



Avaliação de Conjuntos Comerciais

Laudo de Avaliação

Nº 8959/2020

Preparado para:

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Referência: Ed Joaquim Floriano – São Paulo – SP

Outubro, 2020

21 de outubro de 2020

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Referência: Laudo de Avaliação de conjuntos comerciais, localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 913 - Itaim – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 7.559/2020, assinado em 15 de outubro de 2020, a Colliers procedeu-se à análise no imóvel a fim de estimar seu atual *Fair Value* e Valor de Locação. Em caráter de exceção não foi possível realizar a vistoria da propriedade devido ao advento relacionado à pandemia do Corona vírus (COVID-19). Contudo, utilizou-se os aspectos físicos do imóvel e da região de acordo com a vistoria realizada em 04 de fevereiro de 2020 para confecção do laudo 8.415/20.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

DocuSigned by:

74CB23E54DAA435...

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável Técnico



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	8
4.3	ZONEAMENTO.....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	10
5.2	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	17
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2	METODOLOGIA.....	17
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO	18
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	18
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	18
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	21
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	22
7.3.5	VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	22
7.4	FAIR VALUE.....	22
7.4.1	PREMISSAS.....	23
7.4.2	FAIR VALUE	25
7.4.3	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	25
7.4.4	INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES.....	26
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	28
ANEXOS		
I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO		
II – ELEMENTOS COMPARATIVOS		
III – TRATAMENTO POR FATORES		
IV – FLUXO DE CAIXA		
V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO		
VI – DOCUMENTOS		
VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES		
VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO		
IX – DECLARAÇÃO		

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Conjuntos no Edifício de Escritórios em São Paulo – SP

Solicitante	Kínea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa de <i>Fair Value</i> e Valor de Locação do imóvel, para balizar futura aquisição
Data de Referência	Outubro de 2020
Data da Vistoria	04 de fevereiro de 2020
Endereço	Rua Joaquim Floriano, 913- Ed Joaquim Floriano – Itaim
Município	São Paulo – SP
Área de Terreno	Não fornecido pelo cliente (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Privativa	702,00 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	3 conjuntos comerciais (conjuntos 32, 52 e 72)
Idade	17 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Método Comparativo Direto e Método de Capitalização de Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 70.000,00 /mês (Setenta mil reais mensais)
<i>Fair Value</i> :	R\$ 10.700.000,00 (Dez milhões e setecentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 7.559/2020, assinada na data de 15 de outubro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação dos imóveis, localizados na Rua Joaquim Floriano, 913 – Itaim – São Paulo – SP, referente à data-base de outubro de 2020 para Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *Fair Value* e Valor de Locação dos referidos imóveis localizados em São Paulo – SP, para balizar futura aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pela Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) à Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com a Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers a estimativa do Valor de Locação e do *Fair Value*. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de marcação do patrimônio do fundo imobiliário, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no Red Book em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors (“RICS”)* e nas normas do *International Valuation Standards Council (“IVSC”)*, nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o valor de mercado para locação do ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

O *fair value* para venda do imóvel foi avaliado pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, e para tanto, adotou-se o Método da Capitalização da Renda.

As bases de valores adotadas foram a do *Fair Value*, definido pelo *Red Book* como:

Fair Value

*O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes conhecedoras e interessadas identificadas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.*¹

¹ Tradução livre para: *Fair value is the estimated price for the transfer of an asset or liability between identified knowledgeable and willing parties that reflects the respective interests of those parties.*¹ – **Red Book**

Valor de mercado para locação

“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.”

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

Vistoria

Os efeitos do COVID-19 afetaram os trabalhos de avaliação de diversas formas, com impactos variados. As consequências exatas do surto de COVID-19 são desconhecidas, mas vistoriar propriedades é uma das tarefas que, sempre que possível, deve ser evitada, principalmente em virtude das restrições impostas pelo governo como medidas preventivas de isolamento social para conter o contágio da doença. Esta orientação está perfeitamente alinhada com o que diz a OMS – Organização Mundial da Saúde, os órgãos de saúde pública das três esferas de governo e com as recomendações do RICS - Royal Institution of Chartered Surveyors.

Dentro dessas diretrizes, foi acordado com a Cliente na proposta acima referida, que não seria efetuada vistoria do imóvel, assumindo-se que não houve mudanças no imóvel nem na região em seu entorno desde a vistoria realizada em 03/02/2020 para confecção do laudo 8.415/20. Essa postura também se alinha com as orientações do RICS - *Royal Institution of Chartered Surveyors* para esta situação de pandemia.

O Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e também “Condições e Termos de Contratação”.

O Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual.

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópias das certidões das matrículas nº 167.548, 167.552 e 167.556, do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, datados de 06/08/2020 e 28/08/2020;
- *Rent Roll* do conjunto nº 32.

Após a análise dos documentos recebidos, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Frente Principal	Área Privativa
<i>Matrícula nº 167.548</i>		234,00 m ²
<i>Matrícula nº 167.552</i>		234,00 m ²
<i>Matrícula nº 167.556</i>		234,00 m ²
<i>Rent Roll do conjunto nº 32</i>		234,00 m ²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área privativa total: 702,00 m² conforme matrículas e *Rent Roll*.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Rua Joaquim Floriano, 913 – Itaim
Município – Estado	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante	Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Comercial
Acessibilidade	Boa

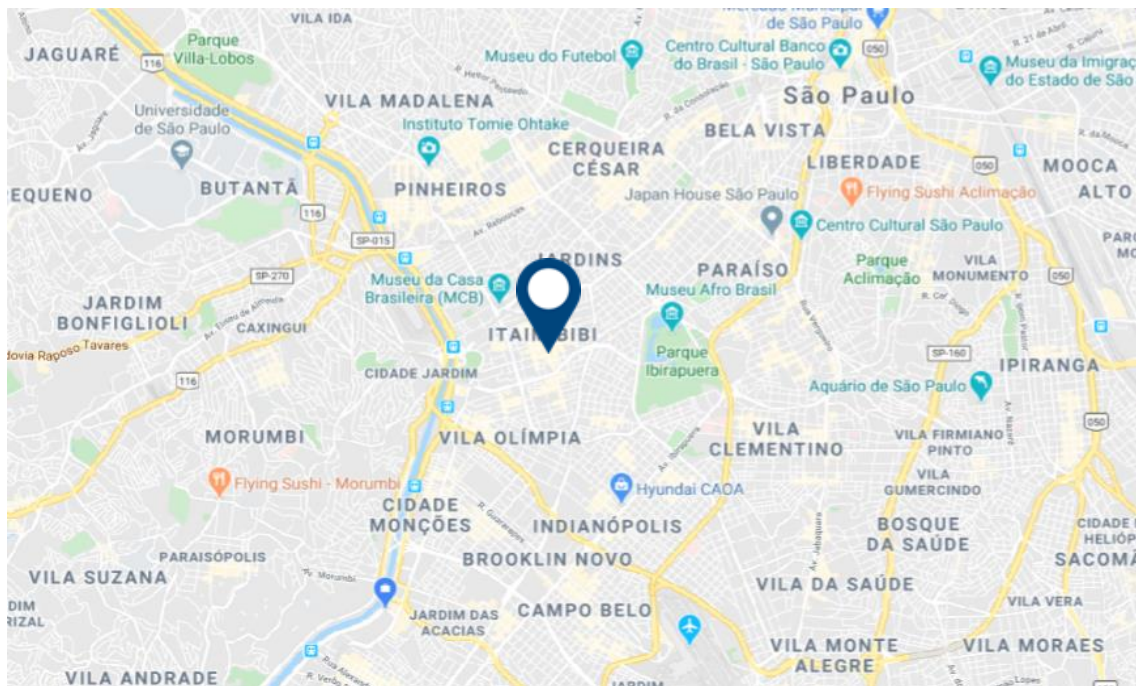


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

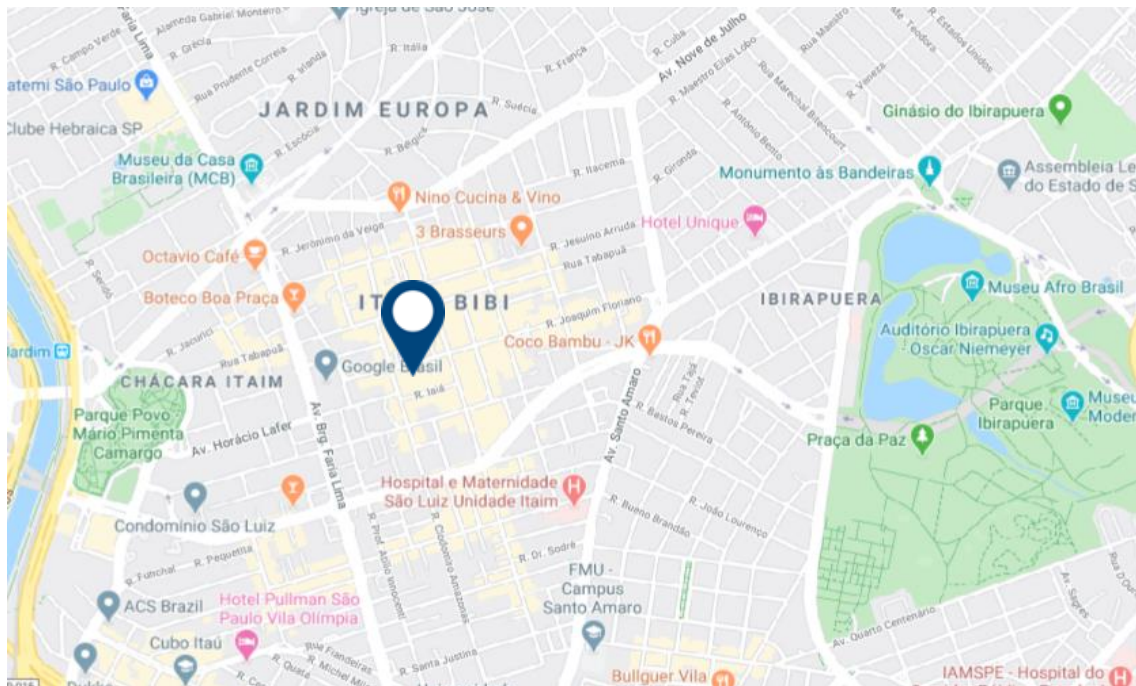


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

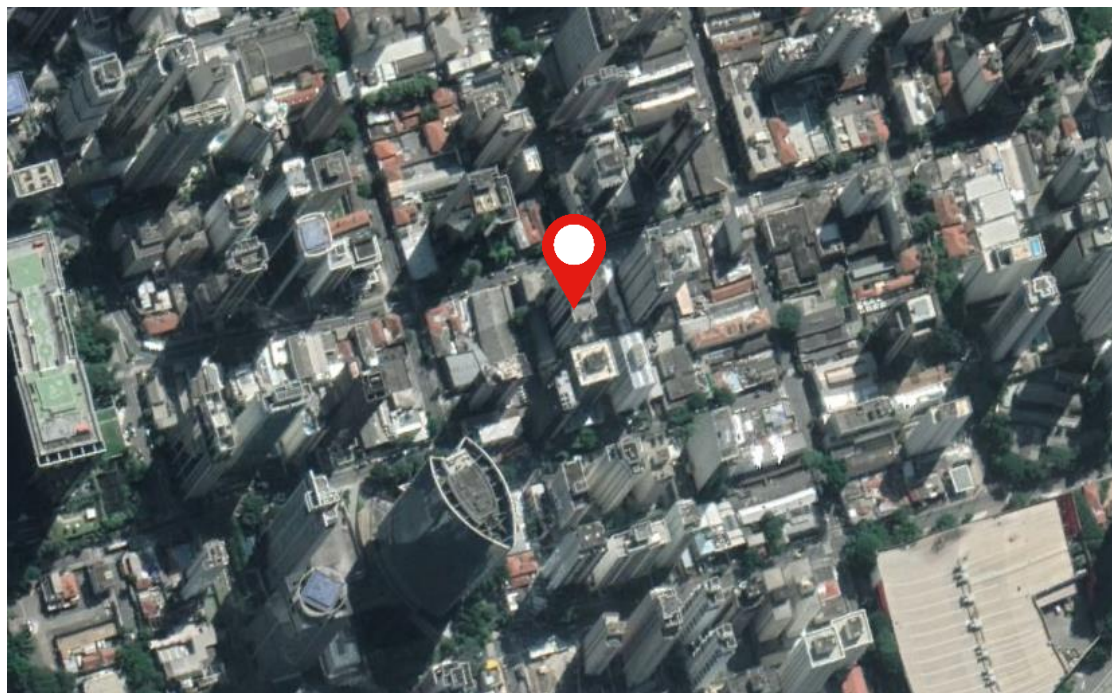


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características corporativa e residenciais, o entorno imediato do imóvel tem a presença de edifícios corporativos, comércios de serviços.

Há fácil acesso para o imóvel pela Rua Joaquim Floriano, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Presidente Juscelino Kubitschek.

O bairro conta com uma infraestrutura muito, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	10 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Água; Rede de Esgoto Sanitário; Rede de Esgotamento de Águas Pluviais; Rede de Gás Canalizado; Rede de Telefonia; Rede de Cabeamento para Comunicação e Transmissão de Dados; Rede de Energia elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas; Coleta de Lixo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus na Rua Joaquim Floriano
Principais Vias de Acesso:	Rua Joaquim Floriano, Avenida Brigadeiro Faria Lima e Avenida Presidente Juscelino Kubitschek
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Restaurantes, academia, agências bancárias, supermercados
Pontos de Destaque:	Google Brasil, SmartFit, Hotel São Paulo Iguatemi

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei 16.402 de 22 de março de 2016, o imóvel em estudo se encontra em uma zona Zona Centralidade (ZC), conforme mapa abaixo:

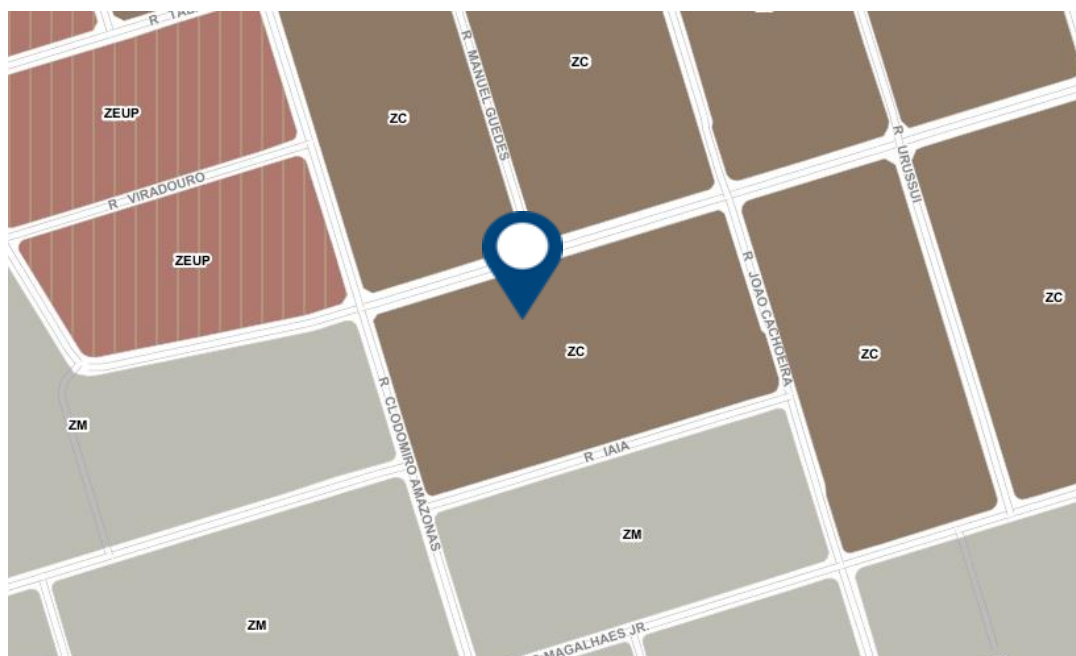


FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE SÃO PAULO- SP

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Médio – 1,0 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 2,0 vezes a área do terreno
- > Gabarito – 48 metros
- > Taxa de Ocupação – 70% da área do terreno

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno possui as seguintes características:

Frente:	Aproximadamente 30,00 m (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	Não fornecido pelo cliente (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Rua Joaquim Floriano
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características das construções estas descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	3 conjuntos comerciais (conjuntos nº 32, 52 e 72)
Estacionamento:	Foi considerado 6 vagas por conjunto
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Granito, textura e vidro
Piso:	Granito e porcelanato nas áreas comuns; carpete, piso cerâmico, carpete de madeira e porcelanato nos conjuntos, porcelanato e piso cerâmico nos sanitários e copa, concreto nos subsolos
Paredes:	Látex sobre massa nas áreas comuns; massa corrida com látex e <i>drywall</i> nos conjuntos e porcelanato nos sanitários
Idade:	17 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

O primeiro semestre de 2020 foi marcado pelo impacto direto da pandemia do Corona vírus (COVID-19) em uma escala global. O vírus, que teve o primeiro registro na China no fim de 2019, tem como características alto índice de contágio e de mortalidade, segundo a OMS. No Brasil, os primeiros registros de casos oficiais e primeira morte aconteceram no mês de março de 2020. A partir dessa data foram adotadas políticas de isolamento social e restrições a diversos tipos de atividades sociais e econômicas.

As políticas de isolamento social tinham por objetivo diminuir a taxa de contágio da doença e, dessa forma, não provocar o colapso do sistema de saúde. Para isso, atividades econômicas consideradas como “não essenciais” ao bem estar da população foram suspensas, até que houvesse índices que confirmassem a segurança para o retorno.

A diminuição das atividades impactou diretamente o desempenho da economia. Segundo os dados do IBGE, após queda de -2,5% do PIB no primeiro trimestre (revista para -1,5%), o resultado para o segundo trimestre foi o pior desde o início da série histórica em 1996, com queda de -9,7% em comparação com o trimestre anterior e -11,4% em comparação com o mesmo período em 2019. A queda foi puxada principalmente pela redução das atividades industriais e no setor de serviços.

Um dos principais efeitos colaterais da queda da atividade econômica foi a reversão de quadro de queda paulatina da taxa de desemprego. A taxa atinge, no trimestre maio-junho-julho, 13,8% da população, descrevendo um cenário de alta progressiva desde o trimestre outubro-novembro-dezembro, quando o índice atingiu 11,0%, menor valor dos últimos 12 períodos. Para o trimestre maio-junho-julho de 2019, a taxa foi de 11,8%.

Como forma de conter os efeitos da crise, o Banco Central promoveu sucessivas quedas na taxa básica de juros (Taxa Selic). O ano de 2020 iniciou a taxa em 4,25%, com o primeiro corte em março, para 3,75%, com novo corte em maio para 3,00%. Em junho houve uma redução para 2,25%, chegando ao menor percentual da série histórica em agosto, a 2,00%. Essa estratégia visou ampliar o acesso ao crédito e suavizar o impacto da dívida pública nas contas do governo.

O aumento do desemprego teve um impacto direto na capacidade de consumo das famílias, sobretudo naquelas em situação de maior vulnerabilidade. Para isso, o governo junto ao congresso aprovou um programa de auxílio emergencial aos beneficiários do programa Bolsa Família, profissionais autônomos e informais, atingindo um total de 29,4 milhões de famílias.

Esse auxílio, apesar de representar um alto custo às contas públicas, foi capaz de promover liquidez ao mercado interno, atenuando também os efeitos da crise, principalmente para micro e pequenos negócios e na vida da população mais pobre.

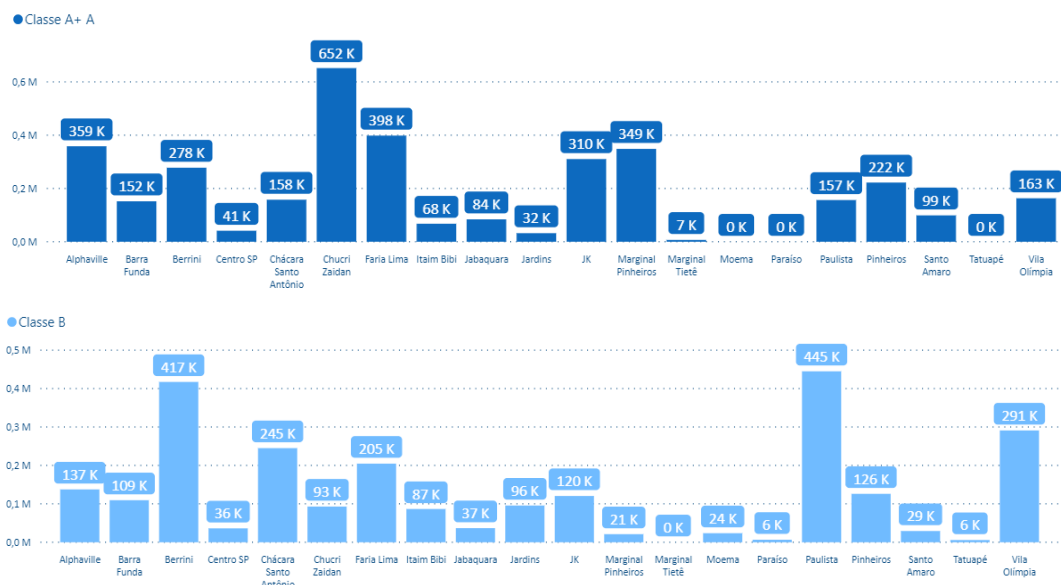
Como reflexo da baixa taxa de juros e queda no consumo durante os meses da pandemia, a inflação no Brasil permaneceu sob controle, com Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) avançando 0,26% no mês de junho, segundo dados do IBGE. O acumulado em 12 meses se encontra 2,13%, dentro da projeção estimada pelo governo. Contudo, índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) apresentou um cenário de aceleração devido a retomada do consumo no nível pré-pandemia no início do segundo semestre, com baixo estoque. O IGP-M de agosto registrou alta de 2,74%, chegando a uma alta de 13,02% nos últimos 12 meses, com prévia de setembro com alta de 4,41%.

Os efeitos internacionais da crise afetaram a entrada de investimentos estrangeiros no Brasil. De acordo com dados do Banco Central, no primeiro semestre de 2020 foram registrados US\$ 25,3 bilhões de Investimento Direto no País (IDP), contra US\$ 32,2 bilhões no primeiro semestre de 2019. Esse valor foi o menor registrado para o período desde 2009.

Segundo o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de -5,0% em 2020 e 3,50% em 2021. O IPCA previsto é de 2,05% para 2020 e 3,01% em 2021, enquanto o IGP-M é de 15,64% para 2020 e 4,21% para 2021. A meta da Taxa Selic deve permanecer em 2,00% em 2020 e é estimada em 2,50 para 2021.

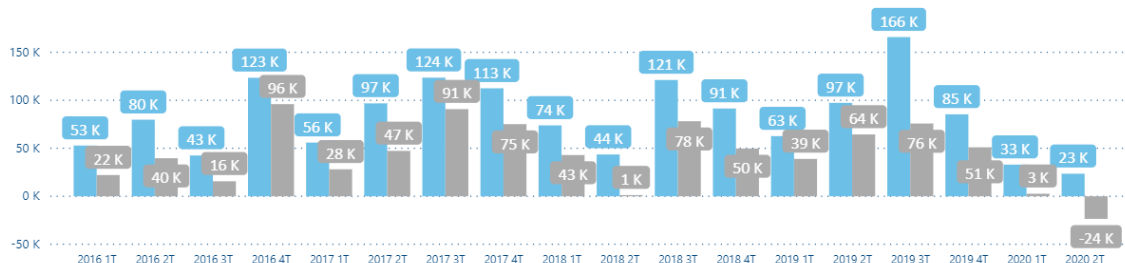
Panorama do Setor

O mercado de escritórios em São Paulo iniciou o ano de 2020 com a entrega de cerca de 12 mil m² do Edifício Seculum II na região da Faria Lima. Dessa forma, o inventário existente na cidade se passou dos 6.047 mil m² para 6.058 mil m², sendo 3.528 mil m² para Classe A+ A e 2.530 mil m² para a Classe B. Chucuri Zaidan, Faria Lima e Marginal Pinheiros são responsáveis por 40% do inventário de Classe A+ A. Já para a Classe B, 46% do inventário é encontrado nas regiões de Berrini, Paulista e Vila Olímpia.

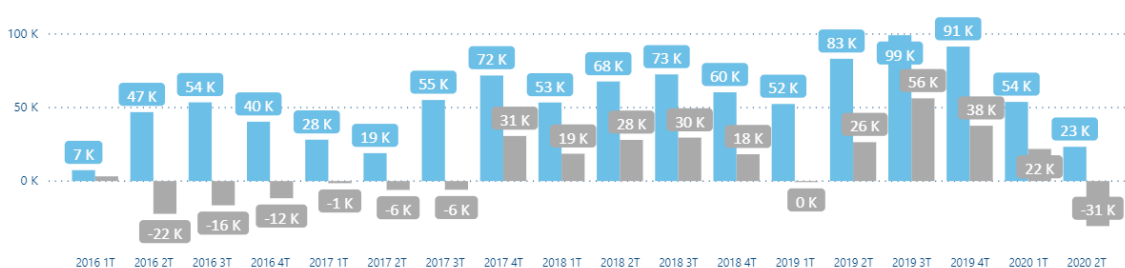


A absorção líquida nos três primeiros meses do ano foi positiva para ambas as classes, 3 mil m² para a Classe A+ A e 22 mil m² para a Classe B, porém, negativa no segundo trimestre, com cerca de -24 mil m² para a Classe A+ A e -31 mil m² para a Classe B.

● Absorção Bruta (m²) | Gross Absorption (sqm) ● Absorção Líquida (m²) | Net Absorption (sqm)



● Absorção Bruta (m²) | Gross Absorption (sqm) ● Absorção Líquida (m²) | Net Absorption (sqm)



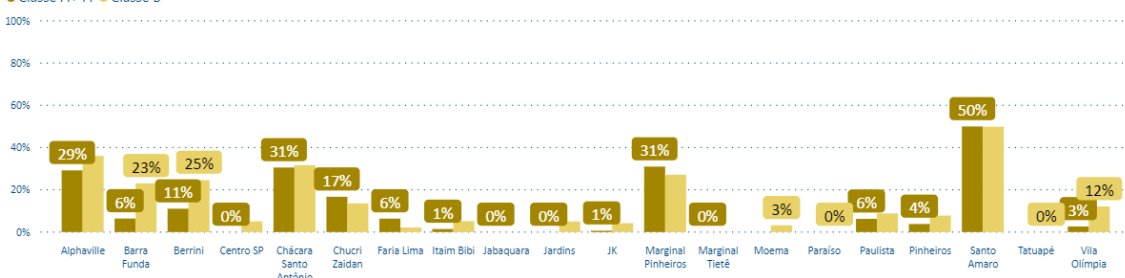
O balanço negativo de locações no segundo trimestre, associado ao novo inventário, fez a taxa de vacância subir em 1 ponto, se comparada com o trimestre anterior. Atualmente o índice está em 15% para ambas as Classes.

● Inventário Existente (m²) | Existing Inventory (sqm) — Taxa de Vacância | Vacancy Rate



Abaixo, observa-se as taxas de vacância por região.

● Classe A+ A ● Classe B



O preço médio pedido de locação dos escritórios Classe A+A foi de R\$74/m²/mês e R\$68/m²/mês para a Classe B. Observa-se leve queda dos preços médios pedidos de locação para a Classe A+A e estabilidade para Classe B.

Classe A+A



Classe B



Mercado imobiliário local

A localização dos imóveis, de fato é um grande apelo comercial, pois se apresentam em uma das principais vias da cidade, com referência não apenas como centro financeiro, mas também de forma turística, com amplo acesso à serviços, transporte e infraestrutura. Analisando o mercado imobiliário local nota-se um grande número de imóveis de mesma tipologia em um padrão construtivo similar ao imóvel em estudo, porém com taxas de vacância cada vez menores.

Observando a oferta de conjuntos na região encontram-se com dimensões entre 192,00 m² a 794,00 m² de área e valores ofertados que variam de R\$ 75,00/m².mês a R\$ 120,00/m².mês para locação, com variação ligada à localização, padrão construtivo, idade, área e estado de conservação.

De maneira geral, o atual cenário pandêmico, aliado à quebra momentânea do viés de crescimento da economia (e principalmente dos valores de imóveis) coloca em dúvida toda e qualquer decisão de investimento, por um prazo remanescente – a julgar a proxy asiática – de 8 a 12 meses em que a economia de incógnita.

Vale ressaltar que existe a fuga do capital estrangeiro da economia brasileira, demonstrada pela alta do valor do dólar. Economias estrangeiras (EUA e China) que possuem efeito direto sobre a nossa tiveram resultados negativos importantes, de -4,8% e -6,8% no primeiro trimestre, respectivamente.

Passamos por um momento em que o PIB relativo inferior ao esperado, apesar da quebra do paradigma sobre a política controlada sobre a taxa SELIC, utilizada desde sua criação para a contenção da inflação.

Além disso, existe a incerteza gerada pela subnotificação brasileira de casos de COVID-19 e que isso deve atrasar a percepção do tão comentado “novo normal” na retomada econômica.

A atividade econômica de São Paulo é bem diversificada, de modo que a ocupação de espaços de escritório, ainda mais numa região consolidada como a do presente objeto de estudo, em um horizonte entre 12 e 18 meses parece uma ação normal de mercado.

Entrevistas com participantes do mercado (local e nacional) demonstram a preocupação dos corretores com relação à demanda de grandes espaços, mas a configuração do imóvel apresenta média liquidez.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Média
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Média
Prazo de Absorção para Locação:	3 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	12 a 18 meses
Público-alvo Venda:	Investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais e 2: Imóveis Urbanos.

Foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, Departamento de São Paulo.

Foram observados os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta, a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

Esta homogeneização foi realizada através do Tratamento por Fatores. Esta metodologia foi escolhida em detrimento por exemplo à inferência estatística, pelas seguintes razões:

- i. O signatário deste laudo e a Colliers International escolhem a utilização do Tratamento por Fatores;

- ii. A preferência pela coleta e utilização de um campo amostral não tão grande quanto o da inferência - porém escolhido com minúcia pela sua similaridade qualitativa e situacional perante o mercado de escritórios de São Paulo, assim como as suas características e perfis de prováveis partes envolvidas no negócio.
- iii. Por fim, cabe mencionar que o tratamento por fatores é amplamente utilizado na profissão e evita possíveis distorções do campo amostral decorrentes da necessidade inerente de um grande número de amostras, incluindo aquelas não similares em tamanho, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis industriais disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 6 (seis) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos. Tal definição se embasa na relação de valores pedidos e transacionados conforme pesquisa de mercado local junto a profissionais de mercado e expertise Colliers em imóveis similares na região onde se situa o imóvel.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante

na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{\text{transp}} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt$$

Onde:

F_{transp}: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/4}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

(Área do avaliando)

ou,

$$Fa = \frac{(\text{área do elemento pesquisado})^{1/8}}{(\text{Área do avaliando})} \Rightarrow \text{quando a diferença for superior a 30\%}$$

(Área do avaliando)

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas

da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

F_{pc}: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescimento, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (I_r) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas Tabelas de 5 a 7 do Anexo VII – Tabelas para Avaliação.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc)$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Vagas de Garagem

Para considerar a influência do número de vagas no valor de locação do imóvel, considerou-se a situação de andar-tipo sem vagas. Os valores das vagas de estacionamento dos elementos comparativos foram descontados dos seus respectivos preços pedidos para obtenção dos Valores Unitários de locação do conjunto comercial. O valor das vagas do imóvel avaliando foi, posteriormente, adicionado ao valor obtido.

O valor locativo das vagas foi estimado em R\$ 300,00 /vaga /mês, e foi estabelecido mediante pesquisa nos estacionamentos e garagens na região de entorno do imóvel.

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Privativa:	234,00 m ²
Quantidade de Vagas:	6,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	300
Índice de Local:	297,83
Padrão da Construção:	2,052
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	17
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,840
Cota-parte de terreno:	60%
Cota-parte de construção:	40%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Locação: **R\$ 91,84/m². mês**

7.3.5 VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de mercado para locação pela área privativa construída total dos imóveis, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário mensal de locação de cada uma delas, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Locação: (Valor Unitário de Locação x Área privativa do imóvel)
+ (Valor Unitário da Vaga x Número de Vagas)

Valor de Mercado para Locação: (R\$ 91,84/m²/mês x 702,00m²) + (R\$ 300,00/vg/mês
x 18 vagas)

Valor de Mercado para Locação: **R\$ 69.871,68 /mês**

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 70.000,00 /mês

(Setenta mil reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contrato Vigente

O conjunto 32 possui um contrato de locação vencido, vigente por período indeterminado, em processo de renovação. Foi informado pelo cliente que há grande probabilidade de negociação, motivo pelo qual foi considerada a renovação do contrato ocorrendo em novembro de 2020 em condições de mercado.

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os demais conjuntos se encontram vagos na ocasião desta avaliação, para eles foram projetados considerados contratos hipotéticos com as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 4 meses
- Carência: 2 meses
- Probabilidade de Renovação: 75%
- Início da locação – Conjunto 72: fevereiro/21
- Início da locação – Conjunto 52: maio/21
- Crescimento Real – Ano 1: 0,00% ao ano
- Crescimento Real – Ano 2: 1,00% ao ano
- Crescimento Real – Ano 3: 1,50% ao ano
- Crescimento Real – Estabilizado: 2,00% ao ano

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Manutenção/Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 4 meses, considerando probabilidade de renovação de 75%, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 5,00/m²/mês
- Manutenção/Condomínio: R\$ 20,00/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,50 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,50% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período } 10}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 8,00% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado

imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 10.700.000,00**
(Dez milhões e setecentos mil reais)

7.4.3 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Na tabela abaixo, são apresentados os *fair value* e respectivos *cap rates* para taxas de desconto e suas variações:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Cap Rate
6,50%	R\$ 11.900.000,00	R\$ 16.951,57	6,69%
7,00%	R\$ 11.500.000,00	R\$ 16.381,77	6,92%
7,50%	R\$ 11.100.000,00	R\$ 15.811,97	7,17%
8,00%	R\$ 10.700.000,00	R\$ 15.242,17	7,44%
8,50%	R\$ 10.400.000,00	R\$ 14.814,81	7,65%
9,00%	R\$ 10.000.000,00	R\$ 14.245,01	7,96%
9,50%	R\$ 9.700.000,00	R\$ 13.817,66	8,20%

Na tabela a seguir, constam a sensibilidade do *fair value*, variando a taxa de *terminal cap rate*:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
6,50%	R\$ 11.600.000,00	R\$ 16.524,22
7,50%	R\$ 10.700.000,00	R\$ 15.242,17
8,50%	R\$ 10.100.000,00	R\$ 14.387,46

7.4.4 INFORMAÇÕES SUPLEMENTARES

Com base nas cotas-parte de terreno e construção, foram calculados os valores correspondentes às parcelas de capital-terreno e capital-construção.

Considerando-se a idade estimada do imóvel e sua vida útil referencial, obteve-se sua Vida Útil Remanescente.

- Valor do Capital-Terreno: : R\$ 6.420.000,00
- Valor do Capital-Construção: : R\$ 4.280.000,00
- Vida Útil Remanescente : 43 anos

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 70.000,00/mês

Fair Value R\$ 10.700.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do valor de mercado para venda, pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 70.000,00 /mês

(Setenta mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 10.700.000,00**

(Dez milhões e setecentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 28 (vinte e oito) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 21 de outubro de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

DocuSigned by:



74CB23E54DAA435...

Momy Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Diretor | Responsável Técnico





Anexo I

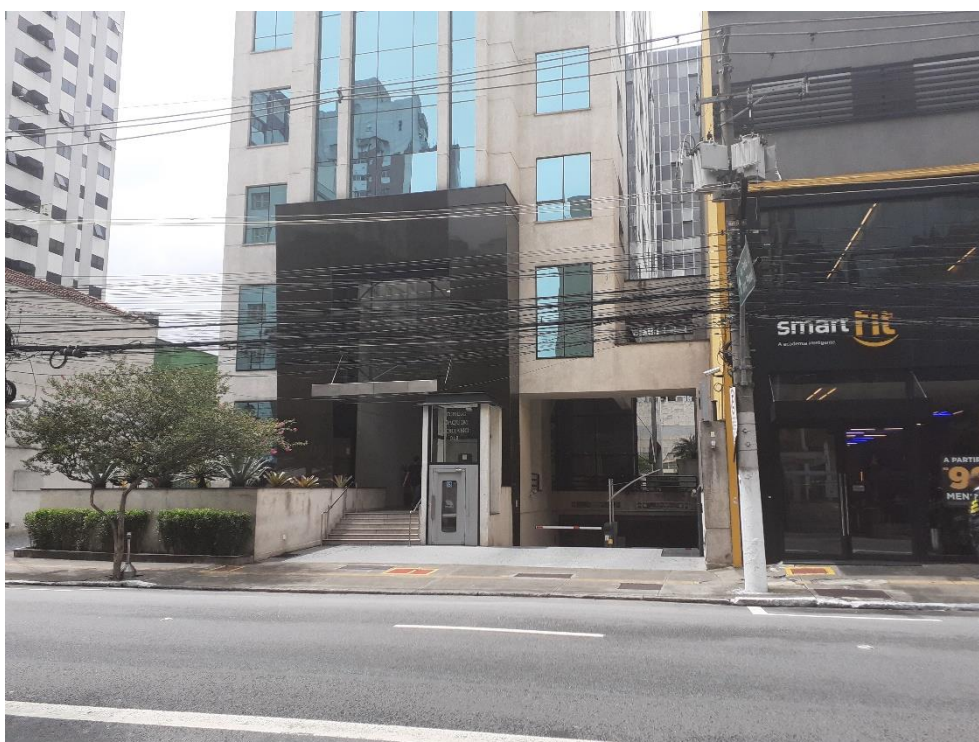
Relatório Fotográfico



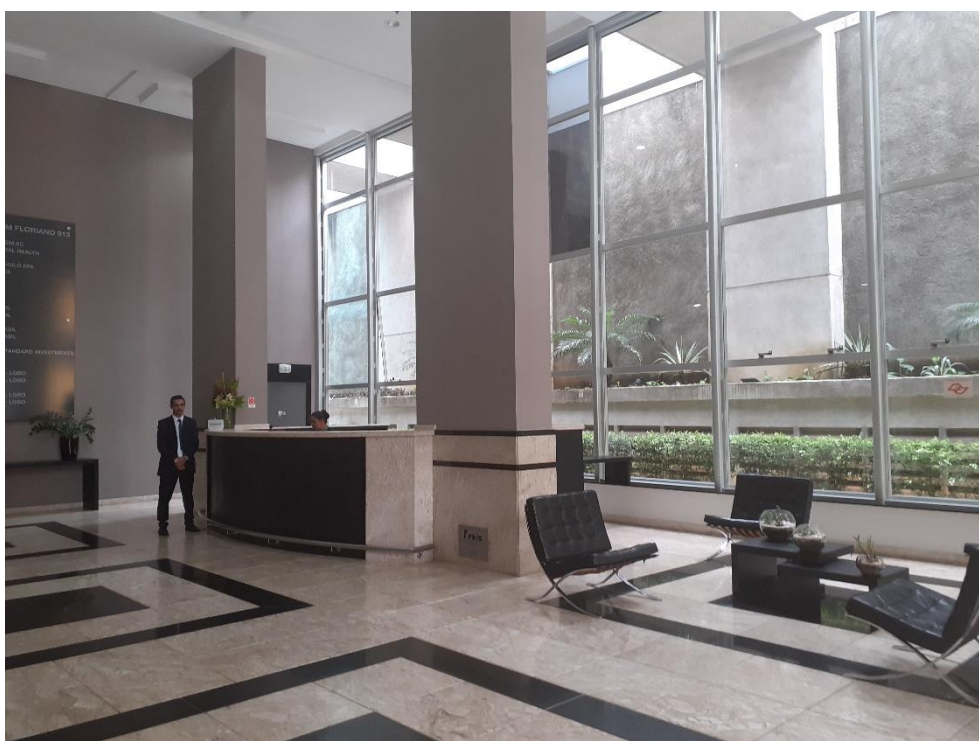
Vista da Rua Joaquim Floriano com imóvel a esquerda



Vista da Rua Joaquim Floriano com imóvel a direita



Vista da fachada do imóvel



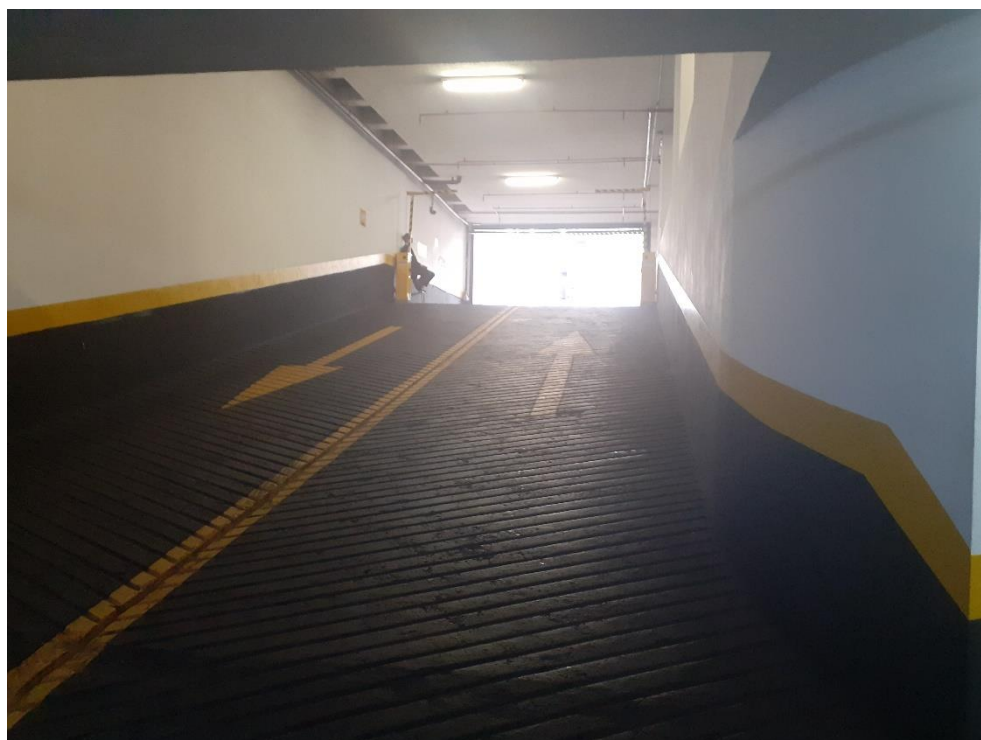
Vista da recepção



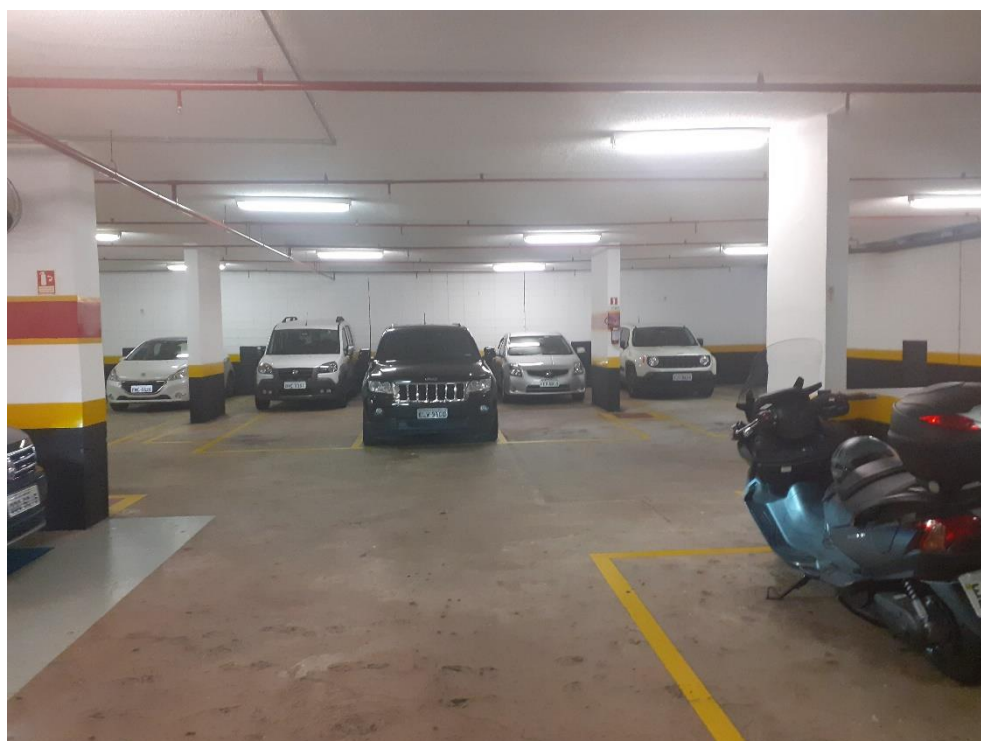
Vista do Hall de elevadores



Vista do estacionamento do térreo



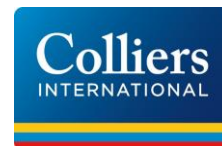
Rampas de acesso ao subsolo



Vagas de estacionamento no subsolo



Acesso ao estacionamento do térreo pela Rua Joaquim Floriano

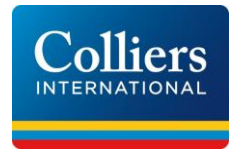


Anexo II

Elementos Comparativos

Elementos comparativos Locação:

#	Endereço	Área Homogeneizada	Vagas	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m² mês	Fonte de Informação
Objeto	Rua Joaquim Floriano, 913 - Itaim Bibi	234,00 m²	6	N/A	N/A	17	C	0,200	2,052	99,57	N/A
1	Rua Joaquim Floriano, 960	192,03 m²	6	R\$ 21.123,30	Oferta	11	C	0,897	2,052	110,000	Sra. Beiza Brasi (Administração de Empreendimento - Tel.: (11) 3076-6816)
2	Rua Iguatemi, 151	300,00 m²	10	R\$ 34.500,00	Oferta	9	B	0,913	3,066	115,000	S.J.R. Comercio Energetica - Tel.: (11) 98859-6088
3	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3900 - Cj 602	794,14 m²	19	R\$ 95.280,00	Oferta	16	B	0,829	3,066	119,979	RealtyCorp - Tel.: (11) 2510-9434
4	Rua Joaquim Floriano, 1000	252,00 m²	7	R\$ 24.500,00	Oferta	15	C	0,858	2,052	97,222	AF Negócios - (11) 98949-4887
5	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894	425,00 m²	10	R\$ 30.000,00	Oferta	43	D	0,440	1,836	70,588	Mb Corp Soluções Tel: (11) 3036-1940
6	Rua Iaiá, 150	250,00 m²	4	R\$ 27.500,00	Oferta	30	D	0,660	1,836	110,000	RealtyCorp - Tel.: (11) 2510-9434



Anexo III

Tratamento por Fatores

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

Locação:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	89,630	1,000	0,952	1,000	0,975	0,927	83,09
2	93,500	1,045	1,064	0,868	0,968	0,945	88,36
3	100,800	0,960	1,165	0,868	1,005	0,998	100,60
4	79,170	1,000	1,019	1,000	0,992	1,011	80,04
5	56,470	0,960	1,077	1,047	1,364	1,448	81,77
6	94,200	1,071	1,017	1,047	1,109	1,244	117,18

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada)

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

Locação:

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	551,04
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	91,84
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	64,29
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	119,39
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	551,04
Total de Comparativos:	6
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² .mês:	91,84

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.

Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras - 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

Locação:

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	6
Número de Graus de Liberdade:	5
Tabela t (t_c de Student):	1,476
Desvio-padrão (R\$/m ² .mês):	14,48
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	83,11
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	100,56

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

Locação:

CAMPO DE ARBÍTRIO**Intervalo Efetivo**

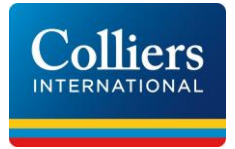
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	80,04
--	-------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	117,18
--	--------

Campo de Arbitrio - 15% em torno da média

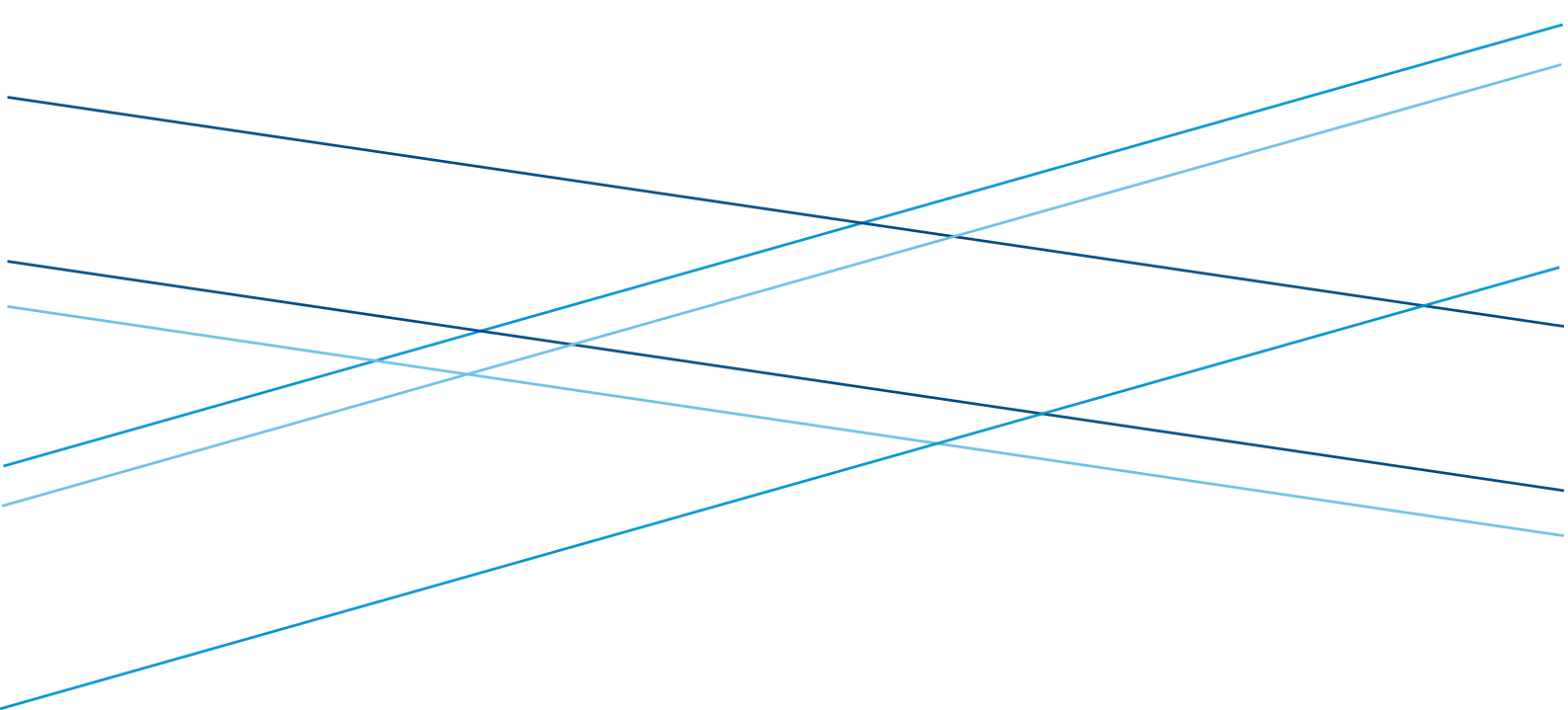
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	80,04
--	-------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	105,62
--	--------



Anexo IV

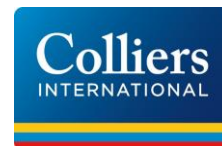
Fluxo de Caixa



Joaquim Floriano - Resumo Anualizado

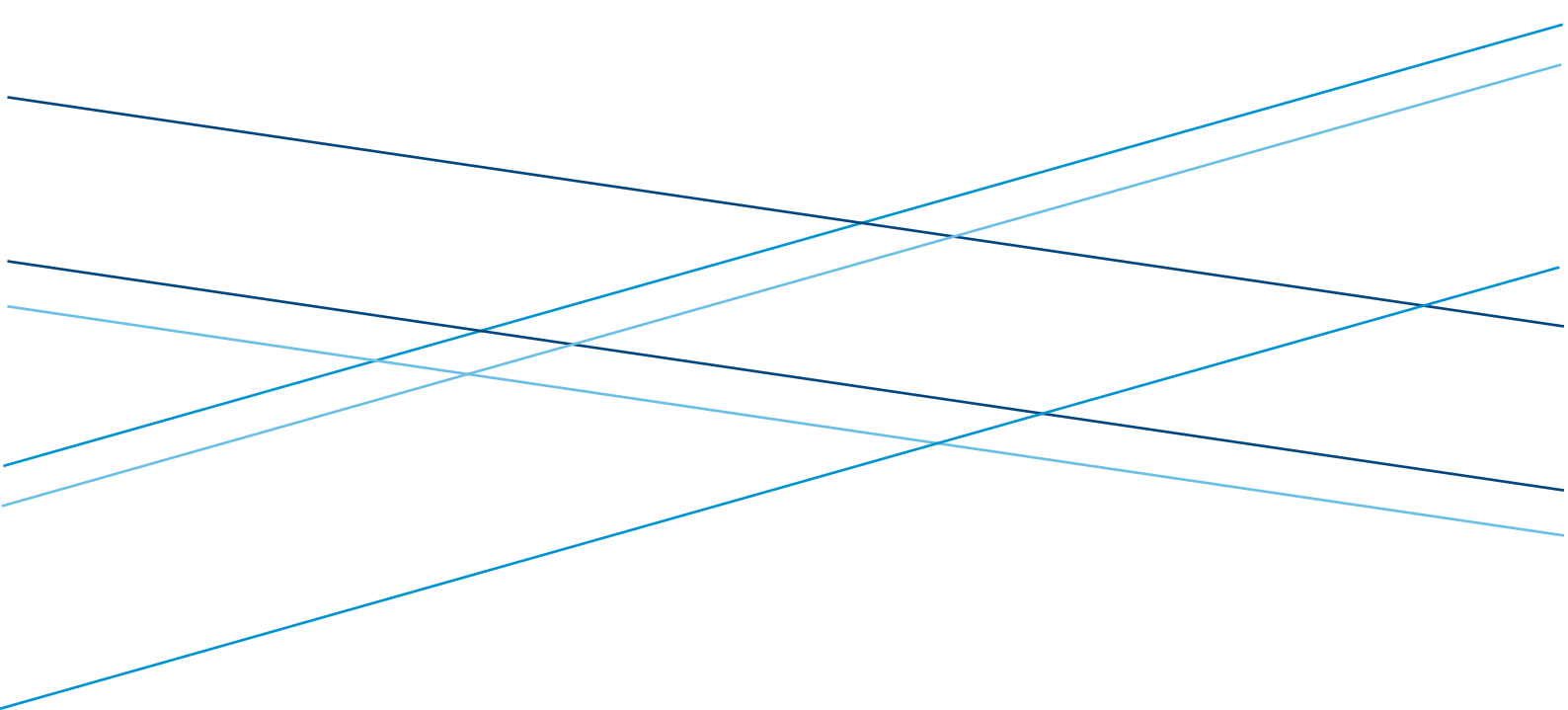


Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Locação	535.670	838.441	838.441	838.441	838.441	656.736	894.252	894.252	894.252	894.252
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	535.670	838.441	838.441	838.441	838.441	656.736	894.252	894.252	894.252	894.252
Despesas de Operação										
IP/TU	10.530	0	0	0	0	3.510	0	0	0	0
Condomínio	42.120	0	0	0	0	14.040	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	52.650	0	0	0	0	17.550	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	483.020	838.441	838.441	838.441	838.441	639.186	894.252	894.252	894.252	894.252
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	69.870	0	0	0	0	111.782	0	0	0	0
Total	69.870	0	0	0	0	111.782	0	0	0	0
Perpetuidade										
Valor Residual										11.923.360
Comissão de Venda										238.467
Valor de Venda Líquido										11.684.893
Fluxo de Caixa	413.150	838.441	838.441	838.441	838.441	527.404	894.252	894.252	894.252	12.579.145



Anexo V

Especificação da Avaliação



De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II	X	GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a

*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea

PONTUAÇÃO

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

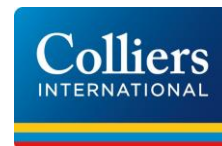
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Grau de Precisão

Método Comparativo

Locação:

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	83,11
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m ² .mês):	100,56
Amplitude (R\$/m ² /mês):	17,45
Média (R\$/m ² /mês):	91,84
Amplitude/Média:	19%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%



Anexo VI

Documentos



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

S20080165167D#01-28*00*

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula ficha
167.556 01

São Paulo, 10 de maio de 2004

IMÓVEL: ESCRITÓRIO nº 72, localizado no 7º pavimento do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 913, situado na Rua Joaquim Floriano nº 913, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 234,00m², área de uso comum de 224,555m², área total de 458,555m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 6,0665%, sendo que da área total acima, 429,288m² em áreas cobertas edificadas e 29,267m² em áreas complementares. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.000,00m².

CONTRIBUINTE: 016.115.0343-4 (maior área).

PROPRIETÁRIA: F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, conjunto 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60.

REGISTROS ANTERIORES: R.08/Mat. nº 7.966, feito em 28 de novembro de 2001, R.23/Mat. nº 39.985, feito em 30 de novembro de 2001 e R.05 (especificação)/Mat. nº 158.962, feito em 10 de maio de 2004, neste Registro.


Carla Sottani C. Santos
Substituta de Oficial

R.01/

Data: 23/FEVEREIRO/2006

Pela escritura datada de 20 de janeiro de 2006, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3668, fls. 145, F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, 9º andar, cj. 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60, transmitiu por venda a ALMEIRA PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Imarés nºs 983 e 989, CNPJ nº 05.365.383/0001-15, a fração ideal de 6,0665% do terreno pelo valor de R\$200.000,00, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso particular de adesão a plano de desenvolvimento imobiliário, datado de 30/05/2001, não registrado. Contribuinte atual nº 016.115.0355-8.


Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registrações de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28f08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

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

matrícula **167.556** ficha **01**
verso

R.02/ Data: 23/FEVEREIRO/2006
Pela escritura datada de 20 de janeiro de 2006, de notas do 22º Tabelião desta Capital, livro nº 3668, fls. 145, **F. REIS ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.356, cj. 92, CNPJ nº 02.573.747/0001-64, na qualidade de incorporadora e construtora do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 913, deu quitação a adquirente **ALMEIRA PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, da quantia de R\$576.230,99, em quanto importaram as obras de construção do escritório objeto desta matrícula, feitas às expensas dela adquirente, em cumprimento ao instrumento particular de compromisso particular de adesão a plano de desenvolvimento imobiliário, datado de 30/05/2001, não registrado, passando, portanto, dito escritório a pertencer-lhe com exclusividade, ficando-lhe atribuída por vincular-se, indissolúvelmente, à fração ideal do terreno de 6,0665%, adquirida conforme registro efetuado sob nº 01.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiária

Av.03/ Data: 08/OUTUBRO/2008 PROT. 385.164
Verifica-se que **ALMEIRA PARTICIPAÇÕES LTDA.** passou a denominar-se **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Alameda Tocantins, 630, módulo 07, Condomínio Múltiplo Tocantins, Alphaville – Barueri, neste Estado, conforme prova o Instrumento Particular da 5ª Alteração Contratual e Consolidação do Contrato Social datado de 09 de abril de 2007, registrado sob o nº 21.663/07-5 na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos do instrumento particular datado de 08 de setembro de 2008, referido no R.04.

Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiária

R.04/ Data: 08/OUTUBRO/2008 PROT. 385.164
Pelo instrumento particular datado de 08 de setembro de 2008, na forma e com estrita observância do disposto na Lei nº 9.514/97, alterada pela Lei nº 10.931/04, **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede nesta Capital, na Avenida dos

continua na ficha 02

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

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

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

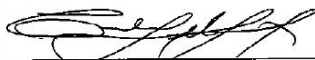
matrícula	ficha
167.556	02

Imarés nº 983 e 989, Indianópolis, CNPJ nº 05.365.383/0001-15, alienou fiduciariamente a **UNION NATIONAL S/A FOMENTO MERCANTIL**, CNPJ nº 05.841.560/0001-92, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica nº 2029, 9º andar, Bairro Consolação, o imóvel desta matrícula bem como todas as benfeitorias que a ele acrescerem, para garantia do cumprimento das obrigações decorrentes do instrumento particular de compra de crédito e prestação de serviços celebrado entre a DTS Latin America Consultoria e Participações Ltda., com sede na Avenida Andrômeda, 2000, Edifício 25, Alphaville, CNPJ nº 28.340.032/0001-55 e a credora, em 09 de setembro de 2008. Valor da obrigação garantida: R\$1.412.500,00. Prazo da garantia: 2 anos. Valor total do bem imóvel dado em propriedade fiduciária: R\$1.080.000,00. Prazo de carência: fica estabelecido o prazo de 10 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do procedimento de intimação, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.



Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficiala

Av.05/ Data: 21/OUTUBRO/2008 PROT. 387.342
Fica cancelado o **R.04** referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado pela credora fiduciária **UNION NATIONAL S/A FOMENTO MERCANTIL**, com sede nesta Capital, na Avenida Angélica nº 2029, 9º andar, Consolação, nos termos do instrumento particular datado de 16 de outubro de 2008.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta Oficial

R.06/ Data: 21/OUTUBRO/2008 PROT. 385.964
Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/03380/001, emitida em 28 de julho de 2008, nesta Capital, por **DTS LATIN AMERICA CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 28.340.032/0001-55, com sede na cidade de Barueri, neste Estado, na Av. Andrômeda nº 2000, prédio 25, a interveniente garantidora **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 05.365.383/0001-15, com sede na Alameda

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br
Registradores
Certidão Registrada de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

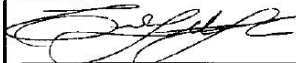
4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

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

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

matrícula	ficha
167.556	02
	verso

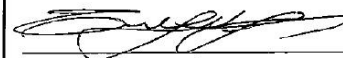
Tocantins nº 630, módulo 07, Alphaville, Barueri, neste Estado, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus, Osasco, neste Estado, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$1.500.000,00, pagável no prazo de 36 meses, com encargos pós-fixados a taxa de juros de 0,85% ao mês, vencendo-se a primeira parcela em 28 de agosto de 2008 e a última em 28 de julho de 2011. Prazo de Carência: fica estabelecido o prazo de 15 dias, contados da data de vencimento do primeiro encargo mensal vencido e não pago, para início do procedimento de intimação, conforme previsto no §2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais condições constantes do título. A presente alienação é feita nos termos da Lei nº 9.514/97.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.07/ Data: 06/OUTUBRO/2010

Verifica-se que ao Escritório desta matrícula corresponde o direito de uso 06 vagas na garagem localizadas nos 2º e 1º subsolos e térreo do edifício. A presente é feita de Ofício, nos termos do Art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.08/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 456.621

Fica cancelado o R.06, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S/A**, já qualificado, por instrumento particular de 14 de dezembro de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.09/ Data: 20/AGOSTO/2012 PROT. 456.538

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/3380/2803, emitida em 28 de março de 2012, nesta Capital, por **URCAL CONSULTORIA LTDA.**, CNPJ nº 00.729.009/0001-38, com sede em Santana do Paranaíba-SP, na Avenida Netuno (Centro de Apoio I) nº 56, sala 03, Alphaville, a terceira garantidora **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES**

continua na ficha 03

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registrações de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

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

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

matrícula ficha
167.556 03

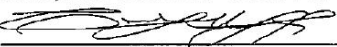
LTDA., já qualificada, alienou fiduciariamente ao BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na "Cidade de Deus", s/n.º, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$6.634.000,00; que será paga por meio de 36 parcelas, vencendo-se a primeira em 28 de abril de 2012 e a última em 28 de março de 2015; Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.10/ Data: 10/MARÇO/2015 PROT. 499.531

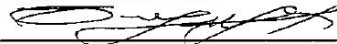
Por instrumento particular de Aditamento à Cédula de Crédito Bancário nº 237/3380/2803, datado de 06 de dezembro de 2012 e 2º aditamento datado de 20 de junho de 2013, de um lado a emitente URCAL CONSULTORIA LTDA., a terceira garantidora BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA., já qualificadas, e o credor BANCO BRADESCO S/A., também já qualificado, têm ajustado o aditamento da alienação fiduciária registrada sob nº 09 nesta matrícula, para prorrogar o prazo de vencimento por mais 611 dias, fixando o vencimento para 28 de novembro de 2016, a taxa de juros passa a ser efetiva de 1,53% ao mês, equivalente à taxa efetiva de 19,67090% ao ano, alterar as condições de pagamento das parcelas na forma do item 2.1. do título, bem como constituir nova garantia de alienação fiduciária do bem imóvel constituído pela Gleba A, no sítio Bela Vista, no bairro Japy, município de Itupeva, matriculado sob o nº 229 no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá-SP; e demais condições constantes do título, ficando ratificadas todas as cláusulas, termos e condições. Protocolo nº 499.531 de 04/03/2015.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.11/ Data: 16/JUNHO/2015 PROT. 504.050

Ficam cancelados o R.09 e a Av.10, referentes à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por BANCO BRADESCO S/A., já qualificado, por Cédula de Crédito Bancário emitida em 01 de junho de 2015, referida no R.12. Protocolo nº 504.050 de 05/06/2015.



Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Assinada por Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

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

matrícula
167.556

ficha
03
verso

CNS: 11.349-8

R.12/ Data: 16/JUNHO/2015 PROT. 504.050
Por Cédula de Crédito Bancário nº 237/03380/2206, emitida em 01 de junho de 2015, nesta Capital, por **URCAL CONSULTORIA LTDA.**, CNPJ nº 00.729.009/0001-38, com sede em Santana de Paranaíba-SP, na Avenida Copacabana nº 104-B, Jd. Prof. Ben, a terceira garantidora **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na "Cidade de Deus", s/nº, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$3.910.000,00; que será paga por meio de 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 22 de julho de 2015 e a última em 22 de junho de 2020; Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título. Faz parte da presente garantia outro imóvel constante do título. Protocolo nº 504.050 de 05/06/2015.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

Av.13/ Data: 28/OUTUBRO/2015 PROT.510.542
Por certidão expedida em 19 de junho de 2015, consoante disposto no parágrafo 6º do artigo 659 do Código de Processo Civil e Provimento CG 6/2009 da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pelo Juízo da 26ª Vara Cível do Foro Central desta Capital, nos autos da Execução Civil, processo nº 1095355-26.2014.8.26.010, em que são partes: **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 913**, CNPJ nº 07.090.118/0001-05 (exequente) e **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 05.365.383/0001-15 (executada), verifica-se que foi procedida a penhora dos direitos de titularidade da executada, decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 12. Valor da dívida: R\$82.287,68. Figura(m) como depositário(s): **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.** Protocolo nº 510.542 de 26/10/2015.


Carla S. C. Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 4

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

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

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

matrícula **167.556** ficha **04**

Av.14/ Data: 04/JANEIRO/2017
 Por instrumento particular de 08 de dezembro de 2016, subscrito pelo credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, à vista da notificação feita à devedora fiduciante **BATISTA BOTELHO PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, e das certidões de decurso de prazo sem purgação da mora, arquivadas junto ao processo de intimação autuado sob o nº 1.233, neste Registro, procede-se a averbação da consolidação da propriedade do imóvel desta matrícula em nome do credor fiduciário **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus s/nº, pelo valor de R\$2.099.040,00. A presente é feita nos termos do artigo 26, e parágrafos, da Lei nº 9.514/97, e dos subitens 253.1, 253.2, 253.3 e 253.4 da Subseção II, da Seção IX, do Capítulo XX, do Tomo II das Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo. Protocolo nº 519.997 de 21/06/2016.


 Maria Rosa S. C. dos Santos
 Oficiala

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

 Registradores
 Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

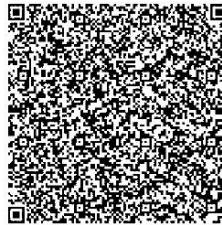
Alameda Vicente Pinzon, 173 – 11º andar – Vila Olímpia
 Fone: 11 3054-5655 email: info@4risp.com.br site: www.4risp.com.br
 CNPJ: 45.564.879/0001-32

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 26/08/2020.

CERTIDAO EXPEDIDA NO DIA 28/08/2020
 Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60, "c").

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

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, 26/08/2020



SELO DIGITAL 1134983C3000000031932020F

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 5cc218de-28b1-4695-9ee1-30874435cddc

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.org.br

Registradores
 Certidão Registradores de Imóveis

Esse documento foi assinado digitalmente por LEONARDO HONORIO DE OLIVEIRA - 28/08/2020 09:31 PROTOCOLO: S20080165167D

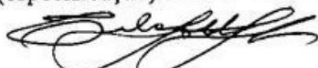
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
167.548	01		
São Paulo,		10	de maio de 2004

IMÓVEL: ESCRITÓRIO nº 32, localizado no 3º pavimento do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 913, situado na Rua Joaquim Floriano nº 913, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 234,00m², área de uso comum de 224,555m², área total de 458,555m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 6,0665%, sendo que da área total acima, 429,288m² em áreas cobertas edificadas e 29,267m² em áreas complementares. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.000,00m².

CONTRIBUINTE: 016.115.0343-4 (maior área).

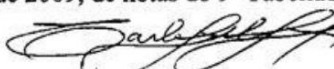
PROPRIETÁRIA: F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, conjunto 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60.

REGISTROS ANTERIORES: R.08/Mat. nº 7.966, feito em 28 de novembro de 2001, R.23/Mat. nº 39.985, feito em 30 de novembro de 2001 e R.05 (especificação)/Mat. nº 158.962, feito em 10 de maio de 2004, neste Registro.

 Carla Sottano C. Santos
Substituta da Oficial

Av.01/ Data: 09/MARÇO/2009 Protocolo: 393.515

O imóvel desta matrícula atualmente está cadastrado sob o contribuinte nº 016.115.0347-7, conforme prova a Certidão de Dados Cadastrais expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo, nos termos da escritura datada de 18 de fevereiro de 2009, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 8.722, fls. 277.

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

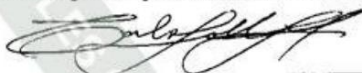
R.02/ Data: 09/MARÇO/2009 Protocolo: 393.515

Pela escritura datada de 18 de fevereiro de 2009, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 8.722, fls. 277, F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., CNPJ nº 00.076.468/0001-60, com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 242, cj. 81, transmitiu por venda a ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 04.370.200/0001-97, com sede nesta Capital, na Rua Joaquim Floriano nº 913, 5º

continua no verso

matrícula	ficha
167.548	01
	verso

andar, cj. 52 - parte, o imóvel desta matrícula pelo valor de R\$900.000,00.

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial


Av.03/ Data: 03/JUNHO/2009 PROT. 397.328

Pelo instrumento particular datado de 16 de abril de 2007, e termo aditivo datado de 15 de maio de 2009, **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de Poá, neste Estado, na Rua Jasmin nº 34, sala 135, CNPJ nº 04.370.200/0001-97, deu em caução a **PARATYPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Rafael de Barros nº 567, CNPJ nº 08.649.937/0001-02, o imóvel desta matrícula, para garantia da locação celebrada entre **ESCOLA VIVA – ENSINO FUNDAMENTAL E MÉDIO S/A.**, CNPJ nº 03.954.359/0001-96, com sede nesta Capital, na Rua Prof. Vahia de Abreu nº 285, e a credora, referente aos imóveis situados na Rua Prof. Vahia de Abreu nºs 496 e 504, Vila Olímpia, nesta Capital, pelo prazo de 48 meses, a contar de 16 de abril de 2007 até 15 de abril de 2011, com o aluguel mensal no valor de R\$16.000,00, a ser pago até o dia 05 de cada mês.

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.04/ Data: 06/OUTUBRO/2010

Verifica-se que ao Escritório desta matrícula corresponde o direito de uso 06 vagas na garagem localizadas nos 2º e 1º subsolos e térreo do edifício. A presente é feita de Ofício, nos termos do Art. 213, inciso I, alínea “a” da Lei 6.015/73.

 Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatricula
167.548ficha
02

Av.05/

Data: 13/JUNHO/2011

PROT. 435.529

Fica cancelada a Av.03 referente à caução, autorizado por **PARATYPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, por instrumento particular de 10 de maio de 2011.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 13/JUNHO/2011

PROT. 436.083

Por instrumento particular de 15 de abril de 2011, **ADT CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu em caução o imóvel desta matrícula a **PARATYPAR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ nº 08.649.937/0001-02, com sede nesta Capital, na Rua Dr. Rafael de Barros nº 567, Paraíso, para garantir a locação entre **ESCOLA VIVA: ENSINO FUNDAMENTAL E MÉDIO S/A.**, CNPJ nº 03.954.359/0001-96, com sede nesta Capital, na Rua Professor Vahia de Abreu nº 460, 488, Vila Olímpia e credora, referente aos imóveis situados na Rua Prof. Vahia de Abreu nºs 496 e 504, pelo prazo de 60 meses, com início em 16 de abril de 2011 e com término em 15 de abril de 2016, pelo aluguel mensal de R\$32.000,00; e demais condições constantes do título digitalizado nesta data.



Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.07/

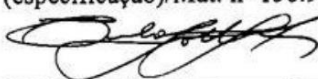

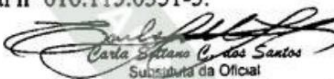
Data: 30/AGOSTO/2019

Por instrumento particular de Primeira Alteração do Contrato Social de 17 de novembro de 2014, registrado sob o nº 26.777/15-0, em 02 de fevereiro de 2015, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de conferência de bens para aumento de capital social, o imóvel desta matrícula para **GURPE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 19.622.998/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Cunha Gago nº 700, 8º andar (parte), Pinheiros, pelo valor de R\$900.000,00. (Valor de referência: R\$2.313.365,00). Protocolo nº 571.853 de 27/08/2019.

Selo Digital: 113498321000000016637819U.



Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
matrícula	ficha		
167.552	01	São Paulo, 10 de maio de 2004	
<p>IMÓVEL: ESCRITÓRIO nº 52, localizado no 5º pavimento do EDIFÍCIO JOAQUIM FLORIANO 913, situado na Rua Joaquim Floriano nº 913, no 28º Subdistrito - Jardim Paulista, possui a área privativa de 234,00m², área de uso comum de 224,555m², área total de 458,555m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e nas demais partes comuns de 6,0665%, sendo que da área total acima, 429,288m² em áreas cobertas edificadas e 29,267m² em áreas complementares. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.000,00m².</p> <p>CONTRIBUINTE: 016.115.0343-4 (maior área).</p> <p>PROPRIETÁRIA: F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, conjunto 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R.08/Mat. nº 7.966, feito em 28 de novembro de 2001, R.23/Mat. nº 39.985, feito em 30 de novembro de 2001 e R.05 (especificação)/Mat. nº 158.962, feito em 10 de maio de 2004, neste Registro.</p> <p> Carla Sotiano C. Santos Substituta de Oficial</p> <hr/> <p>R.01/ Data: 26/DEZEMBRO/2005</p> <p>Pela escritura datada de 28 de outubro de 2005, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 7.594, fls. 247, F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, conjunto 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60, <u>transmitiu por venda</u> a ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede em Poá, neste Estado, na Rua Jasmim nº 34, sala 135, Centro, CNPJ nº 04.370.200/0001-97, <u>a parte ideal de 25% do imóvel desta matrícula</u> pelo valor de R\$224.000,00. Contribuinte atual nº 016.115.0351-5.</p> <p> Edgar Jorge Furlaneto Escrevente Habilitado</p> <p> Carla Sotiano C. Santos Substituta de Oficial</p> <hr/> <p>R.02/ Data: 26/DEZEMBRO/2005</p> <p>Pela escritura datada de 28 de outubro de 2005, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 7.594, fls. 251, F. REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., com sede</p> <p style="text-align: center;">continua no verso</p>			

matrícula

167.552

ficha

01

verso

nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho nº 1356, conjunto 92, CNPJ nº 00.076.468/0001-60, prometeu vender a **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede em Poá, neste Estado, na Rua Jasmim nº 34, sala 135, Centro, CNPJ nº 04.370.200/0001-97, a parte ideal de 75% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$672.000,00, pagáveis através de 60 parcelas mensais, iguais e sucessivas no valor de R\$14.948,27 cada uma, já acrescidas dos juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, representadas por 60 Notas Promissórias de emissão da compradora, vencendo-se a primeira delas em 13 de novembro de 2005 e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes. Tais parcelas serão ajustadas de acordo com a variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços - Mercado), adotando-se como data base o mês de outubro/2005. O reajuste incidirá em cada período de 12 meses (ou menor periodicidade, caso ocorra alteração por força de determinação legal, jurisprudencial ou normativa, até alcançar a periodicidade desejada, de um mês). Além desse reajuste, a compradora pagará a inflação residual do período anterior, que será calculada pela vendedora na forma constante do título; e demais condições constantes do título.

Edgar Jorge Furlaneta
Escritor Habilitado



Carla Santana C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.03/

Data: 24/AGOSTO/2010

PROT. 421.608

Pela escritura datada de 28 de julho de 2010, de notas do 9º Tabelião desta Capital, livro nº 9233, fls. 003, **F.REIS ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, CNPJ nº 00.076.468/0001-60, com sede nesta Capital, na Rua Olimpíadas nº 242, cj. 81, Vila Olímpia, transmitiu por venda a **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 04.370.200/0001-97, com sede em Poá-SP, na Rua Jasmim nº 34, Sala 135, Centro, a parte ideal de 75% do imóvel desta matrícula pelo valor de R\$672.000,00, em cumprimento a escritura de promessa de venda e compra datada de 28 de outubro de 2005, de notas do 9º Tabelião desta Capital, Livro nº 7.594, fls. 251, registrada sob nº 02.



Maria Rosa S. C. dos Santos
Oficial

continua na ficha 02

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula

167.552

ficha

02

Av.04/

Data: 06/OUTUBRO/2010

Verifica-se que ao Escritório desta matrícula corresponde o direito de uso 06 vagas na garagem localizadas nos 2º e 1º subsolos e térreo do edifício. A presente é feita de Ofício, nos termos do Art. 213, inciso I, alínea "a" da Lei 6.015/73.

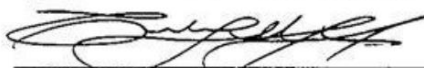
Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

R.05/

Data: 04/ABRIL/2011

PROT. 432.252

Pela Cédula de Crédito Bancário – Empréstimo – Capital de Giro nº 237/3397/9342, emitida em 17 de novembro de 2010, pela **TECBRIL INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA.**, CNPJ nº 004.176.770/0001-40, com sede na cidade de Guarulhos-SP, na Av. Narain Singh nº 1.090, a terceira garantidora **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S.A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na Cidade de Deus, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$1.200.000,00; Prazo: 60 meses; Taxa de juros: 1,18% ao mês e 15,1161% ao ano Pré-fixados; Vencimento: primeira parcela em 22 de dezembro de 2010 e a última parcela em 22 de novembro de 2015, cujo pagamento será feito na forma do título. Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e sendo as demais cláusulas e condições constantes do título digitalizado e microfilmado nesta data.

Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

Av.06/

Data: 07/JUNHO/2013

PROT. 470.912

Fica cancelado o R.05, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 06 de maio de 2013.


Carla Sottano C. dos Santos
Substituta da Oficial

continua no verso

matricula	ficha	CNS: 11.349-8
167.552	02	
	verso	


R.07/ Data: 07/JUNHO/2013 PROT. 470.876

Pela Cédula de Crédito Bancário nº 237/3397/0313, emitida em 26 de março de 2013, nesta Capital, por **TECBRIL INDÚSTRIA QUÍMICA LTDA.**, CNPJ nº 04.176.770/0001-40, com sede em Guarulhos-SP, na Avenida Narain Singh nº 1.090, Jardim Aracília, a terceira garantidora **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, alienou fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, na "Cidade de Deus", s/n.º, o imóvel desta matrícula, para garantia da dívida no valor de R\$1.950.000,00; que será paga por meio de 60 parcelas, vencendo-se a primeira em 29 de abril de 2013 e a última 27 de março de 2018; Prazo de Carência: 15 dias, conforme previsto no § 2º do artigo 26 da Lei nº 9.514/97; e demais cláusulas e condições constantes do título.


Carla Sottano C. dos Santos.
Substituta da Oficial

Av.08/ Data: 07/MARÇO/2018

Fica cancelado o **R.07**, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 06 de fevereiro de 2018. Protocolo nº 545.709 de 28/02/2018.


Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

Av.09/ Data: 17/ABRIL/2019

Por instrumento particular de 01 de agosto de 2018. **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, deu em caução o imóvel desta matrícula a **LIDIA CANDIA REA**, brasileira, viúva, do lar, RG nº 1.320.608-SSP/SP. CPF/MF nº 143.347.188-41, domiciliada nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82. Itaim Bibi, representada por Eliana Maria Rea Goldschmidt e Paulo Eduardo Rea, conforme procuração datada de 03 de outubro de 2011, no 14º Tabelião de Notas desta Capital. livro nº 3.498, fls. 179/181, **ELIANA MARIA REA GOLDSCHMIDT**, brasileira, casada, historiadora, RG nº 6.231.342-SSP/SP, CPF/MF nº 143.015.678-36, domiciliada nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82. Itaim Bibi; **ITOBY GOLDSCHMIDT**, brasileiro, casado, engenheiro, RG nº 3.589.399-SSP/SP, CPF/MF nº 391.838.748-87.

continua na ficha 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.org.br)-Visualizado em:06/08/2020 09:11:52

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulomatricula
167.552ficha
03

domiciliado nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82, Itaim Bibi; **SILVANA MARIA REA**, brasileira, solteira, psicóloga, RG nº 7.509.628-SSP/SP, CPF/MF nº 146.591.098-01, domiciliada nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82, Itaim Bibi; **PAULO EDUARDO REA**, brasileiro, casado, psicólogo, RG nº 16.830.823-SSP/SP, CPF/MF nº 188.342.588-35, domiciliado nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82, Itaim Bibi; **FLAVIA REA GOLDSCHMIDT**, brasileira, casada, cineasta, RG nº 28.558.790-0-SSP/SP, CPF/MF nº 279.779.458-35, domiciliada nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82, Itaim Bibi; e, **RENATO REA GOLDSCHMIDT**, brasileiro, casado, artista plástico, RG nº 28.558.791-2-SSP/SP, CPF/MF nº 326.954.308-50, domiciliado nesta Capital, na Rua Tabapuã nº 1661, ap. 82, Itaim Bibi, para garantir a locação celebrada entre **ESCOLA VIVA: ENSINO FUNDAMENTAL E MÉDIO S.A.**, CNPJ nº 03.954.359/0001-96, com sede nesta Capital, na Rua Professor Vahia de Abreu nº 460/468, Vila Olímpia e *os credores*, referente a dois imóveis situados nesta Capital, independentes entre si, a seguir descritos: (a) Rua Casa do Ator nº 836, Vila Olímpia; e, (b) Rua Casa do Ator nº 844/848, Vila Olímpia, pelo prazo de prazo de 60 meses, com início em 01 de agosto de 2018 e término em 01 de agosto de 2023, pelo aluguel mensal de R\$98.049,92; e demais condições constantes do título. Protocolo nº 564.493 de 03/04/2019.

Selo Digital: 113498331000000010231019U.


Paulo S. R. Ornellas
Escrevente Autorizado

R.10/

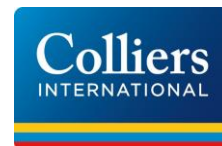
Data: 30/AGOSTO/2019

Por instrumento particular de Primeira Alteração do Contrato Social de 17 de novembro de 2014, registrado sob o nº 26.777/15-0, em 02 de fevereiro de 2015, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, **ATD CONSULTORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, já qualificada, transmitiu a título de conferência de bens para aumento de capital social. o imóvel desta matrícula para GURPE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES LTDA., CNPJ nº 19.622.998/0001-94, com sede nesta Capital, na Rua Cunha Gago nº 700, 8º andar (parte), Pinheiros, pelo valor de R\$894.000,00. (Valor de referência: R\$2.313.365,00). Protocolo nº 571.853 de 27/08/2019.

Selo Digital: 113498321000000016637919S.


Carla S. C. Santos
Oficial Substituta

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL



Razão social	Conjunto	Área (m²)	Data de início	Data de término	Reajuste	Garantia	Valor Base
Videographica Serviços e Participações	32	234,00	09/06/2014	Em renovação	IGP-M	Não tem	R\$ 19.487,52 (base fev/16)

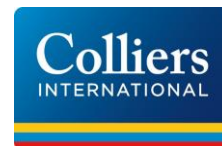
Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

A series of abstract, overlapping blue lines of varying thickness and color (ranging from light blue to dark blue) that crisscross the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.



Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
--------------	--

Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
	0,70
Popular	0,78
	0,85
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior		Acima de 1,690	

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simple	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simple	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

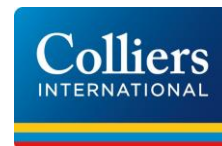
Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007



Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação de três conjuntos comerciais na Rua Joaquim Floriano, 913

A Colliers International do Brasil declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do *Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Caroline Ribeiro vistoriou o imóvel; Mony Lacerda não vistoriou o imóvel.
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 4ECF70072EB94E718D6230976BBD1B79

Status: Concluído

Assunto: ENT.: 7559 - 8959 - Kinea - Joaquim Floriano

Empresa Requisitante: CIVAS

Origem do Envelope:

Qtde Págs Documento: 81

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Qtde Págs Certificado: 5

Rubrica: 0

Rogério Cunha

Assinatura guiada: Ativado

Avenida das Nações Unidas, 14171, 8o Andar,

Selo com ID do Envelope: Ativado

Conjunto 803 e 804, Torre Marble, Vila Gertrudes

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SP, SP 04794-000

rogerio.cunha@colliers.com

Endereço IP: 179.113.220.247

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Rogério Cunha

Local: DocuSign

21-out-2020 | 17:58

rogerio.cunha@colliers.com

Eventos de Signatários

Assinatura

Data/Hora

Mony

DocuSigned by:

Enviado: 21-out-2020 | 18:10

mony.lacerda@colliers.com

74CB23E54DAA435...

Visualizado: 21-out-2020 | 19:05

Executive Manager

Assinado: 21-out-2020 | 19:06

COLLIERS

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 191.181.59.218

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através do DocuSign

Eventos de Signatários Presenciais

Assinatura

Data/Hora

Eventos de Editores

Status

Data/Hora

Eventos de Agentes

Status

Data/Hora

Eventos de Destinatários

Status

Data/Hora

Intermediários

Eventos de entrega certificados

Status

Data/Hora

Alessandro Estevam

Visualizado

Enviado: 21-out-2020 | 19:06

alessandro.estevam@kinea.com.br

Visualizado: 21-out-2020 | 20:48

Kinea Investimentos Ltda.

Usando endereço IP: 200.196.153.28

Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: DS Electronic

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 21-out-2020 | 20:48

ID: 1bd05a38-93ef-46f4-8b3e-5f54d84356d7

Eventos de cópia

Status

Data/Hora

Eventos de cópia	Status	Data/Hora
Fábio Sodeyama fabio.sodeyama@colliers.com Colliers International do Brasil Consultoria Ltda Nível de Segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 21-out-2020 19:06
Detalhes do provedor de assinatura:		
Tipo de assinatura: DS Electronic		
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:		
Não disponível através do DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Data/Hora
-------------------------	------------	-----------

Eventos do tabelião	Assinatura	Data/Hora
---------------------	------------	-----------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	21-out-2020 19:06
Entrega certificada	Segurança verificada	21-out-2020 20:48
Concluído	Segurança verificada	21-out-2020 20:48

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.