



Laudo de Avaliação para Valor de Aquisição

RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA – FII

Alameda Santos, 1.163 e 1.165

Jardim Paulista – São Paulo – SP

Junho / 2018

Laudo nº 6957B/18

22 de agosto de 2018

RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA– FII

Referência: Nova emissão do Laudo de Avaliação do edifício comercial localizado em São Paulo – SP

Endereço: Alameda Santos, 1.163 e 1.165 - Jardim Paulista– São Paulo, SP

De acordo com a proposta nº 5920/2018, assinada em 08 de junho de 2018, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima na data de 14/06/2018, e realizou uma análise a fim de estimar seu atual *Fair Value*, considerando um contrato com prazo de 10 anos, a valor de mercado para aquisição. Esta é uma re-emissão do laudo original, sem alterações nos resultados avaliados.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação preparado para a aquisição do imóvel.

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

Atenciosamente,

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D
Vice-President | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2
Executive Manager | CIVAS

1. SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	4
3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO	4
3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO	7
3.3 ZONEAMENTO	8
4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE.....	9
4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO	9
4.2 CONSTRUÇÃO	10
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
6.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS	14
6.2 VALOR DE LOCAÇÃO	14
6.2.1 Metodologia	14
6.2.2 Elementos Comparativos	14
6.2.3 Tratamento Por Fatores	15
6.2.4 Homogeneização De Áreas	19
6.2.5 Situação Paradigma	20
6.2.6 Valor Unitário De Locação	20
6.2.7 Valor De Locação.....	21
6.3 FAIR VALUE	22
6.3.1 Metodologia	22
6.3.2 Premissas.....	22
6.3.3 Fair Value	23
6.3.4 Análise de Sensibilidade	24
6.3.5 Informações Suplementares	24
7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
8. TERMO DE ENCERRAMENTO	26
ANEXOS	
<i>I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO</i>	
<i>II – ELEMENTOS COMPARATIVOS DE LOCAÇÃO</i>	
<i>III – TRATAMENTO POR FATORES</i>	
<i>IV – FLUXO DE CAIXA</i>	
<i>V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</i>	
<i>VI – DOCUMENTOS</i>	
<i>VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES</i>	

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Alameda Santos

Solicitante	RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA– FII
Administrador do Fundo	Rio Bravo Investimentos
Finalidade e Uso pretendido	<i>Fair Value</i> considerando um contrato vigente com prazo de 10 anos, a valor de mercado para aquisição.
Data de Referência	Junho de 2018
Endereço	Alameda Santos, 1.163 e 1.165 - Jardim Paulista
Município	São Paulo – SP
Área de Terreno	1.050,42 m ² (de acordo com planta em formato PDF fornecida pelo cliente)
Tipologia do Imóvel	Escritório.
Idade	15 anos (idade estimada)
Área Privativa	4.695,73 m ² (de acordo com quadro de áreas enviado pelo cliente)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologias	Método Comparativo Direto e Método da Renda
Valor de Locação	R\$ 350.00,00 / mês (Trezentos e cinquenta mil reais mensais)
<i>Fair Value</i>	R\$ 48.400.000,00 (Quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 5920/2018, assinado em 08 de junho de 2018, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel localizado na Alameda Santos, 1.163 e 1.165 - Jardim Paulista– São Paulo, SP, para data-base de junho de 2018 para RIO BRAVO RENDA CORPORATIVA– FII, doravante chamado “Cliente”.

Após a entrega do laudo 6975/18, o cliente enviou um resumo do contrato de locação vigente, que gerou a necessidade de uma revisão considerando este contrato. Por isso foi criado este relatório 6957R/18 que substitui o relatório anterior, que por sua vez perde seu efeito.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação com a estimativa do *Fair Value* do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, considerando um contrato vigente com prazo de 10 anos, a valor de mercado para aquisição, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, entrevistas com o 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.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do *Fair Value*, 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 Institute 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*.

A base de valor adotada foi a do *Fair Value*, definido como:

Fair value

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes (*definição adotada pelo IVSC – International Valuation Standards Council*).

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.

Adicionalmente, a Cliente entende que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no Relatório.

A 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. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1 ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO E ACESSO

Endereço:	Alameda Santos, 1.163 e 1.165 - Jardim Paulista
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial
Acessibilidade:	Boa
Principais vias de Acesso da região:	Avenida Paulista, Rua da Consolação, Avenida Rebouças e Avenida Dr. Arnaldo.
Transporte Público:	Linhas de ônibus municipais na Avenida Paulista e estações Brigadeiro e Trianon-Masp do Metrô.

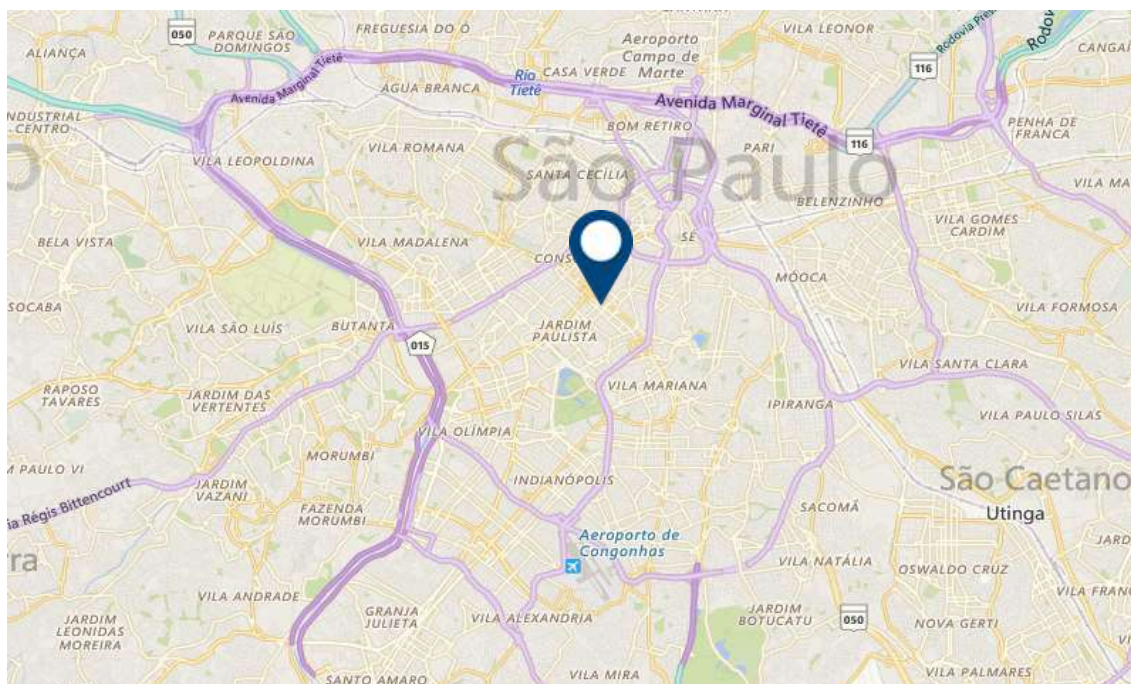


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA CIDADE – FONTE: SITE BINGMAPS

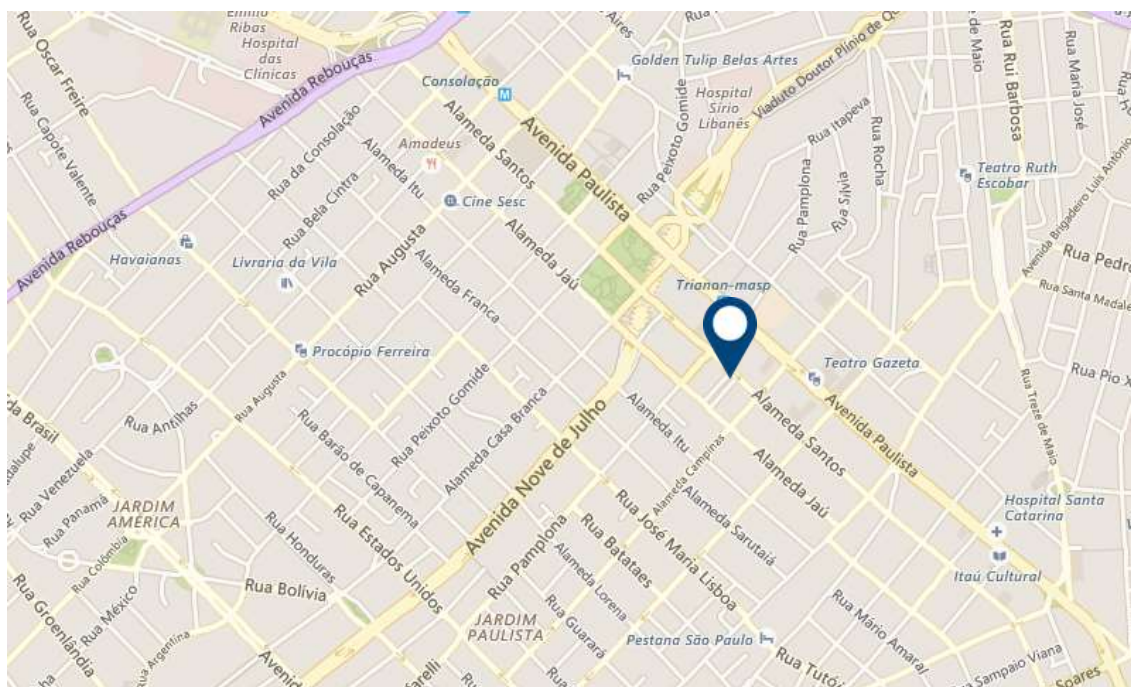


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO NA REGIÃO – FONTE: SITE BINGMAPS

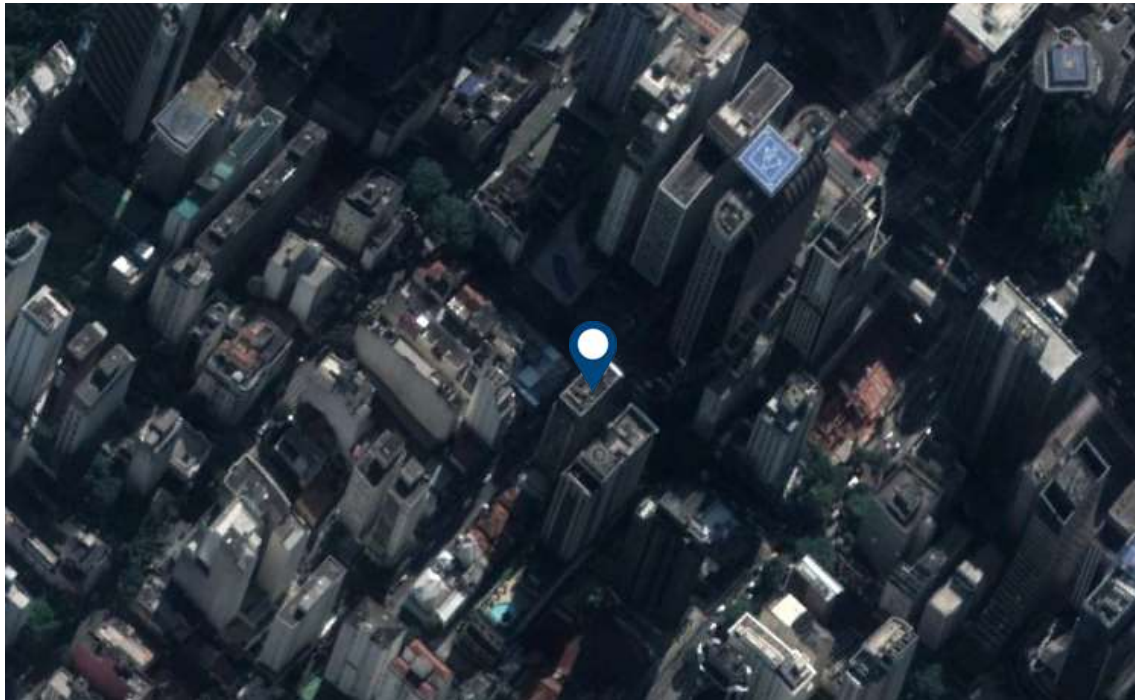


FIGURA 3 – VISTA AÉREA DA REGIÃO – FONTE: GOOGLE EARTH

3.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Ocupação da Região:	Heterogênea
Ocupação Industrial:	Inexistente
Ocupação Comercial:	Expressiva
Ocupação Residencial:	Expressiva de Padrão Médio-Alto.
Distância do Centro:	6 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.
Atividades existentes em um raio de 500m:	Residencial e Comercial
Pontos de Destaque:	Colégio São Luis, Praça do Ciclista, Conjunto Nacional, Parque Mário Covas, Parque Trianon e MASP.

3.3 ZONEAMENTO

De acordo com o Plano Diretor da cidade de São Paulo, o imóvel está localizado na Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana (ZEU).

Os índices urbanísticos previstos para essas zonas são:

- Coeficiente de Aproveitamento Médio = 1,00 vez a área do terreno
- Coeficiente de Aproveitamento Máximo = 4,00 vezes a área do terreno
- Gabarito = Não há
- Taxa de Ocupação = 0,70 vezes a área do terreno



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

4. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

4.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O terreno sobre o qual está erigida a construção possui as seguintes características:

Frente:	20,70 m, para a Alameda Santos, 51,17 m para Rua Marília e 51,41 m para Rua Nelson Vasoler, (de acordo com cópia da Certidão de Matrícula nº 76.377 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo – SP, expedida em 13/12/2017)
Configuração:	Irregular
Dimensão:	1.050,42 m ² (de acordo com planta em formato PDF fornecida pelo cliente)
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 3.2 Melhoramentos Públicos
Aproveitamento:	Sobre o terreno encontra-se construído um edifício de escritórios que atinge o potencial máximo permitido pelo zoneamento vigente. Portanto pode-se dizer que o terreno se encontra em pleno aproveitamento.
Acesso:	Alameda Santos, Rua Dr. Nelson Vasoler e Rua Marília.
Topografia:	Plana

4.2 CONSTRUÇÃO

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel destinado a escritórios.
Idade:	31 anos (idade estimada)
Área Construída:	4.695,73 m ² (de acordo com quadro de áreas enviado pelo cliente)
Estacionamento:	A área de estacionamento no subsolo comporta aproximadamente 56 veículos.
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Cerâmica e pele de vidro
Piso:	Granito, porcelanato e carpete nas áreas comuns; porcelanato nos sanitários e copa, concreto nos subsolos e piso elevado nos conjuntos;
Paredes:	Látex sobre massa nas áreas comuns; massa corrida com látex e <i>drywall</i> nos conjuntos e porcelanato nos sanitários;
Estado de Conservação:	Regular (C)
Em decorrência da adequação da Fachada Ativa, foi autorizado o aumento da área do imóvel, que ocorreu nos pisos térreo e 1º subsolo. Observações: Com isso, foram consideradas as áreas privativas descritas no quadro de áreas, apresentado pelo cliente, como contendo informações da Área de Fachada Ativa.	

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado de escritórios de São Paulo Classe A+, A e B encerrou o primeiro trimestre de 2018 com inventário de 2.893 mil m² e 2.145 mil m² - totalizando 5.038 mil m² - e taxa de vacância de 21% para classe A+ e A e 22% para Classe B. É a primeira vez da série histórica que a taxa de vacância de empreendimentos Classe B supera à Classe A+ A.

Ao todo foram entregues 5 edifícios nos principais distritos de negócios (CDB - Central District Business), sendo 3 Classe A+ e A e 2 Classe B. O inventário entregue no período se concentrou nas regiões Chucrí Zaidan, Paulista e Vila Olímpia para empreendimentos Classe A+ e A. Já a Classe B recebeu novo inventário nas regiões Chácara Santo Antônio e Chucrí Zaidan.

A absorção líquida do trimestre para escritórios Classe A+ e A foi positiva, 41 mil m². A Classe B também apresentou saldo positivo, 13 mil m². Somando as Classes A+A e B, a diferença entre absorção bruta e devolução na cidade foi positiva, 54 mil m².

As regiões com as menores taxa de vacância de edifícios Classe A+ e A são Paulista (7%), Itaim Bibi (10%) e JK (11%). Chácara Santo Antônio (59%), Santo Amaro (58%) e Marginal Pinheiros (31%) possuem as maiores taxas de vacância. Para Classe B, as menores taxas de vacância são encontradas nas regiões Faria Lima (11%), Paulista (15%) e Pinheiros (16%). As maiores taxas estão localizadas em Santo Amaro (44%) e Chácara Santo Antônio (39%).



FIGURA 5 – INDICADORES DE MERCADO – CLASSE A+ A – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL



FIGURA 6 – INDICADORES DE MERCADO – CLASSE B – FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

O preço médio pedido de locação dos escritórios Classe A+ e A foi de R\$86/m²/mês e R\$72/m²/mês para Classe B. Observa-se que nos últimos 12 meses houve leve redução dos preços pedidos de locação para ambas as classes, queda de R\$ 7/m²/mês durante o período. Atualmente, a diferença do preço médio pedido entre ambas as classes é de 23%.

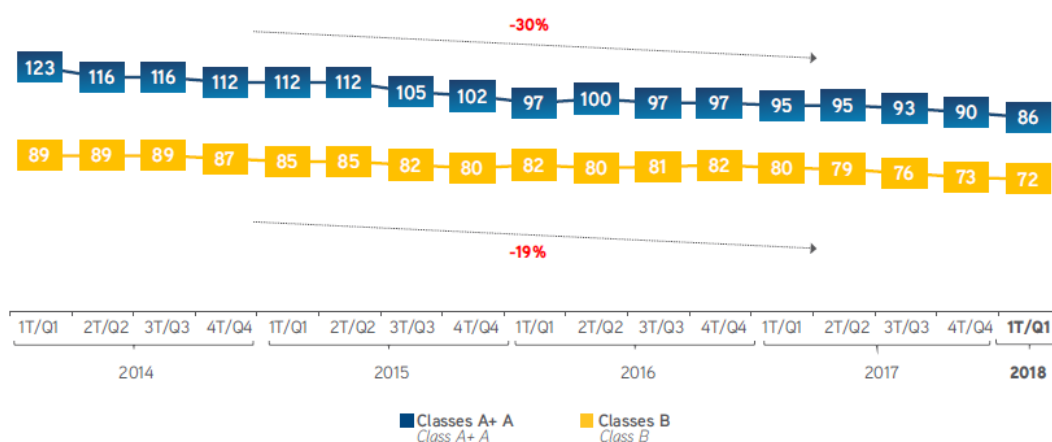


FIGURA 7 – PREÇO MÉDIO - FONTE: COLLIERS INTERNATIONAL

O edifício é considerado como Classe B, que se encontra alugado para uma empresa de *coworking*, que oferece espaços de trabalho sob medida de forma rápida e dinâmica.

Trata-se de prédio bem conservado, que pode sofrer concorrência de outros edifícios classes A e B na região da Avenida Paulista, em um cenário de preços em queda.

Embora tenha facilidade de acesso, o trânsito é sempre muito denso, chegando a congestionar nos horários de pico e pela proximidade com a Avenida Paulista, muito utilizada para manifestações e comemorações populares, causa certo incômodo.

Como características positivas podemos destacar a localização, próxima à Avenida Paulista; com boa infraestrutura de transporte, vários pontos de parada de ônibus e estações de metrô. Por outro lado, sofre com congestionamento nos horários de pico e com constantes manifestações públicas e passeatas.

Resumidamente, o cenário de mercado para o imóvel avaliado é:

Cenário de Liquidez:	Média
Quantidade de ofertas de bens similares:	Média
Absorção do bem pelo mercado para venda:	Média
Prazo de absorção para venda:	12 a 18 meses
Público-alvo:	Empresas monousuárias de grande porte e investidores

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

6.1 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, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

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*.

A avaliação foi efetuada em consonância com a Resolução 472 de 31/10/2008 da CVM – Comissão de Valores Mobiliários.

6.2 VALOR DE LOCAÇÃO

6.2.1 METODOLOGIA

Para este trabalho foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor do imóvel é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

6.2.2 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que podem ser observados no Anexo 2 – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão, idade e estado de conservação e outras 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.

6.2.3 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.

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 utilizados foram baseados na seguinte escala de valores:

I. Equipamentos Urbanos

Variáveis	Sim	No
Trafegabilidade	20	0
Luz Domiciliar	13	0
Rede de Água	11	0
Luz Pública	7	0
Guias e Sarjetas	5	0
Rede de Esgoto	4	0
Telefonia	2	0
Gás	1	0

Pavimentação		Distância ao Transporte Coletivo		Largura da Via	
Asfalto:	17	Até 100m:	15	Praças:	5
Paralelepípedo:	16	De 100 a 300m:	10	Acima de 20m:	5
Cascalho ou Pedra:	8	De 300 a 500m:	5	De 10 a 20m:	3
Terra:	5	Acima de 500m:	0	Até 10m:	1

II. Características da Região

Densidade de Ocupação		Nível Econômico		Fator Comercial	
De 100% a 70%:	1,00	Classe Alta:	1,50 a 2,00	Alto:	1,00
		Classe Médio-Alta:	1,25 a 1,50	Médio-Alto:	0,95
De 70% a 40%:	0,95	Classe Média	1,00 a 1,25	Médio:	0,90
		Classe Médio-Baixa:	0,85 a 1,00	Médio-Baixo:	0,85
Abaixo de 40%:	0,90	Classe Baixa:	0,70 a 0,85	Baixo:	0,80

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 – Equipamentos Urbanos multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo II – Características da Região.

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 será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

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

Fator Padrão Construtivo

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 2002, 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.

Classe	Grupo	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório	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	2,532	3,066	3,600
	Luxo	Acima de 3,61		

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017

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 será considerado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

Fpc: 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

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 obsoleto, 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/Heideck

Classe	Grupo	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2017

Referência	Estado da Edificação	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 2017

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 e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção. Nas colunas utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas.

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

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

Onde:

Fdep: 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

6.2.4 HOMOGENEIZAÇÃO DE ÁREAS

Devido à diferença de rendimento entre o térreo do edifício e seus demais pavimentos, ou ainda sobre as áreas de estacionamento e serviços do imóvel, foi necessário a homogeneização das áreas através da seguinte equação:

$$\text{Área Homogeneizada} = \text{Área do Pavimento ou Dependência} \times \text{Peso de Rendimento}$$

O quadro a seguir apresenta os pesos atribuídos na homogeneização das áreas:

Pavimento	Peso
Pavimento Térreo / Loja	1,25
Pavimentos Superiores	1,00

6.2.5 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Const. Homogeneizada:	4.855,24 m ²
Área do Pav. Tipo:	364,81 m ²
Área Pav. Térreo / Loja:	638,04 m ²
Área Locável	4.695,73 m ²
Quantidade de Vagas:	56
Valor Mensal da Vaga:	R\$ 350
Índice de Local:	164,59
Padrão da Construção:	1,836
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	15
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,858
Cota-parte de construção:	85%
Cota-parte de terreno:	15%

6.2.6 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através dos fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área conforme Anexo 3 – Tratamento por Fatores, obteve-se o seguinte valor unitário básico de locação por metro quadrado de área construída:

. Valor Unitário de Locação: R\$ 67,82 /m²/mês

6.2.7 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o Valor Unitário de Locação pela área construída do imóvel, e somando-se ao resultado o produto da quantidade de vagas de garagem pelo valor unitário mensal de locação de cada uma delas, têm-se o seguinte valor locativo mensal:

Valor de Locação:

(Valor Unitário de Locação x Área Construída) + (Valor por Vaga x Quantidade de Vagas)

Valor de Locação: (R\$ 67,82 /m²/mês x 4.549,89 m²) + (R\$350/vg/mês x 56 vagas)

Valor de Locação: R\$ 329.282,38 /mês + R\$ 19.600,00

Em números redondos:

Valor de Locação: R\$ 350.000,00 / mês
(Trezentos e cinquenta mil mensais)

Nota: Dividindo-se o valor de locação pela área privativa do imóvel, o valor unitário de locação é:

. Valor Unitário de Locação:

R\$ 72,09 /m²/mês

6.3 FAIR VALUE

6.3.1 METODOLOGIA

Em se tratando de imóvel locado, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, analisando-se o contrato atual e ao final dele. Por este método determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida por ele, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

6.3.2 PREMISSAS

a) Receitas Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente o contrato de locação vigente com prazo de 10 anos, até o fim do período de análise, momento no qual se considera a saída do investimento (desinvestimento) por meio de uma venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade.

- **Aluguel – Contrato Vigente**

O contrato possui as seguintes características:

- Valor de locação: 320.000,00/mês;
- Prazo do contrato: 10 anos
- Revisional: De 3 em 3 anos, conforme indicação do cliente.
- Crescimento Real: 1,00% a.a.
- Carência: 10 meses

b) Despesas Projetadas

- **Comissão de Venda**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponderá a 2% 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 8,00% 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 8,50% a.a., que leva em conta o custo do capital e os riscos da propriedade e da locação, sobre o fluxo de caixa mensal.

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.

6.3.3 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa descontado mensalmente à taxa de 8,50% a.a., cujo resumo anualizado encontra-se no Anexo IV.

Em números redondos:

R\$ 48.400.000,00

(Quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

6.3.4 ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

Na tabela abaixo, são apresentados os valores de mercado e respectivos *cap rates* para taxas de desconto variando de 7,25% a 10,25% a.a.:

Taxa de Desconto	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Cap Rate
7,00%	R\$ 53.900.000,00	R\$ 11.101,41	7,79%
7,50%	R\$ 52.000.000,00	R\$ 10.710,08	8,08%
8,00%	R\$ 50.100.000,00	R\$ 10.318,75	8,38%
8,50%	R\$ 48.400.000,00	R\$ 9.968,61	8,68%
9,00%	R\$ 46.700.000,00	R\$ 9.618,47	8,99%
9,50%	R\$ 45.100.000,00	R\$ 9.288,93	9,31%
10,00%	R\$ 43.500.000,00	R\$ 8.959,39	9,66%

Na tabela a seguir, constam valores de mercado descontados à taxa de 8,75% a.a., porém variando-se o *terminal cap rate* entre 7,25% e 9,25% a.a.:

Terminal Cap Rate	Valor do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
7,00%	R\$ 51.900.000,00	R\$ 10.689,48
8,00%	R\$ 48.400.000,00	R\$ 9.968,61
9,00%	R\$ 45.500.000,00	R\$ 9.371,32

6.3.5 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\$ 7.260.000,00
- **Valor do Capital-Construção:** : R\$ 41.140.000,00
- **Vida Útil Remanescente** : 45 anos

7. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Método Capitalização da Renda – *FAIR VALUE* R\$ 48.400.000,00

Os métodos da Capitalização da Renda foi o método escolhido que melhor representa o *fair value*.

Pelo método da Capitalização da Renda, estima-se o *fair value* do imóvel 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.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, o *fair value*, para o mês de maio de 2018, foi estimado em:

FAIR VALUE

R\$ 48.400.000,00

(Quarenta e oito milhões e quatrocentos mil reais)

Este valor é baseado sobre a estimativa de período de exposição ao mercado de doze a dezoito meses para a venda, considerando uma transação direta ao tomador.

8. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

Declaramos que nem o signatário, nem seus subordinados, possuem quotas do fundo de investimento imobiliário proprietário dos imóveis.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 7 (sete) anexos.

São Paulo, 06 de agosto de 2018

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Paula Casarini, MRICS
CREA 5.060.339.429/D

Vice-president | São Paulo & CIVAS

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS
CAU 66948-2

Executive Manager | CIVAS

> ANEXO I

> RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Alameda Santos, com o imóvel à esquerda



Alameda Santos, com o imóvel à direita



Esquina da Alameda Santos com Rua Dr.Nelson, com o imóvel à direita



Rua Marília, com o imóvel à direita



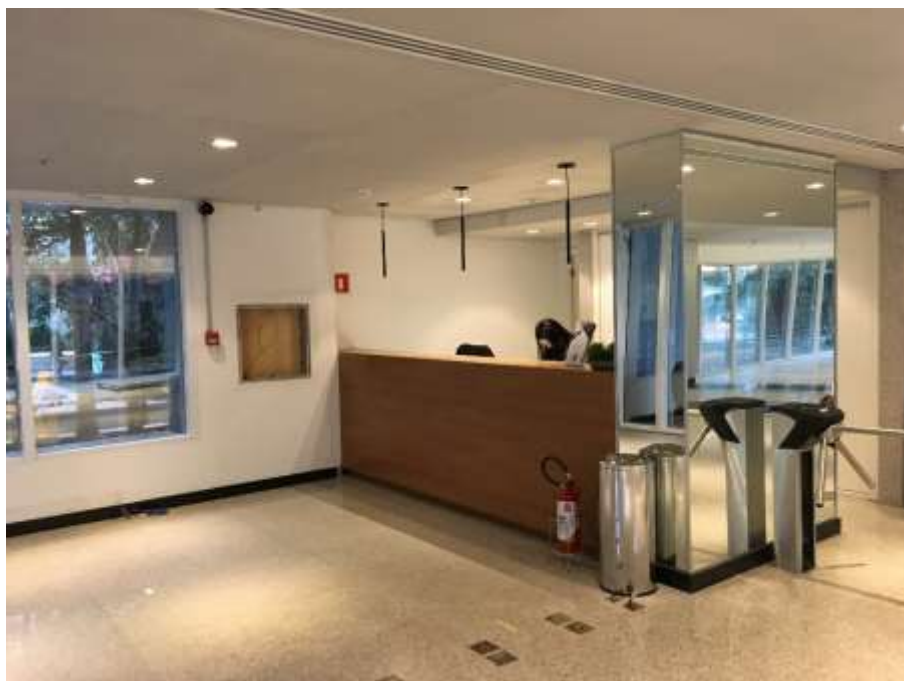
Acesso de veículos pela Rua Marília



Fachada do imóvel



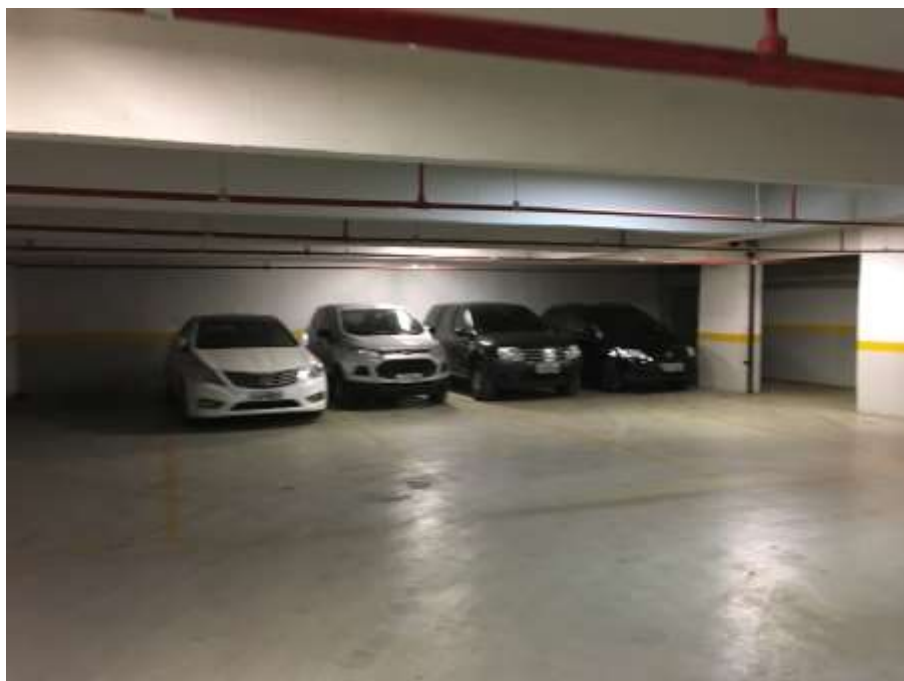
Acesso ao imóvel pela Alameda Santos



Recepção



Hall dos elevadores



Estacionamento



Estacionamento



Vista interna de um andar tipo



Vista interna do décimo andar



Vista interna da cobertura



Vista interna do mezanino



Vista interna do 1º subsolo



Sanitário



Vista interna da área expandida do térreo

> ANEXO II

> ELEMENTOS COMPARATIVOS

LOCAÇÃO

#	Endereço	Área Construída	Área Homogeneizada	Preço Pedido	O/T	Idade Estimada	Conservação	Fator de Depreciação	Fator Padrão Construtivo	Valor Unitário Pedido	Contato
Objeto	Alameda Santos, n.º 1.163 e 1.165	364,81 m²	364,81 m²	N/A	N/A	15	C	0,858	1,836	N/A	N/A
1	Alameda Santos, 1000	186,00 m²	186,00 m²	R\$ 9.000,00	O	30	D	0,570	1,836	R\$ 48,39/m²	Tania Motko Imóveis Tel.: (011) 2373-2003
2	Alameda Santos, 200	250,00 m²	250,00 m²	R\$ 17.000,00	O	25	D	0,650	1,632	R\$ 68,00/m²	Fernandes Lucena Empreendimentos Imobiliários Tel.: (011) 5502-1010
3	Alameda Santos, 1357	700,00 m²	700,00 m²	R\$ 45.000,00	O	30	D	0,570	2,286	R\$ 64,29/m²	Fernandes Lucena Empreendimentos Imobiliários Tel.: (011) 5502-1010
4	Alameda Santos, 787	379,00 m²	379,00 m²	R\$ 29.000,00	O	10	C	0,880	1,836	R\$ 76,52/m²	MBCORP Negócios Imobiliário tel.: (011) 3036-1940
5	Alameda Santos, 745	263,00 m²	263,00 m²	R\$ 21.500,00	O	20	C	0,760	2,052	R\$ 81,75/m²	Suporte Consultoria de Imóveis Tel.: (011) 2394-5621

> ANEXO III

> TRATAMENTO POR FATORES

LOCAÇÃO

Homogeneização dos Valores Unitários

Os Valores Unitários Homogeneizados constantes na tabela abaixo foram homogeneizados por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

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

Comparativo	Fator Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final	Valor Unitário Homogeneizado
1	1,003	0,919	1,000	1,429	1,351	R\$ 48,39/m²
2	1,003	0,954	1,106	1,272	1,335	R\$ 68,00/m²
3	1,003	1,085	0,833	1,429	1,350	R\$ 64,29/m²
4	1,003	1,010	1,000	0,979	0,992	R\$ 76,52/m²
5	1,003	0,921	0,911	1,110	0,945	R\$ 81,75/m²

Legenda: Fator Final = $\Sigma Fi - n + 1$ (onde n é o número de fatores utilizados).

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico por unidade de área 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).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO	
Soma:	R\$ 339,11 /m²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comps:	R\$ 67,82 /m²
Intervalo para Saneamento	
Limite Inferior:	R\$ 47,47 /m²
Limite Superior:	R\$ 88,17 /m²
Média Saneada	
Soma:	R\$ 339,11 /m²
Total de Comparativos:	5
Valor Médio dos Comps:	R\$ 67,82 /m²

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 locação 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:

tc: 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

Intervalo de Confiança	
Número de Amostras:	5
# Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio Padrão:	11,11
Limite Inferior:	R\$ 60,20 /m²
Limite Superior:	R\$ 75,44 /m²

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”

Campo de Arbítrio

Intervalo Efetivo

Limite Inferior:	R\$ 53,74 /m²
------------------	---------------

Limite Superior:	R\$ 82,10 /m²
------------------	---------------

Campo de Arbítrio

Limite Inferior:	R\$ 57,65 /m²
------------------	---------------

Limite Superior:	R\$ 77,99 /m²
------------------	---------------

> ANEXO IV

> FLUXO DE CAIXA



Rio Bravo - 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	160.000	2.400.000	3.840.000	4.327.440	4.327.440	4.327.440	4.458.566	4.458.566	4.458.566	4.593.665
Outras Receitas										
Total de Receitas	160.000	2.400.000	3.840.000	4.327.440	4.327.440	4.327.440	4.458.566	4.458.566	4.458.566	4.593.665
Despesas de Operação										
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPJU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gestão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total das Despesas de Operação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Operacional Líquido	160.000	2.400.000	3.840.000	4.327.440	4.327.440	4.327.440	4.458.566	4.458.566	4.458.566	4.593.665
Comissão de Locação & FRA										
Comissão de Locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	1.600	24.000	38.400	43.274	43.274	43.274	44.586	44.586	44.586	45.937
Total	1.600	24.000	38.400	43.274	43.274	43.274	44.586	44.586	44.586	45.937
Perpetuidade										
Valor Residual										57.420.813
Comissão de Venda										1.148.416
Valor de Venda Líquido										56.272.396
Fluxo de Caixa	158.400	2.376.000	3.801.600	4.284.166	4.284.166	4.284.166	4.413.980	4.413.980	4.413.980	60.820.124

> 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:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO - LOCAÇÃO

Grau de Fundamentação

Tabela 1 - Graus de Fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores					
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II		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

FUNDAMENTAÇÃO

GRAU

2

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 Precisão

GRAU DE PRECISÃO

Limite Inferior - Intervalo de Confiança: R\$ 59,30/m²

Limite Superior - Intervalo de Confiança: R\$ 72,96/m²

Amplitude: R\$ 13,65/m²

Amplitude/Média 20,13%

Grau Obtido: **Grau 3**

Valores de Referência

Amplitude/Média ≤ 30%

Grau III

30% > Amplitude/Média ≤ 40%

Grau II

40% > Amplitude/Média ≤ 50%

Grau I

Amplitude/Média > 50%

Sem Classificação

MÉTODO DA RENDA

Grau de Fundamentação

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda							
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR					
		GRAU III		GRAU II	GRAU I		
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais	Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais		
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses	Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses		
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura	Sintética da conjuntura	X	
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada	
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	X
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	X
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%	
4	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

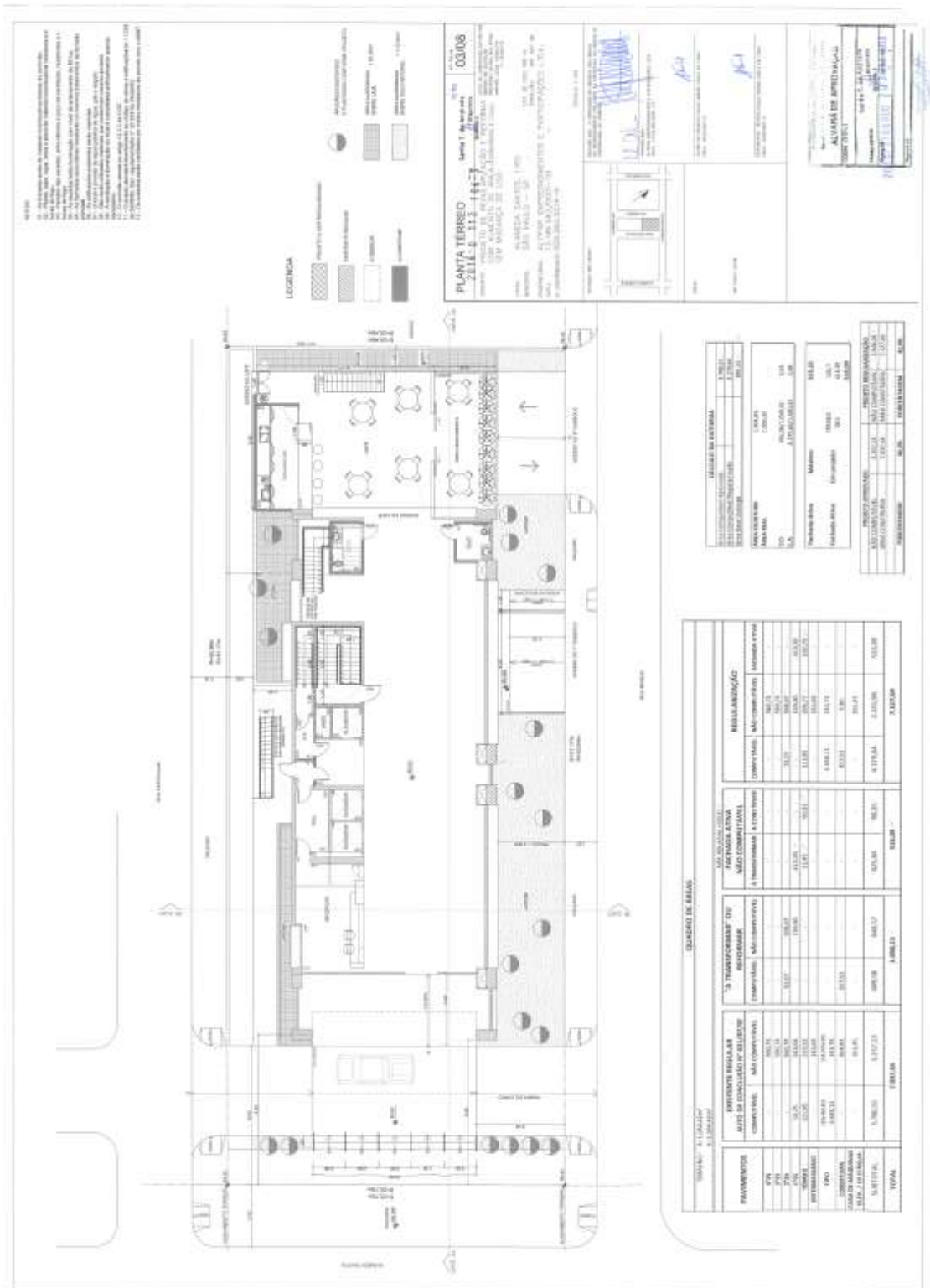
PONTUAÇÃO**13****FUNDAMENTAÇÃO****GRAU****II**

Para indicação de valor			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos
Para indicadores de viabilidade			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos

Grau de precisão não aplicável.

> ANEXO VI

> DOCUMENTOS





Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

Certifica a pedido de pessoa interessada que revendo os livros deste

Registro a seu cargo, deles consta:



542153

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula

76.377

folha

01

São Paulo, de de 1984

IMÓVEL:- Um terreno situado na Alameda Santos, onde existiam os prédios números 1.153, 1.163 e 1.165 e rua Marília onde existiam os prédios 43 e 49, no 28º sub-distrito Jardim Paulista, com as seguintes características, áreas e confrontações:- medindo de frente para a Alameda Santos, 20,70ms; do lado esquerdo de quem da Alameda Santos olha para o terreno 25,60ms em reta, daí deflete a direita em linha reta de 0,10ms; daí deflete a esquerda em linha reta de 12,85ms, daí deflete a direita em linha reta de 0,14ms e daí deflete a esquerda em linha reta de 12,72ms, encontrando a linha dos fundos, confrontando em todo este lado com a rua Nelson Vasoler; do lado direito mede de quem da Alameda Santos olha para o terreno, fazendo frente para a rua Marília, 51,17ms, e finalmente, nos fundos mede 20,46ms, onde confronta com o terreno do prédio da rua Marília, número 61.-

CONTRIBUINTE:-

PROPRIETÁRIAS:- 1) JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida Brasil, número 876, inscrita no CGC/MF. sob o número 49.321.169/0001-32 (50%); 2) J.L.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, número 22.833, inscrita no CGC/MF. sob o número 48.109.797/0001-96 (37,5%); e 3) ENPLANTA ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, na rua Beira Rio, número 57, 3º andar, CGC/MF. sob o número 50.253.541/0001-08 (12,5%).-

REGISTROS ANTERIORES:- R.05 e 08/59.834; R. 05, 06, e 09/ 51.252; R.07 e 09/63.897; R. 04 e 07/61.326 e R.01 e 05/ 63.201, deste Registro (Mat. 76.377).-

- continua no verso -

Mod. 10 - 2/200 - 11/84

Página 1 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

matrícula	ficha
76.377	01
	verso

Walter Weller - Oficial Mater

R.01/76.377 DATA:- 28/dezembro/1.984.-
"INCORPORAÇÃO EDIFÍCIO MADISON TOWER"

Pelo requerimento e memorial datado de 20 de dezembro de 1.984, as proprietárias, JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA., com sede nesta Capital; 2) J.L.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA., com sede nesta Capital; e, ENPLANTA ENGENHARIA LTDA., com sede nesta Capital, já qualificadas, promovem a incorporação do EDIFÍCIO MADISON TOWER, que será construído no terreno objeto da matrícula, nos termos da lei 4.591/64, e será composto de 11 pavimentos, 04 sub-solos, para ageragem de uso exclusivo do Edifício, ático, para 10 salas para fins comerciais e 01 loja no andar térreo que receberá os números 1.165 (entrada principal) e 1.163 (loja) da Alameda Santos, esquina com a rua Marília e Nelson Vasoler, segundo se verifica do Recibo Alvará número 168.817, expedido em 19 de maio de 1.983 e apostilado em 1º de dezembro de 1.984, pela Prefeitura da Capital, passando a constituir-se de PARTES COMUNS, dentre as quais se destacam:- o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos, a cobertura geral da edificação, as escadas, os elevadores, bem como os respectivos acessórios e partes externas, os ornamentos da fachada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como ramais que servem as dependências de propriedade e uso comum, as calhas e condutores de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos dos medidores de água, luz, gás e acessos do prédio e

- continua na ficha 02 -

Página 2 de 21



Oficial de Registro de Imóveis da Capital

AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
Continuação

GERAL

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
76,377

folha
02

São Paulo, de de 1984

da garagem e de PARTES AUTÔNOMAS, a saber:- 4º sub-solo - 12 vagas grandes de números 01 a 12; 3º sub-solo - 12 vagas grandes de números 01 a 12; 2º sub-solo - 18 vagas (09 pequenas e 09 grandes) numeradas de 01 a 18; 1º sub-solo - 22 vagas (sendo 08 grandes e 14 pequenas) numeradas de 01 a 22; ANDAR TÉRREO ou 1º pavimento - LOJA - sob o número 1163 da Alameda Santos; e, 08 vagas pequenas descobertas numeradas de 01 a 08; 1º andar ou 2º pavimento, salão número 11; 2º andar ou 3º pavimento, salão número 21; 3º andar ou 4º pavimento, salão número 31; 4º andar ou 5º pavimento, salão número 41; 5º andar ou 6º pavimento, salão número 51; 6º andar ou 7º pavimento, salão, número 61; 7º andar ou 8º pavimento, salão, número 71; 8º andar ou 9º pavimento, salão número 81; 9º andar ou 10º pavimento, salão número 91 e 10º andar ou 11º pavimento, salão, número 101, que assim se descrevem:- ÁREAS E FRAÇÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS AS PROPRIEDADES EXCLUSIVAS - a) Unidades - tipo - Salões Corridos para fins comerciais:- As unidades tipo, que localizar-se ão do 1º andar ou 2º pavimento ao 10º andar ou 11º pavimento, conterá cada uma delas, a área privativa de 320,031ms2., a área comum de 105,436ms2., a área real total de 425,467ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 6,9069% no terreno e coisas de uso comum do Edifício;- b) LOJA - A loja que localizar-se a no andar térreo ou 1º pavimento, conterá a área privativa de 37,42ms2., a área comum de 106,338ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 143,758ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 2,2564% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; c) VAGAS DE GARAGEM - 1) as 12 vagas grandes de garagem localizadas no 4º sub-solo de números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, - continua no verso -

Mod. 10 - 2/200 - 11/84

Página 3 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

COPIA PRELIMINAR DO REGISTRO DE IMÓVEL. NÃO SERVIRÁ DE FUNDAMENTO PARA QUALQUER AÇÃO JUDICIAL. O REGISTRO DE IMÓVEL É O ÚNICO VÁLIDO PARA FINS DE OBRIGATORIEDADE.

4º Oficial de Registro de Imóveis
Augusto Guilherme Sottano Constantino dos Santos - 40

707100

11349-8-AA



matrícula	ficha
76.377	02
	verso

11 e 12, conterá cada uma delas a área privativa de 12,10 ms², a área comum de 46,987ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 59,287 ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5474% no terreno e coisas de uso comum do Edifício;- 2) as 12 vagas grandes de garagem localizadas no 3º sub-solo de números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12, conterá cada uma delas a área privativa de 12,10ms²., a área comum de 46,987 ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar a área real total de 59,287ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5474% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; 3) As 09 vagas grandes de garagem localizadas no 2º sub-solo de números 01, 02, 07, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, conterá cada uma delas a área privativa de 12,15ms²., a área comum de 30,300ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar e a área real total de 42,450ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3933% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; 4) As 09 vagas pequenas de garagem localizadas no 2º sub-solo de números 03, 04, 05, 06, 08, 09, 10, 17 e 18, conterá cada uma delas a área privativa de 10,50ms²., a área comum de 25,832ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 36,332ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3366% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; 5) As 08 vagas grandes de garagem localizadas no 1º sub-solo, de números 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, conterá cada uma delas a área privativa de 12,50ms²., a área comum de 13,886ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 26,386ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2445% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; 6)

- continua na ficha 03 -

Página 4 de 21



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

matrícula
76.377

folha
03

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1984

As 14 vagas pequenas de garagem, localizadas no 1º sub-solo de números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13 e 14, conterá cada uma delas a área privativa de 10,89ms2 a área comum de 12,098ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, e a área real total de 22,988ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2130% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; 7) As 08 vagas pequenas de garagem, descobertas, localizadas no andar térreo ou 1º pavimento de números 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07 e 08, conterá cada uma delas a área privativa de 10,125ms2., a área comum de 27,3645ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 37,4895ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5037% no terreno e coisas de uso comum do Edifício.-

José Pinto da Silva
Escritor Público



JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escritor Autorizado

R.02/76.377

DATA:- 08/março/1.985.-

Pelo instrumento particular datado de 07 de fevereiro de 1985

1) JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA., com sede nesta Capital; 2) J.L.R. - EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C.

LTDA., com sede nesta Capital; e, 3) ENPLANTA-ENGENHARIA LTDA com sede nesta Capital, à Avenida 09 de Julho, 5.435, 9º andar, já qualificados, deram em hipoteca a BANCERINDUS S. PAULO

CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, na Avenida 09 de Julho, número 5.109, do 6º ao 11º andares, CGC/MF, número 61.673.539/0001-04, o imóvel, bem como todas as acessões e edificações que ao mesmo acederão, para garantia da dívida no valor de Cr\$3.664.809.000,00, equivalentes na data do título a 150.000,00000 UPC's, sobre a qual indicirão os seguintes encargos:- a) A Comissão de abertura de crédito, de - continua no verso -

Mat. 10 - 2.000 - 11/84

4º Oficial de Registro de Imóveis
Cartório em São Paulo - SP

707101

11349-8-AA



Página 5 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

matrícula	folha
76.377	03
voto	

10,5% sobre o valor do empréstimo será descontada, parcelada mente, das 12 primeiras liberações mencionada no título, à razão de 1.312,50000 UPC's, cada, perfazendo o total de 15.750,00000 UPC's; e, b) Taxa de juros de 10% ao ano, paga mensalmente até o último dia de cada mês, incidente sobre o valor das parcelas efetivamente liberadas ou colocadas à disposição da conta bolquesada, calculada do dia 20 do mes anterior ao dia 20 do mes do pagamento; sendo que o principal de verá ser pago até o dia 07 de agosto de 1.987, e o prazo para execução das obras é de 24 meses a contar da data do título.- O financiamento destina-se a construção do EDIFÍCIO COMERCIAL, denominado, " EDIFÍCIO MADISON TOWER ", que acederá no terreno da matrícula, à Alameda Santos, número 1.165 (entrada principal), e 1.163 (loja), esquina com a rua Marília, e rua Nelson Vasoler.-

João Pinto da Silva
Fornecente Habilitado

João Roberto Lorenz Castro - Empreendedor Autorizado

Av.03/76.377 Data: 23/Outubro/1.985

Consta que o Empreendimento Imobiliário denominado Edifício Madison Tower, denomina-se atualmente EDIFÍCIO L.D. BOGORICIN; nos termos do requerimento datado de 15 de outubro de 1.985, subscrito por Julio Bogoricin Imóveis São Paulo Ltda, J.L.R. Empreendimentos e Participações S/C. Ltda; e, Enplaneta Engenharia Ltda.

Antônio Fernando Pinto
Fornecente Habilitado

João Roberto Lorenz Castro - Empreendedor Autorizado

Av.04/76.377 Data: 23/Outubro/1.985

Pelo requerimento datado de 15 de outubro de 1985, JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA, com sede nesta Capital;

- continua na ficha 04 -



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
continuação GERAL

matrícula
76.377

folha
04

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1985

J.L.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA, com sede - nesta Capital; e, ENPLANTA ENGENHARIA LTDA, com sede nesta Capital, com a interveniência da BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, com sede nesta Capital, todas já qualificadas, na qualidade de Incorporadoras do Empreendimento Imobiliário denominado Edifício Madison Tower, segundo o R.OI, autorizaram a averbação, para ficar constando que a área real total por vaga de garagem localizadas no 3º e 4º sub-solos é de 59,087m², e não como por equívoco material contou.-

Antônio Fernando Pinho
Escritor Público

João Roberto Lemos Costa - Escritor Autorizado

Av.05/76.377

Data:- 28/abril/1987

Consta que no terreno objeto da matrícula, foi construído um prédio com 04 sub-solos para estacionamento de uso exclusivo, 11 pavimentos e ático destinado a uma loja (térreo) e escritórios, com 7.037,44m² de área construída, que recebeu os números 1.163 e 1.165, da Alameda Santos, esquina com as ruas Marília e Nelson Vasoler; conforme prova o Auto de Conclusão nº 021/87/Sé, expedido em 1º de março de 1987, pela Prefeitura da Capital; nos termos do instrumento particular datado de 02 de março de 1987.-

João Carlos Milanes de Castro
Escritor Público

JOÃO CARLOS MILANES DE CASTRO
Escritor Autorizado

Av.06/76.377

Data:- 28/abril/1987

Consta o ARQUIVAMENTO da Certidão Negativa de Débito- CND nº 588651, expedida em 24 de abril de 1987, pelo Instituto de Administração Financeira da Previdência e Assistência Social - IAPAS, referente ao imóvel da matrícula, situado à (continua no verso)

Mod. 70 - 10/09 - 8/80

Página 7 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

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

707102
11349-8-AA



matrícula 76.377	ficha 04 verso
---------------------	----------------------

Alameda Santos, número 1.163, com 7.037,44m². de área construída; nos termos do instrumento particular datado de 02 de março de 1987.-

João Crispino Rodrigues
Escrivente Habilitado

JOSE CARLOS MILANESI DE CASTRO
Escrivente Autorizado

R.07/76.377 Data:- 28/abril/1987

"INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO L.D. BOGORICIN"

Pelo instrumento particular datado de 02 de março de 1987, as proprietárias: JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA; J.L.R. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA; e, ENPLAN TA ENGENHARIA LTDA., todas com sede nesta Capital, já qualificadas, instituíram em condomínio, sob o regime da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, o **"EDIFÍCIO L.D. BOGORICIN"**, situado à Alameda Santos, nºs. 1.163 (loja) e 1.165 (entrada principal), esquina das ruas Marília e Nelson Vasoller, objeto da presente; passando a constituir-se de **PARTES COMUNS**, dentre as quais se encontra o terreno onde foi construído o edifício, as fundações, as colunas, vigas e pisos, a cobertura geral da edificação, as escadas, os elevadores, bem como os respectivos acessórios e partes externas, os ornamentos da fachada, os encanamentos troncos de entrada e saída de água, esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como os ramais que servem as dependências de propriedade e uso comum, as calhas e condutores de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos dos medidores de água, luz, gás e acessos do prédio e da garagem, enfim, todas as partes e coisas que, por definição igual ou por sua própria natureza, sejam de uso comum; e, de **PARTES AUTÔNOMAS**, a saber:- 4º Sub solo - 12 vagas grandes, com as seguintes numerações:

(continua na ficha 05)

Página 8 de 21



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
Continuação GERAL

matrícula
76.377

folha
05

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo,

de

de 1987

01 - Mat. 88.649 ; 02 - Mat. 88.650 ; 03 - Mat. 88.651
04 - Mat. 88.652 ; 05 - Mat. 88.653 ; 06 - Mat. 88.654
07 - Mat. 88.655 ; 08 - Mat. 88.656 ; 09 - Mat. 88.657
10 - Mat. 88.658 ; 11 - Mat. 88.659 ; 12 - Mat. 88.660
3.º Sub-solo - 12 vagas grandes de garagem, com as seguintes
numerações:- 01 - Mat. 88.661 ; 02 - Mat. 88.662 ;
03 - Mat. 88.663 ; 04 - Mat. 88.664 ; 05 - Mat. 88.665
06 - Mat. 88.666 ; 07 - Mat. 88.667 ; 08 - Mat. 88.668
09 - Mat. 88.669 ; 10 - Mat. 88.670 ; 11 - Mat. 88.671
12 - Mat. 88.672 ; 2.º Sub-solo - 09 vagas grandes e 09 va-
gas pequenas, com as seguintes numerações:- Vagas Grande -
01 - Mat. 88.673 ; 02 - Mat. 88.674 ; 07 - Mat. 88.675
11 - Mat. 88.676 ; 12 - Mat. 88.677 ; 13 - Mat. 88.678
14 - Mat. 88.679 ; 15 - Mat. 88.680 ; 16 - Mat. 88.681
Vagas pequenas:- 03 - Mat. 88.682 ; 04 - Mat. 88.683 ;
05 - Mat. 88.684 ; 06 - Mat. 88.685 ; 08 - Mat. 88.686 ;
09 - Mat. 88.687 ; 10 - Mat. 88.688 ; 17 - Mat. 88.689 ;
18 - Mat. 88.690 ; 1.º Sub-solo:- 08 vagas grandes e, 14
vagas pequenas, com as seguintes numerações:- Vagas grandes
15 - Mat. 88.691 ; 16 - Mat. 88.692 ; 17 - Mat. 88.693 ;
18 - Mat. 88.694 ; 19 - Mat. 88.695 ; 20 - Mat. 88.696 ;
21 - Mat. 88.697 ; 22 - Mat. 88.698 ; Vagas pequenas:-
01 - Mat. 88.699 ; 02 - Mat. 88.700 ; 03 - Mat. 88.701 ;
04 - Mat. 88.702 ; 05 - Mat. 88.703 ; 06 - Mat. 88.704 ;
07 - Mat. 88.705 ; 08 - Mat. 88.706 ; 09 - Mat. 88.707 ;
10 - Mat. 88.708 ; 11 - Mat. 88.709 ; 12 - Mat. 88.710 ;
13 - Mat. 88.711 ; 14 - Mat. 88.712 ; Andar térreo ou 1.º
pavimento - 08 vagas pequenas de garagem, descobertas, com
as seguintes numerações:- 01 - Mat. 88.713 ; 02 - Mat.
(continua no verso)

Mod. 70 - 10/060

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

11349-8-AA 707103



Página 9 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11.º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SÃO PAULO - SP

Matrícula
76.377

Ficha
05
RECBO

88.714 ; 03 - Mat. 88.715 ; 04 - Mat. 88.716 ;
05 - Mat. 88.717 ; 06 - Mat. 88.718 ; 07 - Mat. 88.719
08 - Mat. 88.720 ; LOJA NÚMERO 1.163 da Alameda Santos -
Mat. 88.638 ; 1º andar ou 2º pavimento - Salão nº 11 -
Mat. 88.639 ; 2º andar ou 3º pavimento - Salão nº 21 -
Mat. 88.640 ; 3º andar ou 4º pavimento - Salão nº 31 -
Mat. 88.641 ; 4º andar ou 5º pavimento - Salão nº 41 -
Mat. 88.642 ; 5º andar ou 6º pavimento - Salão nº 51 -
Mat. 88.643 ; 6º andar ou 7º pavimento - Salão nº 61 -
Mat. 88.644 ; 7º andar ou 8º pavimento - Salão nº 71 -
Mat. 88.645 ; 8º andar ou 9º pavimento - Salão nº 81 -
Mat. 88.646 ; 9º andar ou 10º pavimento - Salão nº 91 -
Mat. 88.647 ; 10º andar ou 11º pavimento - Salão nº 101 -
Mat. 88.648 ; - Cada salão do 1º andar ou 2º pavimento
ao 10º andar ou 11º pavimento, contém a área privativa de
320,031ms2., a área comum de 105,436ms2., a área real total
de 425,467ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 6,9069%
no terreno e coisas de uso comum do edifício. A Loja número
1.163 da Alameda Santos, localizada no térreo ou 1º pavimen-
to, contém a área privativa de 37,42ms2., a área comum de
106,338ms2., nela incluída a área de circulação e manobra
do andar, a área real total de 143,758ms2., correspondendo-
lhe a fração ideal de 2,2564% no terreno e coisas de uso co-
mum do edifício. VAGAS DE GARAGEM: As 12 vagas grandes de
garagem localizadas no 4º sub-solo, de nºs. 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, contém cada uma delas a área priva-
tiva de 12,10ms2., a área comum de 46,987ms2., nela incluída
a área de circulação e manobra do andar, a área real total
de 59,087ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5474%
(continua na ficha 06)

Página 10 de 21



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
Continuação GERAL

matrícula
76.377

folha
06

4.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, de de 1987

no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 12 vagas grandes de garagem, localizadas no 3º sub-solo, de números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, contém cada uma delas a área privativa de 12,10ms2., a área comum de 46,987ms2 nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 59,087ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5474% no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 9 vagas grandes de garagem, localizadas no 2º sub-solo, de n.ºs. 1, 2, 7, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, contém cada uma delas a área privativa de 12,15ms2., a área comum de 30,300ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 42,450ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3933% no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 9 vagas pequenas de garagem, localizadas no 2º sub-solo, de n.ºs. 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 17 e 18, contém cada uma delas a área privativa de 10,50ms2., a área comum de 25,832ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 36,332ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3366% no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 8 vagas grandes de garagem, localizadas no 1º sub-solo, de n.ºs. 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, contém cada uma delas a área privativa de 12,50ms2., a área comum de 13,886ms2., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 26,386ms2., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2445% no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 14 vagas pequenas de garagem, localizadas no 1º sub-solo, de n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14, contém cada uma delas a área privativa de 10,89ms2., a área comum de 12,098ms2., nela incluída

(continua no verso)

Mod. 10 - 10/000

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

11349-8-AA 707104



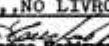
Página 11 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

CHES PERS APONTTROPAN IONINS MI EMBRUM IONIS MI APPE APPOINTMENT

matrícula	Riba	
76.377	06 voto	

da a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 22,988ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2130% no terreno e coisas de uso comum do edifício. As 8 vagas pequenas de garagem, descobertas, localizadas no andar térreo ou 1º pavimento, de n.ºs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 contém cada uma delas a área privativa de 10,125ms²., a área comum de 27,3645ms²., nela incluída a área de circulação e manobra do andar, a área real total de 37,4895ms²., correspondendo-lhe a fração ideal de 0,5037% no terreno e coisas de uso comum do edifício. (A CONVENÇÃO CONDOMINIAL DO EDIFÍCIO, ENCONTRA-SE REGISTRADA NESTA DATA, SOB O NÚMERO 5.250,, NO LIVRO 03-REGISTRO AUXILIAR, DESTA CARTÓRIO).-


JOSÉ CARLOS RODRIGUES
 Escrivão Público


JOSÉ CARLOS MENEZES DE CASTRO
 Escrevente Autorizado

Av.08/76.377 Data:- 07/mayo/1987

CANCELADO o R.02, referente a hipoteca que grava o imóvel objeto da matrícula, em virtude da credora, BAMERINDUS S. PAULO CIA. DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO., ter recebido de seus devedores, JULIO BOGORICIN IMÓVEIS SÃO PAULO LTDA; J.L.R.-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C. LTDA; e, ENPLANTA ENGHEARIA LTDA., a totalidade de seu crédito hipotecário; nos termos do instrumento particular datado de 05 de maio de 1987.


JOSÉ CARLOS RODRIGUES
 Escrivão Público


JOSÉ CARLOS MENEZES DE CASTRO
 Escrevente Autorizado

Av.09/76.377 DATA:-06/MAIO/1.994.

FICAM DESMEMBRADOS do imóvel desta matrícula, todas as UNIDADES DO EDIFÍCIO L.D.BOGORICIN, situado à Alameda Santos, nº. 1.165 (entrada principal), em virtude da venda feita pelas -

(continua na ficha 07)



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
continuação GERAL

4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
76.377

folha
07

São Paulo, de de 1994

proprietárias, conforme o R.O. nas matrículas abertas sob os
números 88.638 a 88.720.-

Antonio Benedito de Oliveira
Escritor Habilitado

MARIA ROSA S. C. DOS SANTOS
Oficial

Av.10/

Data: 03/JUNHO/2009

"Ex vi do que estatui o inciso I, alínea "a" do art. 213 da Lei nº 6.015/73, é feita a presente para constar que o imóvel desta matrícula localiza-se no 17º Subdistrito - Bela Vista, e não como constou.



Carlos Sottano C. dos Santos
Substituto da Oficial

Av.11/

Data: 03/JUNHO/2009

PROT. 396.399

Pelo instrumento particular datado de 14 de maio de 2009, **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, com sede nesta Capital, na Av. Brigadeiro Faria Lima nº 2277, 20º andar, conj. 203/204, CNPJ nº 01.987.230/0001-59, Jardim Paulistano, com anuência do BANCO BRADESCO S/A., CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede na Cidade de Deus s/nº, Vila Yara, Cidade de Osasco, neste Estado, na qualidade de única proprietária das unidades autônomas do EDIFÍCIO L. D. BOGORICIN, situado na Alameda Santos nº 1.165 (entrada principal) e 1.163 (loja), conforme registro feito sob o nº 08 nas matrículas nºs 88.638 a 88.720 deste Registro, retifica a Instituição e Especificação do Condomínio registrada sob o nº 07, nesta matrícula, para constar que em virtude de divergências no cálculo das áreas das unidades autônomas e em consequência da substituição da planta aprovada pela Prefeitura do Município de São Paulo conforme processo substitutivo nº 05.007.621-84*60, o empreendimento passou a ter a seguinte descrição: compõe de 13 (treze) pavimentos, 04 (quatro) subsolos para garagem de uso exclusivo do Edifício, ático, laje de segurança, 10 (dez) salões corridos para fins comerciais, 01 (uma) loja no andar térreo, 01 (um) piso Intermediário (mezanino) e piso de Cobertura, com 7.037,44m² de área construída, assim distribuídos: 4º Subsolo, compreendendo: poço para 3 (três)

continua no verso

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

11349-B-AA 707105



Página 13 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

matrícula
76.377

folha
07

elevadores, área de circulação de pedestres, hall, caixa d'água subterrânea, rampas de acesso, caixa de escada fechada com porta corta fogo, escada entre os desníveis do subsolo e 12 (doze) vagas grandes autônomas de garagem, determinadas, numeradas de 1 a 12, para a guarda de carros de passeio. 3º Subsolo, compreendendo: poço para 3 (três) elevadores, área de circulação de pedestres, hall, rampas de acesso, caixa de escada fechada com porta corta fogo, escada entre os desníveis do subsolo e 12 (doze) vagas grandes autônomas de garagem, determinadas, numeradas de 1 a 12 para a guarda de carros de passeio. 2º Subsolo, compreendendo: poço para 3 (três) elevadores, área de circulação de pedestres, hall, rampas de acesso, caixa de escada fechada com porta corta fogo, escada entre os desníveis do subsolo e 13 (treze) vagas autônomas de garagem, sendo 06 (seis) vagas grandes para 01 (um) veículo cada, 05 (cinco) vagas grandes para 02 (dois) veículos cada, 01 vaga grande para 01 veículo e 01 (um) vaga pequena para 01 veículo, determinadas, numeradas de 1 a 18, para a guarda de carros de passeio. 1º Subsolo, compreendendo: poço para 3 (três) elevadores, área de circulação de pedestres, hall, rampas de acesso, caixa de escada fechada com porta corta fogo, escada entre os desníveis do subsolo, cabine de barramento, depósito de lixo, depósito, vestiário, área de circulação de serviço, escada suplementar para uso exclusivo de serviço, acesso de veículo, jardins e 09 (nove) vagas autônomas de garagem, sendo 01 (uma) vaga grande para 04 (quatro) veículos, 02 (duas) vagas grande para 03 (três) veículos cada e 06 (seis) vagas grandes para 02 (dois) veículos cada, determinadas, numeradas de 1 a 22, para a guarda de carros de passeio. Andar Térreo ou 1º pavimento, compreendendo: poço para três elevadores, hall, caixa de escada fechada com porta corta fogo, medidores, escada suplementar de uso exclusivo de serviço, acesso de pedestres, acessos de veículos ao andar térreo, ao 1º subsolo e ao 2º subsolo, jardins, uma loja com banheiro e depósito; e oito (oito) vagas pequenas autônomas, descobertas, determinadas, numeradas de 01 a 08, para guarda de carros de passeio. Piso Intermediário (mezanino) ou 2º pavimento, compreendendo: poço para 3 (três) elevadores, hall, caixa de escada fechada com porta corta fogo, duto de ventilação e um salão corrido para fins comerciais, um sanitário masculino e um sanitário

continua na ficha 08

Página 14 de 21



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

76.377

ficha

08

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo



feminino. Do Andar Tipo (1º andar ou 3º pavimento ao 10º andar ou 12º pavimento): cada pavimento tipo, compreendendo: - poço para 3 (três) elevadores, hall, caixa de escada fechada com porta corta fogo, ante câmara, duto de ventilação e um salão corrido para fins comerciais servido com copa, um sanitário masculino e um sanitário feminino. Cobertura ou 13º pavimento, compreendendo: - poço para três elevadores, hall, caixa de escada fechada com porta corta fogo, duto de ventilação, terraço e salão corrido para fins comerciais. Casa de Máquinas/Ático, compreendendo: - caixa de escada fechada com porta corta fogo, área descoberta, casa de máquinas (ar condicionado) torre de resfriamento (ar condicionado) e duto de ventilação, casa de máquinas dos elevadores, caixas d'água e lajes impermeabilizadas. Laje de Segurança: compreendendo: - escada de acesso a laje impermeabilizada. O edifício compõe-se de duas partes distintas, a saber: a) PARTES COMUNS, havidas como inalienáveis, indivisíveis e acessórias, indissolavelmente ligadas às demais coisas, todas aquelas que por sua natureza ou função, sejam de uso comum, e, dentre aquelas definidas no art. 3º da Lei nº 4.591/64 e art. 1.331, §2º da Lei nº 10.406/02 (Código Civil), em especial o terreno, as fundações, as colunas, vigas e pisos de concreto armado, e cobertura geral da edificação, ático, as escadas, os elevadores, bem como os respectivos acessórios e partes externas, os ornamentos da fachada, os encanamentos, trocos de entrada e saída de esgoto, gás, telefone e eletricidade, bem como os respectivos ramais que servem as dependências de propriedade e uso e pertencem de elevação de água e os respectivos reservatórios, os compartimentos dos medidores de água, luz, gás, e acessos do prédio e da garagem; e, b) PARTES DE USO EXCLUSIVO: São as representadas pelas unidades autônomas assim designadas:

4º subsolo: vagas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12;
3º subsolo: vagas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11 e 12;
2º subsolo: vagas 01-02, 03-04, 05-06, 07, 08-09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17-18;
1º subsolo: vagas 17-20, 18-21, 15-16-19-22, 1-7, 2-8, 3-9, 4-10, 5-11-13 e 6-12-14;
Térreo ou 1º pavimento: vagas 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08
Loja nº 1163 da Alameda Santos, no andar térreo ou 1º pavimento

continua no verso

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

11349-8-AA 707106



Página 15 de 21

Alameda Vicente Pinzoni, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

© 2013 Colliers International. Todos os direitos reservados. Nenhum dos nomes comerciais.

matrícula	ficha
76.377	08
	verso

Piso Intermediário ou 2º pavimento - salão mezanino

1º andar ou 3º pavimento - salão nº 11

2º andar ou 4º pavimento - salão nº 21

3º andar ou 5º pavimento - salão nº 31

4º andar ou 6º pavimento - salão nº 41

5º andar ou 7º pavimento - salão nº 51

6º andar ou 8º pavimento - salão nº 61

7º andar ou 9º pavimento - salão nº 71

8º andar ou 10º pavimento - salão nº 81

9º andar ou 11º pavimento - salão nº 91

10º andar ou 12º pavimento - salão nº 101

Piso Cobertura ou 13º pavimento - salão cobertura nº 111

A garagem do edifício tem capacidade de abrigar 72 (setenta e dois) veículos de passeio, em 54 (cinquenta e quatro) vagas autônomas, determinadas.

ÁREAS E FRACÕES IDEAIS ATRIBUÍDAS ÀS PROPRIEDADES EXCLUSIVAS:

Loja, localiza-se no andar térreo ou 1º pavimento, tem entrada pela Alameda Santos nº 1163, possui área privativa de 37,411m², área comum de 31,079m², perfazendo a área total real de 68,491m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,8561% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; O Salão Mezanino localiza-se no andar intermediário ou 2º pavimento, possui área privativa de 250,525m², área real de uso comum 205,044m², perfazendo a área total real de 455,569m² correspondendo-lhe a fração ideal de 5,6479% no terreno e coisas e uso comum do Edifício; Andar Tipo (Salões Corridos para fins comerciais), as unidades tipo que localizam-se do 1º andar ou 3º pavimento ao 10º andar ou 12º pavimento possui cada uma área privativa de 341,604m², área real de uso comum 283,786m², perfazendo a área total real de 625,390m², correspondendo-lhe a fração ideal de 7,8168% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; Salão Cobertura nº 111 (salão corrido para fins comerciais), localiza-se na cobertura ou 13º pavimento, possui área privativa de 341,604m², área real de uso comum 166,169m², perfazendo a área total real de 507,772m², correspondendo-lhe a fração ideal de 4,5770% no terreno e coisas de uso

continua na ficha 09

Página 16 de 21



Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
76.377

ficha
09

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo



comum do Edifício; Vagas de Garagem: as 08 (oito) vagas unitárias pequenas de garagem localizadas no andar térreo ou 1º pavimento, de n.ºs 01,02,03,04,05,06,07,08, cada uma delas possui área privativa de 10,125m², a área real de uso comum de 2,103m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 12,228m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0579% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 12 (doze) vagas unitárias de garagem localizadas no 4º subsolo, de n.ºs 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11 e 12, cada uma delas possui área privativa de 12,100m², a área real de uso comum de 6,031m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 18,131m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1661% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 12 (doze) vagas unitárias de garagem localizadas no 3º subsolo, de n.ºs 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11 e 12, cada uma delas possui área privativa de 12,100m², a área real de uso comum de 6,031m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 18,131m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1661% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 03 (três) vagas duplas de garagem localizadas no 2º subsolo, de n.ºs 01-02, 03-04 e 05-06, cada uma delas possui área privativa de 22,500m², a área real de uso comum de 11,215m² nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 33,715m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3089% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 06 (seis) vagas unitárias localizadas no 2º subsolo, de n.ºs 11,12,13,14,15 e 16 cada uma delas possui área privativa de 12,100m², a área real de uso comum de 6,031m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 18,131m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1661% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - 01 vaga grande de garagem localizada no 2º subsolo, de n.º 07, possui área privativa de 16,875m², a área real de uso comum de 8,411m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 25,286m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2317 no terreno e coisas de uso comum do edifício; - 01 (uma) vaga unitária de garagem localizada no 2º subsolo, de n.º 10, possui área privativa de 9,900m², a área real de uso comum de 4,935m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a

continua no verso

4º Oficial de Registro de Imóveis
Assinatura do 4º Of. de R. Im. SP

707107

11349-8-AA



Página 17 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

COPIADO E/OU REPRODUZIDO É PROIBIDO SEM A AUTORIZAÇÃO DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula	ficha
76.377	09
	verso

área total real de 14,835m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,1359% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 02 (duas) vagas duplas de garagem localizadas no 2º subsolo, de nºs 08-09 e 17-18 cada uma delas possui área privativa de 19,800m², a área real de uso comum de 9,869m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 29,669m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2718% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - as 02 (duas) vagas duplas localizadas no 1º subsolo, de nºs 17-20 e 18-21 cada uma delas possui área privativa de 25,000m², a área real de uso comum de 12,461m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 37,461m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,3432% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - 01 (uma) vaga quádrupla de garagem localizada no 1º subsolo, de nºs 15-16-19-22 possui área privativa de 50,000m², a área real de uso comum de 24,922m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 74,922m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,6865% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - 04 (quatro) vagas duplas de garagem localizadas no 1º subsolo, de nºs 1-7, 2-8, 3-9 e 4-10, cada uma delas possui a área privativa de 21,780m², a área de uso comum de 10,856m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 32,636m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,2990% no terreno e coisas de uso comum do Edifício; - 02 (duas) vagas triplas de garagem localizadas no 1º subsolo, de nºs 5-11-13 e 6-12-14 cada uma delas possui área privativa de 32,670m², a área de uso comum de 16,284m², nela incluída a área de circulação e manobra no andar, perfazendo a área total real de 48,954m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,4485% no terreno e coisas de uso comum do Edifício. Ficam ratificadas as demais disposições contidas na Instituição do Condomínio.



Carla Saffina C. das Neves
Supra-representante Oficial

continua na ficha 10

Página 18 de 21



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula
76.377

folha
10

CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

Av.12/ Data: 03/JUNHO/2009 PROT. 396.399
Verifica-se que em virtude do encerramento das matrículas nºs 88.638 a 88.720 foram abertas, nesta data, novas matrículas para as unidades autônomas do **EDIFÍCIO L. D. BOGORICIN**, sob os nºs 178.190 a 178.256.

 **Carla Sottano C. dos Santos**
Substituta do Oficial

Av.13/ Data: 24/NOVEMBRO/2009 PROT. 406.511
Verifica-se que em virtude da transformação da **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.** em sociedade empresária limitada, a mesma passou a denominar-se **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, conforme prova a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de dezembro de 2008, registrada sob nº 41.866/09-5 em 06 de fevereiro de 2009, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, nos termos requerimento datado de 20 de outubro de 2009.

 **Carla Sottano C. dos Santos**
Substituta do Oficial

Av.14/ Data: 24/NOVEMBRO/2009 PROT. 406.511
Pelo requerimento datado de 20 de outubro de 2009, **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 01.987.230/0001-59, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 20º andar, conjuntos 203/204, Jardim Paulista, na qualidade de única proprietária das unidades autônomas do "EDIFÍCIO L. D. BOGORICIN", autorizou a presente averbação para constar a alteração da denominação do edifício para "**EDIFÍCIO PARQUE SANTOS**".

 **Carla Sottano C. dos Santos**
Substituta do Oficial

Av.15/ Data: 14/DEZEMBRO/2017
Verifica-se que em virtude da transformação em sociedade por ações, **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.** passou a denominar-se **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, conforme prova a Ata de Reunião de Sócios para a Transformação de Sociedade Limitada em Sociedade por Ações realizada

Página 19 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO DANOSOS E ILÍCITOS PARA A FIDUCIARIEDADE

4º Oficial de Registro de Imóveis
Primária no 43a Placa - 4a

11349-8-AA 707108



matrícula
76.377ficha
10
verso

CNS: 11.349-8

em 24 de novembro de 2014, registrada sob os nºs 5.909/15-6 e 3530047466-0, em 15 de janeiro de 2015, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, por requerimento de 07 de dezembro de 2017 e instrumento particular de 05 de dezembro de 2017. Protocolo nº 542.153 de 30/11/2017.



Paulo S. R. Colliers
LACONORTE AB20-LAN

Av.16/

Data: 14/DEZEMBRO/2017

Ficam cancelados o R.01, Av.03, Av.04, R.07, Av.09, Av.11, Av.12 e Av.14, referentes ao Memorial de Incorporação e a Instituição e Especificação de Condomínio, tendo em vista a extinção do regime condominial do "Edifício Parque Santos", autorizado por **PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/A.**, CNPJ nº 01.987.230/0001-59, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 20º andar, cjs. 203 e 204, Jardim Paulistano; e, **ALTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, CNPJ nº 13.196.583/0001-10, com sede nesta Capital, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.277, 20º andar, cjs. 203 e 204, Jardim Paulistano, com a anuência do **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, as quais, em virtude da aquisição de todas as unidades autônomas do edifício, conforme registros feitos sob o nº 08, em 09 de maio de 2008, nas matrículas nºs 88.638 a 88.720; e, averbações feitas sob o nº 07, em 04 de maio de 2015, nas matrículas nºs 178.190, 178.192 a 178.201 e 178.203 a 178.256, todas deste Registro, passaram a ser as únicas proprietárias do imóvel desta matrícula, na proporção de 10,2249% para Partage Empreendimentos e Participações S/A. e 89,7751% para Altipar Empreendimentos e Participações Ltda., por requerimento de 07 de dezembro de 2017 e instrumento particular de 05 de dezembro de 2017. Contribuintes nºs 009.060.0015-7 / 0016-5 / 0017-3 / 0018-1 / 0019-1 / 0020-3 / 0021-1 / 0022-1 / 0023-8 / 0024-6 / 0025-4 / 0026-2 / 0027-0 / 0028-9 / 0029-7 / 0030-0 / 0031-9 / 0032-7 / 0033-5 / 0034-3 / 0035-1 / 0036-1 / 0037-8 / 0038-6 / 0039-4 / 0040-8 / 0041-6 / 0042-4 / 0043-2 / 0044-0 / 0045-9 / 0046-7 / 0047-5 / 0048-3 / 0049-1 / 0050-5 / 0051-3 / 0052-1 / 0053-1 / 0054-8 / 0055-6 / 0056-4 / 0057-2 / 0058-0 / 0059-9 / 0060-2 / 0061-0 / 0062-9 / 0063-7 / 0064-5 / 0065-3 / 0066-1 / 0067-1 / 0068-8 / 0069-6 / 0070-1 / 0071-8 / 0072-6 / 0073-4 / 0074-2 / 0075-0 / 0076-9 / 0077-7 / 0078-5 / 0079-3 / 0080-7 / 0081-5 / 0082-3 /

Página 20 de 21.



4º Oficial de Registro de Imóveis da Capital
AUGUSTO GUILHERME SOTTANO CONSTANTINO DOS SANTOS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL CNS: 11.349-8

4º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
76.377

ficha
11

0083-1 / 0084-1 / 0085-8 / 0086-6 / 0087-4 / 0088-2 / 0089-0 / 0090-4 / 0091-2 / 0092-0 / 0093-9 / 0094-7 / 0095-5 / 0096-3 / 0097-1. Protocolo nº 542.153 de 30/11/2017.



Paulo S. R. Ouellet
Escritor Autorizado

Av.17/

Data: 14/DEZEMBRO/2017

Verifica-se que pelo instrumento particular datado de 18 de outubro de 2007, registrado sob o nº 09, nas Matrículas nºs 88.638 a 88.720, em 09 de maio de 2008, mencionado na Av.01 das matrículas nºs 178.190 a 178.256, todas deste Registro, os referidos imóveis foram alienados fiduciariamente ao **BANCO BRADESCO S/A.**, CNPJ nº 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco-SP, no núcleo administrativo denominado "Cidade de Deus", s/nº, Vila Yara, sendo que para garantia da dívida no valor de R\$20.200.000,00, pagável no prazo de 180 meses, com a taxa de juros nominal de 9,57% a.a, e efetiva de 10,00% a.a, Sistema de Amortização: Tabela Price, correspondendo na data do título a R\$211.787,30, o valor do encargo mensal, vencendo-se a primeira prestação em 18 de novembro de 2009. Prazo de carência: 30 dias, conforme previsto no § 2º do art. 26 da Lei nº 9.514/97, em virtude da extinção do regime Condominial do "Edifício Parque Santos", averbada sob o nº 16, nesta matrícula, a referida alienação fiduciária passa a gravar a totalidade do imóvel desta matrícula, nos termos do requerimento de 07 de dezembro de 2017 e instrumento particular de 05 de dezembro de 2017. Protocolo nº 542.153 de 30/11/2017.



Paulo S. R. Ouellet
Escritor Autorizado

Av.18/

Data: 14/DEZEMBRO/2017

Ficam cancelados os registros feitos sob o nº 09, nas matrículas nºs 88.638 a 88.720, mencionados na Av.17, referente à alienação fiduciária do imóvel desta matrícula, autorizado por **BANCO BRADESCO S/A.**, já qualificado, por instrumento particular de 06 de dezembro de 2017. Protocolo nº 542.539 de 08/12/2017.



Paulo S. R. Ouellet
Escritor Autorizado

O ato acima é o último praticado nesta matrícula

Emolumentos	29,93
Estado	6,51
Custas	5,42
Registro Civil	1,58
Tribunal de Justiça	2,05
M.P	1,44
Imp	0,64
TOTAL	47,57

CERTIDÃO EXPEDIDA NO DIA 15/12/2017

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

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 13/12/2017.

Cristiane Martin /
Escritor Autorizada

Tatiane Barbosa Martins
Escritor Autorizada

Página 21 de 21

Alameda Vicente Pinzon, 173 • 11º andar • Vila Olímpia • São Paulo • SP • 04547-130 • 11 3054 5655 • www.4risp.com.br

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

11349-8-AA 707109



Amatuzzi Advogados
16 de maio de 2018

**Resumo do Contrato de Locação
entre Altipar, Partage e VIP Office**

Amatuzzi Advogados
16 de maio de 2018

Clausula	Assunto	Resumo
1.1.	Objeto	É objeto da presente locação, o "Edifício Parque Santos", situado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 1.165 (entrada principal) e 1.163 (loja), registrado na matrícula nº 76.377, no 4º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.
1.5	Finalidade	- Finalidade não residencial, para o objetivo social da locatária conhecido como VIP Office, disponibilizar o uso temporário do imóvel, bem como equipamentos, instalações e infraestrutura geral de escritório a terceiros mediante contratos de sublocação, comodato, licença ou prestação de serviços. - Locadoras consentem na cessão, transferência, sublocação e empréstimo e uso do imóvel (incluindo garagens e térreo), desde que a locatária permaneça como responsável pela locação.
2.1..	Data de início do prazo locatício	<u>Prazo de 120 (cento e vinte) meses</u>, contados em até 30 (trinta) dias após a expedição do AVCB (02/05), devendo ser formalizada através do termo de recebimento de chaves assinado pelas Partes.
2.2.	Regularização do Habite-se	As Locadoras são responsáveis pela adequação do Habite-se no prazo de até 18 (dezoito) meses, contados da expedição do AVCB. Na impossibilidade a Locatária poderá solicitar a rescisão antecipada e serão apurados perdas e danos pelos investimentos já feitos.
3.1.	Aluguel	<u>Aluguel mensal inicial de R\$ 320.000,00 (trezentos e vinte mil reais), data base março 2018, reajustado anualmente pelo IGP-M, se positivo;</u>

Comentado (AA1): Não há previsão expressa de renovação do prazo de locação ou ação renovatória, entretanto, é um direito assegurado pela Lei das Locações em seu art. 51.

Comentado (AA2): Não há previsão de ação revisional de aluguel, entretanto, a revisão do valor da locação decorridos 3 (três) anos de locação é um direito assegurado pela Lei das Locações em seu art. 28.

Amatuzzi Advogados
16 de maio de 2018

3.9.	Carência aluguel	Carência de 10 (dez) meses do início efetivo da locação sem a cobrança do aluguel, exceto por IPTU, taxas e encargos do imóvel
3.10.	Desconto Aluguel	- Decorrida a carência, será concedido desconto sobre o valor do aluguel mensal da seguinte forma: 11ª ao 14ª mês, desconto de R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais); 15ª ao 18ª mês, desconto de R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais); 19ª ao 22ª mês, desconto de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).
7.	Direito de Preferência	- Não exercendo o direito de preferência a locadora obriga-se a permitir as visitas; - Na hipótese de alienação do imóvel, o adquirente está obrigado a respeitar a locação e as suas condições.
9.	Benfeitorias	- Para o início das atividades a locatária poderá realizar benfeitorias no imóvel sem anuência das locadoras, - Devolução conforme termo de vistoria definitivo, facultando as locadoras a incorporação ou não das benfeitorias realizadas, - A não reposição do imóvel conforme termo de vistoria definitivo, acarreta obrigação para locatária de arcar com a reposição do imóvel, o aluguel mensal e multa penal diária correspondente a 1/30 avos do aluguel.
10.	Fiança	- Fiança pessoal de Cyro Augusto Baffi e Lillian Correa Ortunho Baffi; - Renúncia do benefício de ordem e desistência da exoneração se renovação por prazo indeterminado.
11.	Penalidades	- Não pagamento do aluguel, multa 10% e juro de 1% a.m. pro rata; - Infração, multa de 3 (três) aluguéis vigentes; e - Multa de 20% de cada aluguel, em caso de reconsideração da locatária após aviso de desocupação, incidindo sobre cada um dos aluguéis que vencerem a contar do mês

Amatuzzi Advogados
16 de maio de 2018

		seguinte a data prevista para desocupação até a efetiva desocupação.
12.	Rescisão	- Na hipótese de rescisão antecipada pela locatária, esta deverá enviar notificação neste sentido com antecedência de 6 (seis) meses, pagando aluguéis e encargos até a entrega das chaves, incidindo a penalidade de 3 (três) aluguéis proporcionais, além do reembolso dos descontos e carências concedidos; - Na hipótese do não cumprimento dos 6 (seis) meses de aviso prévio, deverão ser pagos os aluguéis e encargos do período não cumprido; - Em qualquer hipótese será devida a multa por rescisão antecipada.
12.1.2	Ressarcimento por investimento da locatária	- A Carência e os descontos concedidos no contrato são em virtude de investimento pela locatária na substituição e atualização do sistema de ar condicionado do edifício e deverá ser incorporada ao imóvel sem qualquer direito de indenização, compensação ou retenção; - Uma vez realizada a obra, ocorrendo rescisão antecipada, as locadoras concedem desconto de 100% sobre o investimento na obrigação de devolução dos descontos e carência; - Em até 90 (noventa) dias da data de assinatura da locação, se a locatária comprovar a impossibilidade da instalação de condensadoras do ar na laje superior, a locatária poderá rescindir a locação sem qualquer penalidade para as partes.
15.1	Foro	Beito foro de São Paulo, SP para dirimir qualquer controvérsia.

QUADRO DE ÁREAS												
TERRENO : R= 1.050,42m² E= 1.054,42m²												
PAVIMENTOS	EXISTENTE REGULAR AUTO DE CONCLUSÃO Nº 021/87/SE				"A TRANSFORMAR" OU REFORMAR			FACHADA ATIVA NÃO COMPUTÁVEL		REGULARIZAÇÃO		
	COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL		COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL		COMPUTÁVEL		NÃO COMPUTÁVEL	
	-		560,74		-		-		-		560,74	
	-		560,74		-		-		-		560,74	
	-		560,74		52,07		508,67		52,07		508,67	
	10,25		543,04		-		139,90		-		139,90	
	121,95		219,22		-		-		121,95		206,77	
	-		142,64		-		-		-		142,64	
	(10x364,81) 3.648,11		(14.375x10) 143,75		-		-		3.648,11		143,75	
	-		364,81		357,51		-		357,51		7,30	
-		161,45		-		-		-		161,45		
SUBTOTAL		3.780,31		3.257,13		409,58		648,57		4.179,64		
TOTAL		7.037,44				1.058,15		516,09		7.127,69		

N/AK: 50% A/rote = 525,21 ✓

> ANEXO VII

> PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

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 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 CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do 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 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 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 CLIENTE.
7. O 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 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 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.