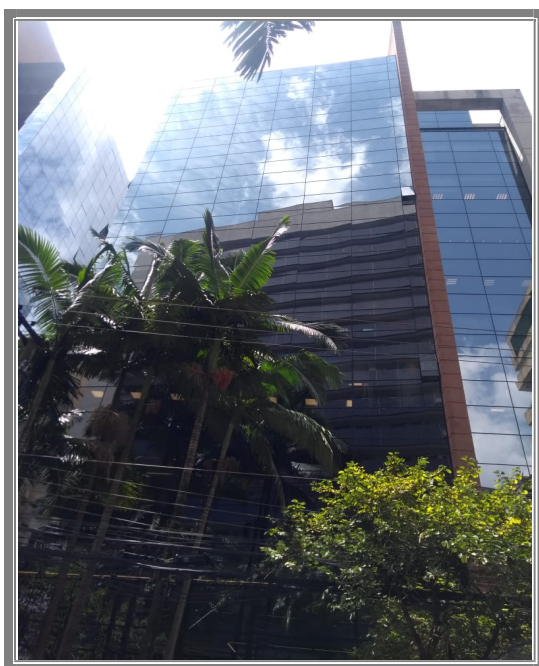


BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I

*Rua Fidêncio Ramos, nº 213
Conjuntos 11, 12 e 51 - Edifício Atrium VIII
Vila Olímpia - São Paulo - SP*



- **Objeto** : Imóveis Urbanos – Conjuntos Comerciais.
- **Documentação** : Matrículas nº 177.344, 177.345 e 177.352 – 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e Notificações do IPTU.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Julho de 2.023



Nº 41.789/23

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

a) Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

I) Método Comparativo Direto de Dados De Mercado

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 9.180.000,00

(nove milhões cento e oitenta mil reais)

II) Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.380.000,00

(dez milhões e trezentos e oitenta mil reais)

III) Fair Opinion

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 9.180.000,00

(nove milhões cento e oitenta mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2023

b) Imóvel “B” – Conjunto 51

I) Método Comparativo Direto de Dados De Mercado

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.020.000,00

(cinco milhões e vinte mil reais)

II) Método da Capitalização de Renda

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.650.000,00

(quatro milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)

III) Fair Opinion

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.020.000,00

(cinco milhões e vinte mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA JULHO DE 2023

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente trabalho estão situados na Rua Fidêncio Ramos, nº 213 - Conjuntos 11, 12 e 51 - Edifício Atrium VIII - Vila Olímpia - São Paulo - SP, na quadra formada ainda pelas Ruas Olimpíadas, Gomes de Carvalho e Ramos Batista.

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

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

O Edifício Atrium VIII do qual o imóvel avaliando é parte integrante, encontra-se situado na Rua Fidêncio Ramos, via secundária da região, por onde trafegam quantidade média de veículos e pedestres diariamente.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de três conjuntos comerciais, dotados de padrão construtivo fino e estado de conservação regular. Cabe salientar que o Imóvel “A” é composto pelos conjuntos 11 e 12, e o Imóvel “B” pelo conjunto 51.

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



Rua Fidêncio Ramos - Local dos Imóveis Avaliandos.



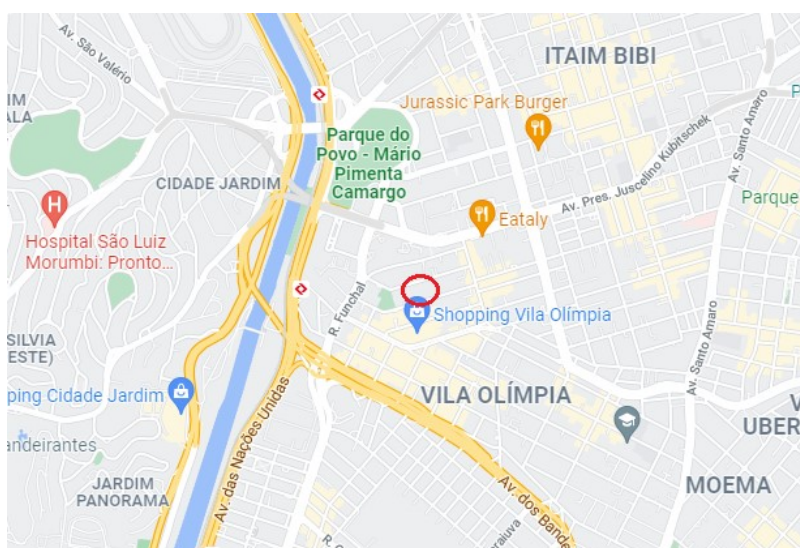
Rua Fidêncio Ramos - Local dos Imóveis Avaliandos.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização.

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

2. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. TERRENO

2.1.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

2.1.1.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 12,5372%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao Imóvel “A” foi obtida através das Matrículas nº 177.344 e 177.345, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.

Obs.2: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciam 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. Imóvel “B” – Conjunto 51

2.1.2.1. Fração Ideal

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 6,2686%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII (Vide Anexo 4 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração Ideal referente ao Imóvel “B” foi obtida através da Matrícula nº 177.352, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.

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

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

2.1.3. Legislação e Posturas Municipais

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo, Lei 16.402/16, os imóveis estão implantados em Zona Mista (ZM), cujas principais posturas poderão ser observadas junto ao Anexo 4 - 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.

2.1.4. 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.

2.1.5. Topografia e Características do Solo

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício Atrium VIII 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

2.2.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação da qual **582,92m² de área privativa correspondem ao Imóvel “A”**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1.1. Salas Comerciais nº 11 e 12

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 582,92m ²
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Estimada	: 10 (dez) anos
Estado de Conservação	: Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Vidro
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro



Classificação : Escritório - Padrão Fino - Nível
Mínimo

Vida Referencial : 50 (cinquenta) anos

Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através das Matrículas nº 177.344 e 177.345, emitidas pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições "in loco".

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

2.2.1.2. Sala Comercial nº 51

Cunho : Comercial

Área Privativa : 291,46m²

Vagas : 07 (sete)

Idade Estimada : 10 (dez) anos

Estado de Conservação : Regular (c)

Características Construtivas:

Estrutura : Concreto Armado

Fechamento : Vidro

Cobertura : Laje

Fachada : Vidro

Classificação : Escritório - Padrão Fino - Nível
Mínimo

Vida Referencial : 50 (cinquenta) anos

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

Obs.1: A área privativa utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula nº 173.352, emitida pelo 4º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP. Não foram efetuadas medições “in loco”.

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

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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



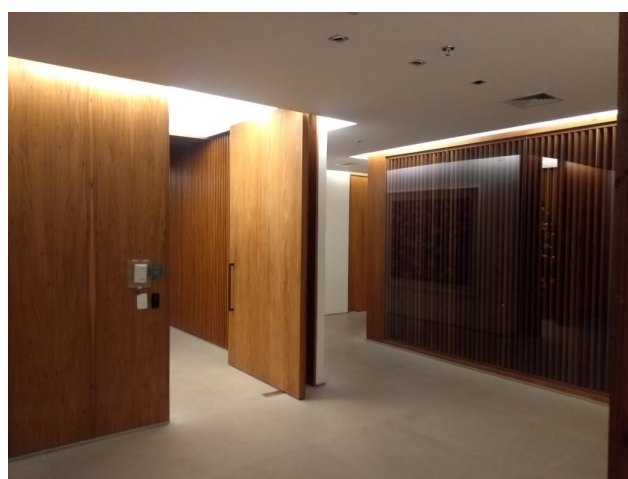
Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



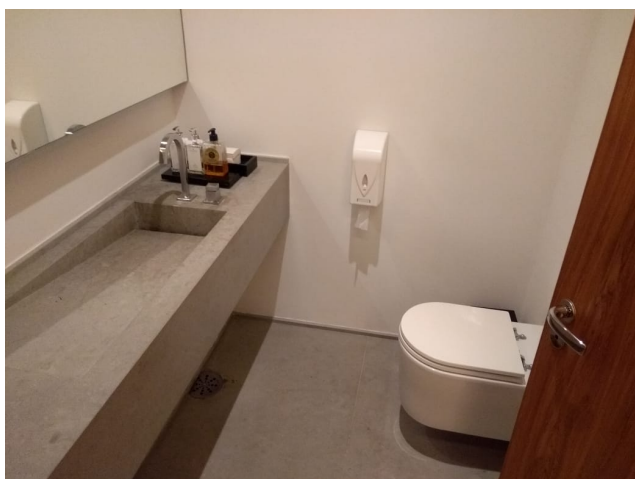
Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



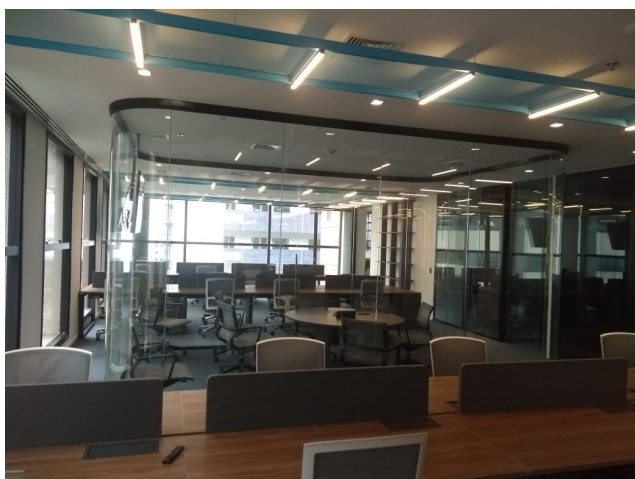
Características Internas dos Conjuntos 11 e 12.



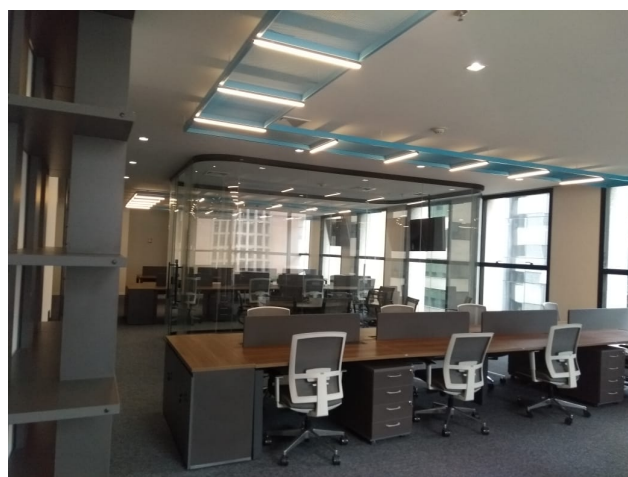
Características Internas do Conjunto 51.



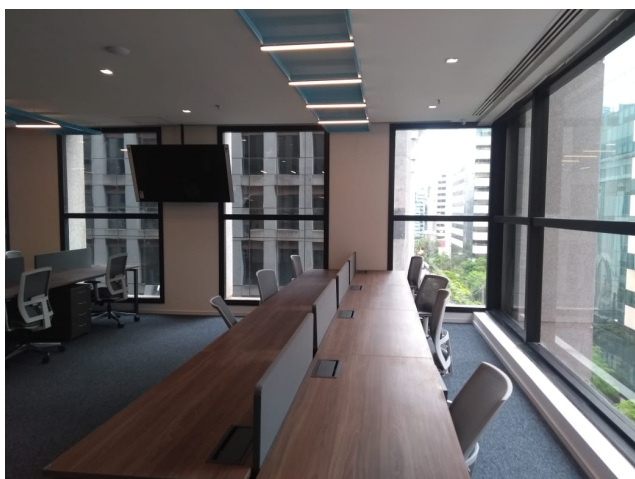
Características Internas do Conjunto 51.



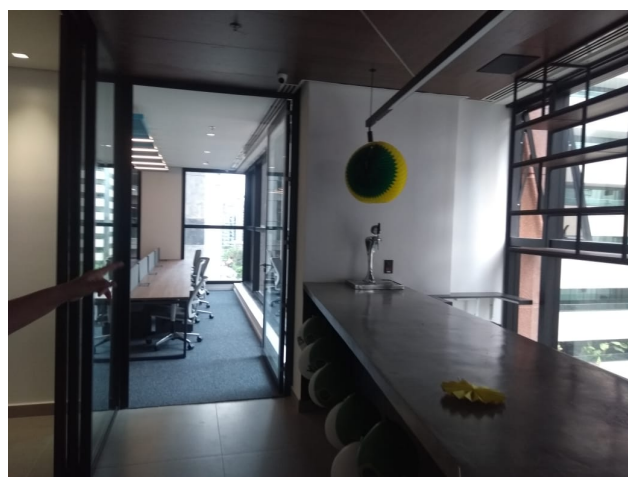
Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.



Características Internas do Conjunto 51.

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1. METODOLOGIA

3.1.1. Métodos de Avaliação

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

Podem ser utilizados os seguintes métodos:

3.1.1.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

3.1.1.2. Método Involutivo

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

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

3.1.1.3. Método Evolutivo

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

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

3.1.1.4. Método da Capitalização da Renda

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

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

3.1.2. Metodologia Adotada

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

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

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

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

3.2. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

3.2.1.1. Valor Unitário Básico

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

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

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

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

$$V_u = R\$ 13.863,66/m^2$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 13.863,66/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 13.863,66/m^2$$

3.2.1.3. Valor dos Conjuntos 11 e 12

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 13.863,66/\text{m}^2 \times 582,92\text{m}^2$$

arredondando:

VM = R\$ 8.080.000,00

3.2.1.4. Valor Final do Conjunto 151

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 14 (quatorze) vagas, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas, obtido através de pesquisa realizada no mercado imobiliário da região. Assim sendo:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 8.080.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 14)$$

arredondando:

V_I = R\$ 8.920.000,00

3.2.2. Valor de Mercado para Venda - Julho de 2.023

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

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

$$\text{Valor de Mercado} = \text{R\$ } 8.920.000,00 \times 1,02870870$$

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 9.180.000,00

(nove milhões cento e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

3.2.3. Imóvel “B” – Conjunto 51

3.2.3.1. Valor Unitário Básico

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

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

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

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

$$V_u = R\$ 15.290,43/m^2$$

3.2.3.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 15.290,43/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 15.290,43/m^2$$

3.2.3.3. Valor do Conjunto 51

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

$$\text{Valor do Conjunto} = R\$ 15.290,43/m^2 \times 291,46m^2$$

arredondando:

$$VM = R\$ 4.460.000,00$$

3.2.3.4. Valor Final do Conjunto 51

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 07 (sete) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 4.460.000,00 + (\text{R\$ } 60.000,00 \times 7)$$

arredondando:

$V_I = \text{R\$ } 4.880.000,00$

3.2.4. 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\$ 4.880.000,00 x 1,02870870

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.020.000,00

(cinco milhões e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

• 3.3. MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

3.3.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

3.3.1.1. Preliminares

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

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

3.3.1.2. Custo de Oportunidade

Para a determinação do valor econômico a partir do emprego do Fluxo de Caixa Descontado, foi adotada uma taxa de atratividade de 7,50% ao ano, equivalente à média prevista para a Taxa Selic para os próximos anos, considerou-se ainda para o período de análise uma inflação de 4,50% ao ano e uma taxa de risco Brasil de 2,25% ao ano e uma taxa de risco Negócio de 2,00% ao ano, que resultou numa **Taxa de Desconto de 0,5880% ao mês.**

3.3.1.3. Premissas

3.3.1.3.1. Receitas

3.3.1.3.1.1. Valor Locativo

Será considerado o Valor Locativo de Mercado obtido no subitem 3.2.1.5. Dessa forma, para Julho de 2.023, temos:

$V_L = \text{R\$ } 61.396,99/\text{mês}$
--

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

3.3.1.3.1.2. Valor Residual

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

3.3.1.3.2. Despesas

3.3.1.3.2.1. Administração do Portfolio

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

3.3.1.3.2.2. Custas Processuais

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

3.3.1.3.2.3. Ação Renovatória

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

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

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

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

3.3.1.3.2.4. Retrofit

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

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

3.3.1.3.2.5. Corretagem

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

3.3.1.3.2.6. Imposto de Renda e Contribuição Social

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

3.3.1.4. Valor Econômico do Conjuntos 11 e 12

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 10.380.000,00

(dez milhões e trezentos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

- **3.4. IMÓVEL “B” – CONJUNTO 51**

3.4.1. 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.

3.4.1.1. 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**.

3.4.1.2. Premissas

3.4.1.2.1. Receitas

3.4.1.2.1.1. 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:

$$V_L = \text{R\$ } 27.532,25/\text{mês}$$

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

3.4.1.2.1.2. Valor Residual

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

3.4.1.2.2. Despesas

3.4.1.2.2.1. Administração do Portfolio

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

3.4.1.2.2.2. Custas Processuais

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

3.4.1.2.2.3. 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.

3.4.1.2.2.4. 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.

3.4.1.2.2.5. Corretagem

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

3.4.1.2.2.6. 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.

3.4.1.3. Valor Econômico do Conjunto 152

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

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO - CAPITALIZAÇÃO DA RENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 4.650.000,00

(quatro milhões, seiscentos e cinquenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

3.5. 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 os valores de mercado para venda dos imóveis, para Julho de 2.023, é de:

3.5.1. Imóvel “A” – Conjuntos 11 e 12

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 9.180.000,00

(nove milhões cento e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

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



3.5.2. Imóvel “B” - Conjunto 51

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 5.020.000,00

(cinco milhões e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA JULHO DE 2.023

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

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 consequentemente o valor do imóvel;
 - (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

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

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

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 38 (trinta e oito) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

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

São Paulo, 27 de Julho de 2.023.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



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





amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “A”

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

Situação Paradigma:

Índice Fiscal: 100,00
Peso do Terreno: 0,30
Idade: 10 anos
Idade Referencial: 50 anos
Peso da Construção: 0,70
Padrão Construtivo: 2,532
Valor da Vaga: 60.000,00
Estado: c
Área Privativa: 582,92 m²
Fator de Depreciação: 0,886

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Ft	Vagas	Valores/vaga (R\$)	A Priv. (m2)	Vu (R\$/m2)	Características do Imóvel				Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m2)	
									Padrão	Estado	V	Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd			F dp
1	Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	100,00	5.249.888,88	0,90	7,00	4.304.899,99	308,00	13.976,95	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	0,9200	4,8033	12.858,79
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.880.000,00	480,00	11.625,00	2,86	c	60	15	0,888	0,9364	1,0753	1,0332	0,9500	4,8682	1.449,02
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	2,86	c	60	25	0,747	1,0000	1,0753	1,1304	0,9200	5,1257	16.574,28
4	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	8.320.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	489,00	14.331,29	2,532	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	0,9600	4,8944	1.0111
5	Rua Falcão Ramos, nº 213	100,00	8.500.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	582,00	11.701,03	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	5,0000	1.701,03
6	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	509,00	15.795,68	2,86	c	60	15	0,888	0,9364	1,0753	1,0332	0,9700	4,8882	1.0049
7	Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1.184	100,00	11.000.000,00	0,90	18,00	8.820.000,00	609,00	14.482,76	2,532	c	50	10	0,886	1,0000	1,0000	1,0000	1,0100	4,8933	1.0100
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	13.190,18	2,532	c	50	20	0,762	0,9364	1,0000	1,1147	0,9600	4,8944	1.0111

Valor Unitário

Soma = 110.909,31 /m²
Nº de Elementos = 8
Média = 13.863,66 /m²
Mínimo = 9.704,56 /m²
Máximo = 18.022,76 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 110.909,31 /m²
Média = 13.863,66 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 8
Graus de Liberdade = 7
tc (tabelado) = 1,415
Desvio Padrão = 1.857,57
Limite Superior = R\$ 14.792,97 /m²
Limite Inferior = R\$ 12.934,36 /m²

Intervalo - Elementos Eficientemente Utilizados

Valor Mínimo = R\$ 11.449,02 /m²
Valor Máximo = R\$ 16.574,28 /m²

Campo de Arbitrio

Limite Superior = R\$ 15.943,21 /m²
Limite Inferior = R\$ 11.784,11 /m²

Coefficientes:

Área Privativa (m²) = 582,92
Fator Área = 1,00
F pd = 1,0000
F transp = 1,0000
F dep = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 13.863,66 /m²
Vuador (R\$/m²) = 13.863,66 /m²
Valor = R\$ 8.081.406,67
Vagas = 14,00
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
Apto = R\$ 8.921.406,67
ou
ou R\$ 8.920.000,00

NOTA: Alíquotas homogeneizadas => q = Vu x (1 + S Fi - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade 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. Clodoaldo
4	ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoaldo
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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “B”

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br

Situação Paradigma: Índice Fiscal: 100,00 Idade: 10 anos
Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 50 anos
Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2.532
Valor da Vaga: 60.000,00 Estado: c
Área Privativa: 291,46 m² Fator de Depreciação: 0,886

EL nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Ft	Vagas	Valor s/vaga (R\$)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel				Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m ²)
								Padrão Estadual	V Ref	Idade	Dep	F Trans	F pd	F dp	F área		
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	2.532	c	50	10	0,886	1,000	1,000	1,010	4,8933	14.116,72
2	Rua São Tomé, nº 86	110,00	7.000.000,00	0,90	12,00	5.830.000,00	480,00	2.286	c	60	15	0,858	0,954	1,0753	1,0232	4,9782	12.727,77
3	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	100,00	7.072.000,00	0,90	4,00	6.124.800,00	416,00	2.286	c	60	25	0,747	1,000	1,0753	1,1304	5,2557	18.488,28
4	Rua Fidélio Ramos, nº 213	110,00	8.320.000,00	0,90	8,00	7.008.000,00	489,00	2.532	c	50	20	0,762	0,954	1,000	1,1147	5,0044	16.066,37
5	Rua Fidélio Ramos, nº 213	110,00	8.320.000,00	0,90	14,00	6.810.000,00	557,00	2.532	c	50	10	0,886	1,000	1,000	1,0900	5,0900	12.754,12
6	Rua São Tomé, nº 86	110,00	10.000.000,00	0,90	16,00	8.040.000,00	565,00	2.286	c	60	15	0,858	0,954	1,0753	1,0232	4,9832	17.452,04
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	2.532	c	50	10	0,886	1,000	1,000	1,1000	4,9833	15.931,03
8	Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	110,00	7.700.000,00	0,90	8,00	6.450.000,00	489,00	2.532	c	50	20	0,762	0,954	1,000	1,1147	5,0044	14.787,11

Valor Unitário

Soma = 122.323,45 /m²
Nº de Elementos = 8
Média = 15.290,43 /m²
Mínimo = 10.703,30 /m²
Máximo = 19.877,56 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 122.323,45 /m²
Média = 15.290,43 /m²

Limites de Confiança

Número de Amstras = 8
Graus de Liberdade = 7
tc (tabelado) = 1,415
Desvio Padrão = 2.088,82
Limite Superior = R\$ 16.335,42 /m²
Limite Inferior = R\$ 14.245,44 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
Valor Mínimo = R\$ 12.727,77 /m²
Valor Máximo = R\$ 18.488,28 /m²

Campo de Atirido
Limite Superior = R\$ 17.584,00 /m²
Limite Inferior = R\$ 12.996,87 /m²

Coefficientes:

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

Dados do Imóvel:

Área Privativa (m²) = 291,46
Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 15.290,43 /m²
Vu adot (R\$/m²) = 15.290,43 /m²
Valor = R\$ 4.456.549,21
Vagas = 7,00
Valor da Vaga = R\$ 60.000,00
Apto - R\$ 4.876.549,21
ou R\$ 4.880.000,00

NOTA: Não homogeneizado => 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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

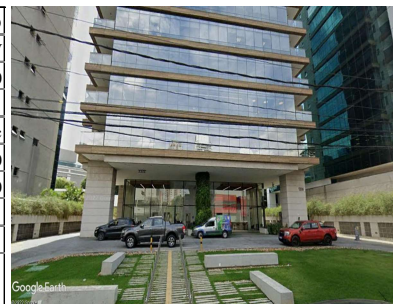
São Paulo - SP

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br

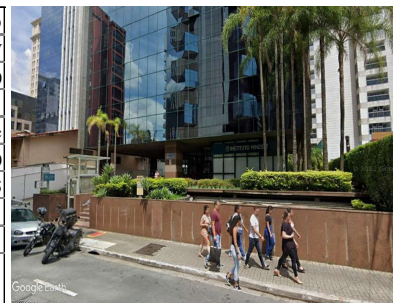
Comparativo no. 1 : Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 1.336	O/T : O
Fonte: Fernandes Lucena Brokers - Tel. (11) 5502-1010 - Sr. Douglas	V/L : V
Município: São Paulo - SP	Acabamento 1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão: 2,532
Área Útil (m2) 308,00	Conservação: c
nº de vagas 7,00	Vida útil referencial: 50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos) 10
Preço à Vista: R\$ 5.249.888,88	Mês: 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: c
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial: 60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos) 15
Preço à Vista: R\$ 7.000.000,00	Mês: 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



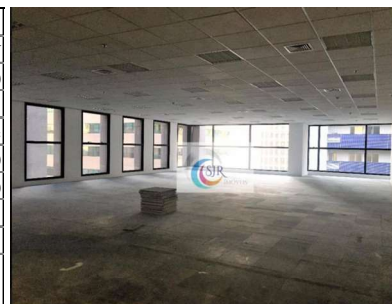
Comparativo no. 3 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.329	O/T : O
Fonte: ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado	V/L : V
Município: São Paulo - SP	Acabamento 1,00
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão: 2,286
Área Útil (m2) 416,00	Conservação: c
nº de vagas 4,00	Vida útil referencial: 60
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos) 25
Preço à Vista: R\$ 7.072.000,00	Mês: 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



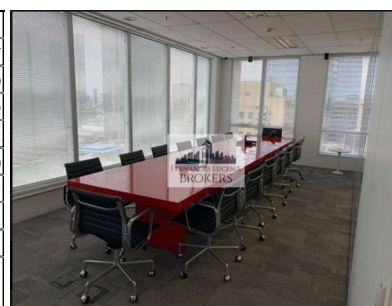
Comparativo no. 4 : Rua Gomes de Carvalho, nº 1.581	O/T : O
Fonte: ASX Soluções Patrimoniais - Tel. (11) 3502-3294, (11) 96602-7000 - Sr. Clodoado	V/L : V
Município: São Paulo - SP	Acabamento 1,20
Bairro: Vila Olímpia/São Paulo/SP	Padrão: 2,532
Área Útil (m2) 489,00	Conservação: c
nº de vagas 8,00	Vida útil referencial: 50
Valor da Vaga (R\$) 60.000,00	Idade (anos) 20
Preço à Vista: R\$ 8.320.000,00	Mês: 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:	c
nº de vagas	14,00	Vida útil referencial:	50
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista:	R\$ 8.500.000,00	Mês: 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)	509,00	Conservação:	c
nº de vagas	16,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista:	R\$ 10.000.000,00	Mês: 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)	609,00	Conservação:	c
nº de vagas	18,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista:	R\$ 11.000.000,00	Mês: 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 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:	2,53
Área Útil (m2)	489,00	Conservação:	c
nº de vagas	8,00	Vida útil referencial:	50,00
Valor da Vaga (R\$)	60.000,00	Idade (anos)	20
Preço à Vista:	R\$ 7.700.000,00	Mês: 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





LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS



amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 3

FLUXO DE CAIXA – CAPITALIZAÇÃO

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “A”

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br

Taxa de Desconto: 0,5880 % a.m.

Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	10.376.804,67	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07

Valor Econômico: R\$ 10.380.000,00

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	61.396,99	62.624,93	62.624,93	62.624,93
(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.534,92)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	59.862,07	61.059,31	61.059,31	61.059,31

[illegible]

53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
62.624,93	62.624,93	62.624,93	62.624,93	62.624,93	62.624,93	62.624,93	62.624,93	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43	63.877,43
(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.565,62)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)	(1.596,94)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.596,94)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(76.652,91)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.797,88)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	61.059,31	62.280,49	62.280,49	62.280,49	62.280,49	62.280,49	62.280,49	62.280,49	-57.170,30	62.280,49	62.280,49	62.280,49

[illegible]

[illegible]

110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	65.154,98	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08	66.458,08
(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.628,87)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)	(1.661,45)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122.793,98)	(122.793,98)	(122.793,98)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	63.526,10	-59.267,88	-57.997,36	-57.997,36	64.796,62	64.796,62	64.796,62	64.796,62	-59.479,98	64.796,62

[illegible]

[illegible]

[illegible]



amaral d'avila
engenharia de avaliações

IMÓVEL “B

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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br

Taxa de Desconto:		0,5880 % a.m.													
Atividades	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
HIPERMERCADO															
Receitas															
Locação		27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25
Venda-Residual															
Despesas															
Administração do Portfólio		(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)
Renovatória - Custas Processuais + Advogados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovatória - Assistente Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Revisional	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Manutenção/Retrofit	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Corretagem															
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fluxo Total	4.653.270,14	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94

Valor Econômico: R\$ 4.650.000,00

15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	27.532,25	28.082,90	28.082,90	28.082,90
(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(688,31)	(702,07)	(702,07)	(702,07)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	26.843,94	27.380,82	27.380,82	27.380,82

[illegible]

53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71
28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.082,90	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55	28.644,55
(702,07)	(702,07)	(702,07)	(702,07)	(702,07)	(702,07)	(702,07)	(702,07)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)	(716,11)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(716,11)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.373,46)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.191,85)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.380,82	27.928,44	27.928,44	27.928,44	27.928,44	27.928,44	27.928,44	27.928,44	-25.636,87	27.928,44	27.928,44	27.928,44

[illegible]

[illegible]

110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128
29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.217,44	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79	29.801,79
(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(730,44)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)	(745,04)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.762,15)	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.967,20)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.064,50)	(55.064,50)	(55.064,50)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	28.487,01	-26.577,49	-26.007,75	-26.007,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	29.056,75	-26.672,60

[illegible]

[illegible]

[illegible]



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 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 - 2º 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:

574491

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

177.344

ficha

01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 22 de Outubro de 2008.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 11, localizado no 1º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

CONTRIBUINTE: 299.050.0718-9 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES: R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.01/

Data: 04/MARÇO/2009

PROT. 393.250

O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado sob o **contribuinte nº 299.050.0993-9**, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 19 de fevereiro de 2009, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3.864, fls. 269.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

R.02/

Data: 04/MARÇO/2009

PROT. 393.250

Pela escritura datada de 19 de fevereiro de 2009, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3.864, fls. 269, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LIMITADA**, CNPJ nº 49.739.410/0001-48, com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, Bairro Vila Olímpia, transmitiu por venda a **PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA**, CNPJ nº

continua no verso

matrícula
177.344

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

06.278.129/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Ibirapuera nº 2.144, cj. 72, Bairro Moema, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.782.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso de venda e compra datado de 31 de julho de 2006, não registrado.



Carla Sotiano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.03/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Por escritura de 08 de outubro de 2019, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.848. fls. 003/009, **PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA**, já qualificada, representada por Margaret Pacheco Monzo, CPF/MF nº 089.305.178-03 e José Ribamar Feitosa de Souza, CPF/MF nº 056.265.978-16, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.950.000,00. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498321000000019789019R.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.04/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula foi adquirido em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, 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 de acordo com o disposto da Lei nº 8.668/93, 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 desta Capital, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes

continua na ficha 2



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
177.344

ficha
02

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 08 de outubro de 2019, referida no R.03. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498331000000019789119N.

Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	31,68
Estado	9,00
Sec. Fazenda	6,16
Registro Civil	1,67
Tribunal de Justiça	2,17
M.P.	1,52
Iss	0,65
TOTAL	52,85



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 31/10/2019

Leonardo H. de Oliveira / Tatiane Barbosa Martins
Escrevente Autorizado / Escrevente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 01/11/2019

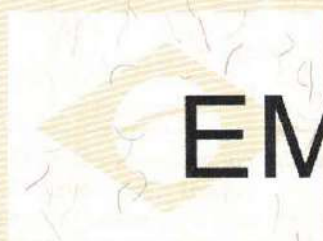
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000019818219F

Página 3 de 3

EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO



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:

574491

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

177.345

ficha

01

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 22 de outubro de 2008.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 12, localizado no 1º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

CONTRIBUINTE: 299.050.0718-9 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES: R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

Av.01/

Data: 10/JANEIRO/2013

PROT. 463.835

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.050.0994-7, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 10 de dezembro de 2012, referida no R.02.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

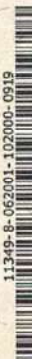
R.02/

Data: 10/JANEIRO/2013

PROT. 463.835

Por escritura de 10 de dezembro de 2012, de notas do 26º Tabelião desta Capital, livro nº 3.053, fls. 213/218, SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., já qualificada, representada por Henrique Peters Junior, CPF/MF nº 010.730.078-80 e Rosemary Aparecida Cardoso, CPF/MF nº 937.958.318-49, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA, CNPJ nº 06.278.129/0001-42, com sede nesta Capital, na Avenida Vereador José Diniz

continua no verso



matricula
177.345

ficha
01
verso

CNS: 11.349-8

nº 1.610, sala "F", representada por Victor Manuel de Matos Pires, CPF/MF nº 800.980.538-68, nos termos da procuração mencionada no título, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$1.660.000,00.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.03/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Por escritura de 08 de outubro de 2019, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 4.848, fls. 003/009, **PARTICIPAÇÕES FVH LIMITADA**, já qualificada, representada por Margaret Pacheco Monzo, CPF/MF nº 089.305.178-03 e José Ribamar Feitosa de Souza, CPF/MF nº 056.265.978-16, nos termos da procuração mencionada no título, transmitiu por venda a BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A., CNPJ nº 44.077.014/0001-89, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, 11º andar, cj. 111, Brooklin Paulista, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.950.000,00. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498321000000019789219N.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.04/

Data: 31/OUTUBRO/2019

Verifica-se que o imóvel desta matrícula foi adquirido em caráter fiduciário e se destina ao Fundo de Investimento Imobiliário administrado por **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A.**, já qualificada, 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 11857, cj. 111, Brooklin Paulista, constituído de acordo com o disposto da Lei nº 8.668/93, 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 desta Capital, sendo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da citada Lei nº 8.668/93, ficam estabelecidas as seguintes

continua na ficha 2



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
177.345

ficha
02

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 08 de outubro de 2019, referida no R.03. Protocolo nº 574.491 de 15/10/2019.

Selo Digital: 113498331000000019789319J.

Carla S.C. Santos
Oficial Substituta

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	31,68
Estado	9,00
Sec. Fazenda	6,16
Registro Civil	1,67
Tribunal de Justiça	2,17
M.P.	1,52
Iss	0,65
TOTAL	52,85



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 31/10/2019

Leonardo H. de Oliveira / Tatiane Barbosa Martins
Escrivente Autorizado / Escrivente Autorizada

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 01/11/2019

Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

SELO DIGITAL 1134983C3000000019818319D

Página 3 de 3

EM BRANCO

EM BRANCO



EM BRANCO

INFORMAÇÕES IMPORTANTES

- Esta notificação de lançamento do IPTU do exercício de 2020 contém os principais elementos utilizados para o cálculo do imposto, tais como as áreas construída e de terreno e o uso do imóvel, além do valor a pagar no exercício.
- Os dados desta notificação destinam-se somente ao lançamento do IPTU, não importando se o imóvel esteja ou não em situação regular perante as legislações de parcelamento, uso e ocupação do solo ou de edificações.
- É obrigação do contribuinte informar qualquer alteração dos dados cadastrais do imóvel no prazo de 60 dias da sua ocorrência.
- A atualização do nome do proprietário ou do endereço de entrega e a escolha do dia de vencimento podem ser feitas diretamente pela internet acessando-se o site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu/atualizacao.
- Caso exista erro em algum dado cadastral deste documento, o contribuinte poderá impugnar o lançamento no prazo de 90 dias contados a partir da data do vencimento à vista.
- Para mais informações, acesse a Página do IPTU no site www.prefeitura.sp.gov.br/iptu. A atualização dos dados do imóvel e a impugnação do lançamento do IPTU deverão ser protocolizadas exclusivamente pela Internet, no site <https://sav.prefeitura.sp.gov.br>. Para acessar estes serviços, consulte previamente a Página do IPTU e tenha em mãos sua "Senha Web" ou Certificado Digital.
- Existem duas opções de pagamento do IPTU: à vista, com desconto de 3% no valor total a pagar, desde que o pagamento seja efetuado até a data do vencimento da parcela única, ou parcelado, com essa mesma data de vencimento para a 1ª parcela, porém, sem desconto. Atenção: optando pelo pagamento parcelado o contribuinte receberá documento contendo todos os boletos de pagamento das demais parcelas antes da data de vencimento da 2ª parcela.
- O não pagamento de qualquer parcela do IPTU acarretará a inclusão do contribuinte no Cadastro Informativo Municipal (CADIN) e a inscrição do débito total (desconsiderando eventuais créditos da NFS-e/Nota do Milhão) na Dívida Ativa do Município. Nesse caso, a cobrança será efetuada por meio de processo judicial, com as respectivas custas, encontrando-se o devedor sujeito, inclusive, à penhora de bens para quitação do valor devido.
- O lançamento do IPTU é efetuado com base nas leis tributárias do Município, em especial nas leis 6.989/66, 10.235/86, 15.889/13, 16.098/14, 16.272/15, 16.768/17 e 17.092/19.

INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

FORMAS DE PAGAMENTO:

- pela internet, no site dos bancos conveniados;
 - nos caixas de autoatendimento ou em qualquer agência da rede bancária autorizada;
 - nas casas lotéricas e correspondentes bancários autorizados.
- Faça a opção pelo débito automático conforme instruções específicas nesta notificação.

PAGAMENTO COM ATRASO:

Caso a data de vencimento ocorra em dia em que não haja expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil seguinte, sem a cobrança de qualquer acréscimo.

No pagamento de prestação com atraso incide multa de 0,33% ao dia até o limite de 20%. A partir do mês seguinte ao do vencimento, serão cobrados ainda juros de mora de 1% ao mês e atualização monetária.

Após o vencimento, o sistema já calcula os valores dos acréscimos legais, bastando ter em mãos o número do cadastro do imóvel, abaixo indicado.

2ª VIA PARA PAGAMENTO DO IPTU:

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

ATENDIMENTO TELEFÔNICO

156

ATENDIMENTO AO PÚBLICO

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

IPTU2020

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Notificação de Lançamento

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

DATA BASE

01/01/2020

EXERCÍCIO

2020

NL

01

CONTRIBUINTE(S)

BR CAPITAL DTVM SA

CPF/CNPJ: 44.077.014/0001-89

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

LOCAL DO IMÓVEL

R FIDENCIO RAMOS N213 CJ 11 7 VG
VL OLIMPIA ED ATRIUM VIII
04551-010 CODLOG=07120-0

MENSAGENS

VENCIMENTOS

Única 09/02/20	29.950,31
1ª 09/02/20	3.087,66
2ª 09/03/20	3.087,66
3ª 09/04/20	3.087,66
4ª 09/05/20	3.087,66
5ª 09/06/20	3.087,66
6ª 09/07/20	3.087,66
7ª 09/08/20	3.087,66
8ª 09/09/20	3.087,66
9ª 09/10/20	3.087,66
10ª 09/11/20	3.087,66

USO

30-NAO RESIDENCIAL

COB

11

CIUI

1

SZU

01

TT/EF

30,00

TESTADA

1.041

ÁREA OCUPADA

2006

ACC

ÁREAS (M2)

VALOR M2 (R\$)

FATORES

BASE DE CÁLCULO (R\$)

FATOR

CONSTRUÍDA	557	CONSTRUÇÃO	2.674,00	OBSOLESCÊNCIA	0,8800							CONSTRUÇÃO	1310688,00	ESPECIAL	1,0000	= (A)
TERRENO INCORPORADO	1.200	TERRENO	4.579,00	PROFUNDIDADE	1,0000	TIPO TERRENO	1,0000	CONDOMÍNIO	1,6000	FRAÇÃO IDEAL	0,0627	TERRENO INCORPORADO	551239,00	ESPECIAL	1,0000	= (B)
EXCESSO DE ÁREA		TERRENO		PROFUNDIDADE		TIPO TERRENO		CONDOMÍNIO		FRAÇÃO IDEAL		EXCESSO DE ÁREA		ESPECIAL		= (C)

BASE DE CÁLCULO (R\$) (COM DESCONTO)	ALÍQUOTA	DESCONTO /ACRÉSCIMO	IMPOSTOS CALCULADOS	FATOR ESPECIAL	IMPOSTOS CORRIGIDOS	DEDUÇÕES	IMPOSTO A PAGAR	
(A)+(B) (R\$) - DESCONTO	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	PREDIAL R\$	= (D)
1861927,00	0,0150	+	30.876,61	1,0000	30.876,61	0,01	30.876,60	
(C) (R\$)	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	TERRITORIAL R\$	= (E)



CIDADE DE SÃO PAULO
FAZENDA

TOTAL DO IPTU (D) + (E)

30.876,60

CRÉDITO DA NOTA FISCAL ELETRÔNICA

TOTAL A PAGAR (R\$)

30.876,60



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

332.990.500.993.920.000.000.095.2

BANCO

AGÊNCIA Nº

CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ

DATA

ASSINATURA

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

299.050.0993-9

DESTAQUE AQUI

Débito automático para pagamento parcelado:

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

Para optar:

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

Validade da autorização:

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

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.050.0993-9

120.010.060.226

818500002995 503157012006 209120010069 022600199518

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.226

818000000306 876657012000 209110010066 022600199100

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.998

NL: 01

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 29.950,31

120.010.060.226

818500002995 503157012006 209120010069 022600199518

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



DESTAQUE AQUI



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

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

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0993-9

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.998

NL: 01

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 3.087,66

110.010.060.226

818000000306 876657012000 209110010066 022600199100

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA



INSTRUÇÕES DE PAGAMENTO

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

01

30.876,60



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

AUTORIZAÇÃO PARA DÉBITO AUTOMÁTICO EM CONTA CORRENTE

IDENTIFICADOR PARA DÉBITO AUTOMÁTICO

332.990.500.994.720.000.000.096.2

BANCO

AGÊNCIA Nº

CONTA CORRENTE Nº

NOME

CPF/CNPJ

DATA

ASSINATURA

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

299.050.0994-7

DESTAQUE AQUI

Débito automático para pagamento parcelado:

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

Para optar:

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

Validade da autorização:

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

CADASTRO DO IMÓVEL: 299.050.0994-7

120.010.060.227

818700002999 503157012006 209120010069 022700199030

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA ÚNICA

110.010.060.227

818100000308 876657012000 209110010066 022700199722

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA - PARCELA 01

DESTAQUE AQUI



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 1 - Parcela Única

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0994-7

OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.999 NL: 01

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 29.950,31

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

120.010.060.227
818700002999 503157012006 209120010069 022700199030



DESTAQUE AQUI



CIDADE DE
SÃO PAULO
FAZENDA

IPTU2020

Opção 2 - Pagamento parcelado

Parcela: 1/10

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

DATA VENCIMENTO:

09/02/2020

CADASTRO DO IMÓVEL

299.050.0994-7

DATA DE VALIDADE: 09/02/2020

NÚMERO DE SÉRIE: 556.999 NL: 01

NÃO RECEBER APÓS A DATA DE VENCIMENTO

FEVEREIRO

VALOR:

R\$ 3.087,66

AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA

110.010.060.227
818100000308 876657012000 209110010066 022700199722



4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
CNPJ: 45.564.879/0001-32

AC001048611

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

177.352

ficha

01

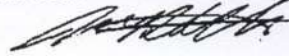
São Paulo, 22 de outubro de 2008.

IMÓVEL: CONJUNTO Nº 51, localizado no 5º pavimento-tipo do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, situado na Rua Fidêncio Ramos nº 213, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa coberta de 291,460m², a área comum coberta de 264,929m², a área total coberta de 556,389m², a área comum descoberta de 35,101m², a área total (coberta + descoberta) de 591,490m², correspondendo-lhe a fração ideal de 6,2686% no terreno, com direito ao uso de sete (07) vagas na garagem destinadas a veículos de passeio, em locais individuais e indeterminados, localizados nos 3º, 2º e 1º subsolos. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.200,00m².

CONTRIBUINTE: 299.050.0718-9 (maior área).

PROPRIETÁRIA: SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Helena nº 260, 1º andar, conjunto 12, Vila Olímpia, CNPJ nº 49.739.410/0001-48.

REGISTROS ANTERIORES: R.09 e R. 12 (especificação), feitos em 22 de outubro de 2008, ambos na Matrícula nº 122.472, neste Registro (*Matrícula aberta de Ofício*).



Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.01/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Verifica-se que o imóvel desta matrícula está cadastrado sob o contribuinte nº 299.050.1001-5, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, por escritura de 11 de maio de 2021, referida no R.02. Protocolo nº 609.158 de 09/09/2021. Selo Digital: 113498331000000051430621Q.

Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.02/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Por escritura de 11 de maio de 2021, de notas do 26º Tabelionato desta Capital, livro nº 4.209, fls. 377/383, SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA., NIRE 35213568445, já qualificada, transmitiu por venda a DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI - ME, CNPJ nº 01.887.172/0001-91, NIRE 35601218247, com sede em Poá-SP, na Avenida Vital Brasil nº 1054, sala 01, Jardim

continua no verso

matrícula

177.352

ficha

01

verso

CNS: 11.349-8

Medina, a fração ideal de 6,2686% do terreno, pelo valor de R\$141.873,50, em cumprimento ao instrumento particular de recibo de reserva de fração ideal de terreno e adesão de contrato de construção, datado de 11 de julho de 2003, celebrado entre a vendedora e Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda., CNPJ nº 02.569.569/0001-53; instrumento particular de cessão de direitos e obrigações datado de 15 de setembro de 2004, celebrado entre a Bueno Netto Gestão Imobiliária Ltda e a Time do Brasil Piso Elevado Ltda., CNPJ nº 03.557.817/0001-03, pelo valor de R\$366.000,00; e instrumento particular de cessão de direitos e obrigações datado de 01 de outubro de 2006, celebrado Time do Brasil Piso Elevado Ltda. e a compradora, pelo valor de R\$181.618,03, que incluindo-se outros pagamentos perfazem o valor total de R\$1.457.813,90, não registrados. (Valor de referência proporcional: R\$792.702,99). Protocolo nº 609.158 de 09/09/2021. Selo Digital: 113498321000000051430721Q. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

R.03/

Data: 21/SETEMBRO/2021

Por escritura de 11 de maio de 2021, referida no R.02, **SANDRIA PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.**, já qualificada, na qualidade de construtora do EDIFÍCIO ATRIUM VIII, deu quitação a **DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI - ME**, já qualificada, da quantia de R\$1.166.186,77, em quanto importaram as obras de construção do imóvel objeto desta matrícula, feitas às expensas dela adquirente, passando o imóvel a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuído por vincular-se, indissolúvelmente, à fração ideal do terreno adquirida conforme o R.02. (Valor de referência proporcional: R\$1.884.840,01). Protocolo nº 609.158 de 09/09/2021. Selo Digital: 113498321000000051430821O. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

continua na ficha 2

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

177.352

ficha

02

R.04/

Data: 06/OUTUBRO/2021

Por escritura de 20 de agosto de 2021, de notas do 16º Tabelião desta Capital, livro nº 5.041, fls. 189/194, sob a forma de documento eletrônico, **DVM SOLUÇÕES IMOBILIÁRIAS E PROJETOS EIRELI-ME**, já qualificada, transmitiu a título de conferência de bens 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, e na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **BRAZIL REAL ESTATE VICTORY FUND I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, CNPJ nº 26.195.121/0001-20, com sede no mesmo endereço da administradora, cujo regulamento encontra-se registrado e microfilmado sob 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 desta Capital, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$3.637.420,80, em decorrência do instrumento de subscrição de quotas do Fundo Imobiliário, datado de 18 de agosto de 2021. (Valor de referência: R\$2.677.523,00). Protocolo nº 610.583 de 01/10/2021. Selo Digital: 113498321000000052456821C. _____ Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Av.05/

Data: 06/OUTUBRO/2021

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**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668/93 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472/08, 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

continua no verso

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

Registradores

matricula

177.352

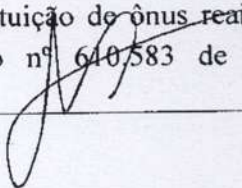
ficha

02

verso

CNS: 11.349-8

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 20 de agosto de 2021, referida no R.04. Protocolo nº 640.583 de 01/10/2021. Selo Digital: 1134983310000000524569218.

 Ivan Jacopetti do Lago, registrador.

Certidão emitida pelo SREI

www.registradores.org.br

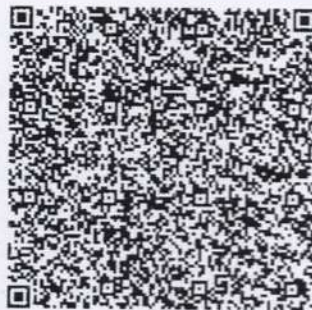
Registradores

CERTIFICA, que a presente certidão é feita nos termos do art. 19, §1º, da Lei Federal nº 6015, de 31/12/1973, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito às ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS e PRENOTAÇÕES até a data de 06/10/2021.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 07/10/2021
Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, “c”).

Emolumentos	R\$	34,73
Estado	R\$	9,87
Sec. Fazenda	R\$	6,76
Registro Civil	R\$	1,83
Tribunal de Justiça	R\$	2,38
M.P	R\$	1,67
Iss	R\$	0,71
TOTAL	R\$	57,95

Certifico e dou fé que a presente certidão foi extraída sob a forma de documento eletrônico mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n. 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. São Paulo, 06/10/2021



SELO DIGITAL 1134983C3000000052498921E

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	ZM	0,3	1	2	0,85	0,70	28	5	NA	3 (j)	NA
		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	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 (I)	VERDES	AVP-1	NA	(k)	(k)	(k)	(k)	28	NA	NA	3 (j)	NA
		AVP-2	NA	1	1	0,3	0,3	28	NA	NA	3 (j)	NA
	INSTITUCIONAIS	AI	NA	1	4	0,85	0,7	28	NA	NA	3 (j)	NA
		Ala	NA	1	2	0,5	0,5	15	NA	NA	3 (j)	NA
	CLUBES	AC-1	NA	0,6	0,6	0,6	0,6	20	5	3	3	NA
		AC-2	NA	0,4	0,4	0,4	0,4	10	5	3	3	NA

Notas:

NA = Não se aplica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(k) Ver artigo 30 desta lei.

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

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



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 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 - 2º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560-3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC34042037

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

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

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

2. Dados do Contrato

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

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

Endereço: **Avenida DAS NAÇÕES UNIDAS**

Nº: **11857**

Complemento: **Conj 111**

Bairro: **BROOKLIN PAULISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **04578-000**

Contrato: **30221**

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

Vinculada a Art n°:

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

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159**

Nº: **1159**

Complemento: **CJ 713**

Bairro: **BELA VISTA**

Cidade: **São Paulo**

UF: **SP**

CEP: **01311-921**

Data de Início: **24/07/2023**

Previsão de Término: **04/08/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Comercial**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

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