entregue nesta data o recibo referente às custas e emolumentos devidos pela presente escritura. Foram apresentadas pela **compradora** as guias do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), expedidas pela Prefeitura do Município de São Paulo, sob n°s 54220365-0 e 54220373-1, no valor total de R\$99.000,00, recolhidas nesta data, conforme comprovante de pagamentos, as quais ficarão arquivadas nestas notas. Todos os documentos apresentados para a prática deste ato ficam arquivados nestas notas, em pastas próprias. **EM TEMPO: Ao contrário do que constou o nome correto da vendedora é Maria Consuelo de Oliveira Bilinski.** Eu, **Elisângela Sobreira dos Santos**, escrevente a lavrei. Eu, **Fábio Tadeu Bisognin**, Tabelião, a subscrevo. (a.a.) ****** ASSINATURAS DOS COMPARECENTES AO ATO ******. (Custas recolhidas na forma da Lei). NADA MAIS, dou fé. Traslada em seguida. Eu, Juliana Avelar da Cunha, a digitei. Eu, Fábio Tadeu Bisognin, Tabelião, porto por fé que a presente é cópia fiel do original, lavrada no livro 4909 às páginas 097/104.

1316 = 87

Em testº da verdade.

16º TABELIÃO DE NOTAS-SP
Fábio Tadeu Bisognin
TABELIÃO



4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo
Prot. **584.713** 17/07/2020 Total de Custas **R\$ 7.962,04**
sete mil e novecentos e cinquenta e dois reais e quatro centavos

1112601ES000000033391209 - R\$10.613,20

1112601PR00000003339220L - R\$471,68

Oficial Sub Oficial Escrevente

1316 = 87

Quadro 3 - Parâmetros de ocupação, exceto de Quota Ambiental

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

Notas:

NA = Não se aplica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) Ver artigo 30 desta lei.

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

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



A N E X O 5

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

São Paulo - SP

Av. 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 à Art nº:

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

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **24/07/2023**

Previsão de Término: **04/08/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

1

Avaliação

de edificação

de alvenaria

Quantidade

Unidade

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