

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

DOCUMENTO EMITIDO PELA INTERNET

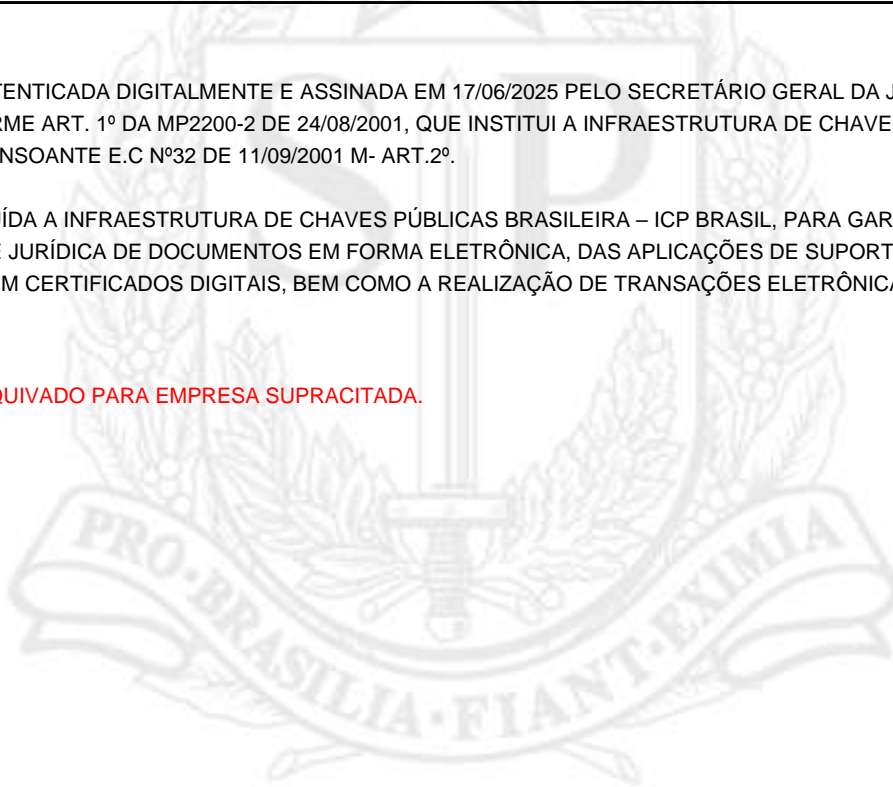
DADOS DA EMPRESA			
NOME EMPRESARIAL RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.		TIPO JURÍDICO SOCIEDADE POR AÇÕES	
NIRE 35300661940	CNPJ 60.307.743/0001-30	NÚMERO DO ARQUIVAMENTO 182.186/25-8	DATA DO ARQUIVAMENTO 09/06/2025

DADOS DA CERTIDÃO		
DATA DE EXPEDIÇÃO 17/06/2025	HORA DE EXPEDIÇÃO 05:48:37	CÓDIGO DE CONTROLE 270208235
A AUTENTICIDADE DO PRESENTE DOCUMENTO, BEM COMO O ARQUIVO NA FORMA ELETRÔNICA PODEM SER VERIFICADOS NO ENDEREÇO WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR		

ESTA CÓPIA FOI AUTENTICADA DIGITALMENTE E ASSINADA EM 17/06/2025 PELO SECRETÁRIO GERAL DA JUCESP – ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR, CONFORME ART. 1º DA MP2200-2 DE 24/08/2001, QUE INSTITUI A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRAS – ICP BRASIL, EM VIGOR CONSOANTE E.C Nº32 DE 11/09/2001 M- ART.2º.

ART 1º. FICA INSTITUÍDA A INFRAESTRUTURA DE CHAVES PÚBLICAS BRASILEIRA – ICP BRASIL, PARA GARANTIR AUTENTICIDADE, INTEGRIDADE E VALIDADE JURÍDICA DE DOCUMENTOS EM FORMA ELETRÔNICA, DAS APLICAÇÕES DE SUPORTE E DAS APLICAÇÕES HABILITADAS QUE UTILIZEM CERTIFICADOS DIGITAIS, BEM COMO A REALIZAÇÃO DE TRANSAÇÕES ELETRÔNICAS SEGURAS.

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO PARA EMPRESA SUPRACITADA.





JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo

Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
Departamento de Registro Empresarial e Integração - DREI
Secretaria de Desenvolvimento Econômico

09 06 25

ETIQUETA PROTOCOLO
JUCESP PROTOCOLO
2.190.271/25-3
[Barcode]

CONTROLE INTERNET
034854793-5
[Barcode]

CAPA DO REQUERIMENTO

DADOS CADASTRAIS

Form containing registration details: ATO (Alteração do Valor do Capital), NOME EMPRESARIAL (RV ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS S.A.), LOGRADOURO (Avenida Irai), MUNICÍPIO (São Paulo), CNPJ, NIRE, IDENTIFICAÇÃO SIGNATÁRIO ASSINANTE, VALORES RECOLHIDOS (DARE: R\$ 562,70, DARF: R\$,00).

DECLARO, SOB AS PENAS DA LEI, QUE AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REQUERIMENTO/PROCESSO SÃO EXPRESSÃO DA VERDADE.

PARA USO EXCLUSIVO DA JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO (INCLUSIVE VERSO)

CARIMBO PROTOCOLO (JUCESP - SEDE, GUICHÉ 38, 04 JUN 2025), CARIMBO DISTRIBUIÇÃO, CARIMBO ANÁLISE (JUCESP DEFERIDO, 06 JUN 2025).

ANEXOS: EXCLUSIVO SETOR DE ANÁLISE. List of document types with checkboxes: DBE, Procuração, Alvará Judicial, Formal de Partilha, Balanço Patrimonial, Outros, Documentos Pessoais, Laudo de Avaliação, Jornal, Protocolo / Justificação, Certidão.

OBSERVAÇÕES: [Blank area]. Includes a stamp from SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP, dated 09 JUN 2025, and a registration certificate number 182.186/25-8.

DOCUMENTOS NÃO RETIRADOS EM ATÉ 90 DIAS DA DISPONIBILIDADE SERÃO DESCARTADOS - ART.57, § 5º, DECRETO 1.800/96



N

Gerência de Guarda e Distribuição

- Verificação CNAE Comércio de Combustíveis
- Verificação de Ficha Cadastral
- Verificação de Apontamento na Ficha Cadastral
- JMEI sem Cadastro
- JMEI com Cadastro
- Realizar Pesquisa de Nome Empresarial
- Vide Protocolo

RECEBUE
20 00 00

20/06/2025
10:11:11
★

2025-06-17
10:11:11
★ 10:11:11 ★
03025-1-00

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA - CNPJ

09 06 25
DOCUMENTO BÁSICO DE ENTRADA DO CNPJ

Visto
Conferido
RG 15.490.362/5

A análise e o deferimento deste documento serão efetuados pelo seguinte órgão:

- Junta Comercial do Estado de São Paulo

PROTOCOLO REDESIM
SPN2528757160

01. IDENTIFICAÇÃO

NOME EMPRESARIAL (firma ou denominação) RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.	Nº DE INSCRIÇÃO NO CNPJ 60.307.743/0001-30
--	---

02. MOTIVO DO PREENCHIMENTO

RELAÇÃO DOS EVENTOS SOLICITADOS / DATA DO EVENTO

247 Alteracao de capital social

DEFERIDO DCP

Número de Controle: SP00090805 - 60307743000130

03. DOCUMENTOS APRESENTADOS

FCPJ QSA

04. IDENTIFICAÇÃO DO PREPOSTO

NOME DO PREPOSTO	CPF DO PREPOSTO
------------------	-----------------

05. IDENTIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE DA PESSOA JURÍDICA

Responsável	Preposto
NOME HECTOR ALVARO BUSTAMANTE ACKERMANN	CPF 219.123.918-80
LOCAL E DATA São Paulo 03/06/25	ASSINATURA (com firma reconhecida)

06. RECONHECIMENTO DE FIRMA

IDENTIFICAÇÃO DO CARTÓRIO

07. RECIBO DE ENTREGA

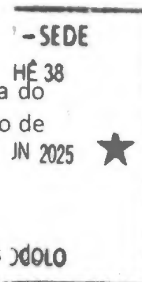
CARIMBO COM DATA E ASSINATURA DO FUNCIONARIO DA UNIDADE CADASTRADORA

JUCESP
09 06 25

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA



1. **DATA, HORA E LOCAL:** Aos 29 dias do mês de maio do ano de 2025, às 14 horas, na forma do Artigo 88, Parágrafo Primeiro, da Lei nº 6.404/76, reuniram-se na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Iraí, nº 280, conj. 105, Bairro Indianópolis, CEP 04082-000.

2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do parágrafo 4º do artigo 124 da Lei nº 6.404/76, tendo em vista a presença dos acionistas titulares da totalidade das ações do capital social da Companhia, conforme assinaturas lançadas no Livro de Registro de Presença de Acionistas.

3. **MESA:** Eleito para Presidência dos trabalhos, o Sr. Hector Alvaro Bustamante Ackermann, na qualidade de acionista, que convidou a Sra. Cristiane Roberta Di Francesco, na qualidade de acionista, para secretariar os trabalhos, ficando assim, constituída a mesa. Ato contínuo, declarou o Sr. Presidente instalada essa Assembleia.

4. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre (a) aumento de capital social da Companhia com bens; (b) caso aprovada a deliberação do item "(a)" acima, a alteração do Artigo 5º do Estatuto Social da Companhia, para refletir o novo capital social da Companhia; e (c) consolidação do Estatuto Social da Companhia.

5. **DELIBERAÇÃO TOMADA POR UNANIMIDADE:** Os acionistas presentes aprovaram, sem reservas ou ressalvas:

- (a) A proposta de aumento de capital social da Companhia no valor de R\$ 3.670.000,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil reais) em bens, passando o capital social dos atuais R\$ 100,00 (cem reais) para R\$ 3.670.100,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem reais), mediante a emissão de 3.670.000 (três milhões e seiscentos e setenta mil) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, pelo preço de emissão R\$ 1,00 (um real) cada uma, totalizando 3.670.100 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. As ações ora emitidas são totalmente subscritas e integralizadas neste ato, na forma do Boletim de Subscrição que integra a presente ata na qualidade de Anexo I. A Integralidade das ações ora subscritas é efetuada mediante a conferência, ao capital social, dos bens descritos no Laudo de Avaliação que integra a presente Ata na qualidade de Anexo II, de acordo com o disposto no Art. 8º da Lei nº 6.404/76, com valor total R\$ 3.670.000,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil reais). Os acionistas neste ato ratificam a indicação da W.S Pereira Consultoria - ME, localizada na Rua Vergueiro, nº 819, sala 81, Liberdade, CEP 01504-0001, inscrita no CNPJ 08.430.226/0001-34, a qual, anteriormente convidada, elaborou o laudo de avaliação dos bens conferidos ao capital social. Os acionistas, ainda, manifestam-se de acordo com o valor atribuído aos bens ora conferido ao capital social, nos termos do laudo respectivo. Os bens ora incorporados na capital social são:

- (i) Sala Comercial nº 1416, localizada no 14º andar da Torre B, Condomínio Domo Business, situado na Rua José Versolato, nº 111, Centro – São Bernardo do Campo/SP, matriculado sob o nº 126.927, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP, avaliado em R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais), conforme laudo de avaliação mercadológico (bem comunicável).
- (ii) Apartamento nº 31, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Villa Régio, situado na Rua Jamanari, nº 215, Vila Andrade - São Paulo/SP, matriculado sob o nº 275.516, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, avaliado em R\$ 660.000,00 (seiscentos e sessenta mil reais), consoante laudo de avaliação mercadológico (exclusivo de Cristiane).
- (iii) Apartamento nº 1601, localizado no 16º andar da Torre Rubine, Bloco C, integrante do Condomínio Humanari, situado na Rua Guararapes, nº 2073, Brooklin - São Paulo/SP, matriculado sob o nº 195.987, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, avaliado em R\$ 1.870.000,00 (um milhão, oitocentos e setenta mil reais), de acordo com laudo de avaliação mercadológico (bem comunicável).
- (iv) Conjunto nº 109, localizado no 1º andar do Guarulhos Central Office, situado na Rua Dr. Ramos de Azevedo, Nº 159, Centro - Guarulhos/SP, matriculado sob o Nº 96.751, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP, avaliado em R\$ 420.000,00 (quatrocentos e vinte mil reais), de acordo com laudo de avaliação mercadológico (exclusivo de Hector).
- (v) Conjunto Nº 105, localizado no 1º andar do Condomínio Solis Office Moema, situado na Avenida Iraí, Nº 280, Indianópolis - São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 213.916, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, avaliado em R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais), conforme laudo de avaliação mercadológico (bem comunicável).

(b) Considerando o aumento de capital social ora deliberado, os acionistas decidem alterar o caput do Artigo 5º do Estatudo Social, para que passe a vigor com a seguinte e nova redação:

Artigo 5º - O Capital Social da Sociedade está totalmente subscrito e integralizado em moeda nacional e em bens, totalizando o valor de R\$ 3.670.100,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem reais), dividido em 3.670.100 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, representadas por cautelas, certificados ou títulos simples ou múltiplos, pertencentes aos acionistas na seguinte proporção:

- (i) Hector Alvaro Bustamante Ackermann: 1.715.100 ações;
(ii) Cristiane Roberta Di Francesco: 1.955.000 ações.

§ 1º – As ações da Sociedade serão nominativas, facultada a adoção da forma escritural, em conta de depósito mantida em nome de seus titulares, junto à instituição financeira, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º, do artigo 35, da Lei nº 6.404/76.

§ 2º – A cada ação ordinária corresponde um voto nas Assembleias Gerais.



§ 3º – Na hipótese de retirada de acionistas, o montante a ser pago pela Sociedade a título de reembolso pelas ações detidas pelos acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com o procedimento de avaliação aceita pela Lei nº 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei nº 6.404/76.

(c) Por fim, tendo em vista a alteração no Estatuto Social, aprovada nos termos acima, os acionistas deliberam consolidar o Estatuto Social da Companhia, o qual passa a vigorar na forma do Anexo III à presente Ata.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente ofereceu a palavra a quem dela quisesse fazer uso, e como ninguém se manifestou, deu por encerrada a presente assembleia, da qual se lavrou a presente ata, a qual foi por todos assinada.

Certificamos para os devidos fins, que a presente é cópia fiel da Ata lavrada em Livro Próprio

São Paulo, 29 de maio de 2025.

HECTOR ALVARO BUSTAMANTE ACKERMANN
Presidente / Diretor Presidente / Acionista

CRISTIANE ROBERTA DI FRANCESCO
Secretário / Diretor Geral / Acionista

()
R.G.:
CPF:
Testemunha

()
R.G.:
CPF:
Testemunha

RONAN A. BRAVO LEIS
OAB/SP 298.953
Advogado





09 06 25
JUCESP

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

ANEXO I

RV ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS S.A.

CNPJ/MF: em constituição

NIRE: em constituição

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES

ACIONISTAS	Nº Ações Ordinárias Subscritas	Nº Ações Preferenciais Subscritas	Nº Total de Ações Subscritas	Valor das Ações Subscritas	Valor Integralizado
<p>HECTOR ALVARO BUSTAMANTE ACKERMANN, peruano, união estável, médico, portador da carteira de identidade de estrangeiro RNE nº V248921-0-CGPI/DIREX/DPF e o CPF/MF nº 219.123.918-80, residente e domiciliado no Estado de São Paulo, na Rua Guararapes, nº 2.073, bairro Brooklin Paulista Novo, Ibirapuera, São Paulo, CEP 4561-004.</p> <p></p> <p>HECTOR ALVARO BUSTAMANTE ACKERMANN</p>	1.715.100	-----	1.715.100	R\$1	R\$ 1.715.100,00
<p>CRISTIANE ROBERTA DI FRANCESCO, brasileira, união estável, advogada, portadora da carteira nacional de habilitação DETRAN/SP nº 248.259.487, registro nº 01244222510, onde consta a identidade RG nº 3.086.289-35 SSP/SP e o CPF nº 218.096.128-61, residente e domiciliada no Estado de São Paulo, na Rua Guararapes, nº 2.073, bairro Brooklin Paulista Novo, Ibirapuera, São Paulo, CEP 4561-004.</p> <p></p> <p>CRISTIANE ROBERTA DI FRANCESCO</p>	1.955.000	-----	1.955.000	R\$1	R\$ 1.955.000

Obs: A proporcionalidade das ações é meramente ilustrativa e poderá variar de acordo com a quantidade de acionistas.

JUCESP
ANEXO II
LAUDOS DE AVALIAÇÕES



JUCESP

09 06 25



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: SALA COMERCIAL Nº 1416 – TORRE B – COND. DOMO BUSINESS
LOCALIZAÇÃO: RUA JOSÉ VERSOLATO, Nº 111, CENTRO – SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 126.927- 1º C.R.I. DE SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 1
Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

SALES
PEREIRA.

09 06 25
CÔNCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_s = R\$ 330.000,00$

(Trezentos e trinta mil reais)

Maio/2025



Prédio onde localiza-se o imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

2

09 06 25
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização.....	5
II.2	Melhoramentos Públicos.....	7
II.3	Zoneamento.....	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Sala Comercial Nº 1416.....	9
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	12
IV.1	Metodologia.....	12
IV.2	Tratamento por Fatores.....	12
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	14
IV.4	Grau de Precisão	14
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	16
V	AVALIAÇÃO.....	17
V.1	Elementos Comparativos.....	17
V.2	Valor da Sala Comercial Nº 1416.....	25
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo.....	26
VI	ENCERRAMENTO	27



I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda da Sala Comercial Nº 1416, localizada no 14º andar da Torre B, Condomínio Domo Business, situado na Rua José Versolato, Nº 111, Centro – São Bernardo do Campo/SP, matriculado sob o Nº 126.927, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

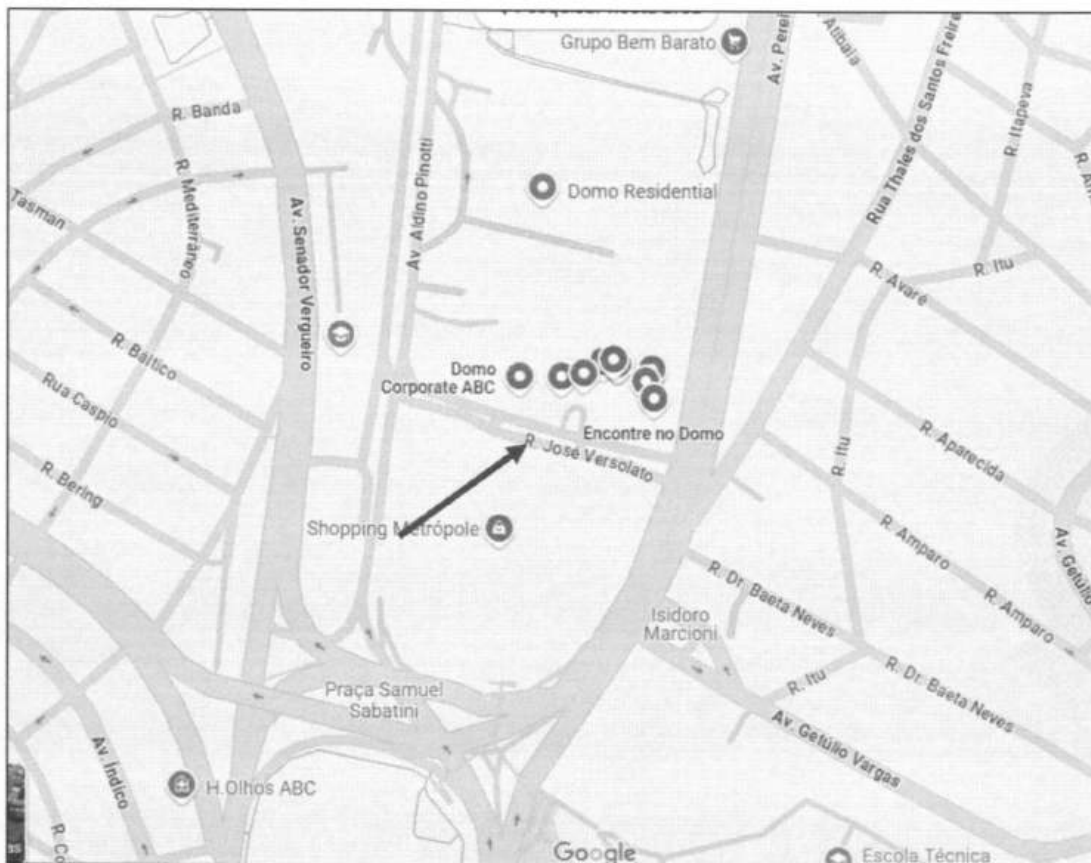
4



II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

II.1 Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua José Versolato, Nº 111, Centro – São Bernardo do Campo/SP.



Aspecto "Google Maps", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 5
 Site: www.salespereira.com.br



Aspecto "Google Earth", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°41'29.47"S
- ✓ Longitude :- 46°32'56.73"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 6
 Site: www.salespereira.com.br

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Rua José Versolato, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

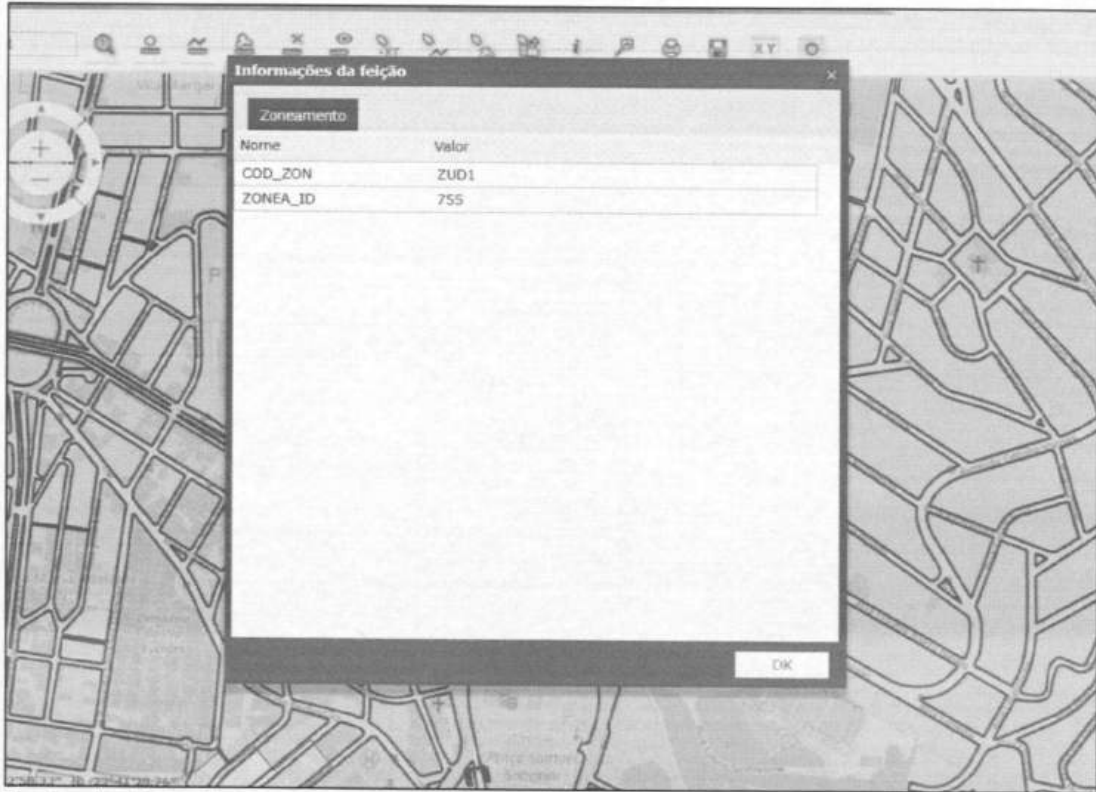
Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

7

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 6222, de 3 de setembro de 2012, que dispõe sobre o parcelamento, o uso e a ocupação do solo em todo o território do Município de São Bernardo do Campo, e dá outras providências., identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZUD1** - Zona de Uso Diversificado 1.




Trecho da planta de zoneamento de São Bernardo do Campo/SP, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.


III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Sala Comercial Nº 1416

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a **39,68 m² (trinta e nove metros quadrados e sessenta e oito decímetros quadrados)**, a qual será considerada nos cálculos.



Valide aqui este documento



O Bel. ANDRÉ DE AZEVEDO PALMEIRA, 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo, Estado de São Paulo, C E R T I F I C A, a pedido de parte interessada, que revendo os Livros de Registro a seu cargo, neles, no de número DOIS de Registro Geral, verificou constar a matrícula do teor seguinte, reproduzida em forma reprográfica, nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6015/73:

LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL

matrícula	folha
126.927	1

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Bernardo do Campo - SP


Em 14 de fevereiro de 2012

IMÓVEL: Sala Comercial designada como CONSULTÓRIO sob nº 1416, do Tipo C, situada no 13º pavimento da TORRE B, do empreendimento imobiliário denominado CONDOMÍNIO DOMO BUSINESS, com acesso pelo nº111 da Rua José Versolato, composta de área principal de uso comercial, e um W.C.; possuindo área privativa de 39,680m², área comum de divisão não proporcional de 45,926m², área comum de divisão proporcional de 0,662m², área total construída de 86,268m², e fração ideal de 0,000582. À unidade corresponde o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva localizada no térreo e sobressolos do empreendimento, para estacionamento de um veículo de passeio, em local indeterminado, que poderá ser utilizada com auxílio de manobrista, cuja área está computada na respectiva área comum de construção. A sala confronta, de quem da Rua José Versolato olha para o edifício, na frente com o consultório de final 15, do lado direito com a área de uso comum do empreendimento, do lado esquerdo com a área de uso comum do pavimento e nos fundos com o consultório de final 17. O mencionado edifício se construído em terreno com 23.629,64m², localizado na Rua José Versolato, e Avenidas Aldino Pinotti e Pereira Barreto.


CADASTRO IMOBILIÁRIO: 006.004.059.000 (Área Maior)

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 9
Site: www.salespereira.com.br



JUCESP
Junta Comercial do
Estado de São Paulo

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item Sala Comercial Nº 1416	
Padrão Construtivo:	Escritório Superior Com Elevador
Intervalo	Médio
Idade Estimada	13 (treze) anos
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	03 (três) metros
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Gesso
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cerâmica
Área Útil	39,68 m ²



Copa



Copa

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 10
 Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

09 06 25



Consultório



Consultório



Consultório



Consultório



Recepção



Recepção

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 11

Site: www.salespereira.com.br

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 12

Site: www.salespereira.com.br

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator Localização: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Padrão: Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- Fator conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

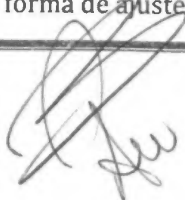
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

13



IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

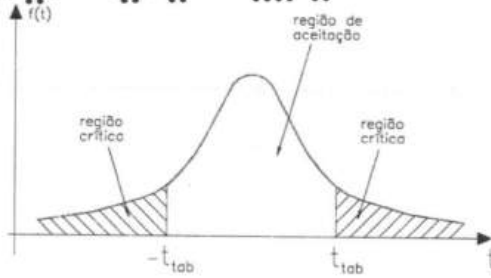
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student

09 06 25



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

15

Site: www.salespereira.com.br

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical (incorporações), bem como na 5ª Zona: Incorporação Padrão Médio.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações FEALDO DO IBAPE - UNIDADE FEDERATIVA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _f	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 – 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Minimo	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2000	2800 (1*)	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Minimo	-	-	Não se aplicam	Aplica-Se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	1*) – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Minimo	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2500	1.200-4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011.

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 16
 Site: www.salespereira.com.br

V AVALIAÇÃO

09 06 25

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 17
Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

09 06 25



Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato		
		Área privativa (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Telefone	
Aval.	Rua José Versolato, 111	39,68 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1			
1	Rua José Versolato, 111	39,68 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1	Corretora	(11) 99162-8683	
2	Rua José Versolato, 111	37,00 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1	Prevelato Imóveis	(11) 4352-3430	
3	Rua José Versolato, 111	37,00 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1	Casari Imóveis	(11) 4122-7777	
4	Rua José Versolato, 111	39,68 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1	Neon Vendas	(11) 3190-8200	
5	Rua José Versolato, 111	39,68 m ²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev	1	Corretora	(19) 99608-2310	

Item	Área privativa (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Andar		
					OK	OK	OK	OK	OK		
1	39,68 m ²	R\$ 375.000,00	0,90	R\$ 8.505,54/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,019	1,019	R\$ 8.666,79/m ²
2	37,00 m ²	R\$ 339.000,00	0,90	R\$ 8.245,95/m ²	1,000	1,000	1,000	0,983	1,029	1,011	R\$ 8.339,77/m ²
3	37,00 m ²	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 8.513,51/m ²	1,000	1,000	1,000	0,983	1,024	1,006	R\$ 8.568,67/m ²
4	39,68 m ²	R\$ 345.000,00	0,90	R\$ 7.825,10/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,014	1,014	R\$ 7.935,83/m ²
5	39,68 m ²	R\$ 350.000,00	0,90	R\$ 7.938,51/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,029	1,029	R\$ 8.166,41/m ²

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
 Site: www.salespereira.com.br

18

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	39,68 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	13
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 407,07/m ²	Padrão:	med
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 8.131,96/m ²		
Média:	R\$ 8.335,49/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 8.539,03/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 5.834,85/m ²
		Média:	R\$ 8.335,49/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 10.836,14/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 7.935,83/m ²		
Valor máximo:	R\$ 8.666,79/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 7.085,17/m ²		
Média:	R\$ 8.335,49/m ²		
Limite superior:	R\$ 9.585,82/m ²		

Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 8.335,49/m²** (oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado).

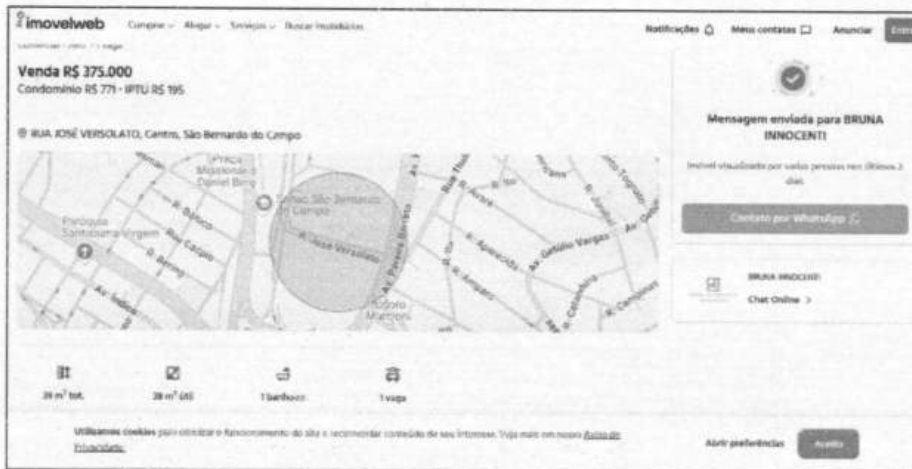


Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 19
Site: www.salespereira.com.br



Elemento comparativo Nº 01



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 20
Site: www.salespereira.com.br

JUCESP
09 06 25



Elemento comparativo Nº 02

Comercial - 33m² - 1 vaga
Venda R\$ 339.000
Condomínio R\$ 710 - IPTU R\$ 1

Conheça a vizinhança do imóvel
Imóvel registrado por outras pessoas nos últimos 30 dias

Mensagem enviada para PREVELATO IMOVEIS
Contato por WhatsApp

PREVELATO IMOVEIS
(11) 4352-3430

33 m² tot. 33 m² útil 1 vaga

SC-8674 ÓTIMA SALA COMERCIAL DOMO BUSINESS - \$339 MIL MOBILIADA
SC-8674 ÓTIMA SALA COMERCIAL DOMO BUSINESS - \$339 MIL MOBILIADA

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 02

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 21
Site: www.salespereira.com.br

4230UC

22 00 00

JUCESP
09 06 25

SALES
PEREIRA.




Elemento comparativo Nº 03

Comercial - 37m² - 1 vaga

Venda R\$ 350.000
Condomínio R\$ 750 - IPTU R\$ 190

18 Rua José Versolato 111, Centro, São Bernardo do Campo



Mensagem enviada para CASARI IMÓVEIS

Imóvel visualizado por várias pessoas nos últimos 30 dias

Contato por WhatsApp

CASARI IMÓVEIS
(11) 9322-7777

37 m² est. 37 m² útil 1 vaga

Sala à venda, 37 m² - Centro - São Bernardo do Campo/SP

Sala à venda, 37 m² - Centro - São Bernardo do Campo/SP

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 03

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

22

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

SALES
PEREIRA.

18.186.25



Elemento comparativo Nº 04



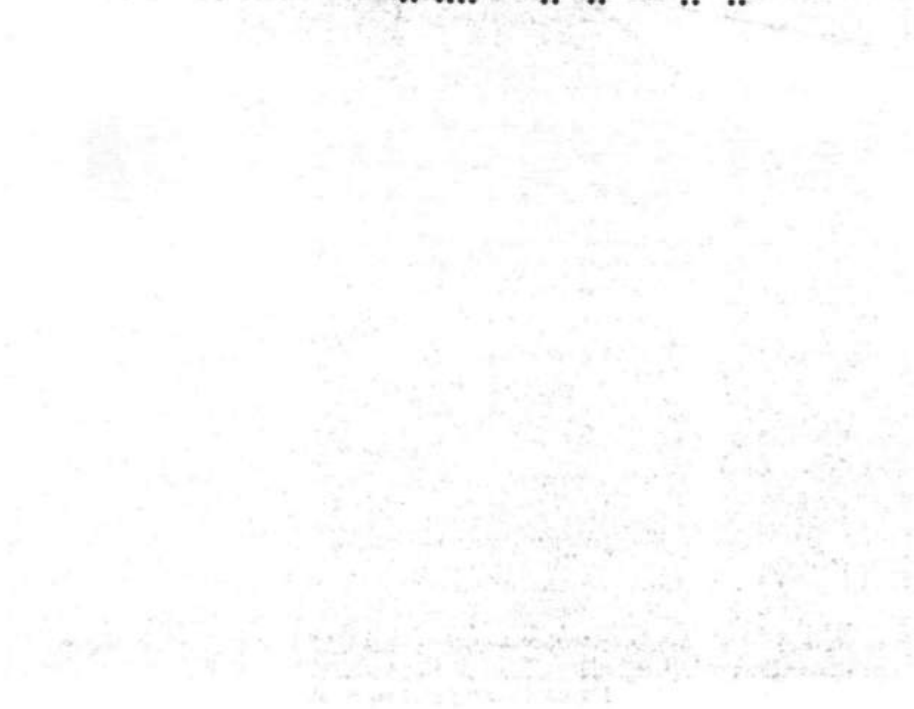
Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 04

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 23
Site: www.salespereira.com.br

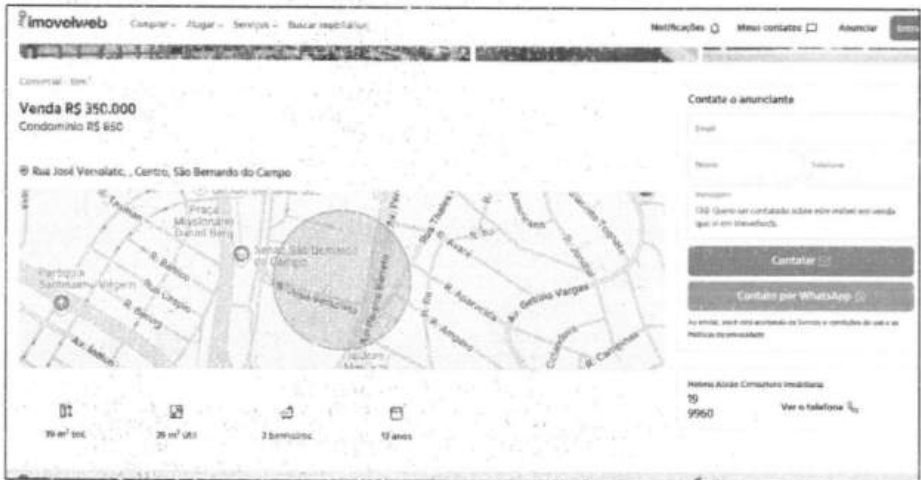
9230UC

22 20 00





Elemento comparativo Nº 05



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 05

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 24
Site: www.salespereira.com.br

Documentação de registro de alteração contratual
NIRE nº 35300661940
Protocolo nº 2190271253
Data de registro: 09/06/2025

ALTERAÇÃO CONTRATUAL
A alteração contratual foi realizada em conformidade com o que consta no presente instrumento, sendo aprovada por unanimidade dos sócios, conforme consta no processo de registro.

09 06 25
JUCESP



V.2 Valor da Sala Comercial Nº 1416

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do imóvel, conforme segue:

SALA COMERCIAL Nº 1416		
Endereço: <u>Rua José Versolato, 111</u>		
Cidade: <u>São Bernardo do Campo</u>		
Bairro: <u>Centro</u>		
Ind. Fiscal : <u>100,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar	Vagas	
14º	1	
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Escritório Superior Com Elevador - Médio	13	Entre Novo e Regular
ÁREA ÚTIL		
39,680m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 8335,49/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 330.752,24		

Em números redondos, temos:

<p>V_s = R\$ 330.000,00</p> <p>(Trezentos e trinta mil reais)</p> <p>Maio/2025</p>

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 25

Site: www.salespereira.com.br



9230UC

82 80 80

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos 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 analisadas	Apresentação de informações relativas à 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	0,40 a 2,50*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

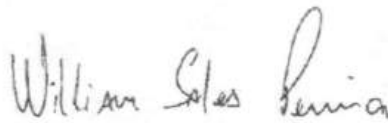
26



VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 27 (vinte e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 16 de maio de 2025.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 27

Site: www.salespereira.com.br



JUCESP

09 06 25



LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: APARTAMENTO Nº 31 - CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA RÉGIO
LOCALIZAÇÃO: RUA JAMANARI, Nº 215, VILA ANDRADE - SÃO PAULO/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 275.516 - 11º C.R.I. DE SÃO PAULO/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

1

JUCESP

SALES
PEREIRA.

09 06 25
CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_A = R\$ 660.000,00$

(Seiscentos e sessenta mil reais)

Maio/2025



Prédio onde localiza-se o imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

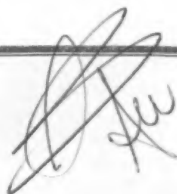
Site: www.salespereira.com.br

2

09 16 25
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização.....	5
II.2	Melhoramentos Públicos.....	7
II.3	Zoneamento.....	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Apartamento Nº 31	9
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	14
IV.1	Metodologia.....	14
IV.2	Tratamento por Fatores.....	14
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	16
IV.4	Grau de Precisão	16
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	18
V	AVALIAÇÃO.....	19
V.1	Elementos Comparativos.....	19
V.2	Valor do Apartamento Nº 31	27
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo.....	28
VI	ENCERRAMENTO	29

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 3
Site: www.salespereira.com.br

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda do apartamento Nº 31, localizado no 3º andar do Condomínio Edifício Villa Régio, situado na Rua Jamanari, Nº 215, Vila Andrade - São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 275.516, junto ao 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

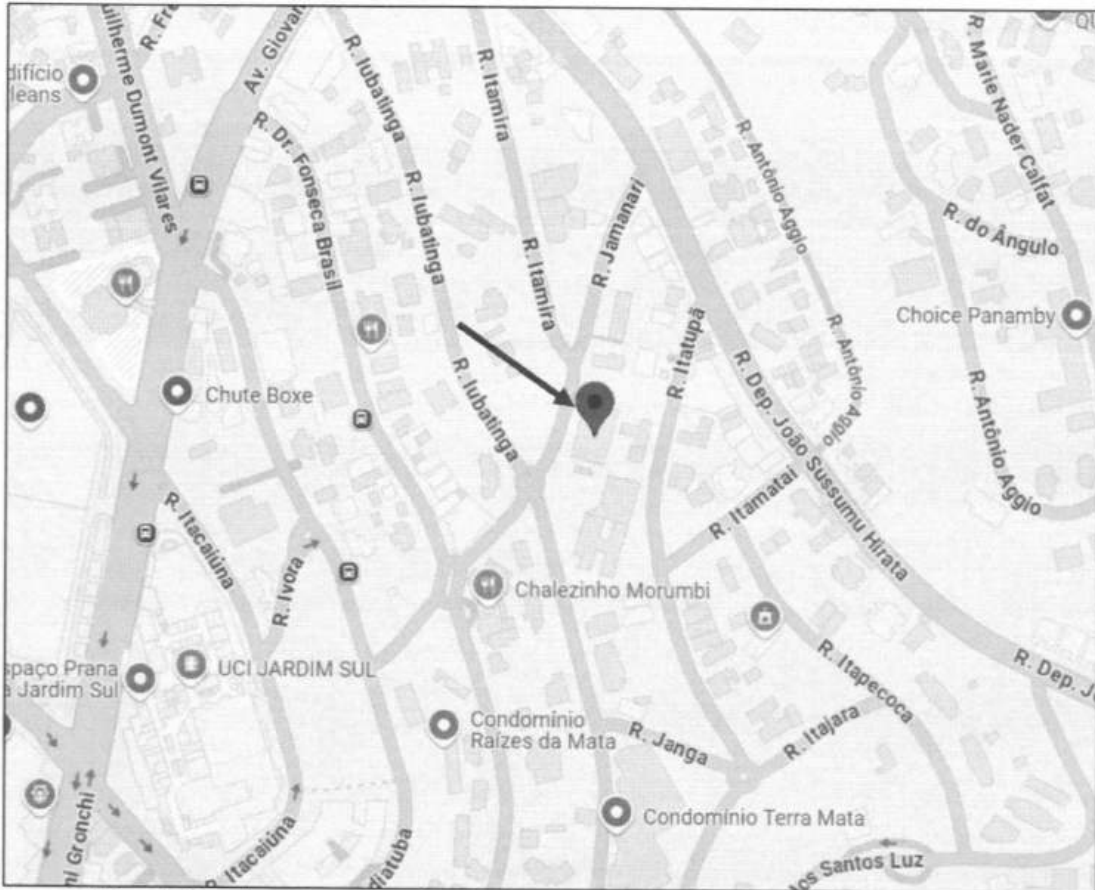
Site: www.salespereira.com.br

4

II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

II.1 Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Jamanari, Nº 215, Vila Andrade - São Paulo/SP.



Aspecto "Google Maps", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 5
 Site: www.salespereira.com.br



Aspecto "Google Earth", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°37'46.26"S
- ✓ Longitude :- 46°43'59.34"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

6

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Rua Jamanari, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

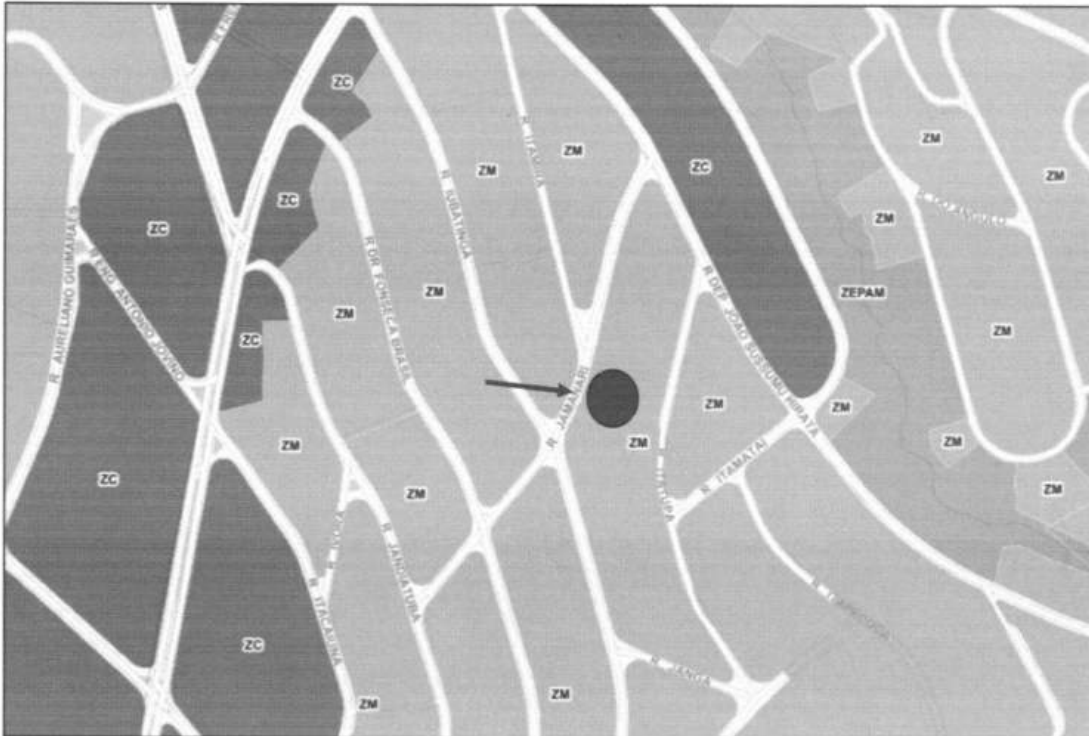
Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

7

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei Nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZM – Zona Mista**.



Trecho da planta de zoneamento de São Paulo, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

8


JUCESP

09 06 25

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Apartamento Nº 31

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a 110,72 m² (cento e dez metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), a qual será considerada nos cálculos.

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		IIº CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		São Paulo, 06 de agosto de 19 96.	
matrícula	ficha		
275.516	01		
<p>IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 31, do tipo "A", localizado no 3º andar do "CONDOMÍNIO EDIFÍCIO VILLA REGIO", situado à Rua Jamanari, nº 215, esquina com a Viela nº 95, na Vila Andrade, 29º Subdistrito - Santo Anaro, com a área útil de 110,72m²., a área comum de divisão não proporcional de 34,68m² referente a 1 depósito e a 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizada nos 1º e 2º subsolos, para a guarda de igual número de automóveis de passeio; e a área comum de divisão proporcional de 108,05m²., perfazendo a área total de 253,45m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 3,937% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 3 feito na matrícula nº 247.049. Contribuintes nºs 170.023.0039-2/0040-6/0041-4/0042-2 em área maior.</p> <p>PROPRIETÁRIA:- M. BIGUCCI - COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CGC/ME sob o nº 46.665.303/0001-24, com sede na Travessa Doré, nº 65 Conjunto 05, 1º andar, na cidade de São Bernardo do Campo neste Estado.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES:- R.3/Ms.1.953, 1.955 e 6.025, feitos em 25 de abril de 1985, e R.5/Ms.1.953, 1.955 e 6.025 e R.3/M.23.981, feitos em 28 de outubro de 1987 (M.247.049) todas deste Registro.</p>			
 VICENTE DE AQUINO CALERO Oficial Substituto			

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

E-mail: william@salespereira.com.br

Cel.: (11) 98140-7959

Site: www.salespereira.com.br

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item Apartamento Nº 31	
Padrão Construtivo:	Apartamento Superior Com Elevador
Intervalo	Máximo
Idade Estimada	29 (vinte e nove) anos
Estado de Conservação	Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	03 (três) metros
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Gesso
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cerâmica
Piso	Madeira
Área Útil	110,72 m ²



Sala



Sala

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 10
 Site: www.salespereira.com.br



Cozinha



Cozinha



Área de serviço



Área de serviço



Dormitório de funcionário



Dormitório de funcionário



Hall dos dormitórios



Hall dos dormitórios

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

11

Site: www.salespereira.com.br

RESOLUÇÃO
2020/20



Banheiro social



Banheiro social



Escritório



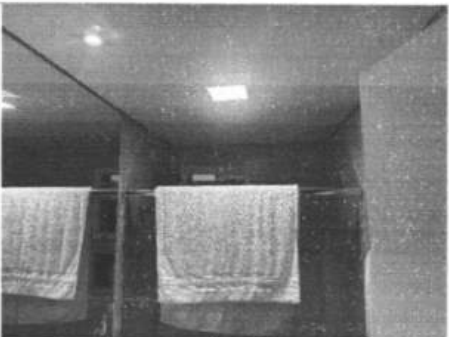
Escritório



Suíte



Suíte



Banheiro - Suíte



Banheiro - Suíte

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

12

Site: www.salespereira.com.br



Closet - Suíte



Closet - Suíte



Suíte



Suíte



Lavabo



Lavabo

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 13
Site: www.salespereira.com.br

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

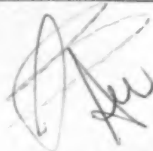
A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 14

Site: www.salespereira.com.br

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator Localização: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Padrão: Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- Fator conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 15

Site: www.salespereira.com.br



IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

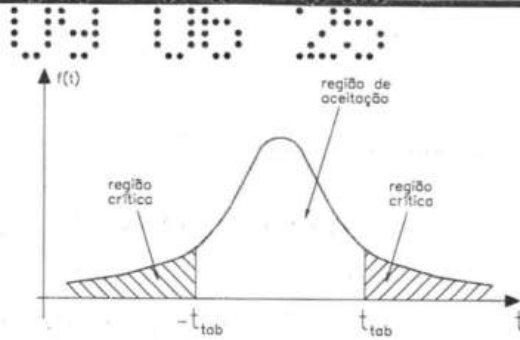
A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{v+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{v}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi v}} \left(1 + \frac{t^2}{v}\right)^{-(v+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 17

Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 00

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical (incorporações), bem como na 5ª Zona: Incorporação Padrão Médio.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações | ENDEREÇO: AV. PAULISTA, 1.561 - 15º ANDAR - 01305-900 - SÃO PAULO, SP

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		Observações gerais	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)			
	Referências Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade							
F _r	P _{min}	P _{max}	"f"	"p"	C _e	C _a						
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500		
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000		
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	15	Minimo	-	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2000	≥200 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou rentes múltiplas. 1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.	
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	16	Minimo	-	-	-	Não se aplicam	Aplica-Se Item 10.3.3	não se aplica dentro do intervalo	1500		800 - 2.500 (1*)
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16	Minimo	-	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2500	1.200 - 4.000 (1*)		

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

18

Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 20

V AVALIAÇÃO

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 19

Site: www.salespereira.com.br



Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato		
		Área privativa (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (TBAPE)	Vagas	Imobiliário	Telefone	
Aval.	Rua Jamanari, 215	119,72 m ²	29 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	3			
1	Rua Jamanari, 215	117,00 m ²	29 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	3	Plus Imóveis Panamby	(11) 99901-2314	
2	Rua Jamanari, 215	122,00 m ²	29 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	3	4Thorres Imóveis	(11) 94765-5657	
3	Rua Jamanari, 215	220,00 m ²	29 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	5	7G7 Imóveis	(11) 96287-0707	
4	Rua Jamanari, 125	160,00 m ²	29 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	3	Tricase Imóveis	(11) 3530-5333	
5	Rua Jamanari, 311	160,00 m ²	25 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	3	Imobiliária Viver Morumbi	(11) 4118-2828	

Item	Área privativa (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Andar		
					OK	OK	OK	OK	OK		
1	117,00 m ²	R\$ 640.000,00	0,90	R\$ 4.923,08/m ²	1,000	1,000	1,000	1,014	1,010	1,024	R\$ 5.039,71/m ²
2	122,00 m ²	R\$ 775.000,00	0,90	R\$ 5.717,21/m ²	1,000	1,000	1,000	1,025	1,030	1,055	R\$ 6.029,09/m ²
3	220,00 m ²	R\$ 1.450.000,00	0,90	R\$ 5.931,82/m ²	1,000	1,000	1,000	1,045	0,963	1,008	R\$ 5.976,58/m ²
4	160,00 m ²	R\$ 1.100.000,00	0,90	R\$ 6.187,50/m ²	1,000	1,000	1,000	1,047	0,963	1,010	R\$ 6.247,60/m ²
5	160,00 m ²	R\$ 1.250.000,00	0,90	R\$ 7.031,25/m ²	0,975	1,000	0,947	1,047	0,969	0,939	R\$ 6.602,73/m ²

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

20

REVISTA

DE 20 20

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	110,72 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	29
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 795,48/m ²	Padrão:	max
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 5.581,40/m ²	Média Saneada	
Média:	R\$ 5.979,14/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 4.185,40/m ²
Limite superior:	R\$ 6.376,88/m ²	Média:	R\$ 5.979,14/m ²
Intervalo - Elementos utilizados		Limite superior (+30%):	R\$ 7.772,89/m ²
Valor mínimo:	R\$ 5.039,71/m ²		
Valor máximo:	R\$ 6.602,73/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 5.082,27/m ²		
Média:	R\$ 5.979,14/m²		
Limite superior:	R\$ 6.876,01/m ²		

Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 5.979,14/m²** (cinco mil, novecentos e setenta e nove reais e quatorze centavos por metro quadrado).

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

21

Site: www.salespereira.com.br



9230UC

25 20 00





Elemento comparativo Nº 01

Apartamento - 101m² - 3 quartos - 3 vagas

Venda R\$ 640.000
 Condomínio R\$ 1.500 - IPTU R\$ 460

R JAMANAÍ, 235, Panambý, São Paulo

Mensagem enviada para Plus Imóveis Panambý

Imóvel visualizado por visitas pessoais nos últimos 30 dias

Contatar por WhatsApp

Plus Imóveis Panambý
 (11) 3022-5000

101m² tot.
 101m² útil
 3 banheiros
 3 vagas
 3 quartos
 1 suite
 30 anos

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

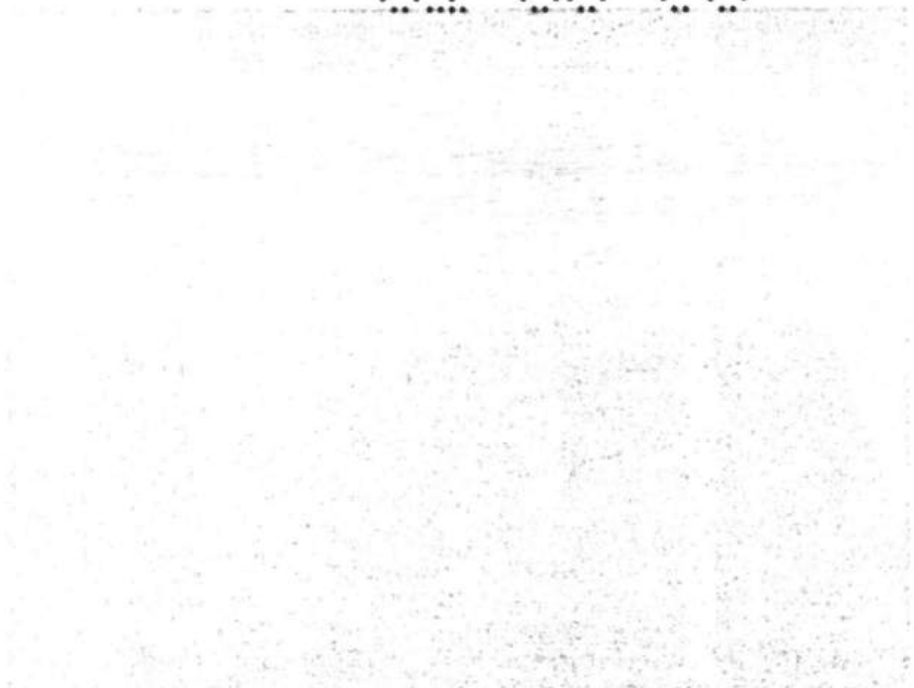
E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

22

REVISTA

DE NEGÓCIOS





Elemento comparativo Nº 02

Apartamento - 132m² - 3 suítes - 3 vagas

Venda R\$ 775.000
Condomínio R\$ 1.560 - IPTU R\$ 480

Rua Jemartari 250, Vila Anália, São Paulo

Mensagem enviada para 4THORRES ADMINISTRAÇÃO VENDA E LOCAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.
Inclui: valorizado por sexta pessoa nos últimos 30 dias.

Contato por WhatsApp

4THORRES ADMINISTRAÇÃO VENDA E L...
Chat Online

132 m² tot., 02 m² útil, 3 banheiros, 3 vagas, 3 suítes, 1 terraço

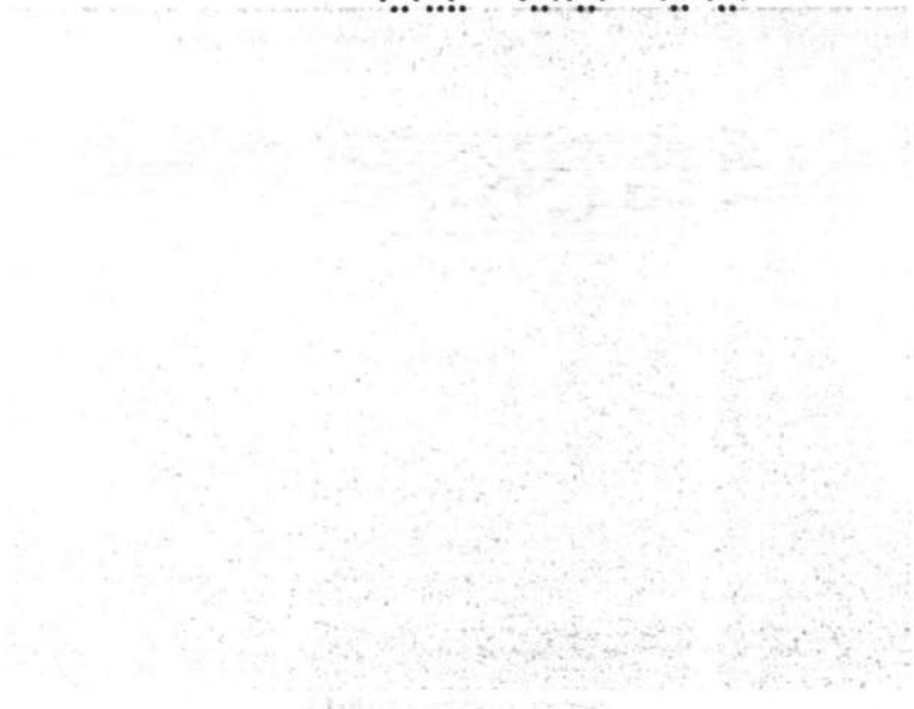
Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 02

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 90



JUCESP

18.186



Elemento comparativo Nº 03

Apartamento 200m² - 3 dormitórios - 5 vagas.

Venda R\$ 1.450.000
Condomínio R\$ 3.550 - IPTU R\$ 670

Rua Zemanari, 216, Morumbi, São Paulo

200 m² tot., 202 m² útil, 3 banheiro, 5 vagas, 5 quartos, 3 suíte.

Mensagem enviada para 7G7
Foi visualizada por várias pessoas nos últimos 30 dias.
Contato por WhatsApp

7G7 11.4211-9202

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 03

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 24
Site: www.salespereira.com.br

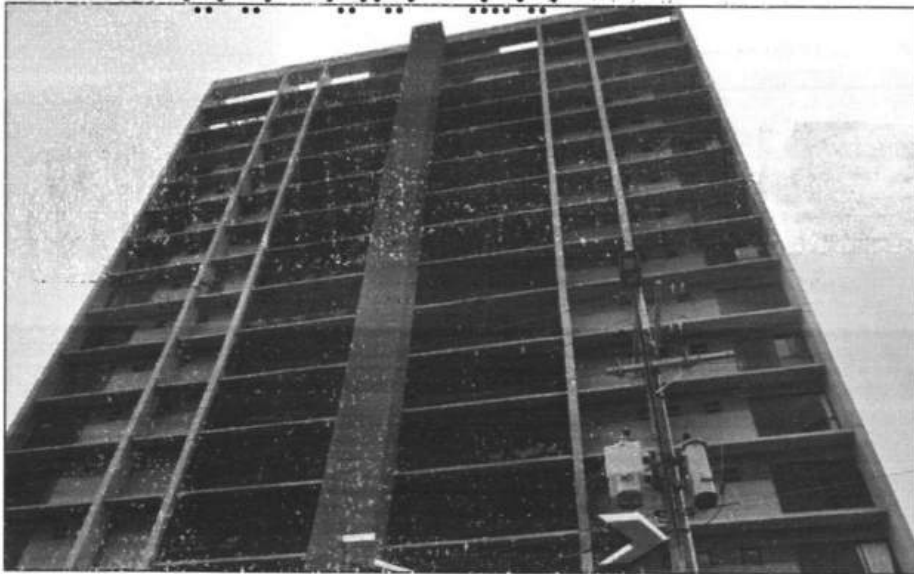
9330UC

25 30 00

[Faded text block]

[Faded text block]





Elemento comparativo Nº 04

TRICASE EMPREENDIMENTOS E-
Ativar Credi: 23257-2-SP

★ 4,3/5 (6 classificações) ©
🏠 4.771 Imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

William Pereira

william@salespereira.com.br

Chá, gostaria de ter mais informações para comprar apartamento, Rua Jaramari, 128 -

Venda / 3C / Apartamentos 2-venda em São Paulo / Para 3C / Vila Andrade / Rua Jaramari

Venda **R\$ 1.100.000** Figura **R\$ 5.000/m²**

Condômino: ~~R\$ 2.500~~ PIU ~~R\$ 1.900~~

Preço abaixo da média

180 m² 3 quartos 2 banheiros
3 vagas 2 suítes 3 vagas

Todas as características

Indereço: Rua Jaramari, 128 - Vila Andrade, São Paulo - SP

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo Nº 04

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

25

Site: www.salespereira.com.br



Elemento comparativo Nº 05

A screenshot of a real estate listing on a mobile application. The listing is for 'vive morumbi' and includes details such as price (R\$ 1.250.000), area (190 m²), and number of rooms (3 quartos, 3 suítes, 4 banheiros). The listing also features a 'vive morumbi' logo and a 'vive morumbi' tagline. The listing is for a 'Apartamento à venda em São Paulo / Zona Sul / Vila Atlântica / Rua Jomani'.

Anúncio referente à oferta do elemento comparativo Nº 05

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'William Pereira'.

E-mail: william@salespereira.com.br 26
Site: www.salespereira.com.br

V.2 Valor do Apartamento Nº 31

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do apartamento, conforme segue:

APARTAMENTO Nº 31		
Endereço: <u>Rua Jamanari, 215</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>		
Bairro: <u>Vila Andrade</u>		
Ind. Fiscal : <u>1261,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar	Vagas	
3ª	3	
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Apartamento Superior Com Elevador	29	Regular
ÁREA ÚTIL		
110,720m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 5979,14/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 662.010,38		

Em números redondos, temos:

V_A = R\$ 660.000,00
 (Seiscentos e sessenta mil reais)
 Maio/2025

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 27
 Site: www.salespereira.com.br

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos 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 analisadas	Apresentação de informações relativas à 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	0,40 a 2,50*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

28



REVISTA

de São Paulo

REVISTA DE SÃO PAULO
de São Paulo

JUCESP

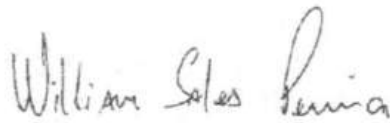
SALES
PEREIRA.

09 06 25

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 29 (vinte e nove) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 16 de maio de 2025.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 29

Site: www.salespereira.com.br



JUCESP

SALES
PEREIRA.

09 06 25

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: APARTAMENTO Nº 1601 – TORRE RUBINE
LOCALIZAÇÃO: RUA GUARARAPES, Nº 2073, BROOKLIN - SÃO PAULO/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 195.987 – 15º C.R.I. DE SÃO PAULO/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

1

Site: www.salespereira.com.br



JUCESP

SALES
PEREIRA.

09 06 25
CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_A = R\$ 1.870.000,00$

(Um milhão e oitocentos e setenta mil reais)

Maio/2025



Prédio onde localiza-se o imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

2

09 06 25
SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização.....	5
II.2	Melhoramentos Públicos.....	7
II.3	Zoneamento.....	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Apartamento Nº 1601.....	9
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	13
IV.1	Metodologia.....	13
IV.2	Tratamento por Fatores.....	13
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	15
IV.4	Grau de Precisão	15
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	17
V	AVALIAÇÃO.....	18
V.1	Elementos Comparativos.....	18
V.2	Valor do Apartamento Nº 1601.....	26
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo.....	27
VI	ENCERRAMENTO	28



I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda do apartamento Nº 1601, localizado no 16º andar da Torre Rubine, Bloco C, integrante do Condomínio Humanari, situado na Rua Guararapes, Nº 2073, Brooklin - São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 195.987, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

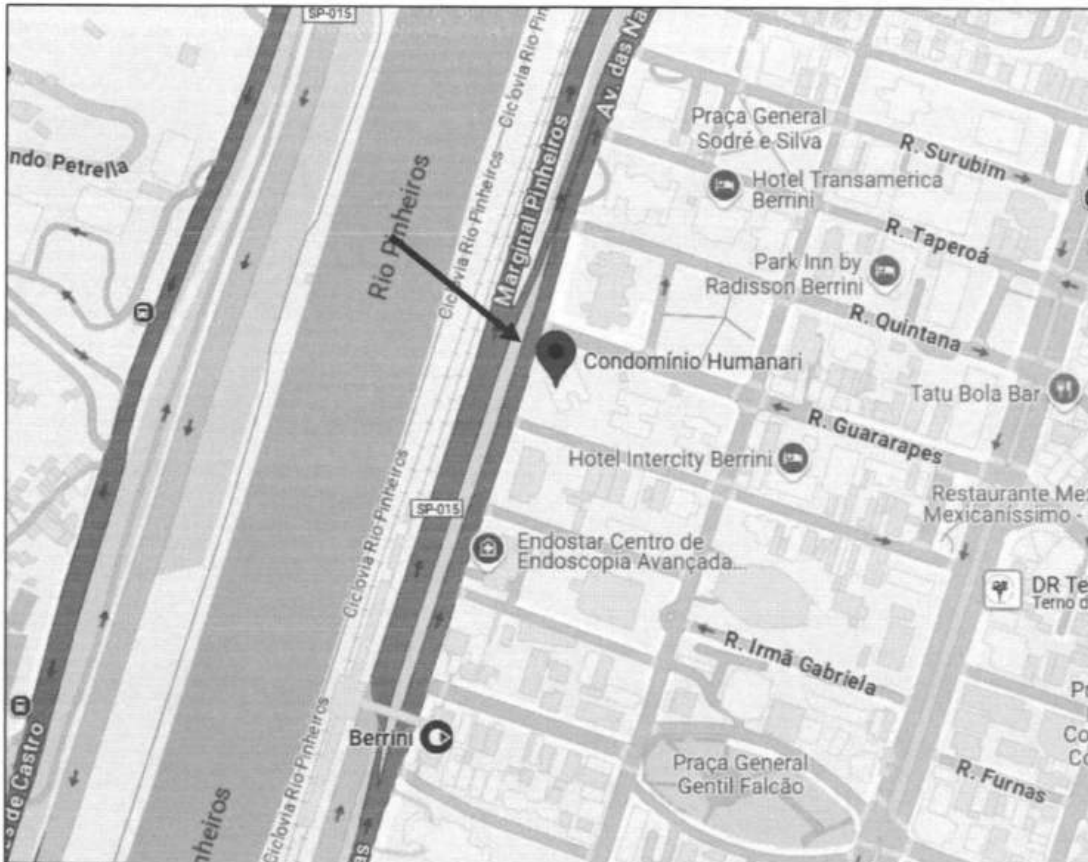
Site: www.salespereira.com.br

4

II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

II.1 Localização

O imóvel avaliando localiza-se na Rua Guararapes, Nº 2073, Brooklin - São Paulo/SP.



Aspecto "Google Maps", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br



Aspecto "Google Earth", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°36'10.15"S
- ✓ Longitude :- 46°41'42.86"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

6

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Rua Guararapes, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

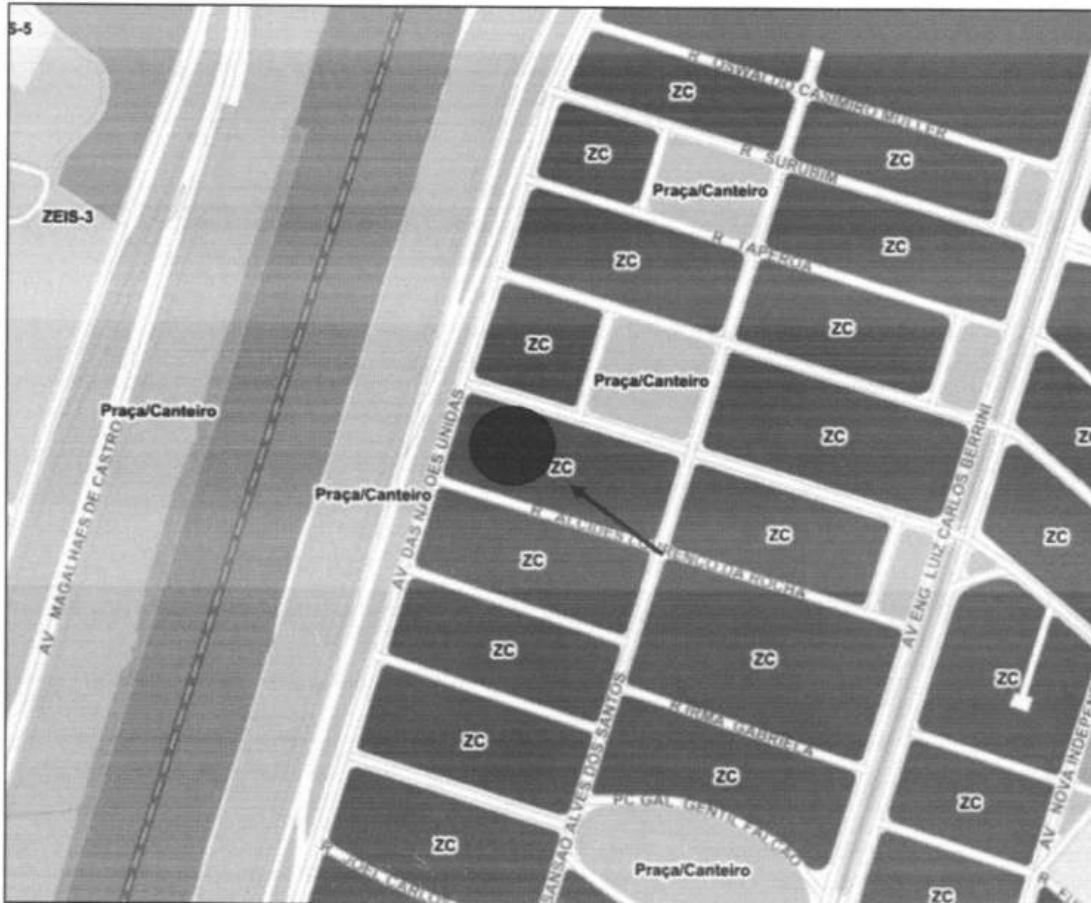
E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

7

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei Nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZC – Zona Centralidade**.



Trecho da planta de zoneamento de São Paulo, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959


E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

8

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Apartamento Nº 1601

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a 111,76 m² (cento e onze metros quadrados e setenta e seis décimos quadrados), a qual será considerada nos cálculos.

 Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis		MATRÍCULA (CNM) 111252.2.0195987-38	
LIVRO Nº. 2 - REGISTRO GERAL		15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo	
MATRÍCULA 195.987	FICHA 001	São Paulo, 15 de Dezembro de 2009	
<p>IMÓVEL: Apartamento-tipo nº 1601, localizado no 16º andar do Bloco C - Torre Rubine, integrante do Condomínio Humanari, situado na Rua Guararapes, nº 2.073, no Bairro Brooklin Paulista Novo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, possuindo a área privativa de 111,755m², a área comum de 85,717m², (sendo 69,112m², de área comum coberta e 16,605m², de área comum descoberta) e a área total construída de 197,472m², equivalente a uma fração ideal de 0,2942% no terreno e nas partes de propriedade e uso comum do condomínio; com direito ao uso de 02 (duas) vagas indeterminadas na garagem coletiva do condomínio, localizada nos subsolos, cada uma delas com capacidade para apenas 01 veículo de passeio. Cadastrado na Municipalidade sob nº 085.430.0064-5 (em maior área).</p> <p>PROPRIETÁRIA: CYRELA MAGIK CALIFÓRNIA EMPREENDIMENTOS</p>			

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
 Site: www.salespereira.com.br



De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item Apartamento Nº 1601	
Padrão Construtivo:	Apartamento Superior Com Elevador
Intervalo	Máximo
Idade Estimada	16 (dezesseis) anos
Estado de Conservação	Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	03 (três) metros
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Gesso
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cerâmica
Piso	Madeira
Área Útil	111,76 m ²



Copa



Copa

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 10

Site: www.salespereira.com.br



Sala



Sala



Cozinha



Cozinha



Lavabo



Lavabo



Banheiro social



Hall dos dormitórios

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 11
Site: www.salespereira.com.br



Escritório



Escritório



Suíte



Suíte



Banheiro - Suíte



Banheiro - Suíte

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

12

Site: www.salespereira.com.br

9230UC

28 30 80

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 13

Site: www.salespereira.com.br

REVOLUC

2020

REVOLUC



Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator Localização: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Padrão: Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- Fator conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

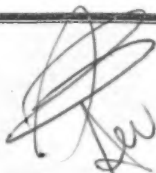
Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 14

Site: www.salespereira.com.br



IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student

Tel.: (11) 4113-9955

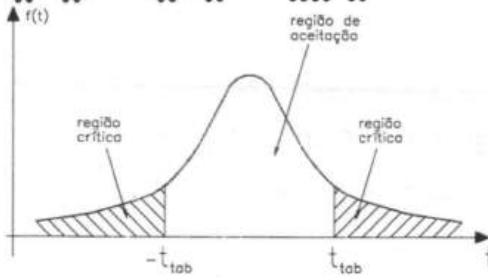
Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 15

Site: www.salespereira.com.br

09 06 25



Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 16

Site: www.salespereira.com.br

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical (incorporações), bem como na 6ª Zona: Incorporação Padrão Alto.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
 Qualidade em perícias e avaliações ESTABELECIDO AO IBAMA - ENTIDADE REGULADORA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste						Características e Recomendações			
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)	Observações gerais
	Referências Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente	Expoente do Fator Profundidade					
F _r	P _{mi}	P _{ma}	"f"	"p"	C _z	C _a				
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se Item 10.3.2)	125	100 - 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	16	Minimo	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2000	2800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou frentes múltiplas. 1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Minimo	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1)*	
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Minimo	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1)*	

Acima, temos as características para a 6ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 17

Site: www.salespereira.com.br

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

RESOLUÇÃO Nº 182.186/25-8
DE 09 DE JUNHO DE 2025
A JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO, no uso de suas atribuições legais, resolveu, em sessão ordinária realizada em 09/06/2025, aprovar o registro da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., inscrita no NIRE nº 35300661940, sob o nº 2190271253, com o seguinte teor:

RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.
CNPJ nº 35300661940
NIRE nº 35300661940
Protocolo nº 2190271253
Data de registro: 09/06/2025
Assinado digitalmente em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235.

09 DE 32
ANCEAL



V AVALIAÇÃO

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 18

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP
09 06 25



Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato		
		Área privativa (m²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (TBAPE)	Vagas	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2			
1	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Flow Imóveis	-	(11) 5071-2679
2	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Lopes Urban	-	(11) 5694-2222
3	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Ghaya Imóveis	-	(11) 5055-5598
4	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	c - regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Corretora	Luciana Mendes	-
5	Rua Guararapes, 2073	111,76 m²	16 anos	60 anos	b - entre novo e regular	apartamento superior c/ elev (+)	2	Marrx Imóveis	-	(11) 3568-2046

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Andar		
					OK	OK	OK	OK	OK		
1	111,76 m²	R\$ 2.000.000,00	0,90	R\$ 16.105,94/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,033	1,033	R\$ 16.645,37/m²
2	111,76 m²	R\$ 1.950.000,00	0,90	R\$ 15.703,29/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,059	1,059	R\$ 16.627,02/m²
3	111,76 m²	R\$ 2.050.000,00	0,90	R\$ 16.508,59/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	0,991	0,991	R\$ 16.357,13/m²
4	111,76 m²	R\$ 1.900.000,00	0,90	R\$ 15.300,64/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	1,049	1,049	R\$ 16.043,39/m²
5	111,76 m²	R\$ 2.100.000,00	0,90	R\$ 16.911,24/m²	1,000	1,000	0,986	1,000	1,080	1,066	R\$ 18.034,76/m²

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

19

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	111,76 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	16
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 1.046,62/m ²	Padrão:	max
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 16.218,23/m ²		
Média:	R\$ 16.741,54/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 17.264,85/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 11.719,08/m ²
		Média:	R\$ 16.741,54/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 21.764,00/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 16.043,39/m ²		
Valor máximo:	R\$ 18.034,76/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 14.230,31/m ²		
Média:	R\$ 16.741,54/m²		
Limite superior:	R\$ 19.252,77/m ²		

Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 16.741,54/m²** (dezesseis mil, setecentos e quarenta e um reais e cinquenta e quatro centavos por metro quadrado).

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br 20
 Site: www.salespereira.com.br

9230UC

20 20 20

[Faint, illegible text block]

[Faint, illegible text block]



Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Elemento comparativo Nº 01



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

Handwritten signature

E-mail: william@salespereira.com.br 21
Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 00

[Faint, illegible text block]

[Faint, illegible text block]



Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.



Elemento comparativo Nº 02

44 fotos Vídeo Mapa

Venda
R\$ 1.950.000 Condomínio R\$ 1.729 IPTU R\$ 640

311 m² 3 quartos 3 banheiros
 2 vagas 1 suite Elevador

Todas as características

Endereço
 Rua Guararapes, 2073 - Brooklin, São Paulo - SP

Envie uma mensagem

Diá, gostaria de ter mais informações para comprar: apartamento, rua Guararapes, 2073 - Brooklin, São Paulo -

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 02

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

22

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE REGISTRO DE EMPRESAS
CERTIFICADO DE REGISTRO DE EMPRESAS

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE REGISTRO DE EMPRESAS
CERTIFICADO DE REGISTRO DE EMPRESAS

06 06 25
06 06 25



Elemento comparativo Nº 03



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 03

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

23

Site: www.salespereira.com.br



Elemento comparativo Nº 04

15 fotos Mapa

LM LUCIANA MENDES CAETANO
Creci: 58731-F-SP

★ Nenhuma classificação

🏠 119 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Envie seu nome

Envie seu e-mail

Envie seu telefone

Venda: **R\$ 1.900.000** Aluguel: **R\$ 9.000/mês**

Comissão: R\$ 1.000 IPTU: R\$ 200

131 m² 2 quartos 5 Banheiros

3 vagas 2 suítes Piscina

Ver todas as características

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 04

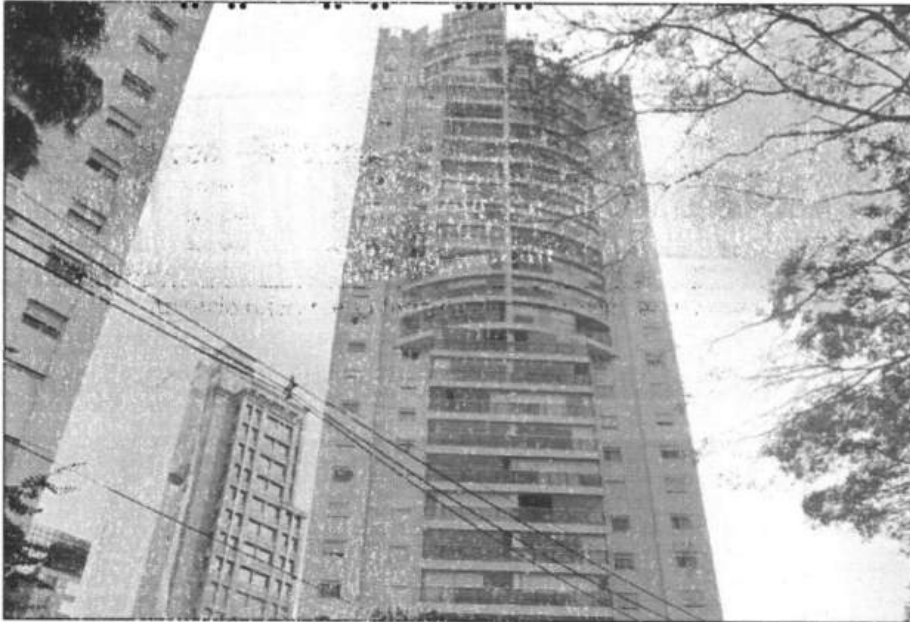
Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 24
Site: www.salespereira.com.br

REVOLUÇÃO

2025





Elemento comparativo Nº 05

Apartamento - 110m² - 2 quartos - 2 vagas

Venda R\$ 2.100.000

Condomínio R\$ 500 - IPTU R\$ 1.000

Rua Guaranápolis 2071, Brooklin Paulista, São Paulo

Contate o anunciante:

Nome: _____ Telefone: _____

Enviar mensagem

Seja o primeiro a entrar em contato com este anunciante

Contatar

Entrar por WhatsApp

MARC (11) 35 Ver o telefone

Apartamento Humaniar Brooklin

Este apartamento oferece vistas para o rio e vista sempre desimpida. Com 110m² de área, incluindo 2 suítes, você terá espaço de sobra para acomodar sua família com conforto e privacidade. A sala com 2 ambientes é perfeita para receber convidados, e a cozinha equipada proporciona um

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 05

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 25
 Site: www.salespereira.com.br

V.2 Valor do Apartamento Nº 1601

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do apartamento, conforme segue:

APARTAMENTO Nº 1601		
Endereço: <u>Rua Guararapes, 2073</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>		
Bairro: <u>Brooklin</u>		
Ind. Fiscal : <u>8439,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar		Vagas
16º		2
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Apartamento Superior Com Elevador	16	Regular
ÁREA ÚTIL		
111,760m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 16741,54/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 1.871.034,51		

Em números redondos, temos:

<p>V_A = R\$ 1.870.000,00</p> <p>(Um milhão e oitocentos e setenta mil reais)</p> <p>Maio/2025</p>

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

26

Site: www.salespereira.com.br

RV

ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.

Item	Descrição	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50



Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos 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 analisadas	Apresentação de informações relativas à 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	0,40 a 2,50*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 27Site: www.salespereira.com.br

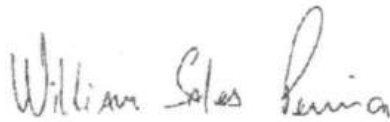

JUCESP

09 06 25

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 28 (vinte e oito) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 16 de maio de 2025.

**WILLIAM SALES PEREIRA****Engenheiro Civil**

CREA/SP Nº 5.070.181.110

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 28Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

09 06 25

SALES
PEREIRA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: CONJUNTO Nº 109 – GUARULHOS CENTRAL OFFICE
LOCALIZAÇÃO: RUA DR. RAMOS DE AZEVEDO, Nº 159, CENTRO - GUARULHOS/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 96.751 – 1º C.R.I. DE GUARULHOS/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

1

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

SALES
PEREIRA.

09/06/25
CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

$V_c = R\$ 420.000,00$

(Quatrocentos e vinte mil reais)

Maio/2025



Prédio onde localiza-se o imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

2

SUMÁRIO

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes.....	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
II.1	Localização	5
II.2	Melhoramentos Públicos	7
II.3	Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Conjunto Nº 109.....	9
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	12
IV.1	Metodologia	12
IV.2	Tratamento por Fatores.....	12
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento.....	14
IV.4	Grau de Precisão	14
IV.5	Zonas de Características Homogêneas.....	16
V	AVALIAÇÃO.....	17
V.1	Elementos Comparativos.....	17
V.2	Valor do Conjunto Nº 109.....	25
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo.....	26
VI	ENCERRAMENTO	27



I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda do Conjunto Nº 109, localizado no 1º andar do Guarulhos Central Office, situado na Rua Dr. Ramos de Azevedo, Nº 159, Centro - Guarulhos/SP, matriculado sob o Nº 96.751, junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

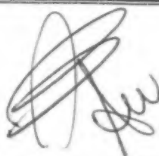
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

4



9230UC
22 00 00

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.





Aspecto "Google Earth", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°28'18.47"S
- ✓ Longitude :- 46°31'51.07"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

6

Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 00

14 15 20
II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Rua Dr. Ramos de Azevedo, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

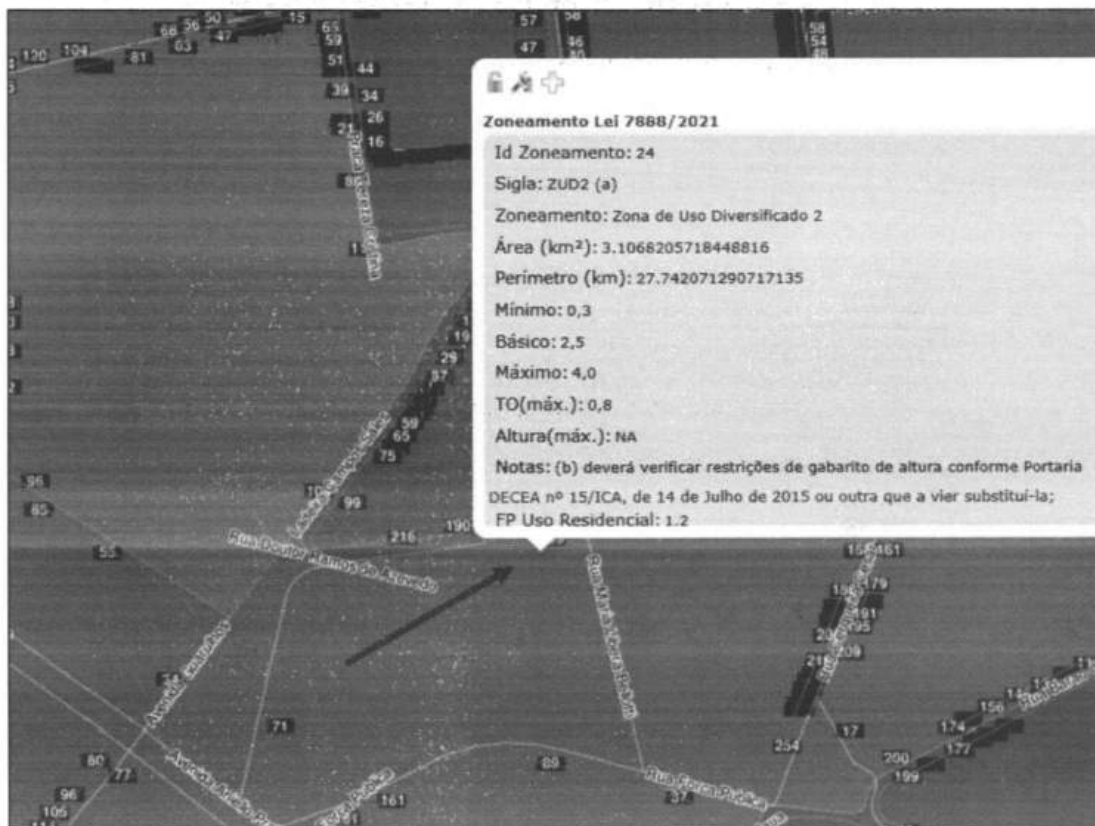
E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

7

9230UC
25 20 20

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 7888/2021, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de Guarulhos/SP, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como ZUD2 (a) – Zona de Uso Diversificado 2.



Trecho da planta de zoneamento de Guarulhos/SP, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

8

9230UC

82 80 80



JUCESP
09 06 25

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Conjunto Nº 109

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a **41,72 m²** (quarenta e um metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados), a qual será considerada nos cálculos.

			REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARULHOS
matricula	ficha		CNM: 111484.2.0096751-34
96.751	01	Guarulhos, 30 de maio de 2012	
<p>IMÓVEL: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA "CONJUNTO Nº 109", localizada no 1º andar do bloco denominado "GUARULHOS CENTRAL OFFICE" (comercial), integrante do empreendimento denominado "EVERY DAY", com entrada pelo nº 159 da Rua Doutor Ramos de Azevedo, situado no perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui área privativa de 41,724m², área comum de divisão proporcional de 13,667m², área comum de divisão não proporcional de 17,371m² (correspondente ao direito ao uso de 01 vaga de garagem, localizada na garagem coletiva), perfazendo a área total construída de 72,762m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,0835% no terreno (que possui 9.662,93m²). A esta unidade corresponde, ainda, uma fração equivalente a 3,676m² de área comum descoberta, a qual a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no habite-se), por ser área descoberta. Referida unidade confronta (de quem da Rua Doutor Ramos de Azevedo olha) pela frente com o conjunto de final '8', pelo lado direito confronta com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação, parte da garagem coletiva e a vaga 3 C/D); pelo lado esquerdo confronta com área comum do condomínio (hall de acesso aos conjuntos); e nos fundos confronta com o conjunto de final '10' e com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se parte da garagem coletiva).</p>			

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955

E-mail: william@salespereira.com.br

Cel.: (11) 98140-7959

Site: www.salespereira.com.br

9

9230UC

22 00 00

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item	Conjunto Nº 109
Padrão Construtivo:	Escritório Médio Com Elevador
Intervalo	Médio
Idade Estimada	13 (treze) anos
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	03 (três) metros
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Gesso
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cerâmica
Área Útil	41,72 m ²



Copa



Copa

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

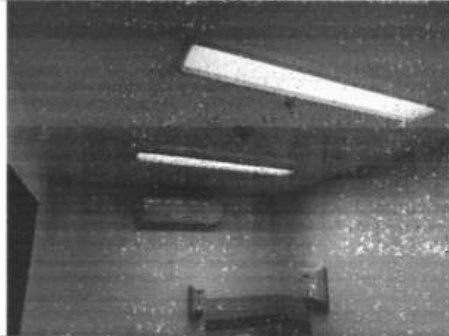
Site: www.salespereira.com.br

10

REVOLUC

ÃO DO

JUCESP
18 186 25



Varanda



Varanda



Consultório



Consultório



Banheiro



Banheiro



Recepção



Recepção

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

11

Site: www.salespereira.com.br

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo - IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 12

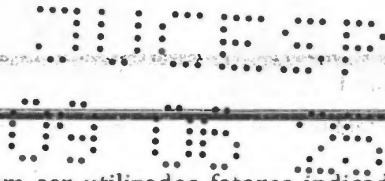
Site: www.salespereira.com.br

REVOLUCÃO

2020

17/06/2025





Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- **Fator Oferta:** é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- **Fator Localização:** Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliando e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- **Fator Padrão:** Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- **Fator conservação:** Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

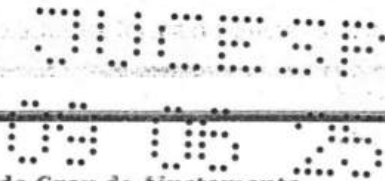
Todos os fatores se referem a essa situação paradigma, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 13

Site: www.salespereira.com.br



IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 14

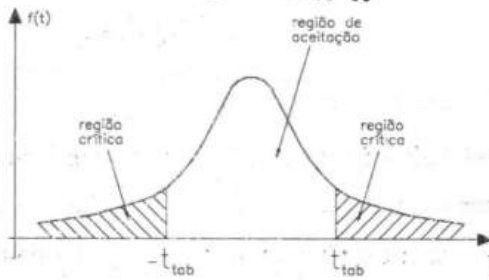
Site: www.salespereira.com.br

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

REPUBLICA FEDERAL DO BRASIL
ESTADO DE SÃO PAULO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

09 DE 12
ANCEZ6





Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

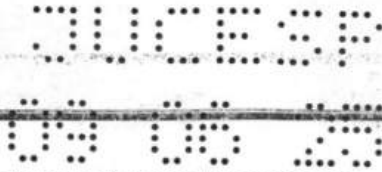
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

15

Site: www.salespereira.com.br



IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical (incorporações), bem como na 5ª Zona: Incorporação Padrão Médio.

ibape SP INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações FUNDAÇÃO IBAPE - ENTIDADE RECONHECIDA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 - Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste							Características e Recomendações		Observações gerais	
	Frente e Profundidade					Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m ²)	Intervalo característico de áreas (m ²)		
	Referências Frente de Referência	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Exponente do Fator Frente "f"	Exponente do Fator Profundidade "p"						
F _r	P _m	P _M	"f"	"p"	C _f	C _p					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 - 400	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 - 500	
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 - 1000	
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporação)	4ª Zona Incorporação s Padrão Popular	16 Mínimo					Aplica-Se Item 10.3.3		2000	≥600 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou rentes múltiplas. 1)* - Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	5ª Zona Incorporação s Padrão Médio	18 Mínimo				Não se aplicam	Aplica-Se Item 10.3.3	não se aplica dentro do intervalo	1500	800 - 2.500 (1*)	
	6ª Zona Incorporação s Padrão Alto	16 Mínimo					Aplica-Se Item 10.3.3		2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP/2011.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 16

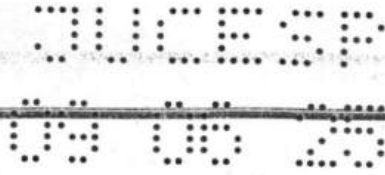
Site: www.salespereira.com.br

O presente documento é uma cópia autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Este documento é uma cópia autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

O presente documento é uma cópia autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

09 06 25
 JUCESP



V AVALIAÇÃO

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 17

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP
09 06 25



Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato	
		Área privativa (m²)	Idade	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Vagas	Imobiliária	Telefone
Aval.	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	41,72 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	1		
1	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	45,00 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	2	Dantas & Almir Imóveis LTDA	(11) 95743-2662
2	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	45,00 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	1	Dantas & Almir Imóveis LTDA	(11) 95743-2662
3	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	60,00 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	1	Romano e Souza Imóveis	(11) 93401-9036
4	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	41,72 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	1	Imobiliária Steiner	(11) 91355-7812
5	Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159	62,00 m²	13 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório médio c/ elev	1	Imobiliária Monte São	(11) 3380-8186

Item	Área privativa (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Andar		
					OK	OK	OK	OK	OK		
1	45,00 m²	R\$ 570.000,00	0,90	R\$ 11.400,00/m²	1,000	1,000	1,000	0,926	0,939	0,865	R\$ 9.857,44/m²
2	45,00 m²	R\$ 500.000,00	0,90	R\$ 10.000,00/m²	1,000	1,000	1,000	1,019	0,943	0,962	R\$ 9.624,97/m²
3	60,00 m²	R\$ 700.000,00	0,90	R\$ 10.500,00/m²	1,000	1,000	1,000	1,046	0,948	0,994	R\$ 10.440,52/m²
4	41,72 m²	R\$ 490.000,00	0,90	R\$ 10.570,47/m²	1,000	1,000	1,000	1,000	0,962	0,962	R\$ 10.163,91/m²
5	62,00 m²	R\$ 726.000,00	0,90	R\$ 10.538,71/m²	1,000	1,000	1,000	1,051	0,943	0,994	R\$ 10.477,18/m²

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

18

9230UC

23 20 00

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	41,72 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	13
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 506,65/m ²	Padrão:	med
		Conservação:	b - entre novo e regular
Limite inferior:	R\$ 9.859,48/m ²		
Média:	R\$ 10.112,80/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 10.366,13/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 7.078,96/m ²
		Média:	R\$ 10.112,80/m ²
Intervalo - Elementos utilizados		Limite superior (+30%):	R\$ 13.146,65/m ²
Valor mínimo:	R\$ 9.624,97/m ²		
Valor máximo:	R\$ 10.477,18/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 8.595,88/m ²		
Média:	R\$ 10.112,80/m²		
Limite superior:	R\$ 11.629,72/m ²		

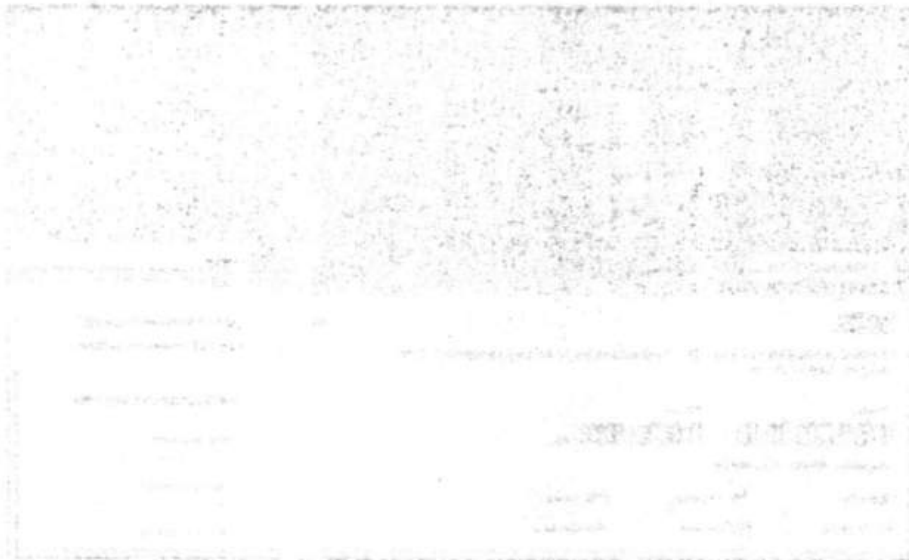
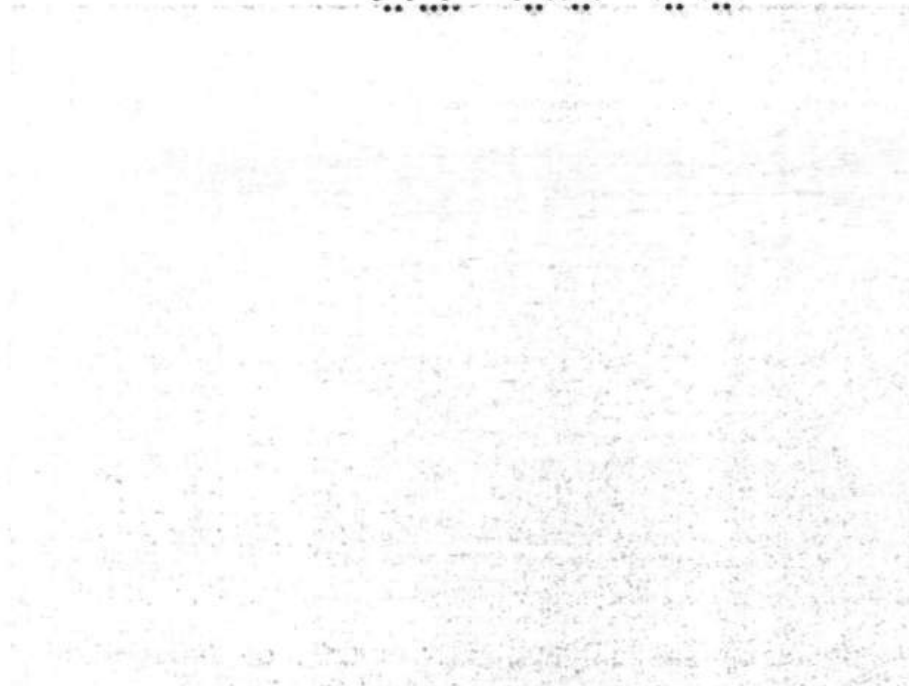
Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 10.112,80/m²** (dez mil, cento e doze reais e oitenta centavos por metro quadrado).

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 19
 Site: www.salespereira.com.br

9230UC

25 20 00



JUCESP

SALES
PÉREIRA.

1818/25



Elemento comparativo Nº 01



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

20

Main body of text, containing the primary content of the document, which is mostly illegible due to low resolution.

Second main body of text, also illegible due to low resolution.

08 DE 22
JUCESP



9230UC
22 20 00

[Faded, illegible text block]

[Faded, illegible text block]

[Faded, illegible text line]

[Faded, illegible text]

[Faded, illegible text]



Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Item	Descrição	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Item	Descrição	Valor
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

09 06 25
10:00:00



Elemento comparativo Nº 04

22 fotos

Mapa

IMOBILIARIA STEINER LTDA
Cred: 01406-JSP

4/5 (4 classificações)

1.664 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Nome do imóvel:

Insira seu e-mail:

Insira seu telefone:

Valor: **R\$ 490.000**

Diagnóstico: R\$ 563

IPVA: R\$ 71

42 m²

1 banheiro

1 sala

Elevador

Condomínio fechado

Piscinasso

Copa

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 04

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 23
Site: www.salespereira.com.br

<p>RESOLUÇÃO</p>	
<p>1. Objeto: ...</p>	<p>2. ...</p>
<p>3. ...</p>	<p>4. ...</p>
<p>5. ...</p>	<p>6. ...</p>

<p>RESOLUÇÃO</p>	
<p>1. Objeto: ...</p>	<p>2. ...</p>
<p>3. ...</p>	<p>4. ...</p>
<p>5. ...</p>	<p>6. ...</p>

06 06 25
 JUCESP

JUCESP

09/06/25



Elemento-comparativo Nº 05

12 fotos Video Mapa

Imobiliária Monte São
Craes: 1320-J-SP

4.4/5 (8 classificações)
3.524 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

William Pereira
william@salespereira.com.br

Valor: **R\$ 726.000** | Construção: R\$ 700 | IPTU: R\$ 114

52m² | Varanda | Elevador | Lanchonete | Cozinha

Rua Doutor Estevão de Azevedo

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 05

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 24
Site: www.salespereira.com.br

REVUE
2020

REVENUE	
PERIOD	AMOUNT
2020	1000000
2021	1200000
2022	1500000
2023	1800000
2024	2000000
2025	2200000



JUCESP

182.186/25

V.2 Valor do Conjunto Nº 109

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do conjunto, conforme segue:

CONJUNTO Nº 109		
Endereço: <u>Rua Dr. Ramos de Azevedo, 159</u>		
Cidade: <u>Guarulhos</u>		
Bairro: <u>Centro</u>		
Ind. Fiscal : <u>100,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar		Vagas
1º		1
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Escritório Médio Com Elevador - Médio	13	Entre Novo e Regular
ÁREA ÚTIL		
41,720m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 10112,80/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 421.906,02		

Em números redondos, temos:

V_c = R\$ 420.000,00**(Quatrocentos e vinte mil reais)****Maio/2025**

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

25

Site: www.salespereira.com.br


DECLARAÇÃO DE CANCELAMENTO

Eu, abaixo assinado, declaro que a empresa inscrita no CNPJ nº 35300661940, inscrita no NIRE nº 2190271253, denominada RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 35300661940, inscrita no NIRE nº 2190271253, encontra-se em situação de cancelamento.

Declaro, ainda, que a empresa inscrita no CNPJ nº 35300661940, inscrita no NIRE nº 2190271253, encontra-se em situação de cancelamento por não ter sido encontrada no endereço informado no CNPJ e NIRE.

Nº	EMPRESA	CNPJ	NIRE	SITUAÇÃO
01	RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.	35300661940	2190271253	CANCELADO
02	RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.	35300661940	2190271253	CANCELADO
03	RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A.	35300661940	2190271253	CANCELADO
TOTAL				3

06 06 25
CANCELADO

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos 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 analisadas	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	0,40 a 2,50*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

26

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA
SECRETARIA DE REGISTRO DE EMPRESAS

EMPRESA
R.V. ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS S.A.
NIRE Nº 35300661940

06 06 25
JUCESP

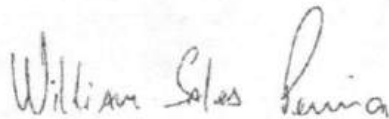


Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRAÇÃO DE NEGÓCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 27 (vinte e sete) folhas, todas em seu averso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

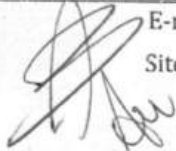
São Paulo, 16 de maio de 2025.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110



JUCESP

09 06 25

SALES
PEREIRA.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO: CONJUNTO Nº 105 – CONDOMÍNIO SOLIS OFFICE MOEMA
LOCALIZAÇÃO: AVENIDA IRAÍ, Nº 280, INDIANÓPOLIS - SÃO PAULO/SP
REGISTRO: MATRÍCULA Nº 213.916 – 14º C.R.I. DE SÃO PAULO/SP
FINALIDADE: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE VENDA

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

1



JUCESP

09 06 25
CONCLUSÃO DO VALOR

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

V_c = R\$ 390.000,00

(Trezentos e noventa mil reais)

Maio/2025



Prédio onde localiza-se o imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

2

I	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
I.1	Objetivo	4
I.2	Condições Limitantes	4
II	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	5
II.1	Localização	5
II.2	Melhoramentos Públicos	7
II.3	Zoneamento	8
III	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	9
III.1	Conjunto Nº 105	9
IV	CRITÉRIOS E METODOLOGIA	12
IV.1	Metodologia	12
IV.2	Tratamento por Fatores	12
IV.3	Verificação do Grau de Ajustamento	14
IV.4	Grau de Precisão	14
IV.5	Zonas de Características Homogêneas	16
V	AValiação	17
V.1	Elementos Comparativos	17
V.2	Valor do Conjunto Nº 105	25
V.3	Grau de Fundamentação do Laudo	26
VI	ENCERRAMENTO	27

I CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

I.1 Objetivo

O objetivo de presente Laudo é determinar o valor de venda do Conjunto Nº 105, localizado no 1º andar do Condomínio Solis Office Moema, situado na Avenida Iraí, Nº 280, Indianópolis - São Paulo/SP, matriculado sob o Nº 213.916, junto ao 14º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.

I.2 Condições Limitantes

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;
- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade, ou inclui a responsabilidade para detectar fraudes nos documentos;
- ✓ Não é de nossa responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e não existir quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade.

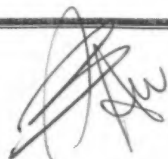
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

4



II CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

II.1 Localização

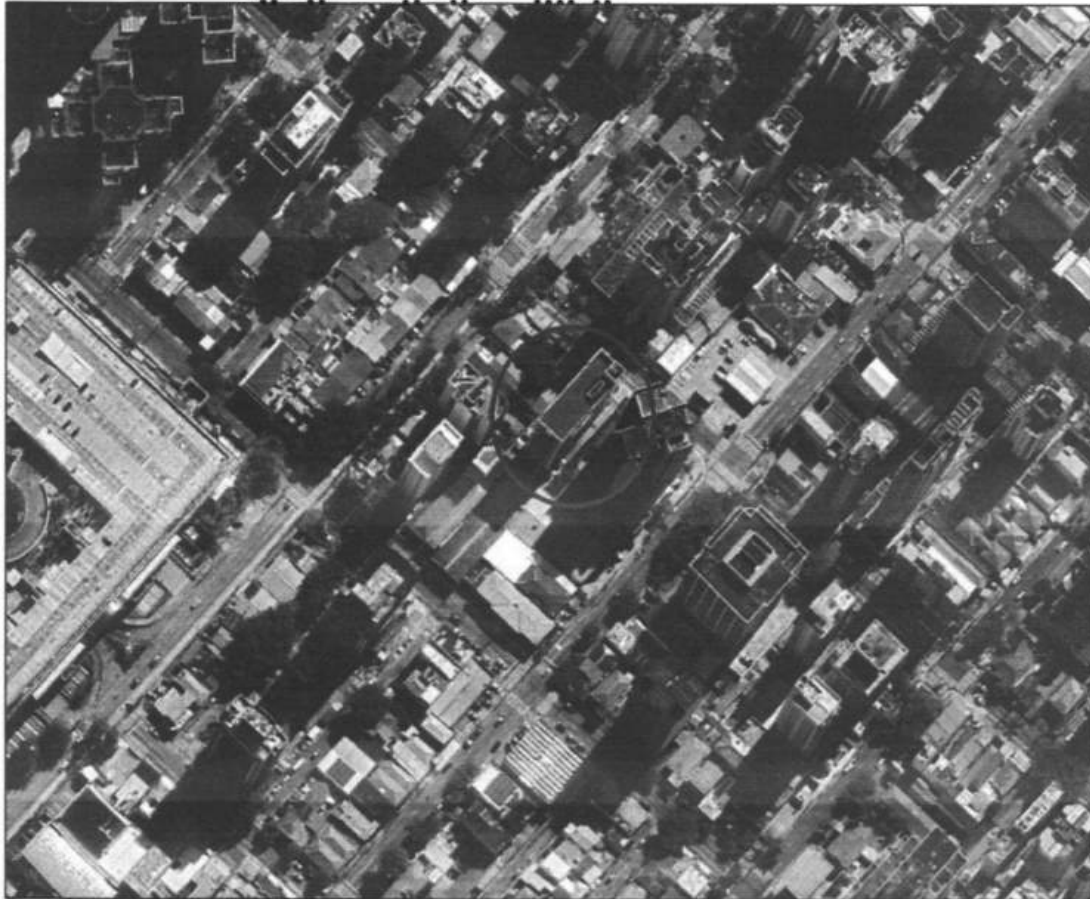
O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Iraí, Nº 280, Indianópolis - São Paulo/SP.



Aspecto "Google Maps", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ruas circunvizinhas ao mesmo.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br



Aspecto "Google Earth", onde nota-se a localização do imóvel objeto, bem como as ocupações da vizinhança.

De acordo com o Sistema de Posicionamento Global, conhecido por GPS (do acrônimo do inglês *Global Positioning System*), o imóvel em questão possui as seguintes coordenadas geodésicas:

- ✓ Latitude :- 23°36'35.80"S
- ✓ Longitude :- 46°39'51.89"O
- ✓ Precisão do Ponto :- 15 metros

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

6

II.2 Melhoramentos Públicos

A região onde localiza-se o imóvel objeto é dotada dos seguintes melhoramentos públicos:

- ✓ Rede pública de energia elétrica domiciliar;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede pública de água encanada;
- ✓ Rede pública de esgoto sanitário;
- ✓ Rede pública de telefonia fixa;
- ✓ Pavimentação asfáltica.



Avenida Iraí, para qual o imóvel objeto faz frente, onde nota-se os melhoramentos públicos existentes.

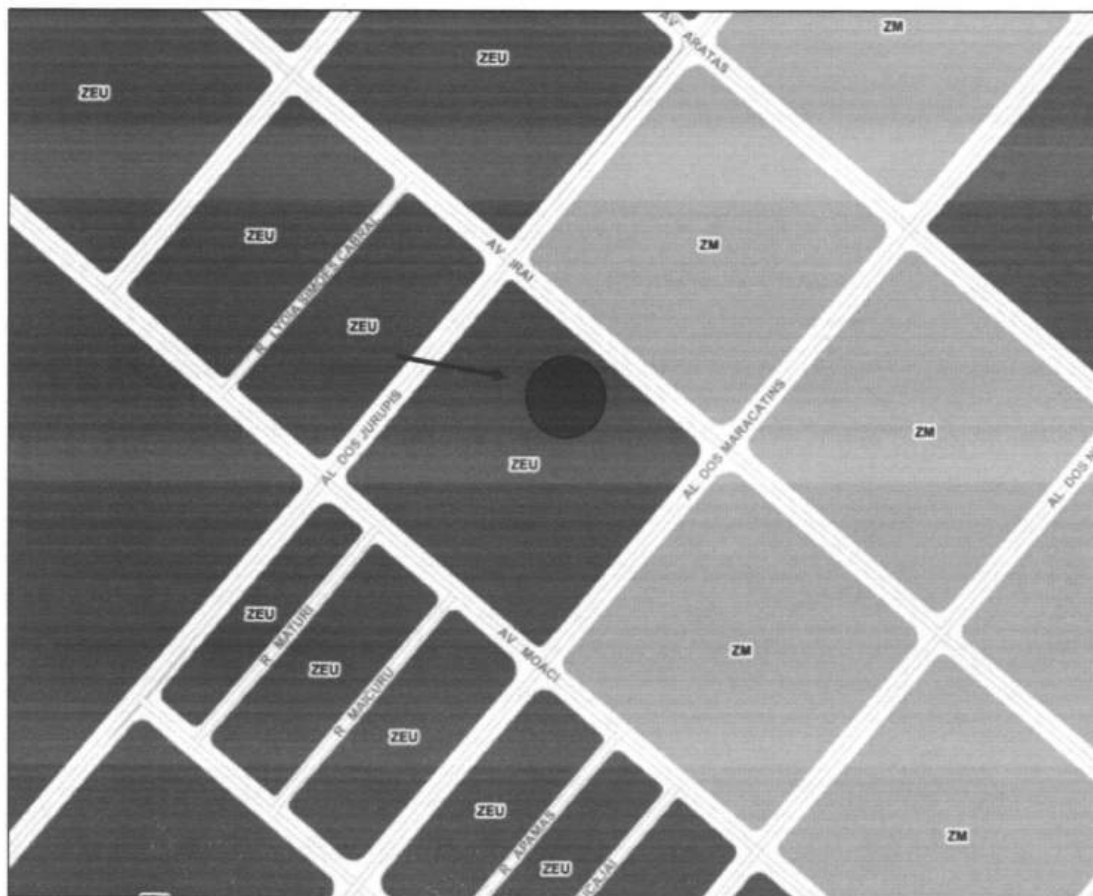
Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br

7

II.3 Zoneamento

A Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016, que disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei Nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico, identifica e classifica a região onde localiza-se o imóvel avaliando como **ZEU – Zona de Transformação e Estruturação Urbana**.



Trecho da planta de zoneamento de São Paulo, onde destaca-se a localização do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
 Site: www.salespereira.com.br

09 06 25

III DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

III.1 Conjunto Nº 105

De acordo com o registro tabular, o imóvel objeto possui uma área privativa equivalente a 39,35 m² (trinta e nove metros quadrados e trinta e cinco decímetros quadrados), a qual será considerada nos cálculos.

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		14 RISP	CNM 111211.2.0213916-58
matrícula 213.916	ficha 01	São Paulo, 26 de fevereiro de 2.014.	
<p>IMÓVEL: CONJUNTO nº 105, localizado no 1º pavimento do empreendimento imobiliário comercial denominado "CONDOMÍNIO SOLIS OFFICE MOEMA", situado na Avenida Iraf nº 280, em Indianópolis - 24º Subdistrito.</p> <p>UM CONJUNTO com as áreas cobertas edificadas: privativa 39,350m², comum 29,169m², total 68,519m², comum descoberta 8,586m², total (construída + descoberta) 77,105m² e fração ideal no terreno de 0,009056, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 vaga indeterminada na garagem do condomínio.</p> <p>PROPRIETÁRIA: RYPE SPE 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA, CNPJ nº 11.107.131/0001-99, com sede nesta Capital, na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha nº 5.200, Edifício Miami, bloco C, conjunto 31 A-21, Jardim Morumbi.</p> <p>REGISTROS ANTERIORES: R.13/Matr. 28.057, R.7/Matr. 200.195 e Matr. 200.468 deste Registro.</p> <p>CONTRIBUINTE: 041.228.0100-1.</p> <p>Matrícula aberta de conformidade com o instrumento particular 09 de dezembro de 2013.</p> <p>O Escr. Autº.  (Fábio Cristians Franciulli).</p> <p>Av.1/213.916, em 26 de fevereiro de 2.014.</p>			

Trecho da Matrícula do imóvel objeto.

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br
Site: www.salespereira.com.br



9

De acordo com o estudo VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP, o imóvel objeto possui as seguintes características:

Item Conjunto Nº 105	
Padrão Construtivo:	Escritório Superior Com Elevador
Intervalo	Mínimo
Idade Estimada	11 (onze) anos
Estado de Conservação	Entre Novo e Regular
Nº de Pavimentos	01 (um)
Pé Direito	03 (três) metros
Estrutura	Concreto
Cobertura	Laje impermeabilizada
Estrutura da Cobertura	Concreto
Fechamento	Alvenaria de blocos de concreto
Fachada	Massa corrida com pintura à latex
Esquadrias e Vidros	Alumínio
Portas	Madeira
Vícios de Construção	Não identificado
Forro	Gesso
Paredes Internas	Massa corrida com pintura à latex
Piso	Cerâmica
Área Útil	39,35 m ²



Recepção



Recepção

Tel.: (11) 4113-9955
Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 10
Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

09 06 25

SALES
PEREIRA.



Banheiro



Banheiro



Consultório 1



Consultório 1



Copa



Copa



Consultório 2



Consultório 2

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

11

Site: www.salespereira.com.br

IV CRITÉRIOS E METODOLOGIA

IV.1 Metodologia

Para a determinação do real valor de venda do imóvel avaliando, o signatário valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, bem como da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícia de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP e NBR 14.653-2.

Para o caso vertente, diante das características do imóvel objeto, a metodologia mais adequada à ser aplicada na avaliação do bem em questão é o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o qual é usado no caso da existência de dados amostrais semelhantes ao avaliando.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo entre o imóvel em exame e os pesquisados foi levado em conta às características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Considerou-se, também, os coeficientes de transposição, padrão construtivo e estado de conservação.

A pesquisa serviu de base para o cálculo do valor unitário, tudo como recomendam as Normas em vigor, adotando-se neste trabalho o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, com tratamento dos dados pela metodologia TRATAMENTO POR FATORES

IV.2 Tratamento por Fatores

O tratamento por fatores corresponde à aplicação da teoria cartesiana à engenharia de avaliações. Ou seja, nele é admitido que o problema maior possa ser dividido em vários problemas menores (problema da localização, problema da testada, problema da profundidade, etc.), que são ajustados INDIVIDUALMENTE, perante uma situação de referência, adotada como paradigma.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br

12

Site: www.salespereira.com.br

Neste tratamento, devem ser utilizados fatores indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. A norma permite, alternativamente, a adoção de fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

- Fator Oferta: é utilizado em face da superestimativa dos dados de oferta ocasionados pela elasticidade do mercado imobiliário, razão pela qual é descontado um valor de 10% sobre o valor original da oferta.
- Fator Localização: Corresponde a função exponencial da proporção entre o Índice Fiscal do Avaliado e o Índice Fiscal dos Elementos.

$$F_{IF} = (F_{IFA} / F_{IFE})$$

- Fator Padrão: Considera os diferentes acabamentos por tipologias de construção, visando a equiparação entre os elementos pesquisados e o avaliado, baseado no estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo por meio da publicação da Tabela de Coeficientes vinculada diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP (ver Apêndice VI deste relatório). Adicionalmente foram observados se existentes itens de benfeitorias e infraestrutura, construídos ou agregados, que podem contribuir com a valorização do imóvel.
- Fator conservação: Considera estado aparente do imóvel e baseia-se no estudo de valores de edificações de imóveis urbanos, elaborado pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo). Foi estabelecido em razão das constatações em vistoria, das observações possíveis do estado aparente do sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico, revestimentos, pesando seus custos para recuperação total.

Todos os fatores se referem a essa situação paradigmática, admitindo que não-correlacionados. Portanto, devem ser aplicados na forma de ajustes somatórios ou subtrativos.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 13

Site: www.salespereira.com.br



IV.3 Verificação do Grau de Ajustamento

O grau de ajuste do tratamento é verificado através do atendimento aos itens da tabela 4 da NBR 14653-2, sendo que pode atingir Grau III, Grau II ou Grau I. A obtenção de um maior ou menor grau depende sobretudo da qualidade da amostra obtida.

A atribuição do grau de ajuste leva em conta uma soma relacionada ao atendimento total ou parcial a todos os itens e, além disso, ao atendimento integral dos itens considerados mais importantes, sem os quais, mesmo com uma soma elevada, não se consegue atingir graus elevados.

IV.4 Grau de Precisão

A normalização estabelece uma precisão em função da amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do centróide amostral, cujos valores encontram-se expostos na tabela 6 da norma.

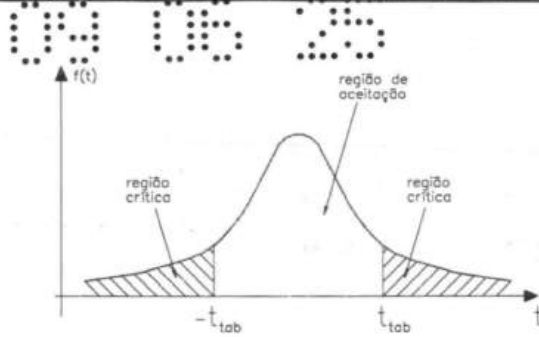
Tal intervalo de confiança, em se tratando de amostra, deve ser calculado com base na função densidade t-student, ilustrada abaixo:

$$f(t) = \frac{\Gamma\left(\frac{\nu+1}{2}\right)}{\Gamma\left(\frac{\nu}{2}\right) \cdot \sqrt{\pi\nu}} \left(1 + \frac{t^2}{\nu}\right)^{-(\nu+1)/2}, -\infty \leq t \leq \infty$$

Os valores de t advindos da função densidade, para probabilidades conhecidas, encontram-se tabelados, em função do nível de significância adotada (que vai depender do grau de fundamentação que se queira atingir) e do número de graus de liberdade.

O gráfico a seguir representa a função densidade de t-Student





Uma vez obtida a estatística t-student (função do nível de confiança e do número de graus de liberdade), pode-se calcular o intervalo de confiança pela expressão apresentada a seguir:

$$\bar{X} - \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}} \leq \mu \leq \bar{X} + \frac{S \cdot t}{\sqrt{n}}$$

Onde:

\bar{X} = centróide amostral;

S = desvio-padrão amostral;

t = estatística t-Student para = 20% e um GL definido;

n = número de elementos da amostra.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

15

Site: www.salespereira.com.br

Assinatura manuscrita em tinta preta.

IV.5 Zonas de Características Homogêneas

A retro mencionada Norma classifica os bairros da região de acordo com suas características de diferenciação em quatro grupos, totalizando onze zonas, cujos critérios e recomendações servem para o ajuste do imóvel avaliando em relação à região geoeconômica em que se insere.

O signatário analisou as características geoeconômicas do imóvel em questão, assim como da região, enquadrando o imóvel avaliando no Grupo II, onde se insere zonas de ocupação vertical (incorporações), bem como na 5ª Zona: Incorporação Padrão Médio.

ibape SP | INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO
Qualidade em perícias e avaliações | PLANO DE AVALIAÇÃO - ENTIDADE RECONHECIDA NACIONAL

TABELAS - Resumo dos fatores de ajuste e respectivos intervalos recomendados para São Paulo-Capital.

Tabela 1 – Grupos I e II

ZONA	Fatores de Ajuste								Características e Recomendações		Observações gerais
	Frente e Profundidade				Múltiplas frentes ou esquina	Coef. de área	Área de referência do Lote (m²)	Intervalo característico de áreas (m²)			
	Referências	Prof. Mínima	Prof. Máxima	Expoente do Fator Frente					Expoente do Fator Profundidade		
F _r	P _m	P _M	"f"	"p"	C _s	C _a					
Grupo I: Zonas de uso residencial horizontal	1ª Zona Residencial Horizontal Popular	5	15	30	Não se aplica	Não se aplica	Não se aplica	Aplica-se item 10.3.2)	125	100 – 400	
	2ª Zona Residencial Horizontal Médio	10	25	40	0,20	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	250	200 – 500	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido, estudar a influência da área.
	3ª Zona Residencial Horizontal Alto	15	30	60	0,15	0,50	Não se aplica	não se aplica dentro do intervalo	600	400 – 1000	Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área.
Grupo II: Zonas ocupação vertical (incorporações)	4ª Zona Incorporações Padrão Popular	15	Minimo	-	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2000	≥800 (1)*	Observar as recomendações 10.3.2. Para terrenos com áreas fora do intervalo definido estudar a influência da área e analisar a eventual influência da esquina ou rentes múltiplas.
	5ª Zona Incorporações Padrão Médio	16	Minimo	-	-	-	Não se aplicam	Aplica-Se Item 10.3.3	1500	800 - 2.500 (1*)	1)* – Para estes grupos, o intervalo respectivo varia até um limite superior indefinido.
	6ª Zona Incorporações Padrão Alto	16	Minimo	-	-	-	-	Aplica-Se Item 10.3.3	2500	1.200- 4.000 (1*)	

Acima, temos as características para a 5ª Zona, de acordo com a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP/2011.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
SECRETARIA DE REGISTRO E ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS

REPUBLICA DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS
SECRETARIA DE REGISTRO E ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS

08 DE 32
ANEXO



V AVALIAÇÃO

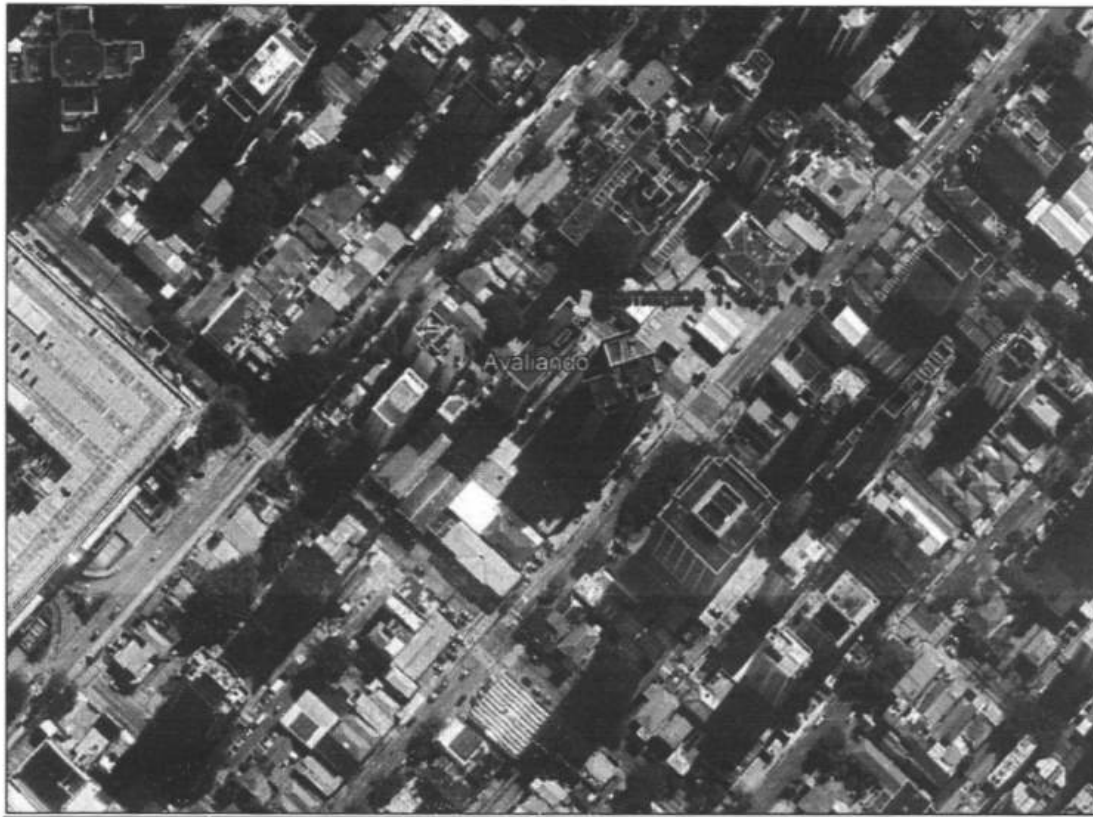
09 06 25

V.1 Elementos Comparativos

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de venda foi obtido por meio da aplicação do Método Comparativo Direto.

Assim, o signatário procedeu com minudente estudo da região, enfocando as características físicas dos elementos comparativos, localizações e demais detalhes julgados importantes no mercado imobiliário.

Desta forma, foi possível obter 05 (cinco) elementos, os quais vem apresentados abaixo:



Acima, temos uma imagem do Google Earth, onde nota-se a localização dos elementos da pesquisa em relação ao imóvel avaliando.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 17

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP
09 06 25

SALES
PÉREIRA.

Item	Endereço	Áreas			Construções			Contato	
		Área privativa (m ²)	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (TBAPE)	Vagas	Imobiliária	Telefone
Aval.	Avenida Irai, 280	39,35 m ²	11 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	1		
1	Avenida Irai, 280	42,00 m ²	11 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	1	Sergio Rabelo Imóveis	(11) 2198-5555
2	Avenida Irai, 280	36,00 m ²	11 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	1	Dias & Santiago Imóveis	(11) 93009-7565
3	Avenida Irai, 280	45,00 m ²	11 anos	60 anos	c - regular	escritório superior c/ elev (-)	1	Vieira Imóveis	(11) 3271-1300
4	Avenida Irai, 280	39,35 m ²	11 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	1	Lopes Prime	(11) 5056-9191
5	Avenida Irai, 280	39,35 m ²	11 anos	60 anos	b - entre novo e regular	escritório superior c/ elev (-)	1	Lopes Premier	(11) 4580-3030

Item	Área privativa (m ²)	Valores			Homogeneização (Fatores)					Fator final	Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Vagas	Andar		
					OK	OK	OK	OK	OK		
1	42,00 m ²	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 9.642,86/m ²	1,000	1,000	1,000	1,016	0,971	0,987	R\$ 9.520,40/m ²
2	36,00 m ²	R\$ 420.000,00	0,90	R\$ 10.500,00/m ²	1,000	1,000	1,000	0,978	0,962	0,940	R\$ 9.865,17/m ²
3	45,00 m ²	R\$ 445.000,00	0,90	R\$ 8.900,00/m ²	1,000	1,000	1,014	1,034	0,980	1,029	R\$ 9.153,86/m ²
4	39,35 m ²	R\$ 472.000,00	0,90	R\$ 10.795,43/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	0,948	0,948	R\$ 10.232,63/m ²
5	39,35 m ²	R\$ 500.000,00	0,90	R\$ 11.435,83/m ²	1,000	1,000	1,000	1,000	0,952	0,952	R\$ 10.891,27/m ²

Tel.: (11) 4113-9955

E-mail: william@salespereira.com.br

18

Cel.: (11) 98140-7959

Site: www.salespereira.com.br

Certifico o registro sob o nº 182.186/25-8 em 09/06/2025 da empresa RV ADMINISTRACAO DE NEGOCIOS S.A., NIRE nº 35300661940, protocolado sob o nº 2190271253. Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 17/06/2025 por ALOIZIO EPIFANIO SOARES JUNIOR – Secretário Geral. Autenticação: 270208235. A JUCESP garante a autenticidade do registro e da Certidão de Inteiro Teor quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br.

Homogeneização (Fatores)			
Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	5	Área construída:	39,35 m ²
Graus de liberdade:	4	Idade:	11
tc (tabelado):	1,533	Vida útil:	60 anos
Amplitude:	R\$ 917,35/m ²	Padrão:	min
Limite inferior:	R\$ 9.473,99/m ²	Conservação:	b - entre novo e regular
Média:	R\$ 9.932,67/m ²	Média Saneada	
Limite superior:	R\$ 10.391,34/m ²	Limite inferior (-30%):	R\$ 6.952,87/m ²
		Média:	R\$ 9.932,67/m ²
		Limite superior (+30%):	R\$ 12.912,47/m ²
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 9.153,86/m ²		
Valor máximo:	R\$ 10.891,27/m ²		
Campo de arbítrio			
Limite inferior:	R\$ 8.442,77/m ²		
Média:	R\$ 9.932,67/m ²		
Limite superior:	R\$ 11.422,57/m ²		

Após as iterações de praxe, apurou-se para o imóvel objeto o valor unitário no importe de **R\$ 9.932,67/m²** (nove mil, novecentos e trinta e dois reais e sessenta e sete centavos por metro quadrado).

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

19

Site: www.salespereira.com.br

JUCESP

18.186/25-8

SALES
PEREIRA.



Elemento comparativo Nº 01



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 01

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

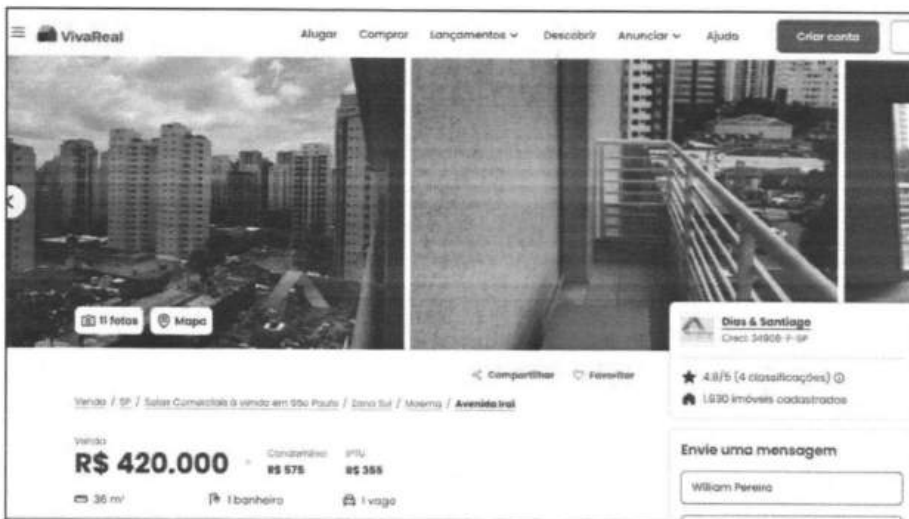
E-mail: william@salespereira.com.br

20

Site: www.salespereira.com.br



Elemento comparativo Nº 02



Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 02

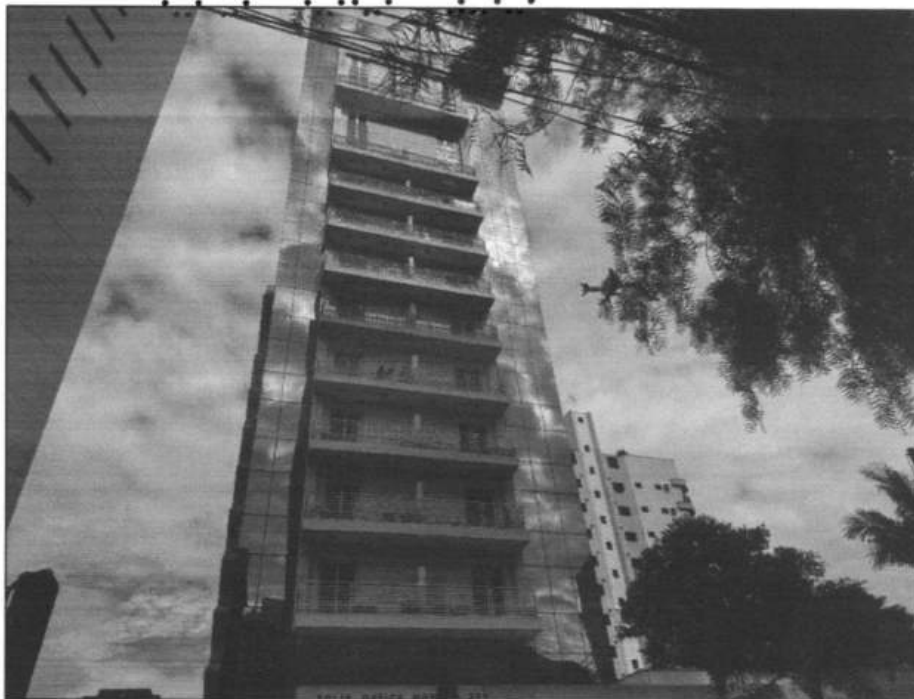
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

21



Elemento comparativo Nº 03

13 fotos Mapa

VIEIRA IMOVEIS

3.8/5 (3 classificações) 1.575 imóveis cadastrados

Compartilhar Favoritar

Conjuntos Comerciais e Salas à Venda / SP / Conjuntos Comerciais e Salas à venda em São Paulo / Zona Oeste / Jardins / Avenida Ipiranga

Venda

R\$ 445.000 Condomínio: R\$ 703 IPTU: R\$ 325

45m² 2 banheiros 1 vaga

Endereço

Avenida Ipiranga - Jardins, São Paulo - SP

Explore a localização do imóvel

Conjunto Comercial / Sala à venda, 45m² - Jardins

(Código de área: C-0018, VIEIRA | Código no Zap: 2791560270)

Conjunto Comercial em Moema

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, Avenida Ipiranga - Jardins, São Paulo - SP que

Receber ofertas similares.

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 03

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

Site: www.salespereira.com.br

22



Elemento comparativo Nº 04

LOPES PRIME
 Credit: 03902-J-SP
 3,3/5 (2 classificações) | 6.434 imóveis cadastrados

Venda / SP / Imóvel Comercial à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Avenida Iralá

Venda: **R\$ 472.000** | Aluguel: **R\$ 4.000/mês**
 Condomínio: R\$ 350 - IPTU: R\$ 180

99 m² | 1 quarto | 1 banheiro
 1 vaga | 1 suite

Endereço: Avenida Iralá - Moema, São Paulo - SP
 Explore a localização do imóvel

Envie uma mensagem
 William Pereira
 william@salespereira.com.br
 Insira seu telefone
 Oia, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, Avenida Iralá -

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 04

Tel.: (11) 4113-9955
 Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 23
 Site: www.salespereira.com.br



Elemento comparativo Nº 05

25 fotos | Vídeo | Mapa

LOPES PREMIER

3,0/5 (3 classificações) | 2.729 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

William Pereira

william@salespereira.com.br

Insira seu telefone

Olá, gostaria de ter mais informações para comprar: sala/conjunto, Avenida Iral -

Venda / SP / Salas Comerciais à venda em São Paulo / Zona Sul / Moema / Avenida Iral

Venda **R\$ 500.000** | Aluguel **R\$ 3.000/mês**

Condôminio **R\$ 1.346** IPTU **R\$ 254**

40 m² | 1 banheiro | 1 vaga

Endereço: **Avenida Iral - Moema, São Paulo - SP**

Explore a localização do imóvel

Anúncio referente a oferta do elemento comparativo Nº 05

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

24

Site: www.salespereira.com.br

V.2 Valor do Conjunto Nº 105

Com fulcro no valor unitário, pode-se determinar o valor total do conjunto, conforme segue:

CONJUNTO Nº 105		
Endereço: <u>Avenida Iraí, 280</u>		
Cidade: <u>São Paulo</u>		
Bairro: <u>Indianópolis</u>		
Ind. Fiscal : <u>5849,00</u>		
CARACTERÍSTICAS		
Andar	Vagas	
1º	1	
Padrão Construtivo	Idade Aparente	Estado de Conservação
Escritório Superior Com Elevador - Mínimo	11	Entre Novo e Regular
ÁREA ÚTIL		
39,350m ²		
VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO		
R\$ 9932,67/m ²		
VALOR DE VENDA		
R\$ 390.850,56		

Em números redondos, temos:

V_C = R\$ 390.000,00
(Trezentos e noventa mil reais)
Maio/2025

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959



E-mail: william@salespereira.com.br

25

Site: www.salespereira.com.br

V.3 Grau de Fundamentação do Laudo

A tabela a seguir apresenta o cálculo da fundamentação do presente trabalho técnico de avaliação, a saber:

Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores avaliados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção da situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos 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 analisadas	Apresentação de informações relativas à 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	0,40 a 2,50*

*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.

Os campos identificados pela cor cinza mostram os resultados obtidos no presente trabalho técnico. De posse da tabela supra, pode-se enquadrar o presente trabalho de avaliação no **GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO**.

Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br

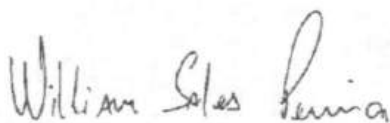
26

Site: www.salespereira.com.br

VI ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente Laudo de Avaliação, que vai editado em 27 (vinte e sete) folhas, todas em seu anverso, seguindo esta última datada e assinada para todos os fins de Direito.

São Paulo, 16 de maio de 2025.



WILLIAM SALES PEREIRA

Engenheiro Civil

CREA/SP Nº 5.070.181.110

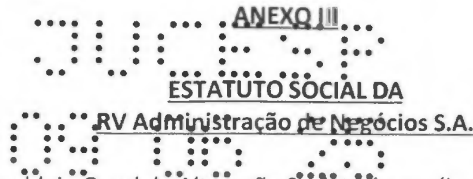
Tel.: (11) 4113-9955

Cel.: (11) 98140-7959

E-mail: william@salespereira.com.br 27

Site: www.salespereira.com.br





Aprovado na Assembleia Geral de Alteração Societária, realizada em 29 de maio de 2025.

Capítulo I

DENOMINAÇÃO, SEDE, FORO, PRAZO DE DURAÇÃO E OBJETO SOCIAL

Artigo 1º - Sob a denominação de **RV Administração de Negócios S.A.** é constituída uma sociedade anônima, que se regerá pelo presente Estatuto, nos termos da lei n.º 6.404/76 e demais legislação aplicável, para os casos omissos.

Artigo 2º – A sociedade tem sede e foro na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Irai, nº 280, conj. 105, Bairro Indianópolis, CEP 04082-000, podendo, por deliberação dos acionistas, instalar escritórios, filiais ou outras dependências, em qualquer parte do território nacional.

Artigo 3º – O prazo de duração da Sociedade é indeterminado.

Artigo 4º – A sociedade tem como objeto principal serviços combinados de apoio administrativo (CNAE 8211-3/00) e preparação de documentos e serviços especializados de apoio administrativo não especificados anteriormente (CNAE 8219-9/99).

Capítulo II

CAPITAL SOCIAL E DAS AÇÕES

Artigo 5º – O Capital Social da Sociedade está totalmente subscrito e integralizado em moeda nacional e em bens, totalizando o valor de R\$ 3.670.100,00 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem reais), dividido em 3.670.100 (três milhões, seiscentos e setenta mil e cem) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, representadas por cautelas, certificados ou títulos simples ou múltiplos, pertencentes aos acionistas na seguinte proporção:

- (iii) Hector Alvaro Bustamante Ackermann: 1.715.100 ações;
- (iv) Cristiane Roberta Di Francesco: 1.955.000 ações.

§ 1º – As ações da Sociedade serão nominativas, facultada a adoção da forma escritural, em conta de depósito mantida em nome de seus titulares, junto à instituição financeira, podendo ser cobrada dos acionistas a remuneração de que trata o parágrafo 3º, do artigo 35, da Lei n° 6.404/76.

§ 2º – A cada ação ordinária corresponde um voto nas Assembleias Gerais.

§ 3º – Na hipótese de retirada de acionistas, o montante a ser pago pela Sociedade a título de reembolso pelas ações detidas pelos acionistas que tenham exercido direito de retirada, nos casos autorizados por lei, deverá corresponder ao valor econômico de tais ações, a ser apurado de acordo com o procedimento de avaliação aceita pela Lei n° 9.457/97, sempre que tal valor for inferior ao valor patrimonial apurado de acordo com o artigo 45 da Lei n° 6.404/76.

Capítulo III

ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 6º – A Assembleia Geral tem poder para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Sociedade e tomar as resoluções que julgar conveniente à sua defesa e desenvolvimento, sendo convocada, instalada e realizada para os fins e na forma prevista em lei, tornando-se deliberações com o quórum legalmente previsto.

Artigo 7º – A Assembleia Geral será instalada e presidida pelo Diretor Presidente e, em sua falta ou impedimento, por outro membro da Diretoria.

Parágrafo único – O Presidente da Assembleia escolherá um ou mais secretários.

Artigo 8º – A Assembleia Geral Ordinária reunir-se-á dentro dos 04 (quatro) primeiros meses seguintes ao término do exercício social, cabendo-lhe decidir sobre as matérias de sua competência, previstas em lei.

Artigo 9º – A Assembleia Geral Extraordinária reunir-se-á sempre que os interesses sociais exigirem o pronunciamento dos acionistas e nos casos previstos em lei e neste estatuto.

Artigo 10 – As seguintes matérias serão aprovadas somente com o voto favorável de acionistas representando 51% (cinquenta e um por cento) do capital social:

- (a) transformação do tipo jurídico da Sociedade;
- (b) fusão, incorporação, cisão;
- (c) alteração do capital social;
- (d) admissão de novos acionistas;
- (e) retirada ou exclusão de acionistas;
- (f) alienação ou transferência de ações a terceiros;
- (g) adesão ou saída da Sociedade de Grupo Empresarial;
- (h) alteração do objeto social;
- (i) declaração de insolvência;
- (j) dissolução e liquidação da Sociedade;
- (k) normas de administração e poderes de representação e gerência;
- (l) eleição e destituição de administradores e fixação das remunerações respectivas;
- (m) nomeação de procuradores;
- (n) aquisição de novos investimentos e participações societárias;
- (o) alienação de investimentos e participações societárias; e
- (p) admissão e demissão de parentes de sócios e fixação das remunerações.

Artigo 11 – Qualquer acionista que desejar transferir ou de qualquer forma alienar suas ações (a “Parte Ofertante”), direta ou indiretamente, deverá antes oferecê-las aos demais acionistas (as “Partes Ofertadas”, sendo cada qual uma “Parte Ofertada”) (o “Direito de Oferta”), mediante notificação escrita, da qual deverá constar o número de ações que a Parte Ofertante deseja alienar e os termos e condições para tal alienação (as “Ações Ofertadas”) (a “Notificação de Oferta”).

§ 1º – No prazo de 90 (noventa) dias contados do recebimento da Notificação de Oferta, as Partes Ofertadas deverão notificar a Parte Ofertante, por escrito, de seu interesse ou não em adquirir a totalidade das Ações Ofertadas (a “Contra-Notificação de Oferta”). Serão consideradas válidas apenas as Contra-Notificações de Oferta para aquisição da totalidade das Ações Ofertadas. O não envio da Contra-Notificação por uma Parte Ofertada, no prazo estabelecido nesta Cláusula, será considerado como renúncia tácita ao seu respectivo Direito de Oferta.



§ 2º – Na hipótese de nenhuma Parte Ofertada apresentar uma Contra-Notificação de Oferta, a Parte Ofertante estará livre para alienar as Ações Ofertadas a terceiros, desde que nos mesmos termos e condições da Notificação de Oferta.

§ 3º – Na hipótese de recebimento de uma Contra-Notificação de Oferta pela Parte Ofertante, esta e a(s) respectiva(s) Parte(s) Ofertada(s) terão 30 (trinta) dias para concluir o negócio. Tendo sido recebida mais de uma Contra-Notificação de Oferta, as respectivas Partes Ofertadas comprarão a totalidade das Ações Ofertadas, na proporção de suas participações no capital da Sociedade, descontadas as participações da Parte Ofertante e de qualquer Parte Ofertada que não tenha apresentado Oferta, ou cuja Oferta não tenha sido aceita.

Capítulo IV ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Artigo 12 – A Sociedade será administrada por uma Diretoria composta de no mínimo 02 (dois) e no máximo 04 (quatro) Diretores, sendo um Diretor Presidente, um Diretor Geral e os demais sem designação especial, todos residentes no País, eleitos pela Assembleia, com mandato de 03 (três) anos, podendo ser reeleitos.

§ 1º – Ocorrendo vacância de cargo de Diretor, ou impedimento do titular, caberá à Assembleia eleger o novo diretor ou designar o substituto, fixando, em qualquer dos casos, o prazo da gestão e os respectivos vencimentos.

§ 2º – A Diretoria reunir-se-á sempre que necessário.

§ 3º – As atas das reuniões e as deliberações da Diretoria serão registradas em livro próprio.

Artigo 13 – A Diretoria terá todos os poderes e atribuições que a Lei, e o Estatuto Social lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Sociedade, podendo decidir da prática de todos os atos e realizações de todas as operações que se relacionarem com o objeto da Sociedade e que não forem da competência privativa da Assembleia Geral.

§ 1º – Observado o disposto no *caput* do artigo, compete a Diretoria:

- I – a representação da Sociedade, na forma estatutária, em juízo ou fora dele, observadas as atribuições de lei, além da nomeação de procuradores *ad negotia* ou *ad judicia*;
- II – a execução e elaboração dos planos e da política de investimentos e desenvolvimento, bem como os respectivos orçamento ; e
- III – o controle e análise do comportamento das sociedades controladas, coligadas e subsidiárias com vistas aos resultados esperados.

§ 2º – A Diretoria poderá designar um dos seus membros para representar a Sociedade em atos e operações no País ou no Exterior, ou constituir um procurador apenas para a prática de ato específico, devendo a ata que contiver a resolução da Diretoria ser arquivada na Junta Comercial, se necessário.

Artigo 14 – As atribuições e poderes privativos do Diretor-Presidente da Sociedade são as seguintes:

- I - convocar e presidir as reuniões da Diretoria e fiscalizar o cumprimento das deliberações gerais;
- II - representar a sociedade em juízo, ativa e passivamente, podendo delegar esta tarefa a qualquer um dos Diretores.

Artigo 15 – Todos os atos que criarem responsabilidade para com a Sociedade, ou dispensarem obrigações de terceiros para com ela, só serão válidos se tiverem:

- I - a assinatura conjunta de dois membros da Diretoria;
- II - a assinatura conjunta de um membro da Diretoria e de um procurador da Sociedade;
- III - a assinatura conjunta de dois procuradores da Sociedade, procuradores estes devidamente constituídos por dois membros da Diretoria.

Parágrafo Único – A Sociedade será representada isoladamente por qualquer dos membros da Diretoria, sem as formalidades previstas neste artigo, nos casos de recebimento de citações ou notificações judiciais na prestação de depoimento pessoal.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 16 – A Sociedade terá um Conselho Fiscal, composto de 02 (três) a 05 (cinco) membros e suplentes em igual número, não tendo caráter permanente, e só será eleito e instalado pela Assembleia Geral a pedido de acionistas, nos casos previstos em lei, cuja constituição e nomeação poderão ser dispensadas na forma da lei em Assembleia.

Artigo 17 – O funcionamento do Conselho Fiscal terminará na primeira Assembleia Geral Ordinária após sua instalação, podendo os seus membros ser reeleitos.

Artigo 18 – A remuneração dos membros do Conselho Fiscal será fixada pela Assembleia Geral que o eleger.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL, BALANÇO E RESULTADOS

Artigo 19 – O exercício social terá a duração de um ano, e terminará no último dia do mês de dezembro de cada ano.

Artigo 20 – Ao fim de cada exercício social serão elaboradas, com base na escrituração mercantil da Sociedade, as demonstrações financeiras previstas em lei.

§ 1º – A Diretoria poderá determinar o levantamento de balanço semestral ou, respeitados os preceitos legais, em períodos menores, e aprovar a distribuição de dividendos com base nos lucros apurados.

§ 2º – A qualquer tempo, a Diretoria também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§ 3º – O valor pago ou creditado, a título de juros sobre o capital próprio nos termos do artigo 9º, parágrafo 7º da Lei nº 9.249/95 e legislação e regulamentação pertinentes, poderá se imputado ao dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Sociedade para todos os efeitos legais.

§ 4º – Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação de dividendo obrigatório.

Artigo 21 – Do resultado do exercício serão deduzidos, antes de qualquer participação, eventuais prejuízos acumulados e a provisão para o imposto de renda.

§ 1º – Sobre o lucro remanescente apurado na forma do *caput* deste artigo, será calculada a participação estatutária dos Administradores, até o limite máximo legal.

§ 2º – Do lucro líquido do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior, destinar-se-á:

- I - 5% (cinco por cento) para a reserva legal, até atingir 20% (vinte por cento) do capital social integralizado;
- II - Do saldo do lucro do exercício, obtido após a dedução de que trata o parágrafo anterior e ajustado na forma do artigo 202, da Lei nº 6.404/76, destinar-se-ão 25% (vinte e cinco por cento) para pagamento de dividendo obrigatório a todos os seus acionistas;
- III - O saldo remanescente terá a destinação que lhe for atribuída pela Diretoria, no pressuposto da aprovação pela Assembleia Geral e caso esta não delibere diversamente.

§ 3º – A qualquer tempo, a Assembleia Geral também poderá deliberar a distribuição de dividendos intermediários, a conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

§ 4º – O valor, pago ou creditado, a título de juros sobre o capital próprio nos termos do artigo 9º, parágrafo 7º, da Lei nº 9.249/95, legislação e regulamentação pertinentes, poderá ser imputado ao dividendo obrigatório, integrando tal valor ao montante dos dividendos distribuídos pela Sociedade para todos os efeitos legais.

§ 5º – Dividendos intermediários deverão sempre ser creditados e considerados como antecipação do dividendo obrigatório.

§ 6º – Em qualquer das hipóteses previstas neste Capítulo, poderá haver, mediante decisão tomada em Assembleia Geral, distribuição irregular de lucros e dividendos anuais ou intermediários.



CAPÍTULO VII
LIQUIDAÇÃO

Artigo 22 – A Sociedade entrará em liquidação nos casos previstos em Lei, ou em virtude de deliberação da Assembleia Geral, e se extinguirá pelo encerramento da liquidação.

Parágrafo único – A Diretoria nomeará o liquidante, as formas e diretrizes a seguir e fixará os seus honorários.

CAPÍTULO VIII
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 23 – Os dividendos não recebidos ou reclamados prescreverão no prazo de 03 (três) anos, contando da data em que tenham sido postos à disposição do acionista, e reverterão em favor da Sociedade.


Artigo 24 – A Sociedade observará os acordos de acionistas registrados na forma do artigo 118, da Lei nº 6.404/76, cabendo à respectiva Administração abster-se de registrar transferências de ações contrárias aos respectivos termos, e ao Presidente da Assembleia Geral abster-se de computar os votos lançados contra os mesmos acordos.

Artigo 25 – Declaram as partes ter ciência de todas as cláusulas do presente Estatuto, aprovando o mesmo em sua integralidade.

São Paulo, 29 de maio de 2025.



HECTOR ALVARO BUSTAMANTE ACKERMANN
Presidente / Diretor Presidente / Acionista



CRISTIANE ROBERTA DI FRANCESCO
Secretário / Diretor Geral / Acionista

()

R.G.:

CPF:

Testemunha

()

R.G.:

CPF:

Testemunha

RONAN A. BRAVO LELIS

OAB/SP 298.953

Advogado