



Avaliação de Imóvel Comercial

Laudo de Avaliação

8477/20

Preparado para: Rio Bravo Investimentos

Referência: Avenida Paulista, nº 37– Paraíso - São Paulo – SP

Março, 2020

17 de abril de 2020

Rio Bravo Investimentos

Referência: Laudo de Avaliação de um edifício comercial localizado em São Paulo – SP.

Endereço: Avenida Paulista, nº 37 – Paraíso – São Paulo – SP.

De acordo com a proposta nº 7.105a/2020, assinada em 03 de fevereiro de 2020, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 19 de fevereiro de 2020, vistoria esta realizada por Letícia Silva e, procedeu-se à análise a fim de estimar determinar o valor de mercado para locação e o valor justo do imóvel para balizar aquisição.

Este laudo foi elaborado após revisão de premissas e envio de novas informações pelo cliente, invalidando assim o efeito de qualquer versão anterior à data de emissão deste.

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

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

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Director



ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3	ZONEAMENTO	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	11
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	11
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	12
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	13
7.	AValiação DO IMÓVEL	17
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	17
7.2	METODOLOGIA.....	17
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO.....	18
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	18
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	18
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	21
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	21
7.3.5	VALOR DE LOCAÇÃO.....	21
7.4	FAIR VALUE.....	22
7.4.1	PREMISSAS.....	22
7.4.2	FAIR VALUE	26
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES.....	27
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	28

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM SÃO PAULO - SP

Solicitante:	Rio Bravo Investimentos
Finalidade e Uso Pretendido:	determinar o valor de mercado para locação e o valor justo do imóvel para balizar aquisição
Data de Referência:	Março de 2020
Data da Vistoria:	19 de fevereiro de 2020
Endereço:	Avenida Paulista, nº 37 - Paraíso
Município:	São Paulo - SP
Área de Terreno:	Não foram fornecidos documentos que comprovassem a área do terreno do imóvel em estudo (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área de Construção:	2.538,25 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	edifício comercial
Metodologias:	Comparativo Direto e Capitalização de Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 250.000,00/mês (Duzentos e cinquenta mil reais mensais)
	R\$ 44.340.000,00
Fair Value:	(Quarenta e quatro milhões e trezentos e quarenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II Venda ou Fair Value: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III Venda ou Fair Value: Não Aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 7.105a/2020, assinada em 03 de fevereiro de 2020, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Paulista, nº 37 – Paraíso – São Paulo – SP, para a data-base Março de 2020 para Rio Bravo Investimentos, doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação com determinar o valor de mercado para locação e o valor justo do imóvel para balizar aquisição do referido imóvel localizado em São Paulo – SP, para balizar futura 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, banco de dados interno da 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 e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

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

Fair value ou valor justo

A base de valor adotada foi a do valor justo, definido pelo *IVSC – International Valuation Standards Council* como:

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

Valor de mercado para locação

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para locação, definido pelo *Red Book* como:

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

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região

geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

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

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

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

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

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll*;
- Cópia das matrículas nº 84.258, nº 84.259, nº 84.260, nº 84.261 e nº 84.262, ambas do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP;
- Cópias dos boletos de IPTU;
- Cópias dos Contratos de locação;

Após a análise dos documentos recebidos no tocante às dimensões do terreno e à existência de interferências físicas que afetem seu valor, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Matrícula	Data de Emissão	Conjunto	Andar	Área Privativa
84.258	10/03/2018	82°	8° andar	507,65 m²
84.259	16/01/2019	111°	11° andar	507,65 m²
84.260	16/01/2019	112°	11° andar	507,65 m²
84.261	24/11/2017	121°	12° andar	507,65 m²
84.262	24/11/2017	122°	12° andar	507,65 m²

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: Não foram fornecidos documentos que comprovassem a área do terreno do imóvel em estudo.
- Área construída: 2.538,25 m² conforme Matrícula.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Avenida Paulista, n° 37
Cidade – Estado:	São Paulo – SP
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Muito Boa

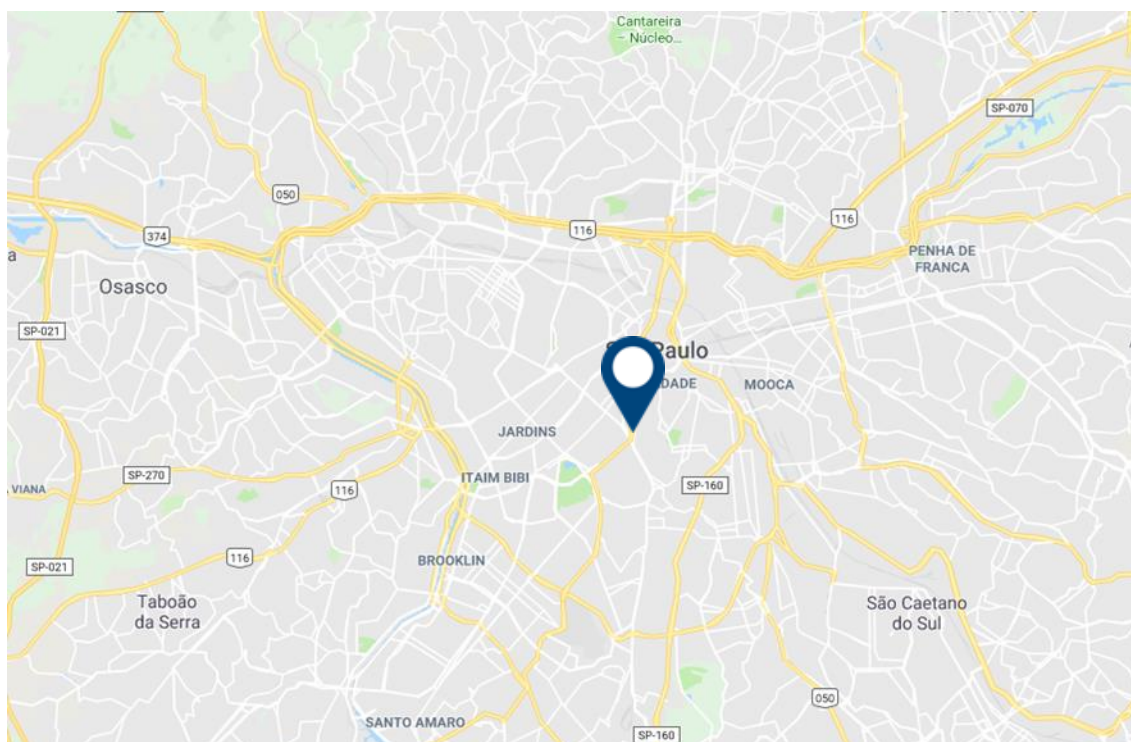


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO - FONTE: SITE GOOGLE MAPS

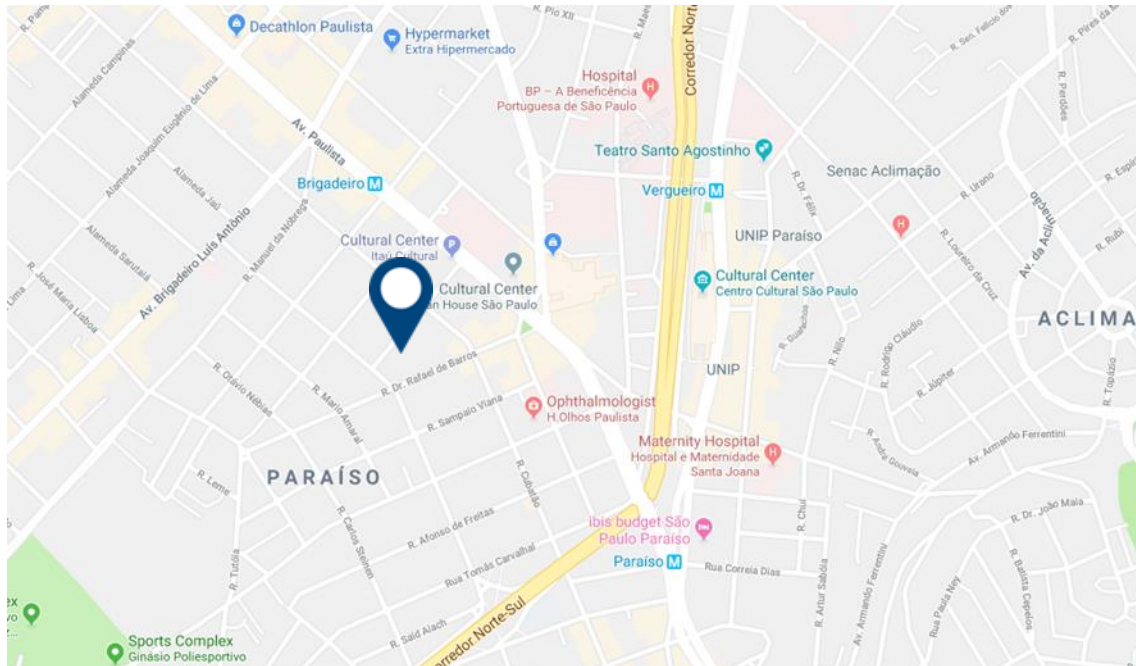


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

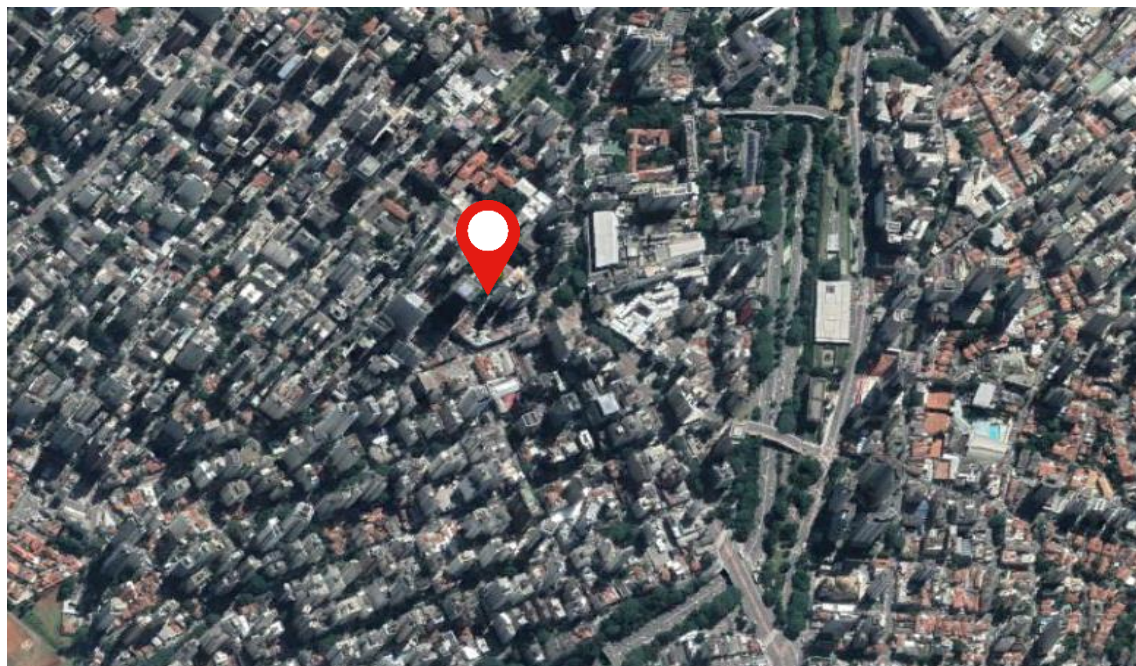


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características predominantemente comerciais, no entorno imediato do imóvel há uma boa presença de atividades varejistas e edifícios comerciais, junto à edifícios e casas residenciais de padrão médio-alto.

O imóvel possui bom acesso, por transporte público, com diversos pontos de ônibus e diferentes linhas de metrô que atende a região, além é claro das importantes vias nas proximidades.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Gás; Fibra Ótica; Rede de Água e Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	A região é servida por diversas linhas de ônibus, além das linhas verde e amarela do metrô, que atingem diferentes pontos da cidade. O acesso mais próximo de ônibus se encontra há menos de 100 metros da propriedade. A estação de Trem/Metro mais próxima, estação consolação da linha 2-verde do metrô, está há cerca de 200 metros de distância.
Principais Vias de Acesso:	Avenida Paulista, Rua da consolação, Avenida Dr. Arnaldo e Avenida Rebouças
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Comércio pequeno e médio porte, restaurantes, bares, agências bancárias, estacionamento, hospitais, posto de gasolina, escolas, hospitais, shoppings center e edifícios comerciais
Pontos de Destaque:	Hospital do Coração, Estações de metrô da linha verde e amarela, Parque Trianon, Museu de Arte de São Paulo (MASP), Shopping Cidade São Paulo, Shopping Center

4.3 ZONEAMENTO

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

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

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de São Paulo, que é regido pela Lei nº 16.402/2.016, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana - ZEU, conforme mapa abaixo:

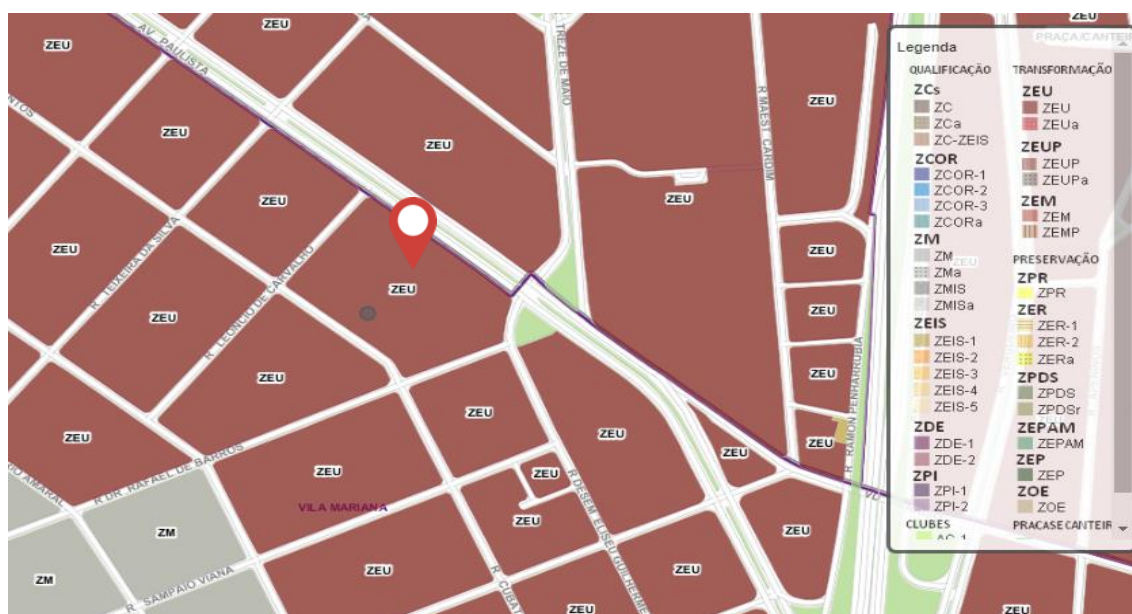


Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de São Paulo, Geosampa.

Para tal, são permitidos todos os usos com exceção de nRa-6 (local de shows e casas de evento) e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,0 vez a área do terreno;
- > Coeficiente de Aproveitamento Máximo – 4,0 vezes a área do terreno
- > Taxa de Ocupação – 70% da área do terreno para lotes acima de 500 m²
- > Gabarito – Não se aplica

O coeficiente de aproveitamento básico determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

O coeficiente máximo permite ao proprietário aumentar seu potencial construtivo mediante o pagamento de uma contrapartida para a municipalidade.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

A taxa de permeabilidade é a relação entre a área mantida como terreno sem pavimentação em relação à área total de terreno.

O gabarito delimita a altura da edificação.

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

Frente:	45,00 m de frente para a Av. Paulista; 45,00 m de frente para a Alameda Santos (estimativa via Google Earth)
Configuração:	Polígono regular
Dimensão:	Não foram fornecidos documentos que comprovassem as dimensões do terreno do edifício em estudo
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Paulista e Alameda Santos
Topografia:	Plana
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não

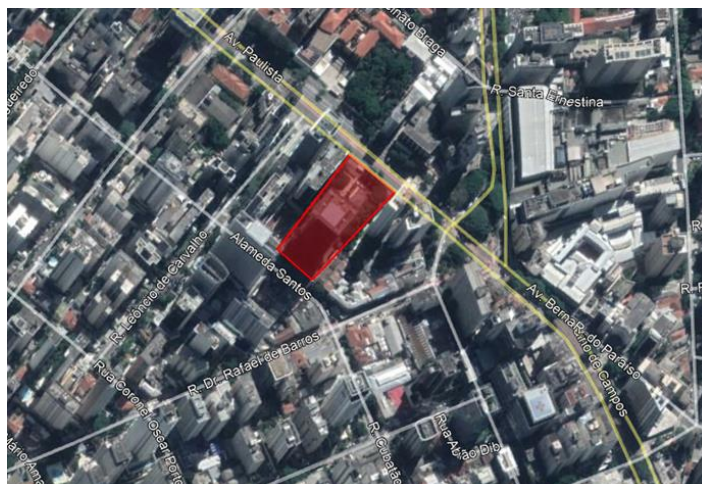


FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE MAPS

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel destinado para escritório. Análise dos conjuntos de n° 82, 111, 112, 121 e 122
Estacionamento:	09 vagas de garagem por conjunto, de acordo com matrícula.
Estrutura:	Concreto armado.
Cobertura:	Telhas metálicas
Fachada	Pele de vidro e placas de granito
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Granito nas áreas comuns, recepção, hall de elevadores e sanitários; piso elevado em carpete de madeira, tecido e material vinílico nos conjuntos; porcelanato nos sanitários.
Paredes:	Placas de granito no hall de elevadores e recepção; divisórias em madeira e drywall com pintura, massa corrida com pintura a látex; epóxi, fórmica e pastilhas cerâmicas nos sanitários.
Idade:	27 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Entre Regular e Reparos Simples (D)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

Após o primeiro ano do novo governo, o Brasil teve em 2019 um ano de crescimento autêntico, mas com atividade econômica em recuperação. A expectativa de crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) e a contenção da inflação pelo atual governo, traziam perspectivas com otimismo em 2020.

O dólar chegou a ultrapassar R\$ 5,00 no mês de março de 2020, recorde nominal de fechamento, em um movimento de alta que vem desde julho de 2019, este movimento se intensificou no início do mês de março intensificado pelo surto do covid-19 na China e no mundo.

No início deste trimestre, a taxa de desemprego ainda vinha apresentando tendência de redução desde 2018, para que o mercado de trabalho atingir-se a meta de recuperar os 3 milhões de postos formais perdidos nos últimos 3 anos e retornar ao nível de emprego pré-crise até meados de 2021, no entanto, após o *lock down* - Covid-19, estes números passaram a ser uma incógnita e não há até este momento novas estimativas de prazos para a recuperação do mercado em geral.

Quanto à inflação, o ano de 2019 fechou em 4,31% com expectativa de que 2020 seja inferior, tendo a projeção atual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo) na casa dos 3,5%. A ociosidade da economia continua alta, impedindo o crescimento dos preços, mas a contenção da inflação permitiu que o Banco Central reduzisse a taxa básica de juros aos níveis mais baixos da história, chegando 4,25% em dezembro de 2019 e a 3,75% em março de 2020, ainda com possíveis reduções neste ano. Referente ao PIB (Produto Interno Bruto), sua previsão de crescimento em dezembro de 2019 foi de 1,17% e a expectativa para 2020 é de 2,14%, menor valor desde o fim da recessão. Dados segundo relatório Focus do Banco Central.

Estas projeções se baseiam no resultado favorável proporcionado pela aprovação da reforma da previdência, apesar de que, de forma isolada, ela não configura garantia de um cenário de prosperidade econômica.

Com relação ao setor imobiliário, os últimos 4 anos foram de grandes desafios principalmente pela restrição do crédito e aumento da taxa de desemprego. No entanto, considerando uma melhora nas perspectivas para os próximos anos, é esperada uma ligeira recuperação da atividade construtiva para 2020, como consequência dos pontos relatados anteriormente.

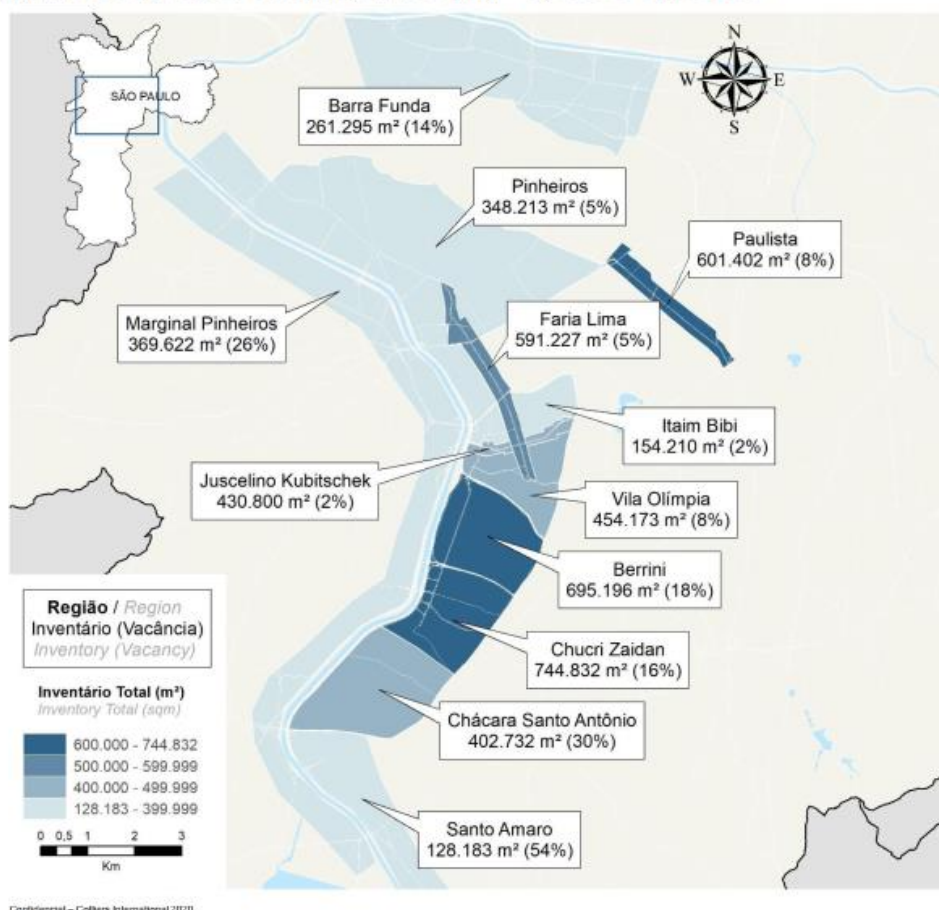
Pesquisas feitas por entidades do setor, como por exemplo o SECOVI (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis), mostram que há uma percepção geral de melhoria do ambiente de negócios. O porcentual da taxa básica de juros atual torna os investimentos bancários tradicionais pouco atrativos em relação aos anos anteriores, e o investidor de perfil moderado ou conservador passa a ter dificuldades em encontrar bons investimentos que façam seu capital continuar a render como em outros tempos, com isso,

alguns investimentos no mercado imobiliário passam a ser mais atrativos devido às suas remunerações.

Panorama do Setor

Entre outubro e dezembro, o mercado registrou a marca histórica de 81 mil m² de área locada na cidade de São Paulo. As regiões com maior absorção foram Chucrí Zaidan (36 mil m²), Berrini (32 mil m²) e Pinheiros (2 mil m²) e as principais locações do período são dos setores financeiro, educacional, tecnologia e coworking. O número de torres corporativas Classe A+ A totalmente ocupadas aumentou 11% em 12 meses.

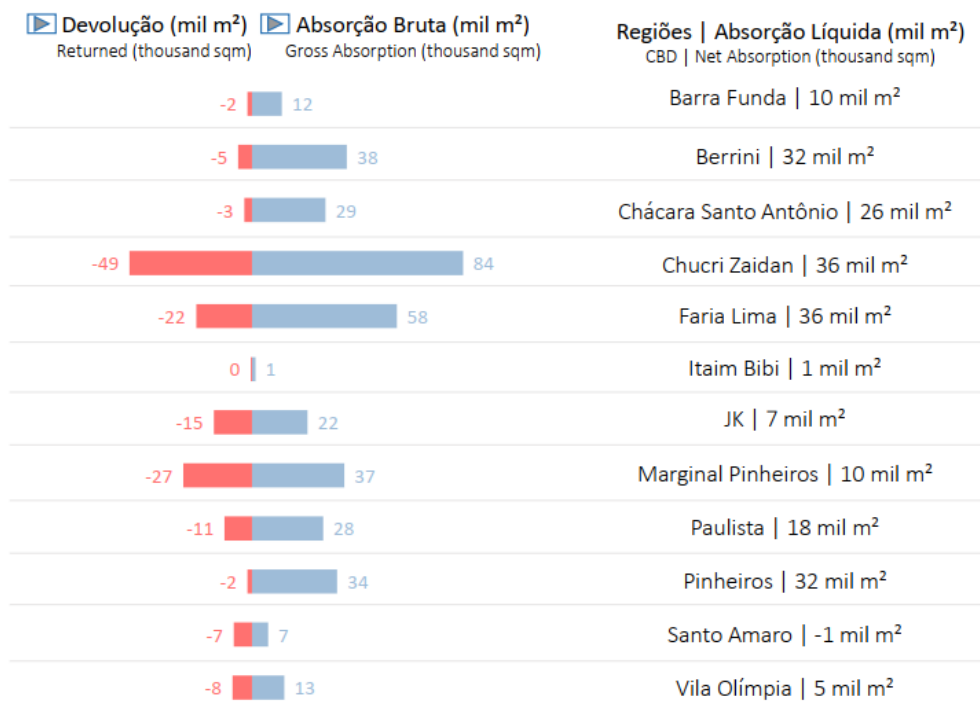
Inventário Existente e Taxa de Vacância (%) - Por Região 4T 2019 *Existing Inventory and Vacancy Rate (%) - By CBD Q4 2019*



Já a absorção líquida apresentada no terceiro trimestre do ano foi positiva para ambas as Classes, 51 mil m² para Classe A+ A e 39 mil m² para Classe B. No acumulado do ano, foram absorvidos 212 mil m² em empreendimentos Classe A+ A. Destaque para as regiões Berrini (32 mil m²), Pinheiros (32 mil m²) e Chácara Santo Antônio (26 mil m²). Para Classe B, os destaques foram as regiões Chácara Santo Antônio (23 mil m²), Chucrí Zaidan (14 mil m²) e Paulista (15 mil m²).

Absorção Líquida, Absorção Bruta e Devolução 4T 2019 (Acumulado)

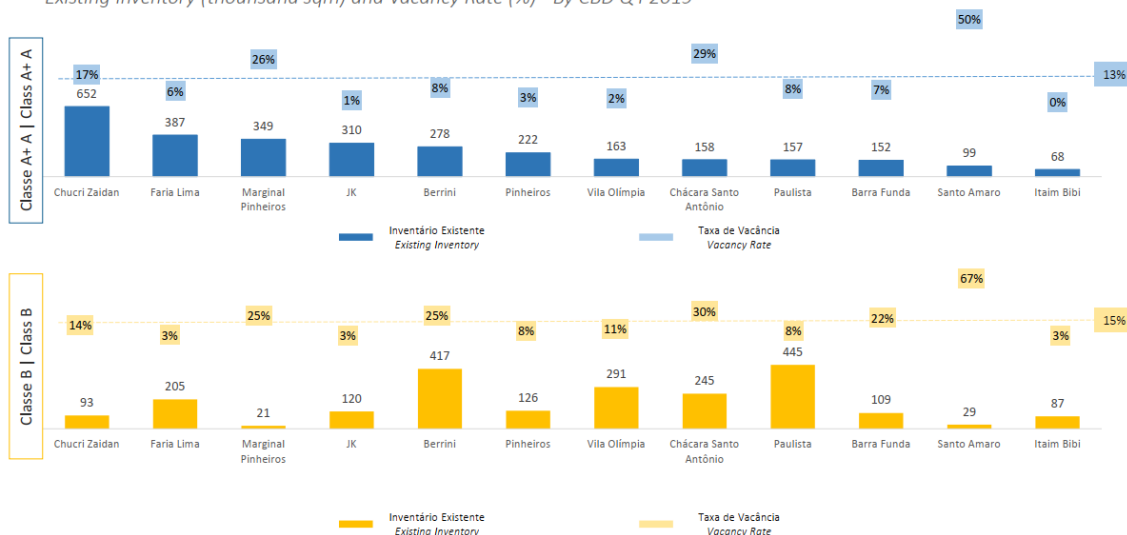
Net Absorption, Gross Absorption and Returned Q4 2019 (Accumulated)



O mercado registrou a entrega de apenas 1 empreendimento Classe A+ A, localizado na região Berrini. Foram adicionados 14 mil m² ao inventário da cidade, totalizando 2.994 mil m² de Classe A+ A. Não houve entregas para Classe B e seu inventário se manteve em 2.185 mil m².

Inventário Existente (mil m²) e Taxa de Vacância (%) - Por Região 4T 2019

Existing Inventory (thousand sqm) and Vacancy Rate (%) - By CBD Q4 2019



O saldo positivo de locações, associado ao menor inventário entregue, permitiu nova queda na taxa de vacância. O indicador está em 13% para Classe A+ A e 15% para Classe B, queda de 6 e 5 pontos percentuais, respectivamente, se comparado ao mesmo período do ano anterior.

Atualmente, 11 regiões apresentam taxa de vacância abaixo da média da cidade para Classe A+ e 12 regiões para Classe B.

Panorama Local

A localização do imóvel, de fato é um grande apelo comercial, pois se apresenta em uma das principais vias da cidade, com referência não apenas como centro financeiro, mas também de forma turística, com amplo acesso à serviços, transporte e infraestrutura.

Mercado Imobiliário Local

A de se observar que o mercado imobiliário local não ficou alheio à conjuntura econômica dos últimos anos e foi afetado pelo cenário negativo, com impacto nos preços praticados e na liquidez dos ativos.

A região onde se encontra o imóvel naturalmente acompanha o comportamento verificado em outras praças onde, há poucos anos atrás, observou-se um crescimento intenso, com valores de imóveis que aumentavam substancialmente em um curto intervalo de tempo.

Contudo, atualmente, após as altas verificadas nos últimos anos, percebeu-se um comportamento mais conservador, com um arrefecimento de valores e um cenário de maior estabilidade, ocasionando assim um reequilíbrio no mercado em todos os sentidos.

Observando a oferta de imóveis na região, encontram-se com dimensões entre 300,00 m² a 584,00 m² de área e valores ofertados que variam de R\$ 90,00/m².mês a R\$ 154,11/m².mês para locação, com variação ligada à localização, tamanho, padrão e idade aparente.

Analisando o mercado de locação, em relação a liquidez do imóvel, sua localização e sua boa infraestrutura urbana além das características de mercado da ocupação circunvizinha é um atrativo para empresas, já para o mercado de venda, seu alto valor agregado e a atual .

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Pequena
Prazo de Absorção para Locação:	24 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia 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.

No que foi cabível, 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.

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

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

7.2 METODOLOGIA

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

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

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

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

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

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

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

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

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

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

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

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

Coeficiente de Grandeza de Área

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

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

(Área do avaliando)

ou,

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

(Área do avaliando)

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

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

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

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

Onde:

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 (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, 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 Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

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

Onde:

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

K = coeficiente de Ross/Heidecke

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

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

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

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

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

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Privativa:	507,65 m ²
Quantidade de Vagas:	18,00
Valor da Vaga (R\$/mês):	350
Índice de Local:	423,50
Padrão da Construção:	2,520
Estado de Conservação:	D
Idade Considerada (anos):	27
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,695
Cota-parte de terreno:	40%
Cota-parte de construção:	60%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

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

Valor Unitário de Locação: R\$ 92,22/m². mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área privativa construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação x Área privativa construída + Vagas de garagem x Valor da Vaga

Valor de Locação: R\$ (92,22/m².mês x 2.538,25 m²) + (36 vagas x R\$ 350,00)

Valor de Locação: R\$ 249.822,76/mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 250.000,00 .mês (Duzentos e cinquenta mil reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

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

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

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

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

o Locatário:	ANTT
o Conjunto:	82°
o Duração do Contrato:	180 meses
o Início da Locação:	20/03/2007
o Valor de Locação Acruado*:	R\$43.127,11/mês
o Índice de Reajuste:	INPC
o Probabilidade de renovação:	75%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação mensalmente.*

- o Locatário: Sumitomo
- o Conjunto: 111°
- o Duração do Contrato: 119 meses
- o Início da Locação: 20/03/2014
- o Valor de Locação Acruado*: R\$48.113,48/mês
- o Índice de Reajuste: INPC
- o Probabilidade de renovação: 75%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação mensalmente.*

- o Locatário: Sumitomo
- o Conjunto: 112°
- o Duração do Contrato: 83 meses
- o Início da Locação: 01/03/2017
- o Valor de Locação Acruado*: R\$48.113,11/mês
- o Índice de Reajuste: INPC
- o Probabilidade de renovação: 75%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação mensalmente.*

- o Locatário: Sumitomo
- o Conjunto: 121°
- o Duração do Contrato: 83 meses
- o Início da Locação: 01/03/2017
- o Valor de Locação Acruado*: R\$48.113,11/mês
- o Índice de Reajuste: INPC
- o Probabilidade de renovação: 75%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação mensalmente.*

- o Locatário: Sumitomo
- o Conjunto: 122°
- o Duração do Contrato: 83 meses
- o Início da Locação: 01/03/2017
- o Valor de Locação Acruado*: R\$48.113,11/mês
- o Índice de Reajuste: INPC
- o Probabilidade de renovação: 75%

**Valor acruado: Valor de locação da data-base do contrato de locação atualizado até a data de referência da avaliação mensalmente.*

- **Aluguel – Contrato Hipotético**

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- o Duração do Contrato: 60 meses
- o Valor de Locação: conforme item 7.3.6 Valor de Locação
- o Vacância entre Contratos: 3 meses
- o Probabilidade de Renovação: 75%
- o Crescimento Real: 2,00 %

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- **IPTU e Manutenção/Condomínio**

Durante o período de vacância entre contratos de 9 meses, considerando probabilidade de renovação de 50%, incidirem as seguintes despesas:

- o IPTU: R\$ 18,84/m²/mês
- o Manutenção/Condomínio: R\$ 17,00/m²/mês

- **Comissão de Locação**

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

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

- Gestão de Locação

Foi considerada a remuneração pelo gerenciamento do contrato de locação equivalente a 1,00% do valor locativo mensal.

- Fundo de Reposição de Ativo

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 2,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 7,00% 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 7,75% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco (NTN-B) e o prêmio de

risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

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

7.4.2 FAIR VALUE

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

Em números redondos:

Fair Value: R\$ 44.340.000,00

(Quarenta e quatro milhões e trezentos e quarenta mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 250.000,00/mês

Fair Value R\$ 44.340.000,00

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

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

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

Valor de Mercado para Locação: R\$ 250.000,00

(Duzentos e cinquenta mil reais mensais)

Fair Value: R\$ 44.340.000,00

(Quarenta e quatro milhões e trezentos e quarenta mil reais)

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

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

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

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

São Paulo, 17 de abril de 2020

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Mony Lacerda Khouri, MRICS

CAU 66948-2

Executive Manager



Anexo I

Relatório Fotográfico



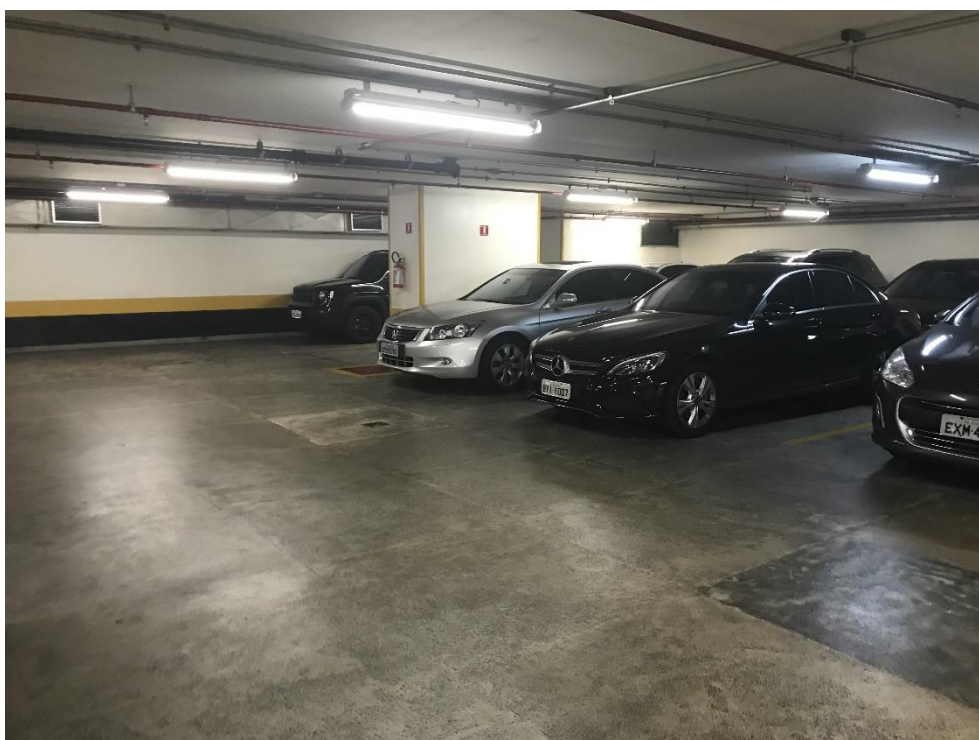
Vista do imóvel para Avenida Paulista



Entrada principal do imóvel



Fachada do imóvel



Estacionamento do imóvel



Hall dos elevadores



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Sanitário do conjunto em análise



Copa do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



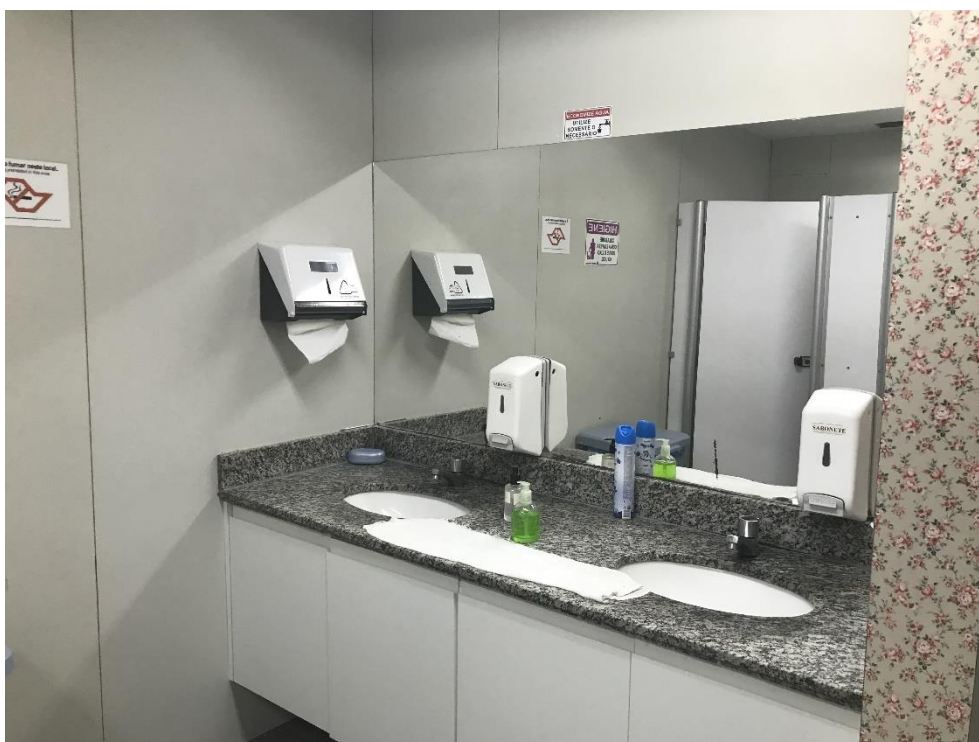
Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Vista interna de um andar tipo do conjunto em análise



Sanitário do conjunto em análise

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação

#	Endereço	Área Privativa	Vaga(s)	Preço	Oferta/Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m²/mês	Fonte de Informação
Objeto	Avenida Paulista, 37 e Alameda Santos, 74 – Paraisópolis	507,65 m²	18	N/A	N/A	27	D	0,200	2,520	R\$ 98,49 /m² /mês	N/A
1	Avenida Paulista, 2300	497,00 m²	4	R\$ 59.662,00	Oferta	19	B	0,829	2,052	R\$ 120,04 /m² /mês	Maulana Imóveis - Tel: (11) 99573-1400
2	Avenida Paulista, 1842	534,00 m²	8	R\$ 46.060,00	Oferta	20	B	0,822	2,052	R\$ 90,00 /m² /mês	AF Negócios - Tel: (11) 98949-4687
3	Avenida Paulista, 1294	470,00 m²	8	R\$ 42.300,00	Oferta	25	C	0,747	2,052	R\$ 90,00 /m² /mês	Fábio Correa Imóveis - Tel: (11) 96414-9000
4	Avenida Paulista, 2001	300,00 m²	7	R\$ 30.000,00	Oferta	30	C	0,687	1,836	R\$ 100,00 /m² /mês	Flávio Jesus - Tel: (11) 99458-4462
5	Avenida Paulista, 2028	357,00 m²	4	R\$ 36.900,00	Oferta	12	B	0,902	1,836	R\$ 106,96 /m² /mês	Netcasa.net - Tel: (11) 99460-7260

Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação

Homogeneização dos Valores Unitários

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

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

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	R\$ 105,22 /m ² /mês	1,000	0,995	1,137	0,903	1,035	R\$ 108,90 /m ² /mês
2	R\$ 75,76 /m ² /mês	1,017	1,013	1,137	0,908	1,075	R\$ 81,44 /m ² /mês
3	R\$ 75,04 /m ² /mês	1,000	0,981	1,137	0,959	1,077	R\$ 80,82 /m ² /mês
4	R\$ 81,83 /m ² /mês	1,000	0,936	1,224	1,007	1,167	R\$ 95,50 /m ² /mês
5	R\$ 94,15 /m ² /mês	1,000	0,916	1,224	0,863	1,003	R\$ 94,43 /m ² /mês

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

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

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	461,09
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	92,22
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	64,55
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	119,88
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	461,09
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	92,22

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

Intervalo de Confiança

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

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

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

Onde:

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

σ : Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (t_c de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	11,62
Limite Inferior (R\$/m².mês):	84,25
Limite Superior (R\$/m².mês):	100,18

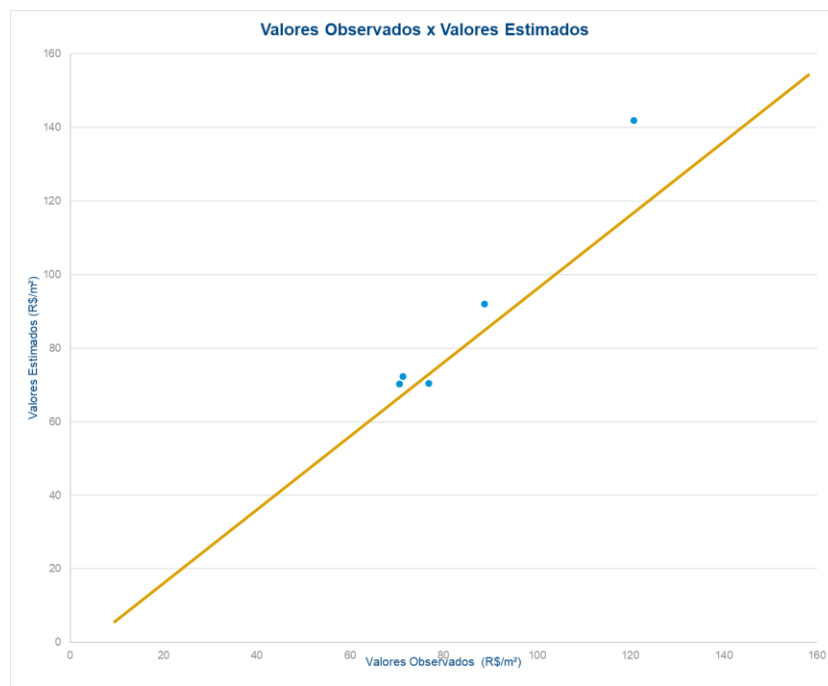
Campo de Arbítrio

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”

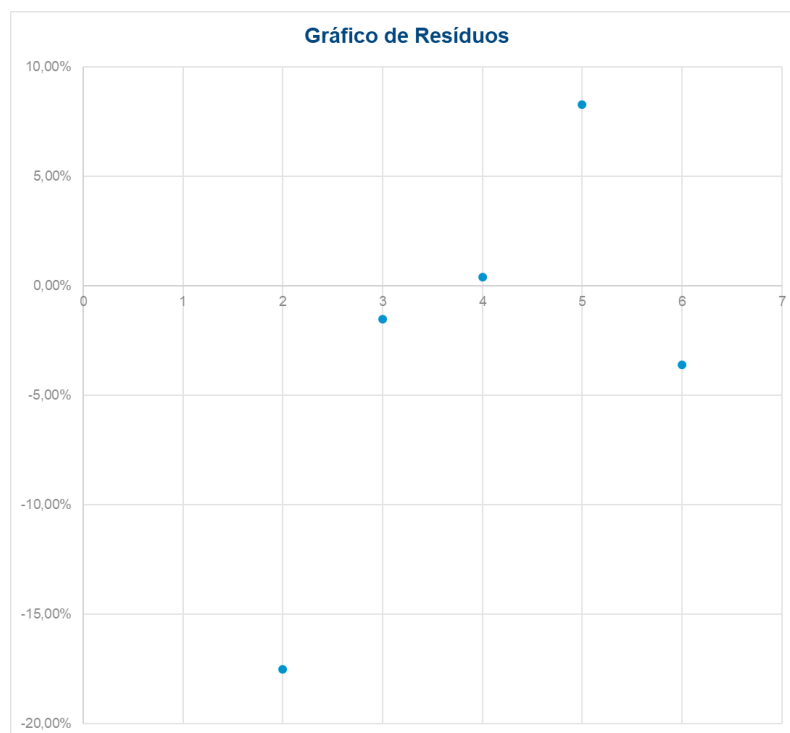
CAMPO DE ARBITRIO	
Intervalo Efetivo	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	80,82
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	108,90
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	80,82
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	106,05

Valores Estimados e Valores Observados

Considerando-se o valor unitário básico estimado, procedeu-se ao cálculo dos valores dos elementos comparativos (processo inverso da homogeneização) a fim de se obter os seus valores estimados, os quais foram comparados com os observados, e são apresentados no gráfico a seguir, devendo-se notar que os pontos estão próximos à bissetriz do quadrante, indicando uma boa aproximação entre os valores:



As diferenças percentuais entre esses valores estão representadas no gráfico abaixo:



Anexo IV

Fluxo de Caixa

Colliers INTERNATIONAL	Período de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10	Período 11
Receitas Brutas												
Locação	2.826.972	2.811.669	2.958.387	2.765.933	3.349.568	3.349.568	3.349.568	3.357.403	3.417.110	3.449.718	3.449.718	3.698.194
Outras Receitas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de Receitas	2.826.972	2.811.669	2.958.387	2.765.933	3.349.568	3.349.568	3.349.568	3.357.403	3.417.110	3.449.718	3.449.718	3.698.194
Despesas de Operação												
IPTU	11	3.405	11	38.268	11	11	11	9.576	11	38.268	11	11
Condomínio	10	3.072	10	34.530	10	10	10	8.640	10	34.530	10	10
Total das Despesas de Operação	28.291	34.594	29.605	100.457	33.517	33.517	33.517	51.790	34.192	107.295	107.295	37.003
Resultado Operacional Líquido	2.798.681	2.777.075	2.928.782	2.665.476	3.316.051	3.316.051	3.316.051	3.305.613	3.382.918	3.342.423	3.342.423	3.661.191
Comissão de Locação & FRA												
Comissão de Locação	0	0	54.078	0	225.052	0	0	59.707	0	248.476	0	0
Fundo de Reposição de Ativo	56.539	56.233	59.168	55.319	66.991	66.991	66.991	67.148	68.342	68.994	68.994	73.964
Total	56.539	56.233	113.246	55.319	292.043	66.991	66.991	126.855	68.342	317.470	317.470	73.964
Perpetuidade												
Valor Residual										52.302.729		
Comissão de Venda										1.046.055		
Valor de Venda Líquido										51.256.674		
Fluxo de Caixa	2.742.142	2.720.842	2.815.536	2.610.157	3.024.008	3.249.060	3.249.060	3.178.758	3.314.576	54.281.627		

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 e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		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

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

Fair Value – Método da Capitalização da Renda

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%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado X

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO

14

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

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	84,25
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	100,18
Amplitude (R\$/m²/mês):	15,93
Média (R\$/m²/mês):	92,22
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.

Anexo VI

Documentos


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO VINTENÁRIA

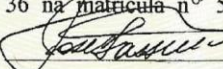
LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

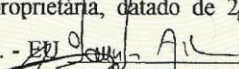
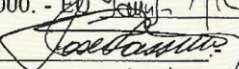
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
84.258

ficha
01

São Paulo, 16 de fevereiro de 2.000

O CONJUNTO NÚMERO 82 no 8º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Avenida Paulista, nº 37, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.010.0240-1, com a área real privativa de 507,65m2, área real comum de garagem (correspondente ao uso de nove vagas de garagem localizadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista, de 381,682m2, área real de uso comum de 80,868m2, encerrando a área real total de 970,20m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,345% no terreno e demais partes comuns do condomínio. - PROPRIETÁRIA: CAPEF - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, com sede na rua General Sampaio, nº 571, em Fortaleza - Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.273.170/0001-99, sob intervenção, representada por seu interventor, JOSÉ MARTINS PINHEIRO, inscrito no CPF sob nº 037.690.978-15 brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 25/08/1.989 do 4º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.070 - FLS. 229), registrada sob nº 36 na matrícula nº 53.510 em 05/09/1.989.- O OFICIAL SUBSTITUTO 

AV-1/84.258 A presente matrícula, foi aberta, nos termos do requerimento da proprietária, datado de 24/10/1.997. - São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.000. - EPI  AUXILIAR A DIGITEI. - O SUBSTITUTO 

----- (continua no verso) -----

Pág.: 001/003


Inozias Magno Souza Costa
Escriturante

1145-0-615001-625000-0919

1145-0-AA 624457

1145-0-AA

1145-0-615001-625000-0919

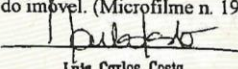
matrícula
84.258

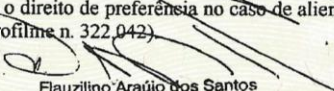
ficha
01v

AV. 02 – Em 13 de dezembro de 2013

Ref. prenotação n. 322.042, de 11 de dezembro de 2013

Averba-se, nos termos do art. 213, I, “a” da Lei n. 6.015/73 o transporte do R.01 e da AV.02 da matrícula n. 88.661, para esta matrícula do teor seguinte: **R. 01** – Em 14 de setembro de 2001. Ref. prenotação n. 192.547, de 16 de agosto de 2001. **LOCACÃO:** Pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza-CE em 15 de janeiro de 2001, a proprietária **LOCOU** o imóvel ao BANCO MERRILL LYNCH S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 62.073.200/0001-21, com sede na Avenida Paulista n. 37, 8º andar – Edifício Parque Cultural Paulista, pelo prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a iniciar em 15 de janeiro de 2001 e a terminar em 14 de janeiro de 2005, mediante aluguel mensal inicial de R\$ 30.415,71 (trinta mil quatrocentos e quinze reais e setenta e um centavos), o qual será reajustado aplicando-se o Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou ainda, na ausência deste, por outro índice acordado entre as partes, que reflita a variação dos preços no período de reajuste, constando do título outras cláusulas e condições. (Microfilme n. 192.457).
AV. 02 – Em 14 de setembro de 2001. Ref. prenotação n. 192.547, de 16 de agosto de 2001. **PREFERÊNCIA:** Procede-se a esta averbação, nos termos do art. 27 da Lei n. 8.245/91, para constar que a locatária tem o direito de preferência no caso de alienação do imóvel. (Microfilme n. 192.547). (Microfilme n. 322.042).


Luiz Carlos Costa
Escrivente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 03 – Em 21 de março de 2018

Ref. prenotação n. 365.397, de 19 de março de 2018

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, a requerimento devidamente formalizado, firmado em Fortaleza - CE, em 16 de novembro de 2017, que o locatário BANCO MERRILL LYNCH S.A., teve sua denominação social alterada para BANCO MERRILL LYNCH DE INVESTIMENTOS S.A., conforme cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 15 de agosto de 2002, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n. 282.577/02-6, em 23 de dezembro de 2002; o qual teve sua denominação social alterada para BANK OF AMERICA MERRILL LYNCH BANCO MÚLTIPLO S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 62.073.200/0001-21, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima n. 3.400, 18º andar, nesta Capital, conforme cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 5 de março de 2010, registrada na Junta

------(continua na ficha 02)-----

Pág.: 002/003

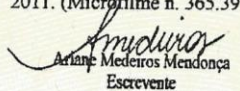

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0
São Paulo, 21 de março de 2018

matrícula **84.258** ficha **02**

Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob n. 57.046/11-6, em 9 de fevereiro de 2011. (Microfilme n. 365.397).

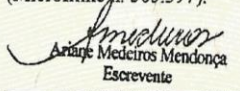

Ariane Medeiros Mendonça
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 04 – Em 21 de março de 2018

Ref. prenotação n. 365.397, de 19 de março de 2018

CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO: Averba-se, nos termos do requerimento mencionado na averbação anterior, o cancelamento da locação constante do R.01/88.661 e da cláusula de preferência objeto da AV.02/88.661, mencionadas na AV.02 supra. (Microfilme n. 365.397).


Ariane Medeiros Mendonça
Escrevente


Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.


Thomas Magno Souza Costa
Escrevente



Ao Oficial.: R\$ 31,68
Ao Estado.: R\$ 9,00
Ao IPESP.: R\$ 6,16
Ao Reg.Civil R\$ 1,67
Ao Trib.Just R\$ 2,17
Ao Município R\$ 0,65
Ao FEDMP.: R\$ 1,52
Total.....: R\$ 52,85

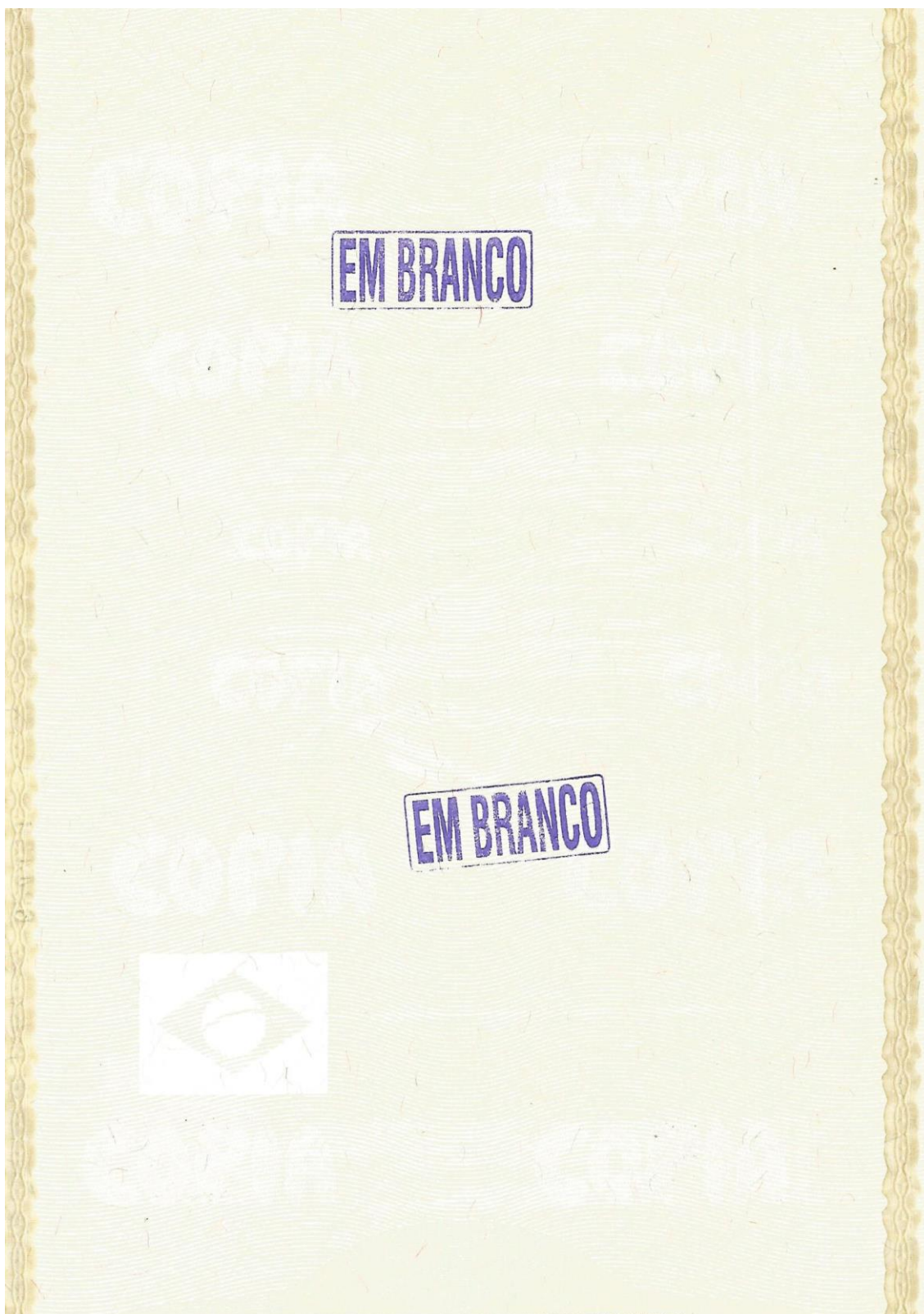
Certidão expedida às 12:31:00 horas do dia 29/11/2019
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG-SP XIV, 59, "c").
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: <https://selodigital.tsp.jus.br>

Pedido: 335907
Nº Selo: 1114503C3C00000033590719W
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

11145-0-615001-625000-0919

11145-0 - AA 624458

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP




REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

CERTIDÃO VINTENÁRIA

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula
84.259

ficha
01

São Paulo, 16 de fevereiro de 2.000

O CONJUNTO NÚMERO 111 no 11º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Avenida Paulista, nº 37, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.010.0245-0, com a área real privativa de 507,65m2, área real comum de garagem (correspondente ao uso de nove vagas de garagem localizadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista, de 381,682m2, área real de uso comum de 80,868m2, encerrando a área real total de 970,20m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,345% no terreno e demais partes comuns do condomínio. - PROPRIETÁRIA: CAPEF - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, com sede na rua General Sampaio, nº 571, em Fortaleza - Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.273.170/0001-99, sob intervenção, representada por seu interventor, JOSÉ MARTINS PINHEIRO, inscrito no CPF sob nº 037.690.978-15 brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 14/12/1.989 do 4º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.087 - FLS. 229), registrada sob nº 40 na matrícula nº 53.510 em 20/12/1.989. - O OFICIAL SUBSTITUTO

AV-1/84.259 A presente matrícula, foi aberta, nos termos do requerimento da proprietária, datado de 24/10/1.997. - São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.000 - EU, *[assinatura]* AUXILIAR A DIGITEI. - O SUBSTITUTO *[assinatura]*

continua no verso

Pág.: 001/004

Thomaz Magno Souza Costa
Escritor

1ª Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

624501

11145-0 - AA

11145-0-615001-625000-0019

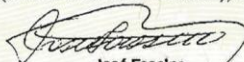
matrícula
84.259

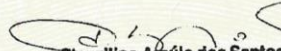
ficha
01v

R.02 – Em 26 de outubro de 2000.

Ref. Prenotação n. 185.129, de 17 de outubro de 2000.

LOCAÇÃO: Pelo Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, datado de 10 de novembro de 1999, aditado em 18 de setembro de 2000, a proprietária, LOCOU ao BANCO BBA CREDITANSTALT S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 31.516.198/0001-94, com sede na Av. Paulista n. 37, 9º (parte), 18º, 19º e 20º andares, nesta Capital, o imóvel desta matrícula, pelo prazo de 108 meses, com início em 01.12.1999 e término em 30.11.2008, mediante o aluguel mensal de R\$ 24.000,0 (vinte quatro mil reais), reajustado sempre na menor periodicidade permitida pela lei, de acordo com o IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas. Caso tal índice venha a ser extinto ou substituído, fica desde já estabelecido que os reajustes serão efetuados com base no Índice de Preços ao Consumidor – IPC-FIPE ou, na sua falta, outro índice que melhor reflita a inflação do período, a ser estipulado de comum acordo entre as partes; e as demais cláusulas e condições constantes do título, dentre as quais a que se refere ao artigo 1.197 do CCB, e artigo 27 da lei n. 8.245, de 18/10/1991, figurando como fiadores. (Microfilme n. 185.129). Eu, Carlos Alberto F. Teixeira (Carlos Alberto F. Teixeira), auxiliar, digitei.

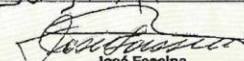

José Fassina
ESCREVENTE

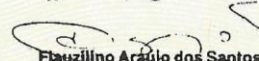

Flauzillino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV.03 – Em 26 de outubro de 2000.

Ref. Prenotação n. 185.129, de 17 de outubro de 2000.

CLÁUSULA DE PREFERÊNCIA: Procede-se a presente averbação, nos termos do artigo 27 da Lei n. 8.245/91, para ficar constando que o locatário tem a preferência no caso de alienação do imóvel ora locado. (Microfilme n. 185.129). Eu, Carlos Alberto F. Teixeira (Carlos Alberto F. Teixeira), auxiliar, digitei.


José Fassina
ESCREVENTE


Flauzillino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 04 – Em 28 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 363.283, de 19 de dezembro de 2017

------(continua na ficha 02)-----

Pág.: 002/004


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

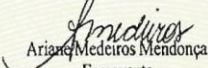
Comarca de São Paulo - Capital

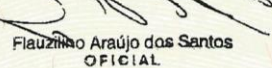
CNS 11.145-0

São Paulo, 28 de dezembro de 2017

matrícula **84.259** ficha **02**

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, a requerimento devidamente formalizado, firmado em Fortaleza - CE, em 4 de dezembro de 2017, que o locatário BANCO BBA CREDITANSTALT S.A. teve sua denominação social alterada para BANCO ITAÚ-BBA S.A., conforme cópia autenticada da Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 26 de fevereiro de 2003, registrada sob n. 108.829/03-0, em 3 de junho de 2003, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, publicada no Diário Oficial do Estado, Empresarial, edição de 11 de junho de 2003, microfilmada sob n. 252.690, em 1º de abril de 2008; o qual foi incorporado pelo ITAÚ UNIBANCO S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha n. 100 - Torre Olavo Setúbal, Parque Jabaquara, nesta Capital, conforme cópia autenticada da Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2014, registrada sob n. 196.323/14-9, em 19 de maio de 2014, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP, e da Ata Sumária da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 31 de janeiro de 2014, registrada sob n. 196.324/14-2, em 19 de maio de 2014, na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP. (Microfilme n. 363.283).

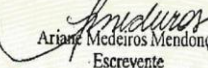

Ariane Medeiros Mendonça
Escritor

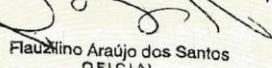

Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 05 - Em 28 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 363.283, de 19 de dezembro de 2017

CANCELAMENTO DE LOCAÇÃO: Averba-se, nos termos do requerimento mencionado na averbação anterior, o cancelamento da locação constante da R.02 e da cláusula de preferência objeto da AV.03 supra. (Microfilme n. 363.283).


Ariane Medeiros Mendonça
Escritor


Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

R. 06 - Em 17 de janeiro de 2019

Ref. prenotação n. 374.194, de 14 de janeiro de 2019

LOCAÇÃO: Conforme Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 1º de março de 2014, e Instrumento Particular de Segundo Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de

------(continua no verso)-----

Pág.: 003/004


Thomas Magno Souza Costa
Escritor

11145-0 - AA 624502

11145-0 - 615001 - 625000-0919


FSC
MIXED
Papel

matrícula	ficha
84.259	02
	verso

Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 8 de fevereiro de 2018, a proprietária LOCOU o imóvel, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início em 20 de março de 2014 e término em 29 de fevereiro de 2024, sendo que o aluguel mensal inicial, que vigorará a partir de 20 de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2015 será de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais); de 1º de março de 2015 a 29 de fevereiro de 2016 o aluguel mensal passará a ser devido no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), e a partir de 1º de março de 2016 o aluguel vigente deverá ainda ser apurado conforme cláusulas constantes do título, ao BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A., inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 37, 12º andar, Bela Vista, nesta Capital; constando do título, além da cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada e do direito de preferência na aquisição do imóvel pelo locatário, em caso de sua alienação, nos termos do art. 27, da Lei n. 8.245/91, demais cláusulas e condições. (Microfilme n. 374.194). Selo Digital Nº 111450321000084259006195.

João Carlos Costa
Escriturante

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 07 - Em 17 de janeiro de 2019

Ref. prenotação n. 374.277, de 16 de janeiro de 2019

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Primeiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 4 de maio de 2017, a locadora CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, e o locatário BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A., qualificados, de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.06 supra, para retificar que o valor do aluguel mensal será de R\$ 43.750,00 (quarenta e três mil e setecentos e cinquenta reais) com efeitos financeiros retroativos a 1º de março de 2017, constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 374.277). Selo Digital Nº 1114503310000842590067191.

João Carlos Costa
Escriturante

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.

Thomas Magno Souza Costa
Escriturante

Ao Oficial..	R\$ 31,68	Certidão expedida às 12:32:19 horas do dia 29/11/2019
Ao Estado...	R\$ 9,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCJSP, XV, 59, "c").
Ao IPESP...	R\$ 6,16	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou
Ao Reg. Civil	R\$ 2,67	acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Ao Trib. Just	R\$ 2,17	
Ao Município	R\$ 0,65	Pedido: 335908
Ao FEDMP...	R\$ 1,52	Nº Selo: 1114503C3000000033590819U
Total.....	R\$ 52,85	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA




REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

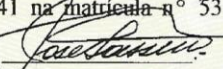
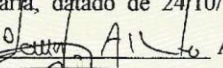
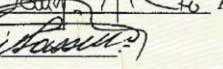
CERTIDÃO VINTENÁRIA

LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 84.260 ficha 01

São Paulo, 16 de fevereiro de 2.000

O CONJUNTO NÚMERO 112 no 11º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Avenida Paulista, nº 37, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.010.0246-9, com a área real privativa de 507,65m2, área real comum de garagem (correspondente ao uso de nove vagas de garagem localizadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista, de 381,682m2, área real de uso comum de 80,868m2, encerrando a área real total de 970,20m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,345% no terreno e demais partes comuns do condomínio. PROPRIETÁRIA: CAPEF - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, com sede na rua General Sampaio, nº 571, em Fortaleza - Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.273.170/0001-99, sob intervenção, representada por seu interventor, JOSÉ MARTINS PINHEIRO, inscrito no CPF sob nº 037.690.978-15 brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 14/12/1.989 do 4º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.087 - FLS. 229), registrada sob nº 41 na matrícula nº 53.510 em 20/12/1.989. - O OFICIAL SUBSTITUTO  AV-1/84.260 A presente matrícula, foi aberta, nos termos do requerimento da proprietária, datado de 24/10/1.997. - São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.000. - EU  AUXILIAR A DIGITEI. - O SUBSTITUTO 

----- (continua no verso) -----

Pág.: 001/006

Thomas Magno Souza Costa
Escritor

11145-0-AA 624503

11145-0-615001-625000-0319

matrícula
84.260

ficha
01v

R. 02 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.401, de 23 de novembro de 2017

LOCACÃO: Conforme Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza – CE, em 10 de novembro de 1999, a proprietária **LOCOU** o imóvel, pelo prazo de 60 (sessenta) meses, com início em 1º de dezembro de 1999 e término em 30 de novembro de 2004, mediante o aluguel mensal de R\$ 22.500,00 (vinte e dois mil e quinhentos reais), ao **BANCO SUMITOMO BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 949, Centro, nesta Capital; constando do título, além da cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada e do direito de preferência na aquisição do imóvel pelo locatário, em caso de sua alienação, nos termos do art. 27, da Lei n. 8.245/91, demais cláusulas e condições. (Microfilme n. 362.401)

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 03 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.478, de 24 de novembro de 2017

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de 1ª Re-Ratificação de Contrato de Locação não Residencial, firmado nesta Capital, em 21 de julho de 2003, que o locatário teve sua denominação social alterada para **BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 37, conjuntos 112, 121 e 122, nesta Capital, conforme cópia autenticada da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 12 de setembro de 2000, registrada em 14 de março de 2001 sob n. 043.250/01-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP. (Microfilme n. 362.478).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 04 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.478, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02
.....-(continua na ficha 02).....

Pág.: 002/006


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital

CNS 11.145-0

São Paulo, 27 de dezembro de 2017

matrícula **84.260** ficha **02**

supra, para retificar que a partir de 1º de junho de 2003 o valor do aluguel mensal será de R\$ 25.400,00 (vinte e cinco mil e quatrocentos reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.478).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 05 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.479, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Primeiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 1º de dezembro de 2004, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02 e AV.04 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 12 (doze) meses adicionais, com novo término previsto para o dia 30 de novembro de 2005, e que a partir de 1º de dezembro de 2004, o valor do aluguel mensal será de R\$ 25.653,87 (vinte e cinco mil seiscentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.479).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 06 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.480, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Segundo Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 1º de dezembro de 2005, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04 e AV.05 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 12 (doze) meses adicionais, com novo término previsto para o dia 30 de novembro de 2006, e que a partir de 1º de dezembro de 2005, o valor do aluguel mensal será de R\$ 25.653,87 (vinte e cinco mil seiscentos e cinquenta e três reais e oitenta e sete centavos), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.480).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

(continua no verso)

Pág.: 003/006

Thomas Magno Souza Costa
Escrivente

11145-0-AA 624504

11145-0-615001-625000-0919

matrícula
84.260

ficha
02

verso

AV. 07 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.481, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Terceiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 26 de setembro de 2007, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04, AV.05 e AV.06 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 36 (trinta e seis) meses adicionais, com novo término previsto para o dia 30 de novembro de 2009, e que a partir de 1º de dezembro de 2006, o valor do aluguel mensal será de R\$ 26.317,95 (vinte e seis mil trezentos e dezessete reais e noventa e cinco centavos), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.481).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 08 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.482, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Quarto Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 7 de outubro de 2009, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04, AV.05, AV.06 e AV.07 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 60 (sessenta) meses adicionais, com novo término previsto para o dia 1º de dezembro de 2014 e que a partir de 1º de dezembro de 2009, o valor do aluguel mensal será de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.482)

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzílio Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 09 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.483, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Quinto Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em
------(continua na ficha 03)-----

Pág.: 004/006


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de São Paulo - Capital
CNS 11.145-0

matrícula **84.260** ficha **03** São Paulo, **27 de dezembro de 2017**

Fortaleza - CE, em 1º de março de 2014, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04, AV.05, AV.06, AV.07 e AV.08 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado, com novo término previsto para o dia 29 de fevereiro de 2024, e que o aluguel mensal que vigorará de 1º de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2015 será de R\$ 52.000,00 (cinquenta e dois mil reais) e de 1º de março de 2015 a 29 de fevereiro de 2016 o aluguel mensal passará a ser devido no valor de R\$ 65.000,00 (sessenta e cinco mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.483).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 10 - Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.484, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Sexto Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 4 de maio de 2017, a locadora CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, e o locatário BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A., qualificados, de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04, AV.05, AV.06, AV.07, AV.08 e AV.09 supra, para retificar que o valor do aluguel mensal será de R\$ 43.750,00 (quarenta e três mil e setecentos e cinquenta reais) com efeitos financeiros retroativos a 1º de março de 2017, constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.484).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 11 - Em 17 de janeiro de 2019

Ref. prenotação n. 374.278, de 16 de janeiro de 2019

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Sétimo Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 8 de fevereiro de 2018, a locadora CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL - CAPEF, e o locatário

.....(continua no verso).....

Pág.: 005/006

Thomas Mauro Souza Costa
Escritor

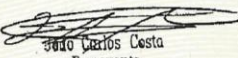
11145-0-AA 624505

11145-0-615001-623000-0919

matrícula 84.260	ficha 03 verso
----------------------------	-----------------------------

BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A., qualificados, de comum acordo, ratificando todas as demais cláusulas e condições que não tenham sido expressamente alterados por este Instrumento, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, AV.04, AV.05, AV.06, AV.07, AV.08 AV.09 e AV.10 supra, para alterar a redação do parágrafo terceiro da cláusula sétima do referido contrato, constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 374.278).

Selo Digital Nº 111450331000084260004119T.


João Carlos Costa
Escritor


Flauzino Araújo dos Santos
OFICIAL

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.


Thomas Magno Souza Costa
Escritor



Ao Oficial..: R\$ 31,68	Certidão expedida às 12:33:13 horas do dia 29/11/2019
Ao Estado...: R\$ 9,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCQ/SP, XIV, 59, "c").
Ao IPESP...: R\$ 6,16	Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou
Ao Reg. Civil: R\$ 1,67	acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br
Ao Trib. Just: R\$ 2,17	Pedido: 335909
Ao Município: R\$ 0,65	Nº Selo: 1114503300000033590919S
Ao FEDMP...: R\$ 1,52	SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA
Total.....: R\$ 52,85	

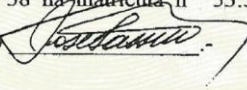

REPÚBLICA REPUBLICANA
DO BRASIL

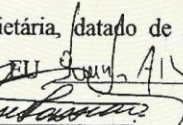
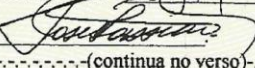
LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CERTIDÃO VINCENÁRIA
1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula **84.261** ficha **01**

São Paulo, 16 de fevereiro de 2.000

O CONJUNTO NÚMERO 121 no 12º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Avenida Paulista, nº 37, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.010.0247-7, com a área real privativa de 507,65m2, área real comum de garagem (correspondente ao uso de nove vagas de garagem localizadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista, de 381,682m2, área real de uso comum de 80,868m2, encerrando a área real total de 970,20m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,345% no terreno e demais partes comuns do condomínio. - PROPRIETÁRIA: CAPEF - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, com sede na rua General Sampaio, nº 571, em Fortaleza - Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.273.170/0001-99, sob intervenção, representada por seu interventor, JOSÉ MARTINS PINHEIRO, inscrito no CPF sob nº 037.690.978-15 brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 23/08/1.989 do 4º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 2.070 - FLS. 149), registrada sob nº 38 na matrícula nº 53.510 em 05/09/1.989.- O OFICIAL SUBSTITUTO 

AV-1/84.261 A presente matrícula, foi aberta, nos termos do requerimento da proprietária, datado de 24/10/1.997. - São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.000.  AUXILIAR A DIGITEI. - O SUBSTITUTO 

(continua no verso)

Pág.: 001/004


Thomas Magno Souza Costa
Escritor

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

624506

11145-0 - AA

11145-0-615001-625006-0019

matrícula
84.261

ficha
01v

R. 02 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.395, de 23 de novembro de 2017

LOCACÃO: Conforme Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza – CE, em 10 de novembro de 1999, a proprietária **LOCOU** o imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula n. 84.262, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início em 1º de dezembro de 1999 e término em 30 de novembro de 2009, mediante o aluguel mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), ao **BANCO SUMITOMO BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 949, Centro, nesta Capital; constando do título, além da cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada e do direito de preferência na aquisição do imóvel pelo locatário, em caso de sua alienação, nos termos de art. 27 da Lei n. 8.245/91, demais cláusulas e condições. (Microfilme n. 362.395).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 03 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.473, de 24 de novembro de 2017

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de 1ª Re-Ratificação de Contrato de Locação não Residencial, firmado nesta Capital, em 21 de julho de 2003, que o locatário teve sua denominação social alterada para **BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 37, conjuntos 112, 121 e 122, nesta Capital, conforme cópia autenticada da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 12 de setembro de 2000, registrada em 14 de março de 2001 sob n. 043.250/01-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, publicada no Diário Oficial do Estado, edição de 14 de setembro de 2000. (Microfilme n. 362.473).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 04 – Em 27 de dezembro de 2017

.....(continua na ficha n. 02).....

Pág.: 002/004


 REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

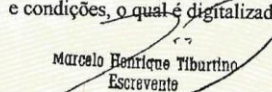
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
 1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de São Paulo - Capital
 CNS 11.145-0
 São Paulo, **27 de dezembro de 2017**

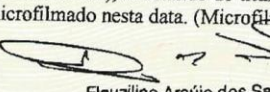
matrícula
84.261

ficha
02

Ref. prenotação n. 362.473, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02 supra, para retificar que a partir de 1º de junho de 2003 o valor do aluguel mensal será de R\$ 50.800,00 (cinquenta mil e oitocentos reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.473).

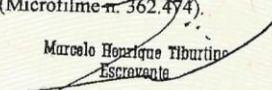

 Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

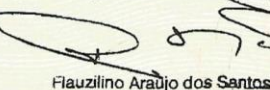

 Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 05 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.474, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Primeiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza – CE, em 1º de dezembro de 2004, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04 supra, para constar que a partir de 1º de dezembro de 2004, o valor do aluguel mensal será de R\$ 51.307,75 (cinquenta e um mil trezentos e sete reais e setenta e cinco centavos), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.474).


 Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor


 Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 06 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.475, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Segundo Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 7 de outubro de 2009, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04 e AV.05 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 60 (sessenta) meses adicionais, com novo prazo de conclusão em 1º de dezembro de 2014, e que a partir de 1º de dezembro de 2009, o valor do aluguel mensal será de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e

.....(continua no verso).....

Pág.: 003/004

Thomas Magno Souza Costa
Escritor

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

624507

11145-0 - AA



11145-0-615001-625000-0919

matrícula 84.261	ficha 02 verso
----------------------------	-----------------------------

microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.475).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 07 – Em 27 de dezembro de 2017
Ref. prenotação n. 362.476, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Terceiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 1º de março de 2014, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04, AV.05 e AV.06 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado, com novo término previsto para o dia 29 de fevereiro de 2024, e que o aluguel mensal que vigorará de 1º de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2015 será de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais) e de 1º de março de 2015 a 29 de fevereiro de 2016 o aluguel mensal passará a ser devido no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.476).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 08 – Em 27 de dezembro de 2017
Ref. prenotação n. 362.477, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Quarto Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 4 de maio de 2017, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04, AV.05, AV.06 e AV.07 supra, para retificar que o valor do aluguel mensal será de R\$ 87.500,00 (oitenta e sete mil e quinhentos reais) com efeitos financeiros retroativos a 1º de março de 2017, constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.477).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escritor

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

Thomaz Magno Souza Costa
Escritor

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.

Ao Oficial... R\$ 31,68
Ao Estado... R\$ 9,00
Ao IPESP... R\$ 6,16
Ao Reg.Civil R\$ 1,67
Ao Trib.Just R\$ 2,17
Ao Município R\$ 0,65
Ao FEDMP... R\$ 1,52
Total..... R\$ 52,85

Certidão expedida às 12:34:14 horas do dia 29/11/2019
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCJSP, XIV, 59, "c").
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.jsp.jus.br>
Pedido:335910
Nº Selo: 1114503C3000000335910199
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA




REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

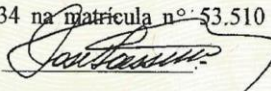
CERTIDÃO VINTENÁRIA

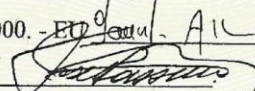
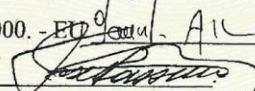
LIVRO Nº 2 REGISTRO
GERAL

1ª OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

matrícula 84.262 ficha 01

São Paulo, 16 de fevereiro de 2.000

O CONJUNTO NÚMERO 122 no 12º andar do EDIFÍCIO PARQUE CULTURAL PAULISTA, na Avenida Paulista, nº 37, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, contribuinte número 036.010.0248-5, com a área real privativa de 507,65m², área real comum de garagem (correspondente ao uso de nove vagas de garagem localizadas nos subsolos de forma indeterminada e mediante auxílio de manobrista, de 381,682m², área real de uso comum de 80,868m², encerrando a área real total de 970,20m², correspondendo-lhe a fração ideal de 2,345% no terreno e demais partes comuns do condomínio. - PROPRIETÁRIA: CAPEF - CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO NORDESTE DO BRASIL, com sede na rua General Sampaio, nº 571, em Fortaleza - Ceará, inscrita no CGC sob nº 07.273.170/0001-99, sob intervenção, representada por seu interventor, JOSÉ MARTINS PINHEIRO, inscrito no CPF sob nº 037.690.978-15 brasileiro, separado judicialmente, advogado, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro - RJ. TÍTULO AQUISITIVO: escritura de 25/08/1.989 do 4º Cartório de Notas desta Capital, (LIVRO 1.467 - FLS. 231), registrada sob nº 34 na matrícula nº 53.510 em 05/09/1.989. - O OFICIAL SUBSTITUTO 

AV-1/84.262 A presente matrícula, foi aberta, nos termos do requerimento da proprietária, datado de 24/10/1.997. - São Paulo, 16 de Fevereiro de 2.000. - ETO  - ALTO AUXILIAR A DIGITEI. - O SUBSTITUTO 

(continua no verso)

Pág.: 001/004

Thomas Magno Souza Costa
Escriturante

1145-0-615001-625000-0919
1145-0-AA 624508
1145-0-AA

matrícula	ficha
84.262	01v

R. 02 – Em 27 de dezembro de 2017
Ref. prenotação n. 362.395, de 23 de novembro de 2017

LOCACÃO: Conforme Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza – CE, em 10 de novembro de 1999, a proprietária LOCOU o imóvel, juntamente com o imóvel da matrícula n. 84.261, pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início em 1º de dezembro de 1999 e término em 30 de novembro de 2009, mediante o aluguel mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), ao **BANCO SUMITOMO BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 949, Centro, nesta Capital; constando do título, além da cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada e do direito de preferência na aquisição do imóvel pelo locatário, em caso de sua alienação, nos termos do art. 27, da Lei n. 8.245/91, demais cláusulas e condições. (Microfilme n. 362.395).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 03 – Em 27 de dezembro de 2017
Ref. prenotação n. 362.473, de 24 de novembro de 2017

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO SOCIAL: Averba-se, nos termos do Instrumento Particular de 1ª Re-Ratificação de Contrato de Locação não Residencial, firmado nesta Capital, em 21 de julho de 2003, que o locatário teve sua denominação social alterada para **BANCO SUMITOMO MITSUI BRASILEIRO S.A.**, inscrito no CNPJ(MF) sob n. 60.518.222/0001-22, com sede na Avenida Paulista n. 37, conjuntos 112, 121 e 122, nesta Capital, conforme cópia autenticada da Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 12 de setembro de 2000, registrada em 14 de março de 2001 sob n. 043.250/01-4, na Junta Comercial do Estado de São Paulo – Junta Comercial do Estado de São Paulo – publicada no Diário Oficial do Estado, edição de 14 de setembro de 2000. (Microfilme n. 362.473)

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 04 – Em 27 de dezembro de 2017
.....(continua na ficha n. 02).....

Pág.: 002/004


 REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
1.º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Comarca de São Paulo - Capital
 CNS 11.145-0

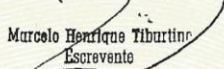
matrícula
84.262

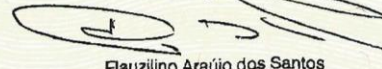
ficha
02

São Paulo, **27 de dezembro de 2017**

Ref. prenotação n. 362.473, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular mencionado na averbação anterior, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02 supra, para retificar que a partir de 1º de junho de 2003 o valor do aluguel mensal será de R\$ 50.800,00 (cinquenta mil e oitocentos reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.473).

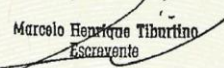

 Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

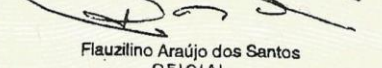

 Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 05 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.474, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Primeiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza – CE, em 1º de dezembro de 2004, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04 supra, para constar que a partir de 1º de dezembro de 2004, o valor do aluguel mensal será de R\$ 51.307,75 (cinquenta e um mil trezentos e sete reais e setenta e cinco centavos), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.474).


 Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente


 Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 06 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.475, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Segundo Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 7 de outubro de 2009, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04 e AV.05 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado por 60 (sessenta) meses adicionais, com novo prazo de conclusão em 1º de dezembro de 2014, e que a partir de 1º de dezembro de 2009, o valor do aluguel mensal será de R\$ 79.000,00 (setenta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e-(continua no verso).....

Pág.: 003/004

Thomas Magno Souza Costa
Escrivente

1º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São Paulo - SP

624509

11145-0 - AA



matrícula
84.262

ficha
02
verso

microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.475).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 07 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.476, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Terceiro Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 1º de março de 2014, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04, AV.05 e AV.06 supra, para constar que o prazo de locação original fica prorrogado, com novo término previsto para o dia 29 de fevereiro de 2024, e que o aluguel mensal que vigorará de 1º de março de 2014 a 28 de fevereiro de 2015 será de R\$ 104.000,00 (cento e quatro mil reais) e de 1º de março de 2015 a 29 de fevereiro de 2016 o aluguel mensal passará a ser devido no valor de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais), constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.476).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

AV. 08 – Em 27 de dezembro de 2017

Ref. prenotação n. 362.477, de 24 de novembro de 2017

ADITAMENTO: Conforme Instrumento Particular de Quarto Termo de Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação não Residencial, firmado em Fortaleza - CE, em 4 de maio de 2017, a locadora e o locatário de comum acordo, aditaram o contrato que deu origem ao R.02, mencionado na AV.04, AV.05, AV.06 e AV.07 supra, para retificar que o valor do aluguel mensal será de R\$ 87.500,00 (oitenta e sete mil e quinhentos reais) com efeitos financeiros retroativos a 1º de março de 2017, constando do título outras cláusulas e condições, o qual é digitalizado e microfilmado nesta data. (Microfilme n. 362.477).

Marcelo Henrique Tiburtino
Escrivente

Flauzilino Araújo dos Santos
OFICIAL

Thomas Magno Souza Costa
Escrivente

CERTIDÃO
FLAUZILINO ARAÚJO DOS SANTOS
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

CERTIFICA que a presente certidão, foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e da fé.

Ao Oficial.: R\$ 31,68

Ao Estado.: R\$ 9,00

Ao IPESP.: R\$ 6,16

Ao Reg. Civil R\$ 1,67

Ao Trib. Just R\$ 2,17

Ao Município R\$ 0,65

Ao FEDMP.: R\$ 1,52

Total.: R\$ 52,85

Certidão expedida às 12:35:00 horas do dia 29/11/2019

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCG/SP, XIV, 59, "c").

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Pedido: 335911

Nº Selo: 1114503C30000000335911197

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA



15/01/2019

iptusimp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	
NOME DO PROPRIETÁRIO AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 82 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		N.º DO CONTRIBUINTE 036.010.0240-1	
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 82 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		VALOR A PAGAR 114.794,27	
MENSAGENS		DATA DE EMISSÃO 15/01/2019	
DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019		DATA DE VALIDADE 28/02/2019	

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240001262587
818500011471 942757011902 228240001268 258700199173

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		DATA DE EMISSÃO 28/02/2019	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA A VISTA	
VALOR A VISTA COM DESCONTO 114.794,27		N.º DO CONTRIBUINTE 036.010.0240-1	
DATA DE EMISSÃO 15/01/2019		VALOR DO IMÓVEL 111	
DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019		DATA DE VALIDADE 28/02/2019	
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 82 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		VALOR A PAGAR 114.794,27	
MENSAGENS		DATA DE EMISSÃO 15/01/2019	
DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019		DATA DE VALIDADE 28/02/2019	

240001262587
818500011471 942757011902 228240001268 258700199173



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

15/01/2019

iptusimp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA	N. DE SÉRIE
NOME DO POSSUIDOR		A VISTA	2019
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 111 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		PRINCIPAL COM DESCONTO	N. DO CONTRIBUINTE
MENSAGENS		114.794,27	036.010.0245-0
		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO
			111
		CORREÇÃO MONETÁRIA	NR
			01
			CTRL
			5
			VENCIMENTO
			28/02/2019
		VALOR A PAGAR	DATA DE EMISSÃO
		114.794,27	15/01/2019
			DATA DE VALIDADE
			28/02/2019

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240001262734
818400011470 942757011902 228240001268 273400199082

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		DATA DE SÉRIE	DATA DE VENCIMENTO
			28/02/2019
NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE	
VALOR A VISTA COM DESCONTO 114.794,27		036.010.0245-0	
1-ESPECIFICAÇÕES DO TRIBUTO IPTU		2-COD. TRIBUTO	3-NR
		111	01
		4-CTRL	
		5	
5-COD. RECEITA A VISTA			
6-EMITENTE	7-EMISSÃO/CANCELAMENTO		
SF	15/01/2019		
8-CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO	9-UNIDADE DE VALOR		

10-CÓD. UNID. VALOR	11-ALIC. UNID. VALOR		
X	*****		
12-VALOR DA UNID. NO PAGTO (ATE O VENCIMENTO)			

13-VALOR (R\$)			

14-LOCAL DO IMÓVEL			
AV PAULISTA			
N00037 VL MARIANA CJ 111 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA			
01311-000			
15-OUTRAS INFORMAÇÕES			
- O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.			
16-CONSULTE A VINDOM.BANCAIRO			
2A.VIA INTERN.-15/01/2019			
17-EXERCÍCIO	18-ANO		
2019	**		
19-DATA BASE	20-VALOR A PAGAR (R\$)		
01/01/2019	114.794,27		
21-VALOR A PAGAR (R\$)	22-VALOR A PAGAR (R\$)		
114.794,27	114.794,27		

17-AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

240001262734
818400011470 942757011902 228240001268 273400199082



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

15/01/2019

iptusimp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA	N. DE SÉRIE
NOME DO POSSUIDOR		PRINCIPAL COM DESCONTO	EXERCÍCIO
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 112 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		114.794,27	2019
MENSAGENS		N. DO CONTRIBUINTE 036.010.0246-9	
		MULTA CÓDIGO DO TRIBUTO 111	NR 01
		CORREÇÃO MONETÁRIA VENCIMENTO 28/02/2019	CTRL 5
		JUROS	
		VALOR A PAGAR 114.794,27	DATA DE EMISSÃO 15/01/2019
			DATA DE VALIDADE 28/02/2019

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240001262832
818400011470 942757011902 228240001268 283200199272

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECDAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		DATA DE SÉRIE 28/02/2019
NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE 036.010.0246-9
VALOR A VISTA COM DESCONTO 114.794,27		IPTU 111
SEMINTE SF	EMISSÃO DO VALOR 15/01/2019	PARCELA 01
ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA IPTU		PARCELA 5
CALCULAR O VALOR SE FOR O CASO	UNIDADE DE VALOR *****	A VISTA
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 112 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000	OUTRAS INFORMAÇÕES - O pagamento à vista com desconto pode ser feito somente até a data de vencimento. - Efetuado o pagamento à vista, desconsidere as folhas referentes às prestações.	VALOR (R\$) *****
1-EXERCÍCIO 2019	2-ANO **	3-DATA BASE 01/01/2019
4-VALOR A PAGAR (R\$) 2A.VIA INTERN.-15/01/2019	5-VALOR A PAGAR (R\$) 114.794,27	6-VALOR A PAGAR (R\$) 114.794,27

240001262832
818400011470 942757011902 228240001268 283200199272

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

15/01/2019

iptusimp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		A VISTA	
NOME DO PROPRIETÁRIO AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 121 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		N.º DO CONTRIBUINTE 036.010.0247-7	
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 121 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		VALOR A PAGAR 114.794,27	
MENSAGENS		DATA DE EMISSÃO 15/01/2019	
DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019		DATA DE VALIDADE 28/02/2019	

240001262880
 818600011473 942757011902 228240001268 288000199474
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		DATA DE EMISSÃO 28/02/2019	
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		A VISTA	
VALOR A VISTA COM DESCONTO 114.794,27		N.º DO CONTRIBUINTE 036.010.0247-7	
ESPECIFICAÇÃO DO TRIBUTO IPTU		VALOR DO TRIBUTO 111	
DATA DE EMISSÃO 15/01/2019		DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019	
DATA DE VALIDADE 28/02/2019		DATA DE EMISSÃO 15/01/2019	
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 121 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		VALOR A PAGAR 114.794,27	
MENSAGENS		DATA DE EMISSÃO 15/01/2019	
DATA DE VENCIMENTO 28/02/2019		DATA DE VALIDADE 28/02/2019	

240001262880
 818600011473 942757011902 228240001268 288000199474
 AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

15/01/2019

iptusimp

Instruções para emissão deste boleto em sua impressora:

- Utilize uma impressora tipo jato de tinta (ink jet) ou laser.
- Imprima o boleto em folha tamanho A4 (210x297 mm) ou Carta (216x279 mm) de cor branca.
- Utilize fonte padrão (letras pequenas).
- Configure as margens de impressão direita e esquerda para 10mm.
- Corte nas linhas indicadas: "CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI"
- Não fure, dobre ou risque a região do código de barras.



Instruções para pagamento:

Vide campo de Outras Informações neste boleto.

CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA IPTU/TAXAS - SEGUNDA VIA SIMPLIFICADA		RECIBO	
NOME DO PROPRIETÁRIO INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		PARCELA	N. DE SÉRIE
NOME DO POSSUIDOR		A VISTA	2019
LOCAL DO IMÓVEL AV PAULISTA N00037 VL MARIANA CJ 122 9 VGS ED P CULTURAL PAULISTA 01311-000		PRINCIPAL COM DESCONTO	N. DO CONTRIBUINTE
MENSAGENS		114.794,27	036.010.0248-5
		MULTA	CÓDIGO DO TRIBUTO
			111
		CORREÇÃO MONETÁRIA	NR
			01
			CTRL
			5
			VENCIMENTO
			28/02/2019
		VALOR A PAGAR	DATA DE EMISSÃO
		114.794,27	15/01/2019
			DATA DE VALIDADE
			28/02/2019

IPTU
DOCTO. SIMPLIFICADO

240001262958
818800011477 942757011902 228240001268 295800199846

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

BANCO - DESTAQUE AQUI

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO DOCUMENTO DE ARRECDAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO - DAMSP		DATA DE SÉRIE 28/02/2019	
NOME DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR INFORMACAO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL		N. DO CONTRIBUINTE 036.010.0248-5	
VALOR A VISTA COM DESCONTO 114.794,27		IPTU 111	
SEMINTE SF		PARCELA 01	
1-EMISSÃO/CALCULO 15/01/2019		2-CONTROLE 5	
3-ESPECIFICAÇÃO DA RECEITA IPTU		4-PARCELA A VISTA	
5-UNIDADE DE VALOR R\$		6-VALOR (R\$) 114.794,27	
7-UNIDADE DE VALOR R\$		8-VALOR (R\$) 114.794,27	
9-UNIDADE DE VALOR R\$		10-VALOR (R\$) 114.794,27	
11-UNIDADE DE VALOR R\$		12-VALOR (R\$) 114.794,27	
13-UNIDADE DE VALOR R\$		14-VALOR (R\$) 114.794,27	
15-UNIDADE DE VALOR R\$		16-VALOR (R\$) 114.794,27	
17-UNIDADE DE VALOR R\$		18-VALOR (R\$) 114.794,27	
19-UNIDADE DE VALOR R\$		20-VALOR (R\$) 114.794,27	
21-UNIDADE DE VALOR R\$		22-VALOR (R\$) 114.794,27	
23-UNIDADE DE VALOR R\$		24-VALOR (R\$) 114.794,27	
25-UNIDADE DE VALOR R\$		26-VALOR (R\$) 114.794,27	
27-UNIDADE DE VALOR R\$		28-VALOR (R\$) 114.794,27	
29-UNIDADE DE VALOR R\$		30-VALOR (R\$) 114.794,27	
31-UNIDADE DE VALOR R\$		32-VALOR (R\$) 114.794,27	
33-UNIDADE DE VALOR R\$		34-VALOR (R\$) 114.794,27	
35-UNIDADE DE VALOR R\$		36-VALOR (R\$) 114.794,27	
37-UNIDADE DE VALOR R\$		38-VALOR (R\$) 114.794,27	
39-UNIDADE DE VALOR R\$		40-VALOR (R\$) 114.794,27	
41-UNIDADE DE VALOR R\$		42-VALOR (R\$) 114.794,27	
43-UNIDADE DE VALOR R\$		44-VALOR (R\$) 114.794,27	
45-UNIDADE DE VALOR R\$		46-VALOR (R\$) 114.794,27	
47-UNIDADE DE VALOR R\$		48-VALOR (R\$) 114.794,27	
49-UNIDADE DE VALOR R\$		50-VALOR (R\$) 114.794,27	
51-UNIDADE DE VALOR R\$		52-VALOR (R\$) 114.794,27	
53-UNIDADE DE VALOR R\$		54-VALOR (R\$) 114.794,27	
55-UNIDADE DE VALOR R\$		56-VALOR (R\$) 114.794,27	
57-UNIDADE DE VALOR R\$		58-VALOR (R\$) 114.794,27	
59-UNIDADE DE VALOR R\$		60-VALOR (R\$) 114.794,27	
61-UNIDADE DE VALOR R\$		62-VALOR (R\$) 114.794,27	
63-UNIDADE DE VALOR R\$		64-VALOR (R\$) 114.794,27	
65-UNIDADE DE VALOR R\$		66-VALOR (R\$) 114.794,27	
67-UNIDADE DE VALOR R\$		68-VALOR (R\$) 114.794,27	
69-UNIDADE DE VALOR R\$		70-VALOR (R\$) 114.794,27	
71-UNIDADE DE VALOR R\$		72-VALOR (R\$) 114.794,27	
73-UNIDADE DE VALOR R\$		74-VALOR (R\$) 114.794,27	
75-UNIDADE DE VALOR R\$		76-VALOR (R\$) 114.794,27	
77-UNIDADE DE VALOR R\$		78-VALOR (R\$) 114.794,27	
79-UNIDADE DE VALOR R\$		80-VALOR (R\$) 114.794,27	
81-UNIDADE DE VALOR R\$		82-VALOR (R\$) 114.794,27	
83-UNIDADE DE VALOR R\$		84-VALOR (R\$) 114.794,27	
85-UNIDADE DE VALOR R\$		86-VALOR (R\$) 114.794,27	
87-UNIDADE DE VALOR R\$		88-VALOR (R\$) 114.794,27	
89-UNIDADE DE VALOR R\$		90-VALOR (R\$) 114.794,27	
91-UNIDADE DE VALOR R\$		92-VALOR (R\$) 114.794,27	
93-UNIDADE DE VALOR R\$		94-VALOR (R\$) 114.794,27	
95-UNIDADE DE VALOR R\$		96-VALOR (R\$) 114.794,27	
97-UNIDADE DE VALOR R\$		98-VALOR (R\$) 114.794,27	
99-UNIDADE DE VALOR R\$		100-VALOR (R\$) 114.794,27	

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

240001262958
818800011477 942757011902 228240001268 295800199846



CONTRIBUINTE - DESTAQUE AQUI

IMÓVEL	LOCATÁRIO	ESTADO	INÍCIO CONTRATO	TÉRMINO CONTRATO	DURAÇÃO CONTRATO	ÍNDICE	DATA ÚLTIMO REAJUSTE	DATA REVISIONAL	INÍCIO NEGOCIAÇÃO REVISIONAL	ALUGUEL	ALUGUEL (M²)	ÁREA (M²)
PCP - CJ 111	SUMITOMO	SP	20/mar/14	29/fev/24	119	INPC	20/mar/19	20/mar/20	20/dez/19	R\$ 46.298,24	R\$ 91,20	507,65
PCP - CJ 112	SUMITOMO	SP	01/mar/17	29/fev/24	83	INPC	01/mar/19	01/mar/20	01/dez/19	R\$ 46.298,24	R\$ 91,20	507,65
PCP - CJ 82	ANTT	SP	20/mar/07	20/mar/22	180	INPC	20/mar/19	N/A	N/A	R\$ 41.500,00	R\$ 81,75	507,65
PCP - CJS 121 E 122	SUMITOMO	SP	01/mar/17	29/fev/24	83	INPC	01/mar/19	01/mar/20	01/dez/19	R\$ 92.596,48	R\$ 91,20	1015,3

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

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

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

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

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

II. Melhoramentos Públicos

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

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

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

III. Características de Ocupação

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

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

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

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

Tabela 2 – Fatores de Topografia

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

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

Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

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

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

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

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

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

Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Avenida Paulista, nº 37 - Paraíso - São Paulo - SP.

A Colliers International do Brasil declara que:

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