CONSULT

SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

CONHEÇA NOSSAS SOLUÇÕES

Laudo de Avaliação

Número: 31.330.001/1026

Data Base: Outubro/2026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Solicitante:	Capital 25 Real Estate Investments				
Finalidade:	Mensuração de Valor Justo				
Objetivo:	Valor de Mercado de Compra e Venda				
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 – Edifício Centro Doutor Naur Martins - Conjuntos 11 e 12			**CEP:**	01454-010
Bairro:	Jardim Paulistano	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

Tipo do Imóvel:	Conjuntos Comerciais
Uso do Imóvel:	Comercial
Área Privativa:	Conjunto 11 – 196,62 m² Conjunto 12 – 196,62 m²
Área Construída:	Conjunto 11 – 251,48 m² Conjunto 12 – 251,48 m²



CONJUNTO 11

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.545.000,00

CONJUNTO 12

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.545.000,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

ÍNDICE

1. LOCALIZAÇÃO 4
2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL 4
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO 4
3.1. Localização e Atividades Existentes 4
3.2. Infraestrutura Urbana 5
4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO 6
5. CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AVALIANDAS 6
6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES 8
7. METODOLOGIA 10
7.1. Normas Técnicas 10
7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação 10
7.3. Critério Adotado 12
7.4. Especificação da Avaliação 12
7.5. Definições Técnicas de Valores 12
8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO 16
8.1. Contexto Econômico Mundial 16
8.2. Contexto Econômico Brasileiro 16
8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro 17
8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes 19
9. AVALIAÇÃO 20
9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado 20
9.2. Memorial de Cálculo 20
9.3. Conclusão 21
10. TERMO DE ENCERRAMENTO 22
11. ANEXOS 23

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

1. LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96				
Bairro:	Jardim Paulistano	**Cidade:**	São Paulo	**UF:**	SP

2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO PRINCIPAL

Denominação:	Rua Professor Artur Ramos
Mãos de Direção:	Única
Quantidade de Pistas:	Única
Quantidade de Faixas:	Duas e Ciclofaixa
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado e em pedras

Denominação:	Rua Frei Galvão
Mãos de Direção:	Única (sem saída)
Quantidade de Pistas:	Dupla
Quantidade de Faixas:	Uma
Traçado:	Retilíneo
Perfil:	Plano
Pavimentação:	Asfalto
Calçadas:	Cimentado e em pedras

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. Localização e Atividades Existentes

Uso Predominante:	Comercial
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico	Alto
Distribuição da Ocupação	Vertical
Área sujeita a enchentes	Não

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

3.2. Infraestrutura Urbana

Transportes Coletivos	Ônibus / Lotação / Metrô / Trem
Intensidade de Tráfego	Alta
Nível de Escoamento	Regular
Equipamentos Comunitários	Segurança / Educação / Saúde / Cultura / Lazer
Melhoramentos Públicos:	Água potável / Esgotamento sanitário / Coleta de resíduos sólidos / Energia elétrica / Internet / Redes de comunicação e televisão / Rede de fibra óptica / Águas pluviais / Gás canalizado
Polos de influência:	Shoppings JK Iguatemi e Vila Olímpia, avenidas comerciais e de serviços, estação de trem Cidade Jardim e Parque do Povo
Principais vias de acesso:	Avenidas Brigadeiro Faria Lima, Cidade Jardim e Nove de Julho

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

4. CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO

Nome:	Edifício Centro Doutor Naur Martins
Nº Pavimentos:	18 (03 subsolos, térreo e 14 pavimentos tipo)
Padrão Construtivo:	Médio
Estrutura:	Concreto armado
Fechamento Lateral:	Alvenaria
Revestimento Externo:	Concreto aparente e esquadrias em alumínio
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	C - Regular
Nº Elevadores:	02
Utilização:	02 sociais
Marca dos Elevadores:	Atlas Schindler
Capacidade:	14 pessoas ou 980 Kg
Ar-Condicionado:	Central VAV
Segurança contra Incêndio:	Detector de fumaça, extintores, sprinklers, luz e alarme de emergência e rede de hidrantes
Segurança e Tecnologia:	Cartão magnético, central de PABX, circuito fechado de TV, fechamento periférico, interfone com vídeo, portas vigiadas, registro de imagem e sistema de alarme (infravermelho), antena parabólica, fibra ótica e TV a cabo
Áreas Comuns:	Recepção, circulação e garagem para visitas

5. CARACTERÍSTICAS DAS UNIDADES AVALIANDAS

Identificação:	Conjunto 11 - 1º andar
Dependências Internas:	Recepção, 3 consultórios, salas de exame, procedimento e coleta, copa, 3 sanitários e ar-condicionado
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	D – Entre regular e reparos simples
Piso:	Mármore
Parede:	Massa com pintura à base de látex e fórmica texturizada
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m^2):	196,62
Área Construída (m^2):	251,48
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,2556%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Identificação:	Conjunto 12 - 1º andar
Dependências Internas:	Recepção, 5 salas, copa, 3 sanitários e ar-condicionado
Idade Aparente:	51 anos
Estado de Conservação:	D – Entre regular e reparos simples
Piso:	Mármore
Parede:	Massa com pintura à base de látex
Forro:	Gesso
Esquadria:	Alumínio
Área Privativa (m^2):	196,62
Área Construída (m^2):	251,48
Vagas de Garagem:	02
Fração Ideal:	4,2556%

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

6. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Nenhuma responsabilidade será assumida em questões de natureza legal, e nenhuma investigação foi feita sobre o direito de propriedade ou quaisquer dívidas referentes à propriedade avalianda. Admitiu-se nesta avaliação, a menos que indicado de outra forma, que a alegação de propriedade é válida, os direitos de propriedade são bons e comercializáveis e não há gravames que não possam ser removidos através dos processos normais.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário. Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

Considerou-se, como premissa, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A Consult não tem nenhum interesse atual ou futuro na propriedade que é objeto deste relatório e não tem nenhum interesse pessoal ou parcialidade com relação às partes envolvidas.

Conforme nosso melhor entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos dar nenhuma garantia nem assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros e utilizados na formulação desta análise.

A Consult e seus sócios não têm qualquer interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto da avaliação, caracterizando, assim, sua independência. Os honorários contratados para a execução deste trabalho não são baseados e não têm qualquer relação com os valores e indicadores aqui reportados. Isto posto, o arbitramento de todos os valores aqui apresentados emana da formação de opiniões técnicas, devidamente sustentadas e com toda independência.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial, podendo ser divulgado a terceiros mediante autorização do solicitante ou gestor imobiliário, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Relacionamos abaixo a documentação fornecida para a elaboração deste relatório, que é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas análises jurídicas ou medições de campo:

- Cópia da matrícula nº 1.325 do 13° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Conjunto 11);
- Cópia da matrícula nº 1.326 do 13° Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Conjunto 12).

Para fins de cálculo, consideramos a área privativa, a área construída e a quantidade de vagas de garagem conforme a cópia das matrículas.

Desta forma, a Consult não assume qualquer responsabilidade futura pela precisão das informações citadas acima.

Algumas das considerações e premissas descritas neste relatório estão baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa dos consultores, à época deste estudo. Estes eventos futuros podem não ocorrer e os resultados apresentados neste relatório poderão sofrer alterações.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

7. METODOLOGIA

7.1. Normas Técnicas

As normas de avaliação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas são constituídas de 7 partes sob o título geral de “Avaliação de bens” e número referencial NBR 14653.

A parte 1 refere-se a Procedimentos Gerais, contudo só deverá ser utilizável em conjunto com as demais partes, conforme abaixo:

- Parte 2: Imóveis Urbanos
- Parte 3: Imóveis Rurais
- Parte 4: Empreendimentos
- Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais
- Parte 7: Patrimônios Históricos

O presente trabalho é embasado nas diretrizes estipuladas nas normas da ABNT, NBR 14653-1 e 14653-2.

A interpretação das especificações constantes das Normas da ABNT é discutida e apresentada através de estudos analíticos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, Instituto de Engenharia e outras associações de classe.

7.2. Classificação dos Métodos de Avaliação

De uma forma geral, conforme figura abaixo, existem 3 abordagens originais de avaliação de onde derivam todas as metodologias comumente utilizadas em todo o mundo:

Comparativo

- Sempre considerado como método prioritário;
- Possível quando existe um mercado ativo;
- Proporciona resultados mais diretos.

Custo

- Pressupõe a reposição do bem;
- É fundamentado no conceito evolutivo;
- Normalmente passa pelo valor novo;
- Requer um ajuste em função do estado do bem.

Renda

- Perspectivas futuras;
- Capacidade de geração de benefícios;
- Projeções esperadas;
- Taxas de atratividade;
- Incertezas e risco

Nas normas vigentes da ABNT, NBR 14653-1, item 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, os processos avaliatórios são divididos em 4 grupos relacionados a seguir:

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

- 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.

- Método Evolutivo (CUSTO)

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.

- Método da Capitalização da RENDA

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

- Método Involutivo (variante da RENDA)

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. O método involutivo pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos também os itens 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

- Método Comparativo Direto de Custo

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

- Método da Quantificação de Custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

7.3. Critério Adotado

Após a apreciação da metodologia básica pode-se concluir que todos os métodos são comparativos genericamente, isto porque, em qualquer um deles estaremos sempre comparando elementos, sejam eles valores de venda ou oferta, de locação, taxas de renda, atratividade ou mesmo a forma e o aproveitamento eficiente de terrenos e imóveis.

No presente caso, tendo em vista a finalidade da avaliação, a natureza dos imóveis avaliandos, suas situações geo-sócio-econômicas e a disponibilidade de dados e evidências de mercado seguras, optamos pelo " Método Comparativo Direto de Dados de Mercado " para a definição dos valores.

7.4. Especificação da Avaliação

A especificação da avaliação está apresentada a seguir quanto à fundamentação e quanto à precisão, conforme as exigências definidas na NBR 14653-2, com detalhamento em anexo.

Fundamentação	GRAU II
Precisão	GRAU III

7.5. Definições Técnicas de Valores

De acordo com a norma ABNT NBR 14.653-1:2019, aplicam-se os seguintes termos e definições:

- *Valor de mercado: quantia mais provável pela qual se negociaria voluntária e conscientemente um bem, em uma data de referência, dentro das condições do mercado vigente;*
- *Valor de liquidação forçada: valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado;*
- *Valor econômico: valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade, considerados cenários previsíveis sob condições de risco;*
- *Valor depreciável: diferença entre o valor do bem na condição de novo e o seu valor residual;*
- *Valor de indenização: valor atribuído a danos, perdas ou prejuízos provocados, referido a uma determinada data;*
- *Valor em risco: valor representativo da parcela do bem que se deseja segurar e que pode corresponder ao valor máximo segurável;*
- *Valor especial: valor que considera atributos particulares de um bem ou direito, que geram interesse somente para um comprador especial ou sob as condições de uma premissa especial;*
- *Valor patrimonial: valor de um bem, partes de um bem ou conjunto de bens de pessoa física ou jurídica, determinado conforme o objetivo, a finalidade e a abrangência da avaliação;*
- *Valor residual: valor do bem ao final de sua vida útil ou de seu horizonte projetivo;*
- *Valor sinérgico: valor resultante da interação de dois ou mais bens ou direitos, quando o valor global for maior do que a soma dos valores individuais.*

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Acrescentam-se ainda as definições de custo:

- *Custo de reedição: custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;*
- *Custo de reprodução: custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.*

No entanto, em se tratando de Valor de Mercado, existem outros tipos e definições além da norma ABNT, sendo o seu conhecimento de grande importância para o uso das avaliações. O tipo e a definição de valor em questão precisam ser identificados de maneira clara, e as metodologias usadas adequadas com as finalidades e os propósitos da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens.

A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, a IVSC – International Valuation Standards Council define da seguinte forma:

- *"Quantia estimada pela qual um ativo ou passivo seria transacionado, na Data da Avaliação, entre um comprador e um vendedor predispostos, em uma transação entre partes independentes, depois de um tempo adequado de exposição ao mercado, onde as partes ajam com conhecimento, prudência e sem compulsão."*

O IBAPE adota a definição dentro da linha conceitual das normas IVSC, ou seja:

- *"Quantia mais provável pela qual se negociaria com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigentes."*

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, o valor justo de um ativo segue a diretriz do valor de mercado e é definido na CPC 46 - Mensuração do Valor Justo como:

- *"o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou que seria pago pela transferência de um passivo em uma transação não forçada entre participantes do mercado na data de mensuração"*

A mensuração do valor justo de um ativo não financeiro nas orientações do CPC leva em consideração a capacidade do participante do mercado de gerar benefícios econômicos utilizando o ativo em seu melhor uso possível (highest and best use) ou vendendo-o a outro participante do mercado que utilizaria o ativo em seu melhor uso. O melhor uso possível de um ativo não financeiro leva em conta o uso que seja fisicamente possível, legalmente permitido e financeiramente viável.

O valor justo é uma mensuração baseada em mercado e não uma mensuração específica da entidade. Para alguns ativos e passivos, pode haver informações de mercado ou transações de mercado observáveis disponíveis e para outros pode não haver. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo em ambos os casos é o mesmo – estimar o preço pelo qual uma transação não forçada para vender o ativo ou para transferir o passivo ocorreria entre participantes do mercado na data de mensuração sob condições correntes de mercado (ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de participante do mercado que detenha o ativo ou o passivo).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Quando o preço para um ativo ou passivo idêntico não é observável, a entidade mensura o valor justo utilizando outra técnica de avaliação que maximiza o uso de dados observáveis relevantes e minimiza o uso de dados não observáveis. Por ser uma mensuração baseada em mercado, o valor justo é mensurado utilizando-se as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, também dá orientações e define valor justo para propriedades para investimento da seguinte forma:

"Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.
§1º Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.
§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.
§3º A melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.
§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:
I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.".

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo CPC, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:
(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;
(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e
(c) os preços estão disponíveis para o público."

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados com segurança em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto (“pacote”) de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo títulos de valores mobiliários lastreados em ativos não financeiros, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a utilização de técnicas de avaliação geralmente aceitas, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo (“fair market value”).

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

8.1. Contexto Econômico Mundial

Ao longo de 2025, a economia mundial confirmou um cenário de recuperação moderada e desigual, conforme já se projetava no final de 2024. As economias avançadas, como Estados Unidos e União Europeia, mantiveram políticas monetárias restritivas durante boa parte do ano, em razão da persistência inflacionária acima das metas, o que continuou a limitar o ritmo de crescimento do consumo e dos investimentos produtivos.

Observou-se, entretanto, uma desaceleração gradual da inflação, permitindo que bancos centrais sinalizassem o início de ciclos de flexibilização monetária de forma cautelosa, sem movimentos abruptos. Esse ambiente contribuiu para alguma estabilização dos mercados financeiros, embora a volatilidade tenha permanecido elevada, influenciada por fatores geopolíticos e pela reprecificação de ativos.

As economias emergentes mantiveram desempenho relativamente mais favorável, com destaque para países asiáticos e africanos, sustentados pelo crescimento populacional, pela demanda por commodities e por investimentos em infraestrutura. Ainda assim, desafios estruturais, como instabilidade política, restrições fiscais e desigualdade social, continuaram a limitar ganhos mais consistentes.

A expectativa de que a inteligência artificial, a digitalização e as agendas de sustentabilidade assumiriam papel central no crescimento econômico confirmou-se ao longo de 2025, com impactos diretos sobre produtividade, modelos de negócio e decisões de investimento. Para 2026, projeta-se a continuidade desse cenário de crescimento moderado, com maior previsibilidade macroeconômica, porém ainda sujeito a riscos geopolíticos e financeiros relevantes.

8.2. Contexto Econômico Brasileiro

Em 2025, a economia brasileira apresentou crescimento moderado, em linha com as expectativas formuladas anteriormente. O desempenho foi sustentado, em grande medida, pelo agronegócio, pelo setor de serviços e por alguma recuperação do consumo interno, embora este último tenha permanecido condicionado ao custo do crédito.

A inflação apresentou desaceleração parcial ao longo do ano, porém em patamar considerado ainda incompatível com uma flexibilização monetária. Diante desse cenário, o Banco Central promoveu novos aumentos da taxa Selic ao longo de 2025, mantendo-a em nível elevado durante todo o exercício, com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias. Esse contexto prolongou os efeitos restritivos sobre o investimento e o consumo, especialmente em setores dependentes de financiamento de longo prazo, como o mercado imobiliário.

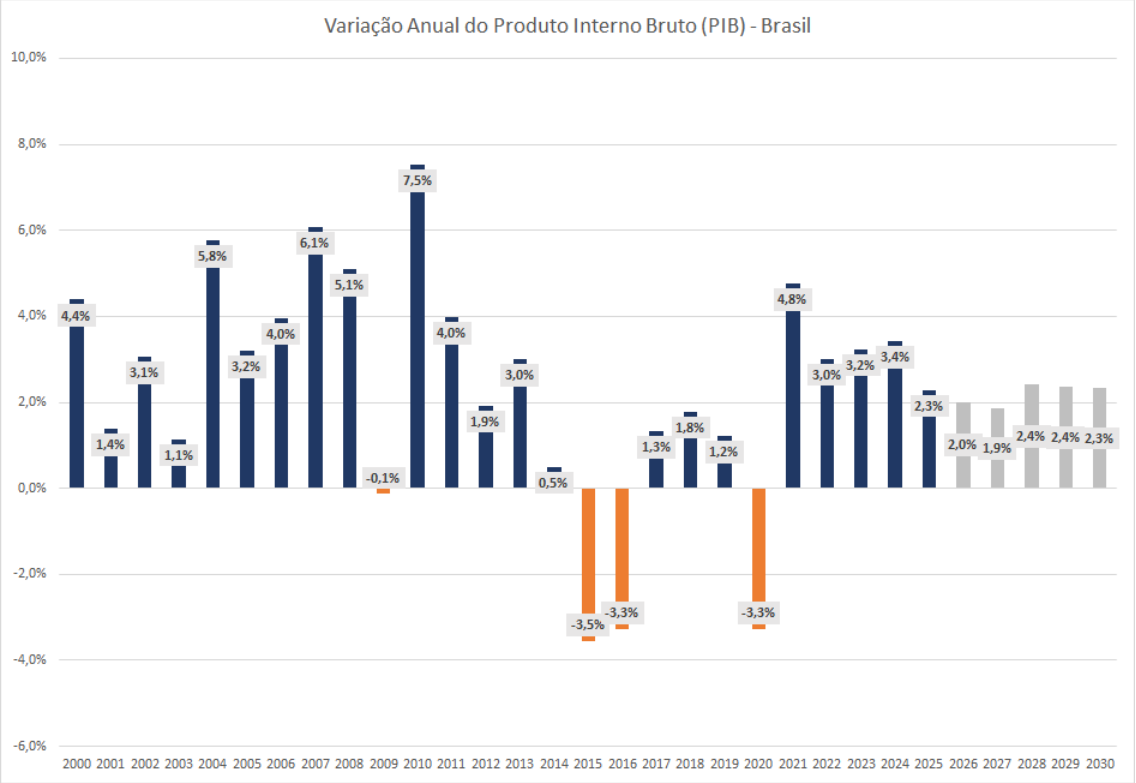
O mercado de trabalho apresentou melhora incremental, com redução das taxas de desemprego, porém persistiram desafios relacionados à informalidade e à renda média, limitando uma recuperação mais robusta da demanda. No campo fiscal, o país seguiu enfrentando restrições relevantes, com avanços pontuais em discussões estruturais, mas ainda sob ambiente de incerteza quanto à sustentabilidade das contas públicas.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

O comércio exterior manteve forte dependência das commodities, beneficiando-se de preços relativamente favoráveis em parte de 2025, mas preservando a vulnerabilidade do país a oscilações do cenário internacional. Para 2026, a expectativa predominante é de estabilização da inflação e abertura de espaço para um eventual início de ciclo de redução gradual da taxa de juros, condicionado à evolução do cenário fiscal e ao comportamento das expectativas inflacionárias.

A seguir apresentamos o gráfico ilustrando o PIB Brasil desde o ano 2000, com projeção para os anos de 2026 a 2030.



Fonte dos dados: BCB-Depec / Elaboração do gráfico: Consult

8.3. Contexto do Mercado Imobiliário Brasileiro

O mercado imobiliário brasileiro apresentou, ao longo de 2025, um comportamento heterogêneo entre seus diversos segmentos, refletindo tanto as condições macroeconômicas quanto as especificidades de cada tipologia de imóvel. A manutenção de uma política monetária restritiva durante todo o período, com taxas de juros elevadas, continuou a exercer influência significativa sobre o nível de atividade, a liquidez e a formação de preços, especialmente nos segmentos mais dependentes de financiamento de longo prazo.

Escritórios:

O segmento de escritórios seguiu em processo de ajuste estrutural. O modelo híbrido de trabalho consolidou-se como prática predominante, mantendo a demanda concentrada em edifícios de alto padrão, bem localizados, com infraestrutura tecnológica, flexibilidade de layout e atributos de sustentabilidade. Ativos obsoletos ou mal posicionados continuaram apresentando maiores taxas de vacância. Para 2026, a

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

expectativa é de estabilidade do segmento, com valorização seletiva dos empreendimentos que atendam às exigências atuais de ocupantes e investidores.

Residencial:
No setor residencial, o desempenho permaneceu segmentado ao longo de 2025. O programa Minha Casa, Minha Vida continuou a sustentar o mercado de habitação popular, enquanto os segmentos de médio e alto padrão seguiram impactados pelo patamar elevado das taxas de juros, que restringiu o acesso ao crédito imobiliário e postergou decisões de aquisição. Observou-se, nas grandes áreas urbanas, a manutenção da demanda por unidades compactas e bem localizadas, alinhadas a mudanças no perfil demográfico e nos padrões de uso. Para 2026, projeta-se uma possível melhora gradual da demanda, condicionada ao eventual início de um ciclo de redução das taxas de juros e à estabilidade do emprego e da renda, ainda que sem expectativa de recuperação abrupta.

Galpões Logísticos:
O segmento de galpões logísticos confirmou-se como um dos mais resilientes em 2025, impulsionado pela expansão do comércio eletrônico, pela reorganização das cadeias de suprimentos e pela busca por maior eficiência operacional. Empreendimentos com localização estratégica e especificações técnicas modernas continuaram apresentando elevada liquidez e níveis de vacância reduzidos. Para 2026, espera-se a manutenção da demanda, possivelmente em ritmo mais equilibrado, acompanhando a maturação do setor.

Lojas de Rua e Centros Comerciais:
O varejo físico consolidou sua recuperação ao longo de 2025, com melhor desempenho em eixos comerciais tradicionais e em regiões com maior poder aquisitivo. A seletividade do consumidor reforçou a importância da localização e do perfil do público atendido. Para 2026, a expectativa é de estabilidade, com crescimento moderado e fortemente condicionado ao ambiente macroeconômico e ao nível de renda disponível.

Shoppings Centers:
Os shoppings centers deram continuidade ao processo de reposicionamento, ampliando o foco em experiências, lazer, gastronomia e prestação de serviços. Empreendimentos voltados ao público de maior renda apresentaram desempenho relativamente superior, enquanto shoppings de porte médio continuaram enfrentando maior pressão competitiva. Para 2026, projeta-se a manutenção desse cenário, com diferenciação crescente entre ativos conforme localização, gestão e posicionamento mercadológico.

Hotéis e Residências Multifuncionais:
O setor hoteleiro manteve trajetória de recuperação ao longo de 2025, especialmente em destinos turísticos e polos corporativos, acompanhando a normalização dos fluxos de viagens e eventos. Paralelamente, as residências multifuncionais e modelos habitacionais flexíveis, como coliving e locação por assinatura, consolidaram-se como alternativas relevantes nos grandes centros urbanos, atendendo a perfis específicos de usuários. Para 2026, espera-se continuidade dessa tendência, ainda que com maior seletividade por parte de operadores e investidores.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Síntese do Cenário:

De forma geral, o mercado imobiliário brasileiro atravessou o ano de 2025 sob um ambiente de política monetária restritiva, com taxas de juros elevadas ao longo de todo o período, o que resultou em um comportamento mais defensivo e seletivo por parte de investidores, incorporadores e usuários. Para 2026, projeta-se um cenário de transição, condicionado à estabilização do ambiente macroeconômico e à possibilidade de início de um ciclo gradual de redução das taxas de juros, o que tende a favorecer uma retomada progressiva da demanda, ainda que sem expectativas de movimentos abruptos ou generalizados.

8.4. Situação Atual do Mercado de Imóveis Concorrentes

Com relação ao contexto do mercado para imóveis semelhantes ao avaliando quanto ao nível de oferta disponível, demanda, liquidez, absorção e o momento de preços, temos o seguinte cenário:

Nível de Oferta	Nível de demanda	Absorção	Desempenho do Mercado
☐ Alto	☐ Alto	☐ Rápida	☐ Aquecido
☐ Médio/Alto	☐ Médio/Alto	☐ Normal/Rápida	☐ Normal/Aquecido
☒ Médio	☒ Médio	☒ Normal	☒ Normal
☐ Médio/Baixo	☐ Médio/Baixo	☐ Normal/Difícil	☐ Normal/Recessivo
☐ Baixo	☐ Baixo	☐ Difícil	☐ Recessivo

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

9. AVALIAÇÃO

9.1. Tratamento dos Dados e Identificação do Resultado

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer a semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

9.2. Memorial de Cálculo

Conjunto 11

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	196,62	7.859,44	1.545.300,00

Conjunto 12

VALOR:	Área Privativa (m²)	Unitário (R$/m²)	Valor (R$)
MERCADO:	196,62	7.859,44	1.545.300,00

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

9.3. Conclusão

Com base nos critérios expostos anteriormente, concluímos pelos seguintes valores:

CONJUNTO 11

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.545.000,00

CONJUNTO 12

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA:	R$ 1.545.000,00

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um imóvel, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO
DA
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Documento assinado digitalmente por: [1]

ROBERTO MAURO COSTA
ENGº CIVIL - CREA Nº 0600.633.883

[1] Vide certificação da assinatura digital na última página do documento. A validade da assinatura poderá ser verificada no protocolo de assinatura enviado juntamente com o presente laudo.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

10. TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, que se compõe de 22 páginas (e seus anexos), sendo a última datada.

O laudo é considerado pela Consult Soluções Patrimoniais como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

Em anexo:

- Croqui de localização;
- Documentação fotográfica;
- Tratamento de dados;
- Especificação da avaliação;
- Documentação do imóvel.

Osasco, 05 de Outubro de 2.026

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

11. ANEXOS

Croqui de Localização





Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Ocupação Circunvizinha e Logradouros de Situação



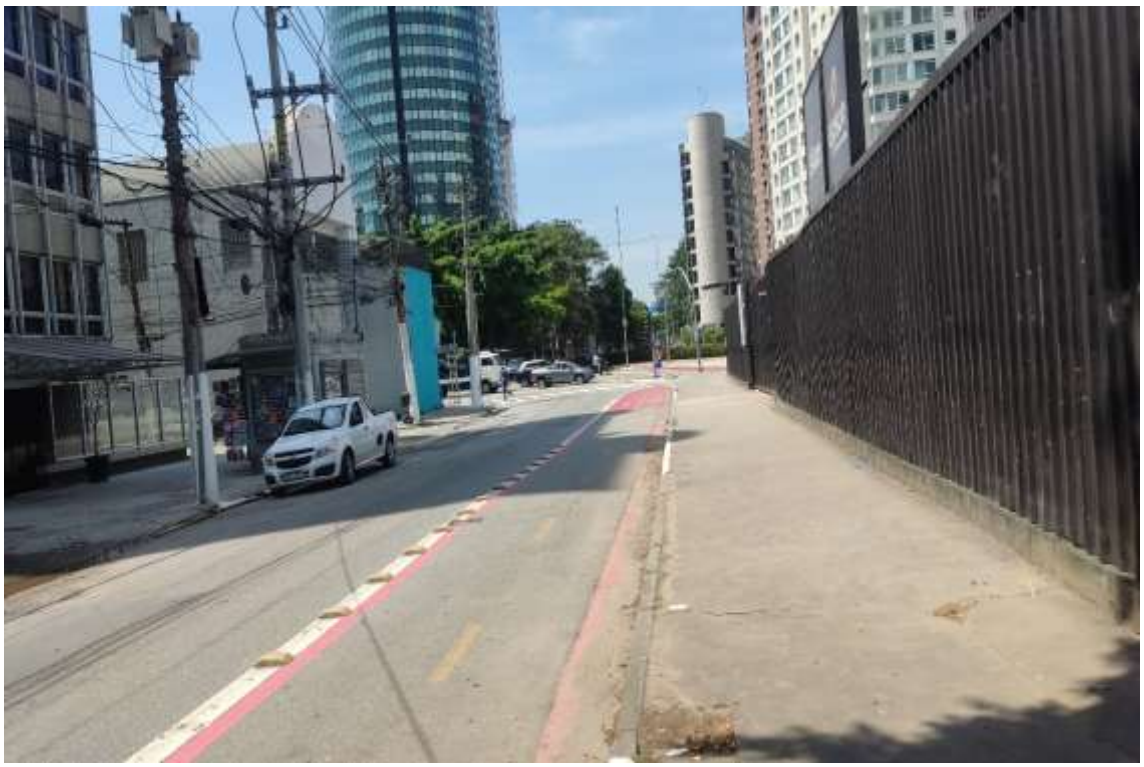
Ocupação circunvizinha



Ocupação circunvizinha

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Rua Professor Artur Ramos



Rua Frei Galvão

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Entrada do Edifício



Recepção

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Imóvel Avaliando

Conjunto 11



Entrada do conjunto 11



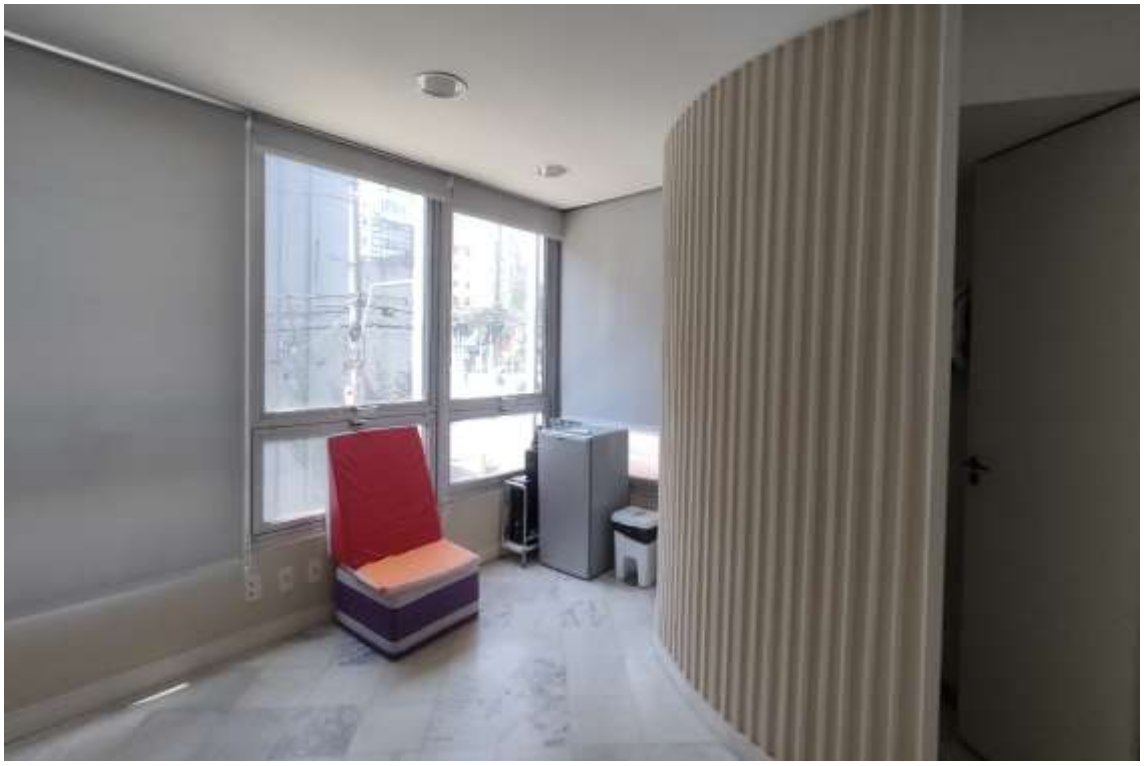
Recepção

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Consultório



Consultório

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Sala de exames





Sala de coleta e sanitário

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.





Copa e ar-condicionado



Circulação

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Conjunto 12



Entrada do conjunto 12



Recepção

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Espera



Consultório

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Consultório



Copa, sanitário e saleta

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Consultório

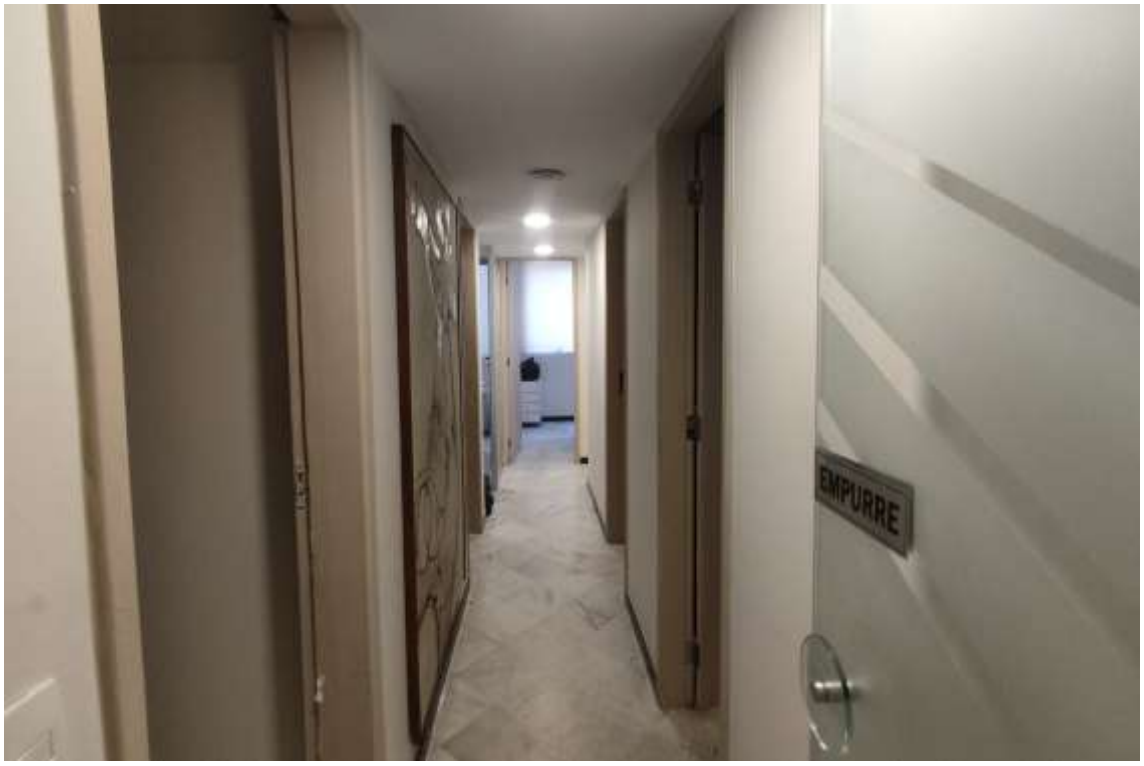




Sanitários

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.



Circulação



Ar-condicionado

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIANDO

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, fechamento.

ATUALIZAÇÃO: não foi necessária visto que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: o fator deve ser considerado na proporção do padrão das construções, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

FATOR DEPRECIAÇÃO: deve-se também apropriar o fator depreciação, tomando-se por base os fatores de obsolescência do elemento avaliando e comparativos, restringindo sua influência, como no caso anterior, à parcela representada pela construção no valor do imóvel.

PONDERAÇÃO DE ÁREAS: para efeito de ponderação de áreas, adotamos a seguinte tabela de pesos, determinada em função das variações locais:

Peso áreas	
Peso Área Coberta	1,00
Peso Área Descoberta	0,10

FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão da unidade, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

$$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

PESQUISA DE VALORES

O valor de mercado foi obtido com base no unitário definido para a unidade padrão, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação
Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo
Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características
Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

$$E0 = t(n-1, a/2) \times \left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)$$

Onde:
n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0

"q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

$$t(n-1) = \frac{(M-q)}{\left(\frac{S}{n^{0,5}} \right)}$$

Onde:
n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

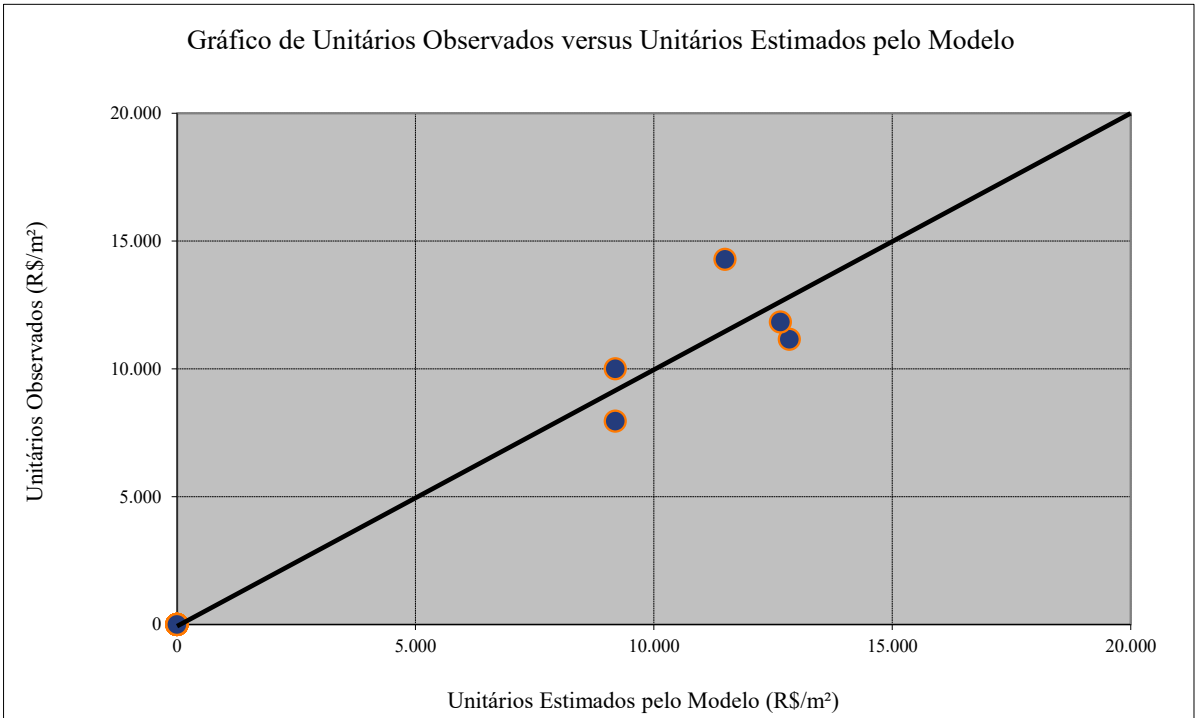
Número de Elementos	5	
Média Aritmética	7.859,44	
Desvio Padrão	1.282,87	
Coeficiente de Variação	16%	
Limite Inferior	5.501,61	
Limite Superior	10.217,27	
Elementos saneados	5	
Média Saneada	7.859,44	
t de Student	1,5330	
Intervalo de Confiabilidade	0	0
Inferior	6.979,93	-11%
Superior	8.738,95	11%
Hipótese de rejeição	-	
	Aceito a Média Saneada	

AVALIAÇÃO

Area	196,62

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	7.859,44
Valor do imóvel	1.545.300
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	1.372.000
Superior	1.718.000



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

Análise dos Coeficientes de Variação

Unitário Puro	**21%**	**Unitário Homog.** ✓	**16%**

Resultados da influência integral das variáveis

V. Padrão	21%	V. Prop. Área	19%
V. Depreciação	26%	V. Frentes	#VALOR!
V. Localização	13%	V. NãoUsado:	21%
V. Vagas	22%	V. NãoUsado:	21%
V. Testada	21%	V. NãoUsado:	21%
V. Profundidade	#DIV/0!		

Resultados da influência ajustada das variáveis

V. Padrão	✓	21%	V. Prop. Área	✓	19%
Peso		100%	Peso		100%
V. Depreciação	✓	26%	V. FrentesMúltiplas		21%
Peso		1,00	Utilizado		Não
V. Localização	✓	13%	V. NãoUsado:	✓	21%
Peso		1,00	Peso		0%
V. Vagas	✓	21%	V. NãoUsado:	✓	21%
Peso		25%	Peso		0%
V. Testada	✓	21%	V. NãoUsado:	✓	21%
Fator		0%	Peso		0%
V. Profundidade		#DIV/0!			
Fator		0%			

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

CON$ULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ID	AVALIANDO	Comparativo 01	Comparativo 02	Comparativo 03	Comparativo 04	Comparativo 05
Endereço:	Rua Professor Artur Ramos, 96 - Cj. 11	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2012	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1226	Rua Professor Artur Ramos, 96	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2128	Rua Professor Artur Ramos, 96
Complemento:	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Fernando Arens	Edifício Armando Shibata	Edifício Centro Doutor Naur Martins	Edifício Park Center	Edifício Centro Doutor Naur Martins
Bairro:	Jardim Paulistano	Alto de Pinheiros	Itaim Bibi	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano	Jardim Paulistano
Município:	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo	São Paulo
UF:	SP	SP	SP	SP	SP	SP
Data Base:	out/26	out/26	out/26	out/26	out/26	out/26
Preço (R$):		1.500.000,00	1.060.000,00	1.590.000,00	1.799.000,00	2.000.000,00
Situação Venda:	Transação	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Área Privativa (m²):	196,62	105,00	95,00	200,00	152,00	200,00
Vagas:	2	1		2	1	2
Nota Padrão:	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0	7,0
Idade (anos):	51	52	51	51	51	51
Estado de Conservação:	D - entre regular e rep. simples	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular	C - regular
Nota Local:	7,5	9,5	9,5	7,5	9,5	7,5
Imobiliária:		Lopes	Lopes	Augusto Gomes	Remax	SJR Imóveis
Contato:		Flávia	Bira	Emiliano	Maiara	Taíza
Telefone:		(11) 97334-8108	(11) 98421-0355	(11) 94252-0888	(11) 98242-1726	(11) 95020-0820

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Amostra ID	Unitário Puro	Fator à vista	Fator Atualiz.	Fator Oferta	Unitário VENDA	Fator Vagas	Fator Padrão	Fator Deprec.	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator NãoUsado	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado	Situação Saneamento
1	14.285,71	1,00	1,00	0,90	12.857,14	1,00	1,00	1,05	0,92	0,79	1,00	1,00	1,00	0,76	9.771,43	dentro
2	11.157,89	1,00	1,00	0,90	10.042,10	1,03	1,00	0,95	0,91	0,79	1,00	1,00	1,00	0,68	6.828,63	dentro
3	7.950,00	1,00	1,00	0,90	7.155,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	6.797,25	dentro
4	11.835,53	1,00	1,00	0,90	10.651,98	1,01	1,00	0,95	0,94	0,79	1,00	1,00	1,00	0,69	7.349,87	dentro
5	10.000,00	1,00	1,00	0,90	9.000,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	8.550,00	dentro

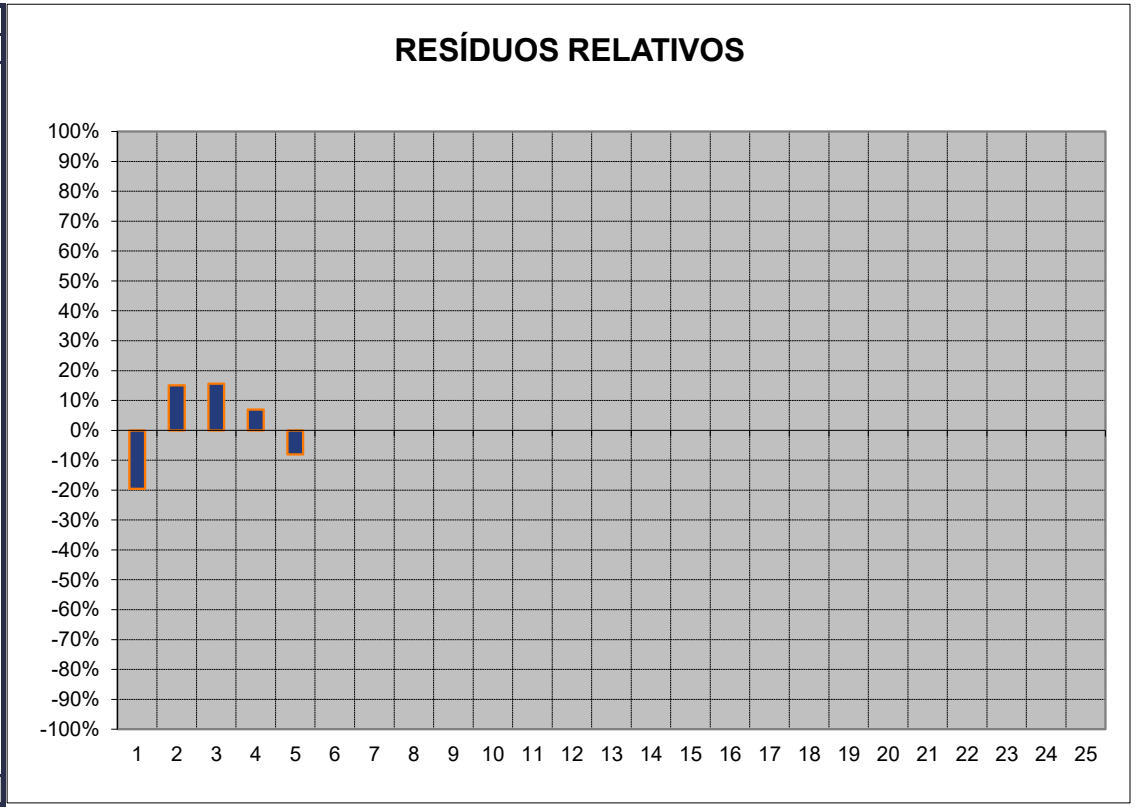
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

CONSULT
SOLUÇÕES PATRIMONIAIS

ANÁLISE DE RESÍDUOS

Amostra	Unitário		Resíduo	
	Observado	Estimado	Absoluto	Relativo
1	14.285,71	11.490,41	(2.795,30)	-20%
2	11.157,89	12.842,22	1.684,33	15%
3	7.950,00	9.192,33	1.242,33	16%
4	11.835,53	12.656,10	820,57	7%
5	10.000,00	9.192,33	(807,67)	-8%
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
MEDIA DE RESIDUOS RELATIVOS				**13%**



Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

TABELA 3 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DO TRATAMENTO POR FATORES (ABNT NBR 14653-2:2011)

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU			PONTOS
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*	2
* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desajável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.					
			SOMATÓRIA		9

TABELA 4 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO SEGUNDO SEU GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	todos, no mínimo no grau I

QUANTO A FUNDAMENTAÇÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU II

TABELA 5 - GRAU DE PRECISÃO NOS CASOS DE UTILIZAÇÃO DE MODELOS DE REGRESSÃO LINEAR OU DO TRATAMENTO POR FATORES

DESCRIÇÃO	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	<=30%	<=40%	<=50%

INTERVALO DE CONFIANÇA	22%

QUANTO A PRECISÃO, A AVALIAÇÃO ENQUADRA-SE COMO:	GRAU III

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1325 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 08 de MARÇO de 1976.

UNIDADE AUTONOMA - CONJUNTO PARA CONSULTORIO nº 11, localizado no 1º andar, na parte da frente do EDIFICIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS, situado à Rua Professor Arthur Ramos, nº 78, esquina da Rua Frei Galvão, nesta Capital, no 20º - Subdistrito (Jardim América), cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminadas, nos pavimentos garagem, encerra a área total construida de - 251,4807ms.2, sendo 196,6196ms.2 de área útil ou própria e 54,8611ms.2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,2556% no terreno e nas demais coisas de uso comum. O Edificio acha-se construido em terreno descrito na matricula nº 1324.

PROPRIETÁRIOS: - Dr. AFONSO VITULE FILHO e sua mulher MARIA PIA SCULCO VITULE, casados no regime da comunhão de bens, - brasileiros, êle médico, ela do lar, domiciliados nesta Capital (RG ns. 914.651 e 2.405.812 e CPF nº 272.000.278).

REGISTRO ANTERIOR: - R.26, na matricula 1324.

Contribuinte nº

O Oficial Substituto

Pedro de Barros Silveira

AV.1-1325. Em 1º/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente, autorizada nos requerimentos de 26/09/2002 e 12/05/2003, passados nesta cidade de São Paulo, para constar a **alteração da denominação** do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins para **"EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS"**, tudo conforme deliberações unânimes dos condôminos, nas assembléias gerais realizadas em 18/03/2002, 10/06/2002 e 21/08/2002, sendo a primeira ordinária e as duas últimas extraordinárias. Prenotação nº 175535, de 30/09/2003.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKHQ-RBZY8-RHZJM-CU5CE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes.

Este documento foi gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

matrícula 1325 | ficha 1 verso

Averbado por Samara Cristina Rosada
Escrevente

Ana Cristina Clápis
Escrevente

AV.2-1325. Em 20/JANEIRO/2004. Procede-se a presente para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado pelo **contribuinte nº 083.067.0603-1**, conforme notificação-recibo do imposto predial e territorial urbano, expedida pela Prefeitura de São Paulo, para o exercício de 2003.

Averbado por Samara Cristina Rosada - Escrevente

R.3-1325. Em 20/JANEIRO/2004. Por instrumento particular de 23 de dezembro de 2003, e declaração de 09/01/2004, passados nesta cidade de São Paulo, prenotados sob nº 177721, em 30/12/2003, Affonso Vitule Filho, que também assina Afonso Vitule Filho, e sua mulher Maria Pia Sculco Vitule, casados, sob o regime da comunhão universal de bens em 07/07/1955 (termo nº 10.379, lavrado à folha 68 do livro 58, do Registro Civil das Pessoas Naturais do 19º Subdistrito - Perdizes - desta Comarca de São Paulo), portadores das cédulas de identidade RG 914651-9-SSP/SP e 2405812-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 272.000.278-04 e 045.618.618-23, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Professor Athur Ramos, 178, apartamento 191, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a **JORGE ROBERTO PAGURA**, médico, e sua mulher **ROSANA CORTE REAL PAGURA**, artista plástica, brasileiros, casados, sob o regime da comunhão universal de bens, em 14/12/1972 (termo nº 8211, lavrado à folha 102 do livro B-30, do Oficial de Registro Civil das Pessoas

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKHQ-RBZY8-RHZJM-CU5CE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes.

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
1325	2

Naturais do 39° Subdistrito - Vila Madalena - desta Comarca de São Paulo), portadores das cédulas de identidade RG 3866216-SSP/SP e 3399999-5-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 493.995.868-04 e 932.773.698-20, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na Rua Salvador Cardoso, 68, casa 141, Itaim Bibi, pelo preço de R$360.000,00, dos quais R$180.000,00, foram pagos com recursos próprios, e R$180.000,00 com recursos do financiamento objeto do R.4-1325. Valor venal do imóvel, no exercício de 2003, R$213.083,00.

Registrado por _____
Samara Cristina Rosada - Escrevente

R.4-1325. Em 20/JANEIRO/2004. Pelo instrumento particular referido no R.3-1325, Jorge Roberto Pagura e sua mulher Rosana Corte Real Pagura **ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE** o imóvel desta matrícula a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, para garantia da dívida do valor de R$180.000,00, pagável no prazo de 60 meses, em prestações mensais, sucessivas, reajustáveis na forma do título, calculadas em conformidade com o Sistema de Amortização (SACRE), às taxas anuais de juros nominal de 15,0000% e efetiva de 16,0754%, sendo o valor do encargo mensal inicial de R$5.250,00, que acrescido dos acessórios, perfaz o encargo mensal total de R$5.740,90, vencendo-se o primeiro encargo em 23/01/2004. Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Valor do imóvel para fins de venda em público leilão, R$330.000,00.

Registrado por _____
Samara Cristina Rosada - Escrevente

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKHQ-RBZY8-RHZJM-CU5CE

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes.

Este documento foi gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

matrícula 1325 | ficha 2 verso

AV.5-1325. Em 25/JUNHO/2013. Promove-se a presente averbação para constar o **cancelamento** da propriedade fiduciária objeto do **R.4-1325**, autorizado pela credora Caixa Econômica Federal, qualificada no R.4-1325, no instrumento particular de 27/07/2011, firmado nesta cidade de São Paulo, prenotado sob o nº 277812, em 11/06/2013.

Averbado por_____
William Paula da Silva – Escrevente

CERTIDÃO

Pedido nº 875.864 - S26080062833D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 1.325** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 05, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

São Paulo, SP, 04/08/2026 - 12:58

Assinada digitalmente, por:
Sonia Ferreira Mendes - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital nº
1111953C3C00000131694326A

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Total
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 0,94	R$ 2,20	R$ 76,54

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/ZVKHQ-RBZY8-RHZJM-CU5CE

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 1326 | ficha 1

13º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

São Paulo, 08 de MARÇO de 19 76.

UNIDADE AUTONOMA - CONJUNTO PARA CONSULTÓRIO nº 12, localizado na parte parte dos fundos, no 1º andar do EDIFICIO CENTRO MÉDICO DR. NAUR MARTINS, situado à Rua Professor Arthur Ramos, nº 78, esquina da Rua Frei Galvão, nesta Capital, no 20º Subdistrito (Jardim América), cabendo-lhe duas vagas para estacionamento de automóveis de passeio, indeterminadas, nos pavimentos garagem, encerra a área total construida de 251,4807ms.2, sendo 196,6196ms.2 de área útil ou própria e 54,8611ms.2 de área comum, correspondendo-lhe a fração ideal de 4,2556% no terreno e nas demais coisas de uso comum. O Edificio acha-se construido em terreno descrito na matricula nº 1324.

PROPRIETÁRIOS: Dr. ROBERTO MELARAGNO FILHO e sua mulher HELENA DE SOUZA ARANHA MELARAGNO, casados no regime da comunhão de bens, brasileiros, êle médico, ela do lar, domiciliados nesta Capital (RG ns. 378.167 e 764.707 e inscritos no CPF nº 008.572.548).

REGISTRO ANTERIOR: - R.27 na matricula 1324

Contribuinte nº

O Oficial Substituto

Bel. Pedro de Barros Silveira

R.1-1326. Em 19/JULHO/1976. Por escritura de venda e compra de 30 de abril de 1976, lavrada no 1º Cartório de Notas desta Capital, L.1527, fls.29, os proprietários VENDERAM o imóvel ao DR. GILBERTO GUIMARÃES MACHADO DE ALMEIDA, brasileiro, médico, casado no regime da comunhão de bens com HELENICE MACHADO DE ALMEIDA, domiciliado nesta Capital (RG número 1.272.229 e CPF 021.766.538), pelo preço de Cr.$820.000,00.

Registrado por

Sueko Shiwa - Esc. Aut.

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GUMR-36WFS-PLHFD-M7YAN

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes.

Este documento foi gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

matrícula 1326 | ficha 1 verso

AV.2-1326. EM 14/DEZEMBRO/1993. Fica averbado que o imóvel acha-se cadastrado pela Prefeitura Municipal pelo contribuinte nº 083.067.0604-8, conforme prova a notificação recibo do imposto predial do exercício de 1993.
Averbado por _____
Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

R.3-1326. EM 14/DEZEMBRO/1993. Da Carta de Adjudicação e sobrepartilha passada em 06 de agosto de 1993, pelo Cartório e Juizo de Direito da 1ª Vara da Família e Sucessões do foro Regional de Pinheiros, Comarca desta Capital, extraída dos autos nº 1182/90 de arrolamento dos bens deixados por falecimento de Elenice Machado de Almeida, ocorrido em 10 de setembro de 1989, que era brasileira, orientadora pedagógica, portadora da cédula de identidade RG nº 1.687.547 e inscrita no CPF sob nº 075.912.838-39, domiciliada nesta Capital, na Rua dos Tamanás nº 506, e do herdeiro filho Gilberto Machado de Almeida Junior, ocorrido em 27 de setembro de 1990, que era brasileiro, médico, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 10.307.047-3 e inscrito no CPF sob nº 064.714.548-05, domiciliado nesta Capital, na Rua dos Tamanás nº 506, consta que o imóvel foi **ADJUDICADO** ao viuvo meeiro **GILBERTO GUIMARÃES MACHADO DE ALMEIDA**, brasileiro, médico, portador da cédula de identidade RG nº 1.272.229-7 e inscrito no CPF sob nº 021.766.538-15, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dom Rosalvo nº 140, apto.40. Valor venal do imóvel - 1993: CR$758.665,00.
Registrado por _____
Teresinha Ap. Pessoto - Esc. Aut.

AV.4-1326. Em 23/DEZEMBRO/2002. Procede-se a presente, autorizada

(continua na ficha 2)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GUMR-36WFS-PLHFD-M7YAN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ridigital | do Brasil em um só lugar
Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

13º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula	ficha
1326	2

na escritura referida no R.5-1326, para constar o **casamento** do proprietário Gilberto Guimarães Machado de Almeida, com Maria Lucia Penteado Aranha, que manteve o mesmo nome, realizado em 26 de outubro de 1998, sob o regime da separação obrigatória de bens, nos termos do artigo 258, parágrafo único, inciso II, do Código Civil Brasileiro, conforme certidão expedida na mesma data, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 39º subdistrito, Vila Madalena, da comarca desta cidade de São Paulo, extraída do termo nº 16115, lavrado à folha 80 do livro B-92.

Averbado por _____ _____
Evandro Ricardo D. de Araújo
Escrevente

Simone Cristina Rosada
Escrevente

R.5-1326. Em 23/DEZEMBRO/2002. Por escritura de 09 de dezembro de 2002, lavrada no 3º Tabelião de Notas desta cidade de São Paulo, às folhas 379/384 do livro 2110, prenotada sob nº 169546, em 12/12/2002, Gilberto Guimarães Machado de Almeida, portador da cédula de identidade RG 1.272.229-7-SSP/SP, acompanhado de sua mulher Maria Lúcia Penteado Aranha, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG 3.862.856-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob nº. 156.943.388-71, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na rua Mário Guastini, 171, Alto de Pinheiros, **VENDEU** o imóvel desta matrícula a **JORGE ROBERTO PAGURA**, médico, casado, sob o regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei Federal nº 6515/1977, com **ROSANA CORTE-REAL PAGURA**, decoradora, brasileiros, portadores das cédulas de identidade RG 3.866.216-SSP/SP e 3.399.999-5-SSP/SP, inscritos no CPF/MF sob nºs 493.995.868-04 e 932.773.698-20, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo, na

(continua no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GUMR-36WFS-PLHFD-M7YAN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

matrícula 1326 | ficha 2 verso

rua Salvador Cardoso, 68, apartamento 141, Chácara Itaim, pelo preço de R$203.000,00. Valor venal do imóvel, no exercício de 2002, R$200.529,00.

Registrado por

Evandro Ricardo D. de Araújo
Escrevente

Simone Cristina Rosada
Escrevente

AV.6-1326. Em 1º/OUTUBRO/2003. Procede-se a presente, autorizada nos requerimentos de 26/09/2002 e 12/05/2003, passados nesta cidade de São Paulo, para constar a **alteração da denominação** do Edifício Centro Médico Dr. Naur Martins para **"EDIFÍCIO CENTRO DR. NAUR MARTINS"**, tudo conforme deliberações unânimes dos condôminos, nas assembléias gerais realizadas em 18/03/2002, 10/06/2002 e 21/08/2002, sendo a primeira ordinária e as duas últimas extraordinárias. Prenotação nº 175535, de 30/09/2003.

Averbado por

Samara Cristina Rosada
Escrevente

Ana Cristina Clápis
Escrevente

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GUMR-36WFS-PLHFD-M7YAN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Impresso por: Reinaldo Miranda Gomes. Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

Valide aqui
este documento

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

ficha

CERTIDÃO

Pedido nº 875.863 - S26080062832D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1° e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 1.326** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 06, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

São Paulo, SP, 04/08/2026 - 12:58

Assinada digitalmente, por:
Sonia Ferreira Mendes - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital nº
1111953C3C00000131694226C

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Total
R$ 45,88	R$ 13,04	R$ 8,92	R$ 2,41	R$ 3,15	R$ 0,94	R$ 2,20	R$ 76,54

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

>

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/7GUMR-36WFS-PLHFD-M7YAN

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Este documento foi assinado eletronicamente por Roberto Mauro Costa.
Para verificar as assinaturas vá ao site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código 6F6F-F44A-D56B-CF02.

ridigital | do Brasil em um só lugar

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: http://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/6F6F-F44A-D56B-CF02 ou vá até o site http://assinaturas.certisign.com.br e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 6F6F-F44A-D56B-CF02

Hash do Documento

55BDE25DFDDDBC6185C69C40ADBA449F81021D86E3DB25BF5CC74E0AB80914D9

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 05/10/2026 é(são) :

☑ Roberto Mauro Costa - 949.864.108-06 em 05/10/2026 11:45 UTC-03:00
Tipo: Assinatura Eletrônica

Evidências

Client Timestamp Mon Oct 05 2026 11:45:56 GMT-0300 (Horário Padrão de Brasília)
Geolocation Location not shared by user.
IP 186.220.98.239
Identificação: Autenticação de conta
Assinatura:



Hash Evidências:

6A9458B9FF304444E47B6B5D0BEB733EE51AA2865079CE30157BD1ACFB5A61F0