

Laudo de Avaliação

Pão de Açúcar – Cotia
Av. São Camilo, 700 – Granja Viana
Cotia / SP

VBI REAL ESTATE

Ref.: 21_32108_1

Outubro de 2021

Rua Libero Badaró, 377
27º Andar - Centro - 01009-000
São Paulo - SP

contato@binswanger.com.br
+55 11 2985.1101
www.binswangerbrazil.com.br



São Paulo, 25 de outubro de 2021

VBI REAL ESTATE

A/C

Vinicius Ricco

***REF: Imóvel comercial localizado na Av. São
Camilo, 700 – Granja Viana – Cotia / SP***

Atendendo à solicitação da VBI REAL ESTATE, a BINSWANGER BRAZIL efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu **Valor Justo para Venda (Fair Value)** na data-base 01 de Outubro de 2021.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
BINSWANGER BRAZIL



SUMÁRIO	4
1. INTRODUÇÃO.....	5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES.....	5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES	6
2. DOCUMENTAÇÃO	7
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	8
3.1. LOCALIZAÇÃO	8
3.2. ENTORNO	9
3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos	9
3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários	10
3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	11
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	12
4.1. QUADRO DE ÁREAS	12
4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	13
4.2.1. Terreno	13
4.2.2. Construção	14
4.2.3. Reportagem Fotográfica.....	16
5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO	19
5.1. PANORAMA DE MERCADO.....	20
5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19	25
6. METODOLOGIA EMPREGADA	27
7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	31
7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO.....	31
7.1.1. Valor de Mercado de Locação.....	33
7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)	34
7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE.....	38
8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO	39
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO.....	40
ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA.....	45
ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	47
ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS.....	48

SUMÁRIO

INTERESSADO	VBI REAL ESTATE		
PROPRIETÁRIO	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO		
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado		
OBJETIVO	Valor Justo para Venda		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Ativos		
IDENTIFICAÇÃO	Pão de Açúcar - Cotia		
TIPOLOGIA	Comercial - Galpão		
OBJETO	Endereço	Av. São Camilo, 700	
	Bairro	Granja Viana	
	Cidade/UF	Cotia / SP	
	Área de Terreno	4.492,00 m²	
	Área Construída	5.357,80 m²	
	Área Construída Equivalente	4.169,27 m²	
	Vagas Garagem	95	
	Idade do Imóvel	5 anos	
DATA VISTORIA	23/06/2021	DATA BASE	01/10/2021
		ACOMPANHANTE	Gustavo Bergamaschi
			Coordenador

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 20.530.000,00	Vinte Milhões Quinhentos E Trinta Mil Reais
-------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto de Locação:	Grau II	Grau III
Renda:	Grau I	n/a

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando atender ao objetivo solicitado, **realizamos vistoria do imóvel**, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

Todas as dependências as quais foram possíveis o acesso, foram visitadas, entretanto, a inspeção e o levantamento foram predominantemente visuais.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Binswanger Brazil não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, 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 dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;
- ✓ 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;
- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;
- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Binswanger Brazil, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;
- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R\$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no “Sumário Executivo” deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A BINSWANGER BRAZIL não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Matrícula

Número / Cartório:	102.274, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia / SP
Proprietário:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	4.492,00 m ²
Área Construída:	0,00 m ²
Último ato praticado:	R.05 / 102.274 - datado em 03 de agosto de 2011
Data da última emissão:	03 de agosto de 2011

IPTU

Inscrição Cadastral:	23252.12.87.0878.00.000
Contribuinte:	Companhia Brasileira de Distribuição
Área de Terreno:	4.492,00 m ²
Área Construída:	5.357,80 m ²
Ano de Exercício:	2021
Testada:	102,80 m

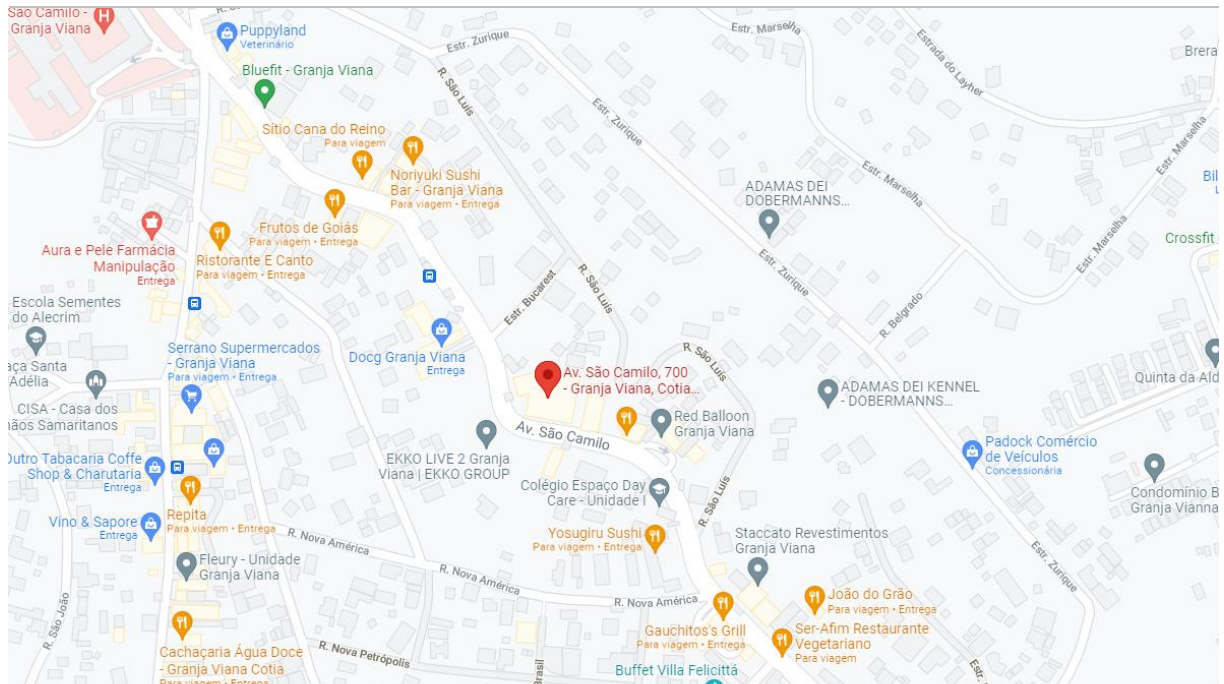
Plantas / Quadro de Áreas

Área Construída:	5.640,67 m ²
Nº de Vagas:	95
Nº de Vagas Motos:	5
Data de Emissão:	12 de abril de 2012

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

3.1. LOCALIZAÇÃO

O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel

Como pontos de referência, podemos citar que o imóvel está a cerca de:

- ✓ 600 m do Recanto São Camilo;
- ✓ 1,3 km do The Square Granja Vianna;
- ✓ 1,6 km do Shopping Granja Vianna.

3.2. ENTORNO

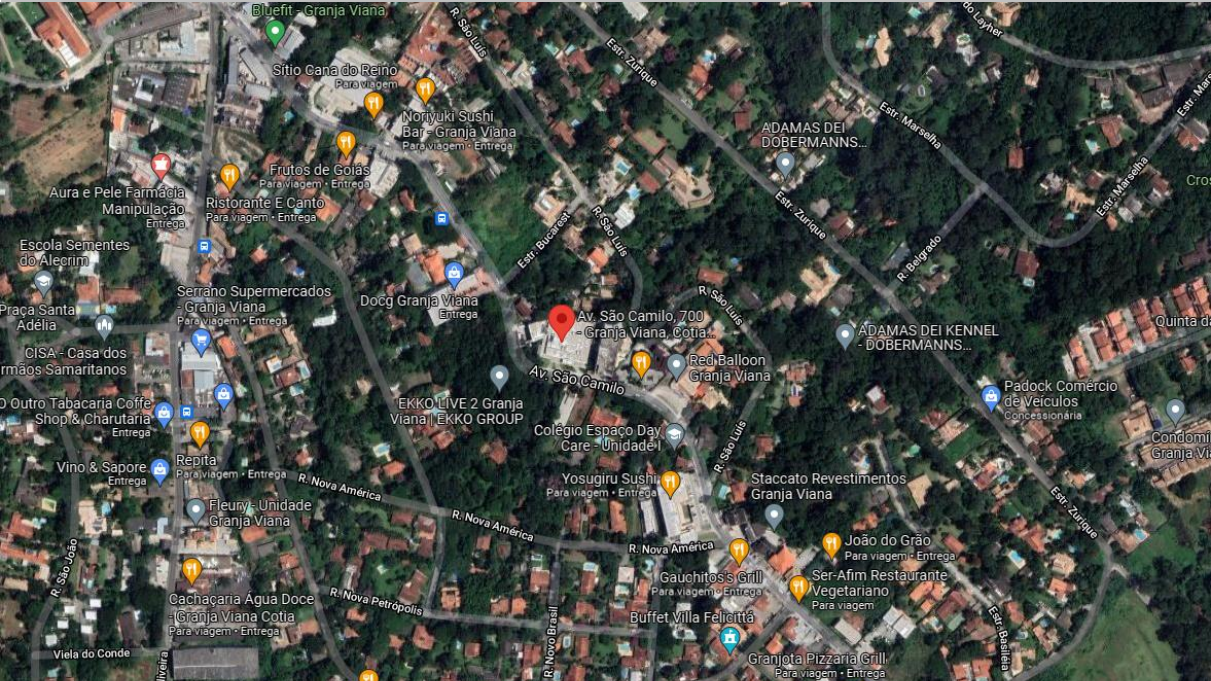


Imagem Satélite

3.2.1. Descrição da região, entorno e acessos

Uso Predominante Local:	Residencial / Comercial
Densidade de Ocupação:	Horizontal – Média
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Nível de Acesso:	Bom
Intensidade do Tráfego:	Médio
Área de Preservação:	Não
Polos Valorizantes:	Próximo de polo comercial / Shopping center / Condomínio Residencial no entorno
Polos Desvalorizantes:	Não observado
Vocação:	Comercial
Valorização Imobiliária:	Estável

3.2.2. Melhoramentos Urbanos e Serviços Comunitários

A seguir apresentamos infraestrutura urbana em um alcance de aproximadamente 1km do avaliado:

✓ Abastecimento de água	✓ Energia elétrica	✓ Escolas
✓ Cisterna / Poço Artesiano	✓ Iluminação pública	✓ Correio
✓ Esgoto pluvial	✓ Telefone	Posto policial
✓ Esgoto sanitário	✓ Fibra ótica	✓ Serviços médicos
Fossa	✓ Arborização	✓ Recreação e lazer
✓ Gás canalizado	✓ Transporte público	✓ Comércio local
✓ Coleta de lixo	Aeroporto	✓ Agências Bancárias
✓ Pavimentação	Rodoviária	✓ Shopping Center

FOTOS DE ACESSOS



3.3. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

Os parâmetros de zoneamento que incidem sobre o imóvel são relacionados a seguir:



Mapa de Zoneamento

Zoneamento		
Legislação		
Lei complementar Nº 95, de 24 de Junho de 2008 - Institui o Plano de Zoneamento e Normas para Usos, Parcelamento e Ocupação do Solo do Município de Cotia		
Zona de Uso - Descrição		
ZER - Zona Estritamente Residencial		
T.O. (Taxa de Ocupação)		
0,50		
C.A. (Coeficiente de Aproveitamento)	Básico	0,1
	Máximo	1,0
Gabarito		
9 metros		
Lote Mínimo		
500,00 m ²		
Principais Usos Permitidos		
Residencial; Empresarial; Comércio; Serviços Públicos		
Principais Usos Vetados		
Industrial		
Outros		

Nota: as informações acima foram obtidas através de consulta informal ao site e funcionários da Prefeitura. Para obtenção de dados precisos sobre zoneamento, uma consulta formal aos órgãos governamentais pertinentes deverá ser realizada, o que não faz parte do escopo do presente trabalho.

A presente avaliação trata do imóvel em sua configuração atual, conforme escopo, assumindo que a edificação existente está devidamente regularizada perante órgãos competentes.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. QUADRO DE ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído de documentação fornecida pelo cliente:

Documentos	Área de terreno (m²)	Área construída (m²)	Área privativa (m²)	Vagas de Garagem
Matrícula	4.492,00	n/i	n/i	n/i
IPTU	4.492,00	5.357,80	n/a	n/a
Planta	n/i	5.640,67	n/i	95
Info cliente	4.492,00	5.358,00	n/i	n/i
ADOTADA EM CÁLCULO	4.492,00	5.357,80	n/i	95

n/i - não informado | n/a – não aplicável

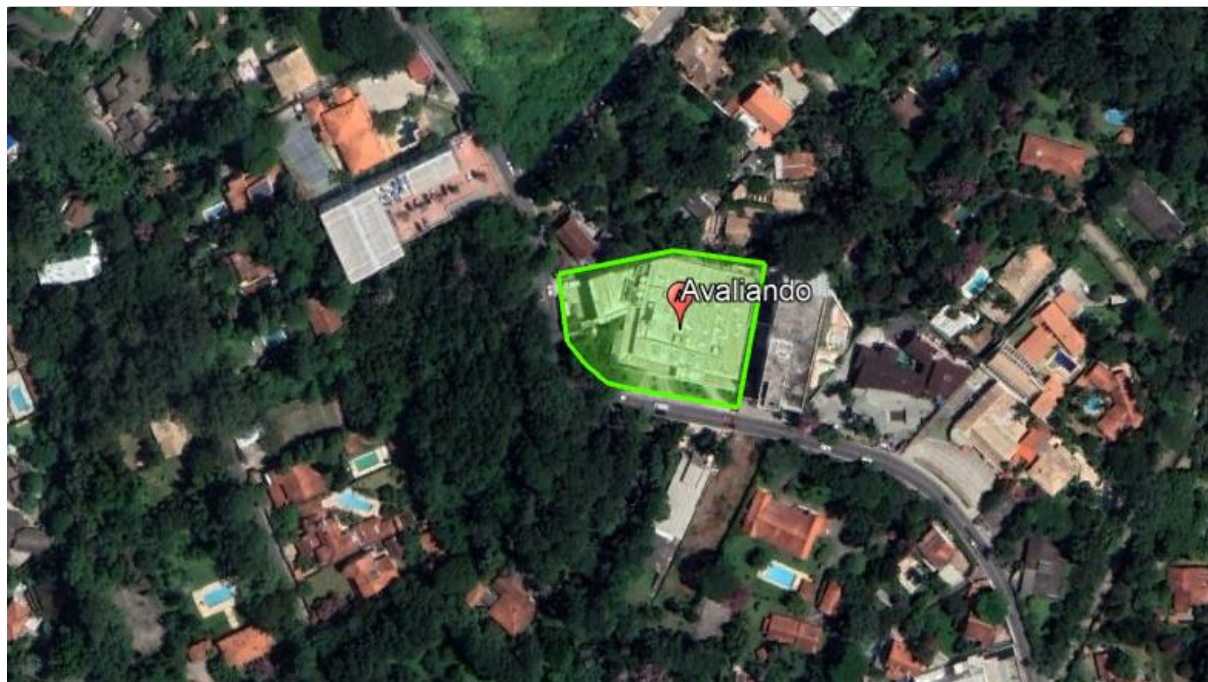
Para efeito de cálculo, foi considerada a área construída equivalente, conforme demonstrado abaixo:

Pavimento / Bloco	Descrição	Área Construída (m²)	Peso	Área Equivalente (m²)
Subsolo 1		2.942,80	50%	1.471,40
Térreo		2.697,87	100%	2.697,87
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA		5.640,67		
ÁREA TOTAL EQUIVALENTE				4.169,27

4.2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um galpão comercial que se encontra ocupado, sendo composto por um subsolo, pavimento térreo e algumas áreas de apoio.

4.2.1. Terreno



Delimitação do Terreno

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

Testada Principal	102,80m – Av. São Camilo
Formato	Irregular
Quantidade de Frentes	1
Superfície / Consistência	Seca
Topografia	Declive
Situação	Acima do nível da rua
Delimitação / Fechamento	Delimitado por muro de alvenaria

4.2.2. Construção



Fachada do Imóvel

CARACTERÍSTICAS DA CONSTRUÇÃO

Posicionamento no Terreno	Afastada das divisas do terreno
Nº de Pavimentos	2 Pavimentos: SS + Térreo
Pé Direito	5,00 m na área de exposição e 2,70m nos demais ambientes
Estrutura	Concreto pré-moldado
Cobertura	Telha metálica
Estrutura da Cobertura	Concreto pré-moldado
Fechamento	Alvenaria
Fachada	Placas Lisas de Fibrocimento / Plaqueta de Tijolo de Barro
Esquadrias e Vidros	Alumínio
	Vidro Transparente
Padrão Construtivo (IBAPE)	Galpão – Superior – limite médio
Estado de Conservação	Regular (C)
Vícios de Construção	Não detectados visualmente
Condição Geral das Instalações	Regular
Finalidade da Construção	Comercial
Estrutura	Concreto pré-moldado
Idade Estimada	05 anos
Vida Útil Remanescente	75 anos

Acabamentos Internos

Apresentamos a seguir os principais acabamentos observados:

Ambiente	Acabamentos		
	Piso	Parede	Forro / Teto
Área Principal de Vendas (mercado)	Vinílico	Alvenaria com pintura	Forro metálico aparente
Câmaras e depósito	Cimentado/ Pintura epóxi	Bloco de concreto com pintura	Laje Alveolar aparente
Docas	Cimentado	Bloco de concreto com pintura	Telhado aparente
Sanitários	Cerâmico	Azulejo	Forro modular

Especificações Técnicas

As informações a seguir foram observadas *in loco* e fornecidas durante a vistoria.

Tipo	Uso
Circulação Vertical	▪ 2 elevadores da marca Atlas Schindler, com capacidade para 22 pessoas ou 1.650Kg; ▪ 2 elevadores de carga de matérias/produtos ▪ 1 Escada não pressurizada; ▪ 1 Escada de serviço
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV ▪ CFTV ▪ Portas rápidas com acionamento elétrico
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Sistema de incêndio interligado ▪ Hidrantes e extintores; ▪ Alarme de incêndio.
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central
Outros	▪ 1 Docas elevada ▪ Galpão climatizado / refrigerado

4.2.3. Reportagem Fotográfica



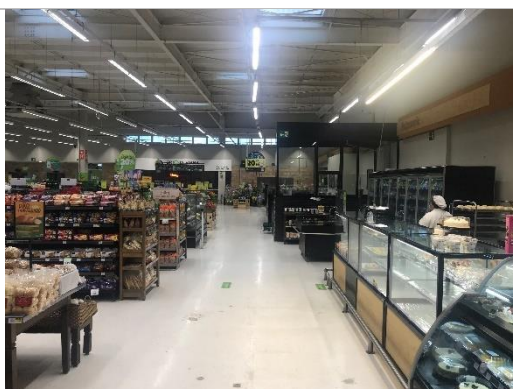
Fachada do imóvel



Caixa



Área de venda



Área de venda



Área de venda



Área de venda



Área de venda



Área de venda



Doca elevada



Depósito



Cozinha



Refeitório



Padaria



Depósito



Depósito



Circulação



Sanitário



Sanitário



Hall de elevadores



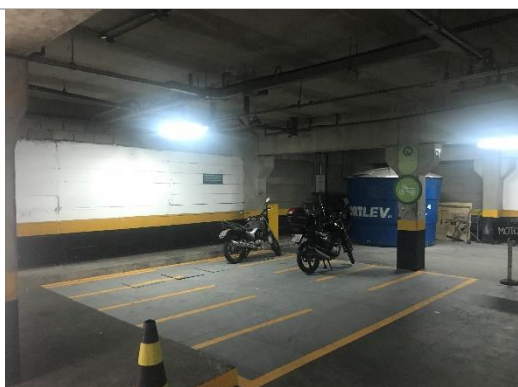
Hall de elevadores



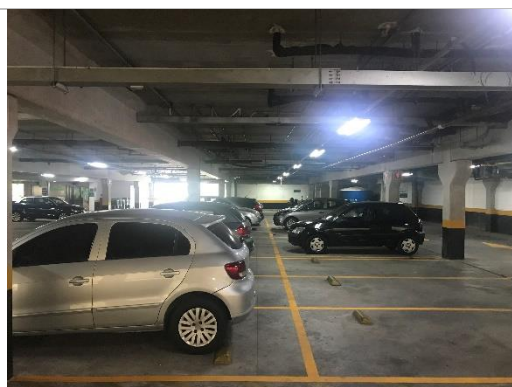
Pátio de manobra



Acesso estacionamento



Estacionamento



Estacionamento

5. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

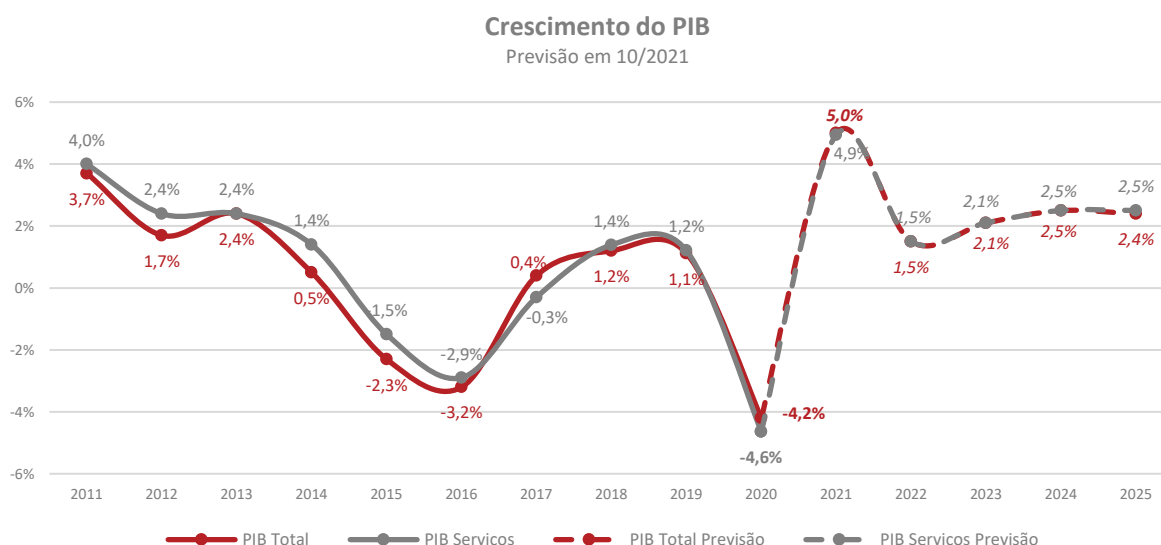
Dados Gerais do Município		Referências	
Cotia / SP		Capital do Estado	Brasil (média)
Área Territorial [2020]	323,99 km ²	1.521,11 km ²	1.525,54 km ²
População Estimada [2020]	253.608 hab.	12.325.232 hab.	38.017 hab.
PIB (R\$ mil) [2018]	R\$ 12.534.568,98	R\$ 714.683.362,46	R\$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R\$ 51.225,49	R\$ 58.691,90	R\$ 23.513,94
IDH [2010]	0,780	0,805	0,659
Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Baixa	Para Locação	n/a
Demanda	Média	Para Venda	Média
Risco de Invasão	Baixa	Vocação	Comercial
Análise de SWOT			
Pontos Fortes: ✓ Construção de Qualidade; ✓ Estacionamento.		Pontos Fracos: ✓ Não observado.	
Oportunidades: ✓ Poucos imóveis em oferta com possibilidade de atender o atual ocupante.		Ameaças: ✓ O mercado imobiliário reage de forma mais lenta que o mercado financeiro e alguns setores são mais afetados do que outros, não sendo possível, no momento, aferir o impacto da crise provocada pela COVID 19.	

5.1. PANORAMA DE MERCADO

ECONOMIA

O desempenho econômico do Brasil, assim como dos demais países do globo, é reflexo da influência do COVID-19 e consequentes instabilidades geradas durante o período mais crítico da pandemia. A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo ao passo da imunização da população e aumento da mobilidade, com abertura de diferentes setores do mercado.

Os impasses políticos aliados à recente pressão inflacionária contribuem para um cenário ainda conservador em termos de recuperação econômica no Brasil; de qualquer forma, os poucos avanços conseguidos em reformas econômicas, o crescimento de investimento privado e a retomada do setor de serviços, com a vacinação em massa, fundamentaram a projeção para retomada econômica do país.



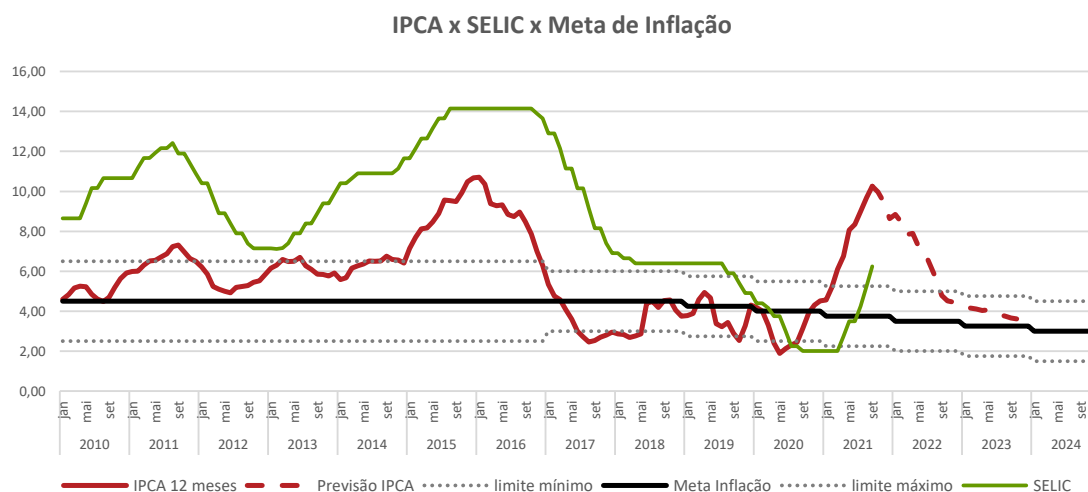
Fonte: Sistema de Expectativas Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/2021

Depois de sofrer retração de 4,2% em 2020, o ano de 2021 aparece com previsão de crescimento do PIB Total em 5%, após oscilações em torno do agravamento da pandemia no início do ano, porém com perspectivas positivas à medida em que avança a vacinação da população e consequente retomada da economia. As projeções para o futuro indicam ainda crescimento tímido, com PIB Total em torno de 1,5% a.a. em 2022 e entre 2,1% e 2,4% até 2025.

A recuperação da atividade econômica continua ocorrendo de forma heterogênea. Por um lado, serviços e comércio, que têm alta representatividade na composição do PIB Total, vão se beneficiando

diretamente do aumento da mobilidade, enquanto indústria sofre com escassez de matéria prima e custos de energia, os mesmos choques de oferta que têm afetado a inflação.

Em relação a projeções futuras de taxas de juros, nota-se a pressão inflacionária, com recentes aumentos nos índices de IPCA e taxa SELIC, após atingir os patamares mais baixos da série histórica em 2020. Atualmente, a SELIC está fixada em 6,25% e o IPCA acumulado dos últimos 12 meses atinge 10,25% em setembro de 2021, acima da meta de inflação de 3,75%.



Fonte: Relatório Focus - Bacen. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

Segundo projeções da OCDE (Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico), a disseminação da variante delta do COVID-19 desacelerou o ritmo de recuperação da economia global, mas não irá interrompê-la. Os efeitos da elevação de preços de commodities, dos gargalos na cadeia produtiva e da reabertura das economias se refletiram sobre as taxas de inflação em economias avançadas e emergentes. Tendo em vista essa conjuntura, ressaltamos alguns pontos relevantes para o panorama econômico global¹:

- ✓ EUA e Europa encontram-se em estado de reabertura da economia após política de vacinação demonstrar resultados de controle geral da crise na saúde;
- ✓ Nos EUA, o mercado de trabalho segue em recuperação, porém a taxa de desemprego ainda segue distante do período pré-pandemia. Na zona do Euro, indicadores mostram impulso no setor de serviços e indústria de transformação também está em recuperação, porém impactada pela escassez de insumos.
- ✓ China apresenta sinais de desaceleração no ritmo de crescimento, devido a ressurgências localizadas do coronavírus que afetam mobilidade urbana, além de desaceleração no setor imobiliário, com medidas regulatórias para conter excesso de alavancagem no setor;

¹ Análise realizada com base nos relatórios de mercado da OCDE, BCP, IPEA e banco Bradesco (Set,2021).

- ✓ Em economias mais avançadas a inflação tem se elevado nos últimos meses, mas a interpretação dos bancos centrais é de que se trata de elevação temporária, fruto da reabertura das atividades econômicas e dos choques de oferta;
- ✓ Países emergentes observam avanço gradual da vacinação, porém com programas mais vagarosos em relação aos países desenvolvidos. Frente à pressão inflacionária, alguns países já iniciam mudanças em políticas monetárias;
- ✓ No Brasil, espera-se a volta à normalidade econômica ainda esse ano com o avanço do calendário de vacinações e maior mobilidade da população. Pandemia ainda proporciona diferenças de recuperação no PIB entre segmentos mais e menos afetados;
- ✓ Perspectiva positiva para agropecuária e indústria extrativa, em ambiente de preços internacionais de commodities ainda elevados;
- ✓ Previsão de crescimento do Brasil alinhado à melhora no mercado de trabalho e reabertura da economia, além da expansão do mercado de crédito e da dinâmica do cenário global. De qualquer forma, incertezas políticas, pressão inflacionária e crise hídrica refletem em previsão mais conservadora de crescimento para 2022;

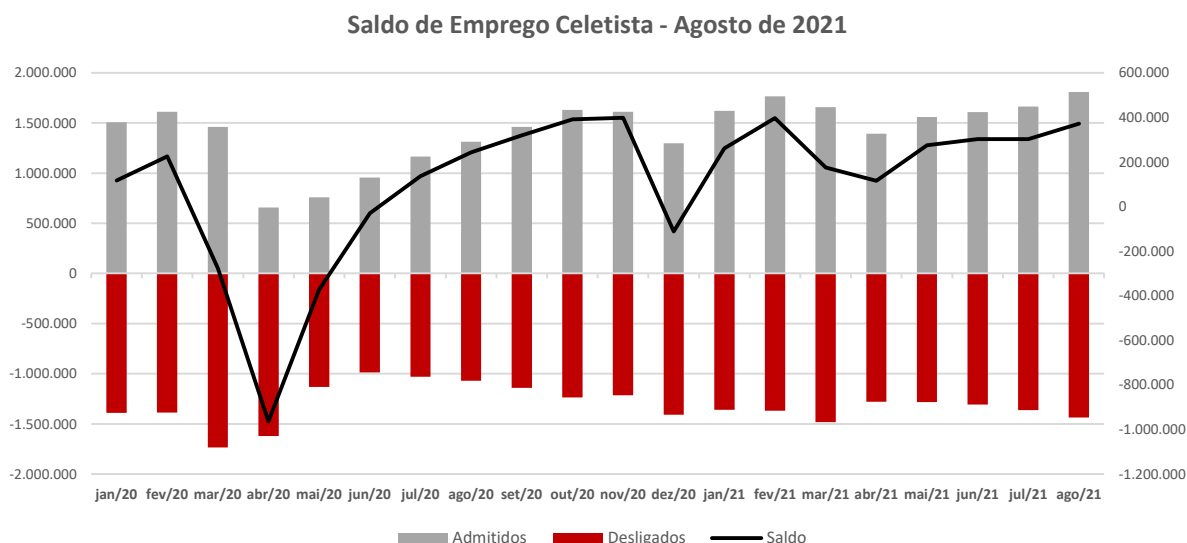
TRABALHO FORMAL

Desde janeiro de 2020, o uso do sistema do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED) foi substituído pelo sistema de Escrituração Digital das Obrigações Fiscais, Previdenciárias e Trabalhistas (eSocial) para parte das empresas, conforme estabelecido pela Portaria SEPRT nº 1.127 de 14/10/2019. Permanece a obrigatoriedade de envio das informações por meio do CAGED apenas para órgãos públicos e organizações internacionais que contratam celetistas.

Para viabilizar a divulgação de estatísticas do emprego formal durante este período de transição, foi feita imputação de dados de outras fontes, captadas dos sistemas eSocial, CAGED e Empregador Web. De acordo com este estudo, o emprego formal no Brasil apresentou saldo positivo de 372.265 novos postos de trabalho em agosto de 2021.

Com a pandemia de COVID-19, houve uma forte retração no emprego formal entre março e maio de 2020, com perda de 963.703 postos de trabalho no mês de abril de 2020. A partir de maio de 2020 inicia-se alguma recuperação, mas ainda acontecem oscilações, como a sazonalidade de dezembro e nova retração, ainda que de menor intensidade, em março e abril de 2021, em função do aumento expressivo de internações por COVID-19 e novas ações de “lockdown”. Após este período, apresentamos saldo de aproximadamente 300mil novos postos de trabalhos entre maio e agosto, o

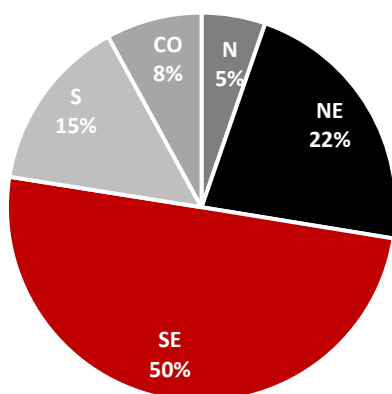
que é um sinal positivo, mas ainda tímido em relação ao atual nível de desemprego do país, que atinge 13,7% da população, segundo dados do IBGE de julho de 2021.



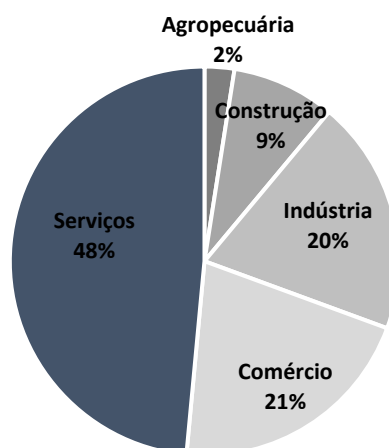
No recorte geográfico, verificou-se que todas as regiões apresentaram saldo de emprego positivo em agosto de 2021, com maior participação da região Sudeste, seguida por Nordeste e Sul.

A análise setorial indica maior participação do setor de serviços no estoque de postos de trabalho no país, seguida por comércio e indústria.

Novos Postos de Trabalho por Região - Agosto/2021



Novos Postos de Trabalho por Grupamento - Agosto/2021



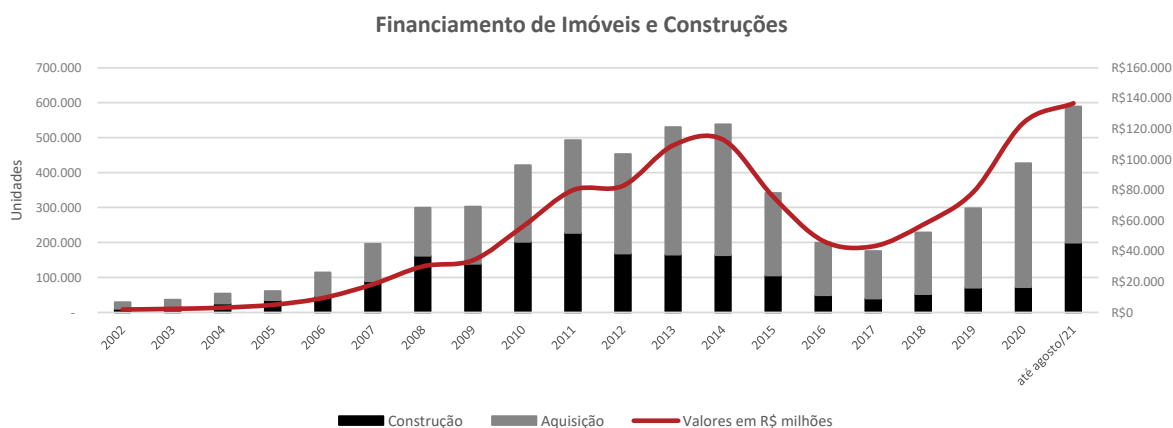
Fonte: Painel de informações do Novo CAGED. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

ASPECTOS DE MERCADO IMOBILIÁRIO

O financiamento imobiliário às famílias mostra sinais de estabilização depois de meses em expansão, com os bancos começando a elevar os juros dos novos contratos.

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com a crise político-econômica recente, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego e redução da atividade econômica, além - é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade do momento.

O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução a partir de 2014. Do ano de 2017 em frente, observamos o início de uma retomada do setor, alinhada à política de baixa de juros. Mesmo com a pandemia de COVID-19, o volume negociado em 2020 foi 43% superior ao de 2019 e, já em 2021, o volume negociado supera os patamares atingidos em 2014, com número recorde na série histórica.



Fonte: ABECIP. Editado por Binswanger Brazil – outubro/21

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia, da confiança dos consumidores, da disponibilidade de crédito e de situações específicas de cada segmento ou região geográfica.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional entrou no ano de 2021 em início de recuperação e, apesar da oscilação em virtude do agravamento da pandemia em março, a vacinação da população e aumento de mobilidade vêm proporcionando reação positiva. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível ilustram este cenário de recuperação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, mesmo com o cenário de paralização global da economia em 2020 e 2021, em função da pandemia do COVID-19, neste

momento o mercado imobiliário em geral se encontra no estágio de recuperação, combinado com o avanço da vacinação em todo o mundo.

O momento é de colocar estratégias em prática, aproveitar oportunidades e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Binswanger Brazil – outubro/21

5.2. CONSIDERAÇÕES ACERCA DO COVID - 19

Desde que a OMS (Organização Mundial de Saúde) declarou, em 11 de março de 2020, o “novo coronavírus” (COVID-19) como uma “Pandemia”, temos lidado com períodos de quarentena e aberturas graduais, com decisões sendo tomadas à medida dos acontecimentos enquanto se espera a imunização da população. Em todo o mundo as medidas para contenção de contágio foram impactando diretamente sobre a economia.

Atualmente, vivemos um momento de retorno da atividade econômica, que vem acontecendo gradualmente, com maior aceleração em países onde a maior parte da população já foi vacinada. Porém, o risco de novas ondas ou variantes, como a Delta, ainda persiste e mantém incertezas.

Alguns setores foram mais afetados do que outros e a recuperação econômica também tem se mostrado heterogênea, com os setores de serviços e comércio, inicialmente mais afetados, agora se recuperando de forma mais robusta à medida em que ocorre abertura, mesmo com restrições sanitárias. O segmento de outros serviços, que engloba atividades mais fortemente dependentes de interações presenciais, como alojamento e alimentação, atividades artísticas e culturais, ainda se encontra em patamar deprimido e poderá apresentar crescimento à medida da recuperação da mobilidade e progresso da campanha de vacinação.

No mercado imobiliário, índices de vacância de escritórios ainda se mantêm em patamares altos, mas nota-se movimento de ocupação de alguns setores, principalmente ligados ao e-commerce. A perspectiva é de que haja alteração na forma de ocupação dos escritórios, com adoção do modelo híbrido de trabalho home-office e presencial. Nesse sentido, o mercado observa um grande volume de devoluções relacionadas à redução dos espaços ocupados. Empresas bem localizadas em empreendimentos com alto valor de locação estão buscando manter a operação em suas respectivas

regiões, mas ocupando menores áreas, de modo a conciliar o presencial com a possibilidade do trabalho remoto.

Atividades relacionadas a varejo foram beneficiadas pelo e-commerce, alavancando o mercado de galpões logísticos. Atualmente, observa-se não só valores históricos de absorção de espaços logísticos, de tal modo que a vacância atingiu patamares inferiores a 10%, como também estão previstos a entrega de volumes expressivos de novo estoque em todos os mercados do país. Lojas e shopping centers tiveram operações prejudicadas em função das medidas de “lockdown” e somente registraram recuperação em conjunto com medidas de flexibilização.

Hotéis e toda a cadeia relacionada a turismo, principalmente de negócios, foram duramente afetadas e com perspectiva de recuperação lenta. Hotéis de lazer próximos às grandes cidades têm reagido melhor, atendendo demanda reprimida com a redução de viagens de avião.

No tocante ao mercado residencial, após um primeiro momento de retração, notou-se um ritmo de crescimento constante em incorporações e construções, alinhados à política de baixa de juros e facilidade de crédito. Com as recentes altas de juros espera-se redução de contratos; que poderá ser balanceada com retomada da economia e emprego, criando cenário mais estável para a aquisição.

A avaliação de imóveis trata de uma ciência que depende de interpretação de mercado e, neste momento de incertezas, entendemos que haverá forte volatilidade de preços, aumentando o desafio no embasamento da pesquisa de mercado e julgamento de valor do imóvel.

Efetuamos nossas análises de forma criteriosa e responsável, com base em informações disponíveis na data da avaliação. Porém, diante deste cenário sem precedentes e com indícios de que valores expressos em um momento podem variar rapidamente, recomendamos cautela em processos de tomada de decisão e que este relatório seja mantido sob constante revisão.

6. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653**; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE/SP** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do *Red Book*, estipulados pelo RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), da Grã Bretanha.

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (Metodologia Acessória)	Valor de Mercado de Locação
✓ Método da Capitalização da Renda	Valor Justo para Venda

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

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

O **método comparativo direto de dados de mercado** consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

As características e atributos dos elementos pesquisados, que exerçam influência na formação do valor dos imóveis, são homogeneizados através de **Tratamento por Fatores**:

- ✓ A técnica de **Tratamento por Fatores** para determinação de valores de imóveis admite, *a priori*, a validade da existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos dos elementos da amostra e os seus respectivos preços.

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

“Identifica o valor do bem com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se os cenários viáveis”. Esta metodologia se baseia na premissa de que as propriedades são adquiridas por seu potencial de geração de renda e as ferramentas fundamentais dessa técnica são:

- ✓ **Renda Direta:** analisa a relação entre a receita estabilizada de um ano e o valor de aquisição da propriedade, do ponto de vista do investidor. O valor é obtido pela capitalização da receita anual considerando uma taxa compatível com o mercado e o risco imobiliário.
- ✓ **Fluxo de Caixa Descontado:** o valor do imóvel é aferido através de um fluxo de caixa de receitas e despesas previstas no horizonte de análise, considerando contratos de locação vigentes e projeções de mercado, vacância e despesas associadas à sua operação e gestão. O valor de venda do imóvel ao término do fluxo (perpetuidade) é calculado pela capitalização de sua receita líquida e, posteriormente, todo o fluxo é trazido a valor presente com aplicação de taxa de desconto compatível com a percepção de risco, refletindo o valor de aquisição do imóvel, do ponto de vista do investidor.

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

DEFINIÇÃO DE VALOR JUSTO

De acordo com normas IVS, (§G1.) *“Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de um ativo ou pago pela transferência de um passivo em uma transação regular entre participantes do mercado na data da medição.”* Cita ainda, no §43, como exemplo de valor justo, (a) a determinação do preço que seria justo para participação societária em um negócio, não cotado em bolsa, onde as participações de duas partes específicas possam significar que o preço que é justo entre elas é diferente do preço que seria obtido no mercado; (b) determinação do preço que seria justo entre um arrendador e um arrendatário tanto uma transferência permanente o ativo arrendado ou cancelamento do passivo do arrendamento.

METODOLOGIA APLICADA

Os preços praticados para venda de imóveis comerciais estão diretamente relacionados aos contratos de locação vigentes em cada imóvel, já que as transações são realizadas entre investidores, que visam a rentabilidade do imóvel. A precificação dos valores é intrinsecamente ligada ao valor de locação dos contratos vigentes, bem como ao prazo de contrato e outras condições de mercado. Locações fechadas em períodos de crise, com valores abaixo de mercado, tendem a compor um preço mais baixo para venda. Ao contrário, locações estabelecidas em períodos de *boom* imobiliário, tendem a supervalorizar os valores de venda dos imóveis.

Conforme observado pelo Engº Hélio R. de Caires, no livro Engenharia de Avaliações – volume 2, IBAPE/SP 2014, *“o método comparativo atende bem a uniformidades, e não a singularidades”*. No mercado imobiliário de imóveis comerciais há particularidades que devem ser consideradas na precificação do imóvel, principalmente no que diz respeito ao valor de locação e condições de contrato praticados em cada imóvel, já que o valor deriva dos benefícios futuros produzidos por um determinado bem.

Diante do exposto, o melhor método para obtenção do valor justo para venda é o **Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado**, pois trata-se de um imóvel que gera renda através da locação dos espaços.

Este método alcança o valor presente líquido do imóvel através do fluxo de caixa descontado, tendo como base de receita a locação do empreendimento no período de 10 anos, extraído-se as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final do período de análise.

Trata-se do método mais indicado para avaliação dos denominados Empreendimentos de Base

Imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores baseada na exploração do imóvel, cujo valor advém de seu desempenho operacional.

O item 7.4 da NBR 14653-Parte 4: 2002, determina que a identificação do valor do empreendimento e a escolha da metodologia deve ser feita de acordo com a finalidade da avaliação, conforme tabela reproduzida abaixo:

Método	Valor patrimonial	Valor econômico	Valor de desmonte	Valor de mercado
Comparativo direto de dados de mercado	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa de taxas de juros, taxas de crescimento, receitas e despesas de referência	Estimativa do valor do terreno, de alguns equipamentos e edificações, de semoventes, móveis e utensílios	Estimativa direta do valor do empreendimento, em mercados específicos
Involutivo	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável	Estimativa do valor do terreno	Não aplicável
Evolutivo	Estimativa do valor patrimonial do empreendimento	Não aplicável	Estimativa do valor das partes do empreendimento, com fator de comercialização adequado	Estimativa do valor do empreendimento, com fator de comercialização adequado
Renda	Estimativa do valor de partes ou componentes do empreendimento, tais como: terrenos, jazidas, culturas, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento	a) cálculo do valor presente da venda das diversas partes ou componentes do empreendimento; b) estimativa do valor de partes ou componentes, tais como: terreno, jazida, direitos (por exemplo, servidão)	Estimativa do valor do empreendimento em mercados onde as transações sejam efetuadas com base neste tipo de análise

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado foi utilizado para obtenção do valor de locação, porém não é o método que melhor atribui o valor justo para venda deste tipo de empreendimento, pois seu valor está intrinsecamente associado ao desempenho operacional.

7. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

7.1. VALOR DE MERCADO DE LOCAÇÃO - MÉTODO COMPARATIVO

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O nível de influência dos fatores utilizados foi baseado em estudos consagrados publicados e estão mencionados a seguir:

Fator oferta

A aplicação deste fator considera a margem de desconto em uma negociação de mercado.

Fator localização

Item de influência significativa no valor de um imóvel, ponderado não em simples distância medida em metros ou quilômetros e sim na proximidade de polos atrativos e/ou ocorrência de fator relevante. Foram ponderados por meio de dados publicados, como índice fiscal ou planta genérica de valores do município, ou em entrevistas com profissionais do mercado imobiliário.

Fator padrão

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função do padrão construtivo de suas construções e benfeitorias. Utilizamos como base o estudo “Valores De Edificações De Imóveis Urbanos – 2017 (VEIU)” e o estudo “Índices de Unidades Padronizadas - 2019 (IUP)”, elaborados pelo IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que permite a comparação de edificações de padrões distintos, na aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

PADRÃO CONSTRUTIVO	INTERVALO DE VALORES		
	Min	Med	Max
Galpão Econômico	0,518	0,609	0,700
Galpão Simples	0,982	1,125	1,268
Galpão Médio	1,368	1,659	1,871
Galpão Superior	Acima de 1,872		

Fator depreciação (*Idade x Estado de Conservação*)

Considera a valorização ou desvalorização de preço de um imóvel em função de sua idade e estado de conservação, com base no critério de Ross Heidecke e IBAPE/SP.

Idade: As diferentes idades foram ponderadas por meio da relação entre os respectivos fatores indicados no critério consagrado de Ross-Heidecke, considerando a idade real ou estimada das construções e benfeitorias.

Estado de 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, segundo a classificação do quadro a seguir:

Estado da Edificação	Referência	Depreciação
Nova	A	0%
Entre nova e regular	B	0,32%
Regular	C	2,52%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%
Necessitando de reparos importantes	G	52,60%
Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	H	75,20%
Edificação sem valor	I	100%

7.1.1. Valor de Mercado de Locação

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Valores	mínimo	médio	máximo
Valor Unitário (R\$/m²)	24,53	28,85	33,18

Devido às características físicas do imóvel e localização, adotamos o valor médio como valor de mercado de locação.

O valor do imóvel será dado pela seguinte expressão:

V = Vu x A , onde:

Vu = Valor Unitário Adotado **R\$ 28,85**

A = Área construída equivalente (m²) 4.169,27 m²

V = Valor Total R\$ 120.283,44

VALOR TOTAL ARREDONDADO R\$ 120.000,00

A = Área construída (m²) 5.357,80 m²

Vu = Valor Unitário (R\$/m² Área construída (m²)) R\$ 22,40

7.2. VALOR JUSTO DE VENDA - MÉTODO DA RENDA (Fluxo de Caixa Descontado)

O avaliando teve seu Valor Justo para Venda apurado pelo **Método da Renda**, onde o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida, real ou prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização e a taxa de desconto a ser utilizada. A taxa de desconto é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado de capitais e, também, dos riscos do negócio.

Para determinação do valor de venda do imóvel elaboramos fluxos de caixa, simulando seu desempenho, e levando em conta as principais premissas de mercado e contratos de locação vigentes:

Nome do Locatário	Data de Início de Contrato	Data de Término de Contrato	Valor da Locação Atual (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
Pão de Açúcar	01/10/21	30/09/41	118.470,00	22,11

As principais premissas de mercado são descritas a seguir:

- **Valor Justo de Venda:** resultante do fluxo de caixa gerado pelas receitas e despesas do ciclo operacional, valor residual ao término do período de análise e custo de oportunidade e taxa de risco definidos para o cenário analisado.
- **Valor de locação contrato vigente:** os valores vigentes estão indicados no quadro anterior.
- **Valor de locação para novos contratos e imóveis vagos:** R\$22,40/m², de acordo com o Método Comparativo Direto descrito no anexo.
- **Revisional:** conforme contrato de locação, o locatário não tem direito a revisional para valor de mercado. Para contratos vigentes, adotamos o valor médio apurado pelo Método Comparativo.
- **Período de análise:** 120 meses.
- **Período do contrato:** este item não foi aplicado, pois o locatário atual permanecerá no imóvel ao longo de todo período da análise.
- **Período de Absorção / Vacância inicial:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise.

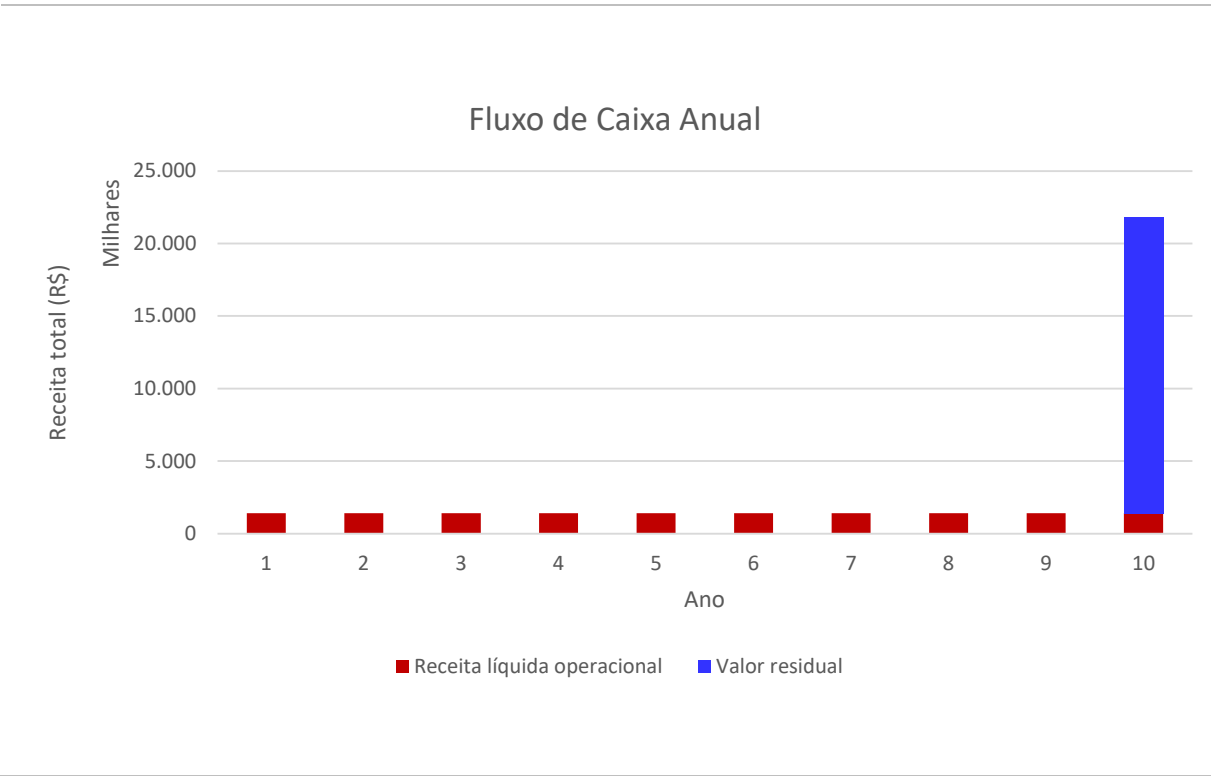
- **Carência inicial:** este item não é aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Carência após 1º contrato:** consideramos que os locatários atuais permanecerão no imóvel ao longo de todo período da análise, portanto, este item não é aplicado.
- **Descontos:** Não recebemos informações sobre descontos;
- **Valorização / Crescimento do valor de locação:** este item não foi aplicado, pois o imóvel encontra-se ocupado.
- **Vacância Constante:** para o período de análise não foi considerada taxa de vacância constante.
- **Perpetuidade (Valor Residual do Imóvel):** calculada sobre a renda após 10º ano.
- **Comissão de locação:** considerado 1 mês de locação.
- **Comissão de venda:** considerado 3% sobre o valor de venda do imóvel.
- **IPTU:** R\$ 2,11/m², considerado apenas em meses de vacância (conforme carnê IPTU 2021).
- **Inadimplência Constante:** não considerado.
- **Fundo de Reposição de Ativo (FRA):** devido à idade da construção, estimamos 1% sobre receita (em meses de receita positiva).
- **Gestão de Contratos:** considerado 0,5% sobre receita.
- **Taxa de Capitalização e Taxa de Desconto:** considerando cenário em moeda forte (sem inflação), adotamos taxa de desconto de 7,00% a.a., composta por NTN-B e risco do negócio, e taxa de capitalização (cap rate) de 6,75% a.a.
- **Inflação:** não considerada.

Resultados

Sendo assim, o valor de venda com base em sua renda, em números redondos, é de:

VALOR VENDA	(Renda - Fluxo Caixa)	R\$ 20.530.000,00	Vinte Milhões Quinhentos E Trinta Mil Reais
--------------------	-----------------------	--------------------------	--

O Fluxo de Caixa anual detalhado encontra-se a seguir:



Pão de Açúcar											
	Ano	0	1	2	3	4	5	6	7	8	TOTAL
Total de receitas											
Receita de Locação Corrigida	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	1.421.640	14.216.400
Desconto de locação	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Carência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total de despesas											
Comissão de locação	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-21.325	-213.246
Condomínio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IPTU	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inadimplência	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
FRA	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-14.216	-142.164
Gestão de contratos	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-7.108	-71.082
Receita líquida operacional											
Valor de Venda	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	14.003.154
Comissão de venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21.061.333
Valor residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-631.840
VPL (Valor Presente Líquido)	-20.532.240										20.429.493
Fluxo de caixa											
Fluxo de caixa acumulado	1.400.315	2.800.631	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	1.400.315	34.432.647
	1.400.315	2.800.631	4.200.946	5.601.262	7.001.577	8.401.892	9.802.208	11.202.523	12.602.839	34.432.647	34.432.647

7.3. ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

A seguir apresentamos uma análise de sensibilidade onde provocamos flutuações no cenário referencial para análise de impactos nos indicadores, com análise do efeito de flutuação em duas variáveis:

Análise de sensibilidade

	Limites		Escala	Variação
Locação	-20,00%	20,00%	5,00%	0,0%
Taxa	-1,50%	1,50%	0,50%	0,0%

Valor de locação - Consolidado											
		17,92	19,04	20,16	21,28	22,40	23,52	24,64	25,76	26,88	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	5,50%	-1,50%	22.778.607	22.778.607	22.778.607	22.778.607	22.778.607	22.778.607	22.778.607	22.778.607	
	6,00%	-1,00%	21.994.611	21.994.611	21.994.611	21.994.611	21.994.611	21.994.611	21.994.611	21.994.611	
	6,50%	-0,50%	21.246.445	21.246.445	21.246.445	21.246.445	21.246.445	21.246.445	21.246.445	21.246.445	
	7,00%	0,00%	20.532.240	20.532.240	20.532.240	20.532.240	20.532.240	20.532.240	20.532.240	20.532.240	
	7,50%	0,50%	19.850.239	19.850.239	19.850.239	19.850.239	19.850.239	19.850.239	19.850.239	19.850.239	
	8,00%	1,00%	19.198.780	19.198.780	19.198.780	19.198.780	19.198.780	19.198.780	19.198.780	19.198.780	
	8,50%	1,50%	18.576.299	18.576.299	18.576.299	18.576.299	18.576.299	18.576.299	18.576.299	18.576.299	

Valor de locação Unitário Consolidado											
		17,92	19,04	20,16	21,28	22,40	23,52	24,64	25,76	26,88	
		-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	
Taxa de desconto	5,50%	-1,50%	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	4.251	
	6,00%	-1,00%	4.105	4.105	4.105	4.105	4.105	4.105	4.105	4.105	
	6,50%	-0,50%	3.966	3.966	3.966	3.966	3.966	3.966	3.966	3.966	
	7,00%	0,00%	3.832	3.832	3.832	3.832	3.832	3.832	3.832	3.832	
	7,50%	0,50%	3.705	3.705	3.705	3.705	3.705	3.705	3.705	3.705	
	8,00%	1,00%	3.583	3.583	3.583	3.583	3.583	3.583	3.583	3.583	
	8,50%	1,50%	3.467	3.467	3.467	3.467	3.467	3.467	3.467	3.467	

8. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR JUSTO PARA VENDA	(Renda – Fluxo de Caixa Descontado)	R\$ 20.530.000,00	Vinte Milhões Quinhentos E Trinta Mil Reais
---------------------------	--	-------------------	---

Binswanger Brazil
CREA: 494866

DocuSigned by:



A2076C0355CE46C

Nilton Molina Neto
Sócio-Diretor
CREA: 506.893.304-8

DocuSigned by:



A2076C0355CE46C

Isabela Dora Costa Monastersky - MRICS
Diretora de Consultoria e Avaliações
CREA: 506.007.193-1



ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – LOCAÇÃO

Pesquisa

Item	Endereço	Índice Local	Áreas							
			Área construída (m²)	Térreo	Mezanino	Sobreloja	Andares	SS / Estac. Interno	Estac. Externo	Área construída equivalente (m²)
Aval.	Av. São Camilo, 700	100	5.357,80 m²	2.697,87 m²	-	-	-	2.942,80 m²	-	4.169,27 m²
1	Estrada Velha de Sorocaba, 1000	95	3.360,00 m²	2.240,00 m²	-	560,00 m²	560,00 m²	-	480,00 m²	2.920,00 m²
2	R. Maestro Manoel Vitório dos Santos, 131	95	1.609,00 m²	982,00 m²	627,00 m²	-	-	-	144,00 m²	1.456,90 m²
3	Avenida Marginal	90	815,00 m²	370,00 m²	74,00 m²	371,00 m²	-	-	96,00 m²	631,30 m²
4	Estrada Municipal do Embu, 949	95	700,00 m²	400,00 m²	300,00 m²	-	-	-	120,00 m²	640,00 m²
5	Avenida Denne, 208	100	978,00 m²	346,00 m²	-	297,00 m²	335,00 m²	-	-	662,00 m²
6	Estrada Velha de Cotia, 1632	90	495,00 m²	70,00 m²	-	215,00 m²	210,00 m²	-	-	282,50 m²
7	Marginal da Rodovia Raposo Tavares	110	1.680,00 m²	1.530,00 m²	150,00 m²	-	-	-	720,00 m²	1.815,00 m²

Construções					Contato		
Item	Ida de	Vida Útil	EC Estado de conservação	Padrão (IBAPE)	Imobiliária	Contato	Telefone
Aval.	5 anos	80 anos	c - regular	galpão superior	-	-	-
1	1 anos	80 anos	a - novo	galpão médio	Iarussi Gian	Alfonso	(11) 99575-5147
2	10 anos	80 anos	b - entre novo e regular	galpão médio (-)	Becker Galpões	João	(11) 94776-1619
3	2 anos	80 anos	a - novo	galpão médio (-)	Granja Viana Imóveis São Camilo	-	(11) 96929-8480
4	15 anos	80 anos	c - regular	galpão médio	Cristal Consultoria Imob.	Cecília	(11) 99893-0027
5	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio	Cristal Consultoria Imob.	Cecília	(11) 99893-0027
6	20 anos	80 anos	d - entre regular e reparos simples	galpão médio (-)	Cristal Consultoria Imob.	Cecília	(11) 99893-0027
7	10 anos	80 anos	c - regular	galpão médio (+)	Autêntica Consultoria Imobiliária	-	(11) 99777-9404

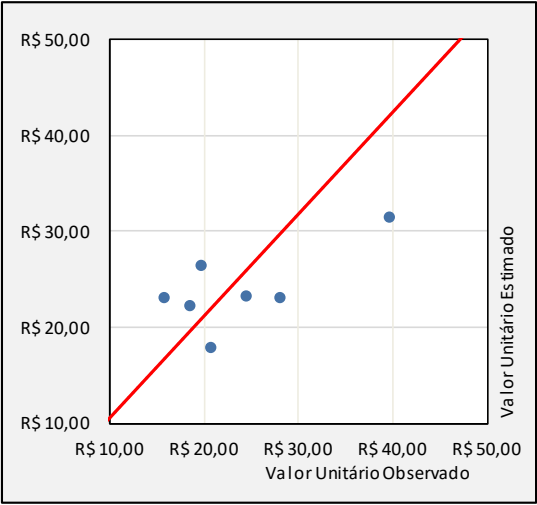
Cálculo

Item	Área construída equivalente (m²)	Valores			Homogeneização (Fatores)				Unitário Homogeneizado
		Total	Fator oferta	Unitário com fator oferta	Localização	Padrão	Depreciação	Fator final	
Aval.	-	-	-	-	OK	OK	OK		
1	2.920,00 m²	R\$ 64.000,00	0,90	R\$ 19,73/m²	1,053	1,103	0,967	1,122	R\$ 22,14/m²
2	1.456,90 m²	R\$ 30.000,00	0,90	R\$ 18,53/m²	1,053	1,295	1,011	1,358	R\$ 25,17/m²
3	631,30 m²	R\$ 11.000,00	0,90	R\$ 15,68/m²	1,111	1,295	0,971	1,377	R\$ 21,59/m²
4	640,00 m²	R\$ 20.000,00	0,90	R\$ 28,13/m²	1,053	1,103	1,055	1,210	R\$ 34,03/m²
5	662,00 m²	R\$ 18.000,00	0,90	R\$ 24,47/m²	1,000	1,103	1,130	1,233	R\$ 30,17/m²
6	282,50 m²	R\$ 6.500,00	0,90	R\$ 20,71/m²	1,111	1,295	1,130	1,536	R\$ 31,81/m²
7	1.815,00 m²	R\$ 80.000,00	0,90	R\$ 39,67/m²	0,909	1,000	1,025	0,935	R\$ 37,07/m²

Homogeneização (Fatores)

Intervalo de confiança		Situação paradigma	
Número de amostras:	7	Área construída equivalente (m²)	4.169,27 m²
Graus de liberdade:	6	Idade:	5 anos
tc (tabelado):	1,440	Vida útil:	80 anos
Amplitude:	R\$ 6,53/m²	Padrão:	galpão superior
		Conservação:	c - regular
Limite inferior:	R\$ 25,59/m²		
Média:	R\$ 28,85/m²		
Limite superior:	R\$ 32,12/m²		
Intervalo - Elementos utilizados			
Valor mínimo:	R\$ 21,59/m²		
Valor máximo:	R\$ 37,07/m²		

Ajuste: Paradigma x Avaliando		
Fator de testada (Avaliado)	1,0000	
Fator final	1,0000	
Campo de arbitrio	Paradigma	Avaliando
Limite inferior:	R\$ 24,53/m²	R\$ 24,53/m²
Média:	R\$ 28,85/m²	R\$ 28,85/m²
Limite superior:	R\$ 33,18/m²	R\$ 33,18/m²



Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -2 (Imóveis Urbanos)

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau					
		III	Pontos (3)	II	Pontos (2)	I	Pontos (1)
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	3 ✓	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	2	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	3	5	2 ✓	3	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	3 ✓	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	1
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,50 a 2,00	2 ✓	0,40 a 2,50*	1

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

Pontuação	10
-----------	----

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

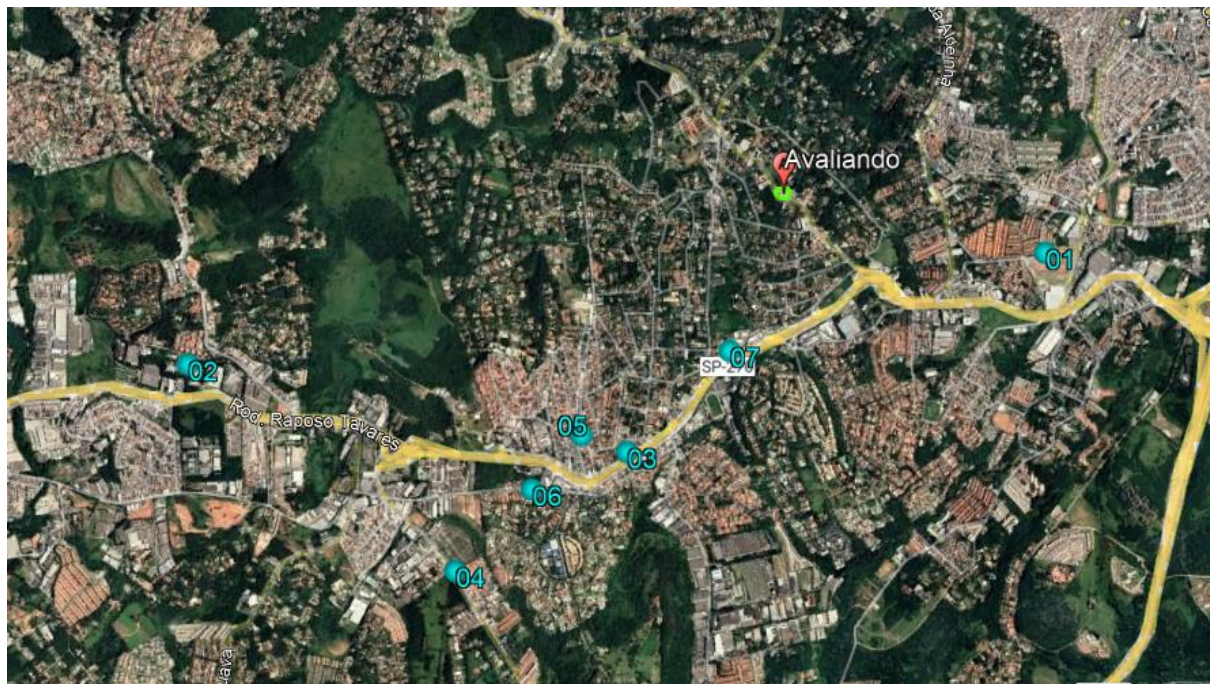
Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

* Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	Grau II	GRAU DE PRECISÃO:	Grau III
------------------------	---------	-------------------	----------

Elementos Comparativos



Mapa de Localização



Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



Elemento 06



Elemento 07



ANEXO B – FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DA RENDA

Companhia Brasileira de Distribuição																				
Período		Receita										Despesas								
Ano	Mês	% ocupação	Valor unt base	Fator de crescimento	Valor unt corrigido	Receita de Locação Corrigida	Desconto de locação	Carência	Renda Mensal Garantida	Venda	Total de receitas	Comissão de locação	Comissão de venda	Condomínio	IPTU	Inadimplência	FRA	Gestão de contrato	Total de despesas	Total Operacional
out-21	0	100%	0,00	1,00	0,00	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
nov-21	1	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
dez-21	2	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jan-22	3	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
fev-22	4	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mar-22	5	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
abr-22	6	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mai-22	7	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jun-22	8	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jul-22	9	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
ago-22	10	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
set-22	11	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
out-22	12	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
nov-22	13	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
dez-22	14	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jan-23	15	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
fev-23	16	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mar-23	17	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
abr-23	18	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mai-23	19	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jun-23	20	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jul-23	21	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
ago-23	22	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
set-23	23	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
out-23	24	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
nov-23	25	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
dez-23	26	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jan-24	27	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
fev-24	28	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mar-24	29	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
abr-24	30	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mai-24	31	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jun-24	32	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jul-24	33	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
ago-24	34	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
set-24	35	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
out-24	36	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
nov-24	37	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
dez-24	38	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jan-25	39	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
fev-25	40	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mar-25	41	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
abr-25	42	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mai-25	43	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jun-25	44	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jul-25	45	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
ago-25	46	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
set-25	47	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
out-25	48	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
nov-25	49	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
dez-25	50	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jan-26	51	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
fev-26	52	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mar-26	53	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
abr-26	54	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
mai-26	55	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jun-26	56	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
jul-26	57	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
ago-26	58	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
set-26	59	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
out-26	60	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0	118.470	0	0	0	0	0	-1.185	-592	-1.777	116.693
nov-26	61	100%	22,11	1,00	22,11	118.470	0	0	0	0										

Especificação da Avaliação

ABNT NBR 14653 -4 (Empreendimentos)

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - Fluxo de Caixa Descontado (FCD)

Tabela 4 - Identificação de valor e indicadores de viabilidade

Item	Atividade	Para identificação de valor					
		Grau III		Grau II		Grau I	
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	3 ✓	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais	
2	Análise das séries históricas do empreendimento	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise quantitativa para um prazo mínimo de 12 meses	1 ✓
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura	1 ✓
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada		Arbitrada	1 ✓
5	Escolha do Modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico	
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	Completa	3 ✓	Simplificada		Rendas Líquidas	
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1	1 ✓
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável		Simulação única com variação em torno de 10%	
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado	1 ✓
Pontuação							11

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO (Para identificação de valor):

Grau I

Tabela 5 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação

Graus	Para identificação de valor		
	III	II	I
Pontos mínimos	22	13	7
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

ANEXO C – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Em razão da quantidade e tamanho dos arquivos referentes aos documentos que embasaram a presente avaliação, deixamos de apresentá-los neste anexo.

No entanto, caso seja necessária a consulta, os mesmos encontram-se arquivados na nossa base de dados.

ANEXO D – EXPERIÊNCIA EMPRESA E RESPONSÁVEIS

A Binswanger Brazil

A Binswanger é uma organização internacional de consultoria imobiliária com mais de 80 anos de tradição. Criada nos Estados Unidos em 1931, a companhia assiste a clientes corporativos em mais de 100 países, nos cinco continentes.

Durante os anos 1990, a consultoria iniciou um programa de expansão internacional, formando alianças estratégicas com organizações imobiliárias em todo o mundo, período em que se estabeleceu também no Brasil, maior mercado imobiliário da América Latina.

Fundada em 1997, a Binswanger Brazil nasceu como escritório regional da rede, e em pouco mais de duas décadas se consolidou como uma das principais fornecedoras de serviços imobiliários para o mercado corporativo brasileiro.

Com sede em São Paulo, a companhia conta atualmente com uma das melhores estruturas imobiliárias em operação no país e oferece assistência de alcance global para todo o território nacional em um balcão único para clientes em diversos setores da economia.

Mais do que atender às necessidades de clientes, a Binswanger Brazil oferece linha completa de soluções imobiliárias e projetos personalizados para atender a todas as etapas dos processos imobiliários de seus parceiros de negócio.

Currículos



Nilton Molina Neto - CEO

Graduado em Engenharia de Produção Mecânica pelo Instituto Mauá de Tecnologia, Nilton é CEO da Binswanger Brazil desde 2015. Em sua trajetória profissional em grandes grupos corporativos, teve a oportunidade de acompanhar projetos industriais em empresa multinacional americana, participar de projetos comerciais de uma das maiores empresas da indústria de celulose do país e gerenciar projetos de construção naval para indústria de óleo e gás, onde coordenou mais de 150 funcionários.



Isabela Monastersky (MRICS) - Diretora Técnica

Há mais de 20 anos no mercado imobiliário, Isabela possui ampla experiência nas áreas de avaliação, consultoria e transações imobiliárias. Nesse período, exerceu funções de liderança em empresas como Colliers, Newmark Knight Frank e Dworking. Possui MBA em Real Estate (USP-2010), e pós-graduação em Perícias de Engenharia e Avaliações (FAAP-1998), e ocupa - desde 2018 - a Diretoria de Consultoria e Avaliação, onde analisa portfólios imobiliários de grandes incorporadores, fundos imobiliários e de pensão e investidores.

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Antônio Bento Mota Dias
 (OFICIAL DELEGADO)

Bel. Ricardo Antônio Buainain Dias
 (OFICIAL SUBSTITUTO)


LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

-102.274-

ficha

01

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

Cotia,

13

de

junho

de

2011

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO constituído pelas **CHÁCARAS nºs 14 e 15 DA GLEBA III**, situado no lugar denominado **"CHÁCARAS DO REFÚGIO"**, antigamente simplesmente Sítio do Refúgio, neste Município e Comarca de Cotia-SP, distante 661,30 metros do km 22 mais 840,00 metros da Via Raposo Tavares, de quem do aludido Km 22 mais 840,00 metros segue pela margem direita da Estrada da Fazendinha em direção para Carapicuíba, de forma irregular, medindo 73,20 metros em linha curva, mais 35,00 metros em reta de frente para a Estrada da Fazendinha, do lado direito mede 65,00 metros, do lado esquerdo mede 57,00 metros, e nos fundos mede 35,00 metros, confrontando em ambos os lados e fundos com terreno de propriedade do Dr. Fernando de Almeida Nobre Filho, encerrando a área total de 4.492,00 metros quadrados, contendo como benfeitoria, Um Prédio Residencial com frente para a Estrada da Fazendinha, nº 700.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: nº 23252.12.87.0878.00.000. -

REGISTRO ANTERIOR: Transcrições nºs 3.969 e 3.970 de 21/01/1974, deste Registro de Imóveis.

PROPRIETÁRIO: **NILBERTO RENE AMARAL DE SÁ**, brasileiro, advogado, casado com **MARLENE STELLA MACHADO DE SÁ**, residente e domiciliado na Rua Dr. Jesuino Maciel, nº 1.715, em São Paulo-Capital.

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

O OFICIAL SUBST. [assinatura] BEL. EDSON SCHUMISKI.

Av.01, em 13 de junho de 2011. -

RUA. -

Procede-se a presente "ex-officio" para ficar constando que a Estrada da Fazendinha, mencionada na descrição supra, passou a ser denominada **"Avenida São Camilo"**, conforme comprova o talão de imposto expedido pela Prefeitura do Município de Cotia. -

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei, EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-

= segue verso =

MOD. 10

matrícula

-102.274-

ficha

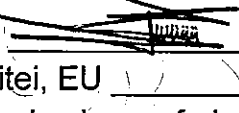
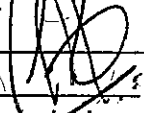
01

verso

Av.02, em 13 de junho de 2011. -

QUALIFICAÇÃO. -

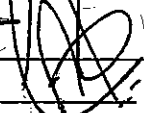
Pela escritura pública lavrada aos 26 de maio de 2011, às págs.065/068, do livro nº 421, re-ratificada pela escritura pública lavrada aos 30 de maio de 2011, às págs.101/104, do livro nº 421, do Oficial de Registro Civil e Tabelião de Notas do Município de Vargem Grande Paulista-SP, procede-se a presente para constar que **NILBERTO RENE AMARAL DE SA** é brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade RG nº 2.993.568-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 064.583.438-68, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **MARLENE STELLA MACHADO DE SA**, brasileira, professora, portadora da carteira de identidade RG nº 2.930.850-1-SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 152.443.098-62, conforme comprovam os documentos apresentados e microfilmados.

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
digitei, EU  (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente
autorizado, conferi e achei conforme.-
D. R\$10,91

Av.03, em 13 de junho de 2011. -

SEPARAÇÃO. -

Pela escritura pública mencionada na Av.02 supra, procede-se a presente para constar a **separação consensual** dos proprietários **NILBERTO RENE AMARAL DE SA** e sua mulher **MARLENE STELLA MACHADO DE SA**, conforme averbação feita aos 23 de setembro de 1991, à margem do assento do matrimônio, matrícula nº 115147 01 55 1969 2 00085 036 0020883-01, do Oficial de Registro Civil do 11º Subdistrito de Santa Cecília, Comarca de São Paulo-Capital. -

EU  (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado,
digitei, EU  (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente
autorizado, conferi e achei conforme.-
D. R\$10,91

R.04, em 13 de junho de 2011. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública mencionada na Av.02 desta, os proprietários **NILBERTO RENE AMARAL DE SA** e **MARLENE STELLA MACHADO DE SA**, já
-segue ficha 02-

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE COTIA - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Antonio Bento Mota Dias
 OFICIAL DELEGADO

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
 OFICIAL SUBSTITUTO


LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS

matrícula

ficha

de Cotia

-102.274-**02**

Cotia,

de

de

qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula a **MÁRCIO MITSUBE**, brasileiro, do comércio, portador da carteira de identidade RG nº 3.077.257-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.183.788-49, casado sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, com **WILMA PETRONI MITSUBE**, brasileira, do lar, portadora da carteira de identidade RG nº 3.496.804-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 130.328.058-21, residentes e domiciliados na Travessa Ouro Preto, nº 145, Jardim Paulistano, São Paulo-Capital, pelo valor de R\$3.000.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI.

EU [assinatura] (JOÃO LUIZ SIMÕES) escrevente autorizado, digitei: EU [assinatura] (CLAUDIO AVELINO DOS SANTOS) escrevente autorizado, conferi e achei conforme.-
 D. R\$3.452,81 Prot. 189.339

R.05, em 03 de agosto de 2011. -

VENDA E COMPRA. -

Pela escritura pública lavrada em 29 de junho de 2011, às págs. 273, do livro nº 4.028, do 22º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo-SP, os proprietários MARCIO MITSUBE e sua mulher WILMA PETRONI MITSUBE, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF nº 47.508.411/0001-56, com sede na Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, nº 3.142, São Paulo-SP, pelo valor de R\$ 4.500.000,00. Foi emitida pelo Tabelionato a Declaração sobre Operação Imobiliária (D.O.I.). -

EU [assinatura] (Bel. PAULO TARCISO ALVES) escrevente autorizado, digitei: EU [assinatura] (Bel. JOSÉ ROBERTO S. DOS SANTOS) Oficial Substituto, conferi e achei conforme.-
 D.R\$5.110,56 Prot. 190.976 - S.I.K. -

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 E ANEXOS DA COMARCA DE COTIA**
Bel. Antonio Bento Mota Dias
 Delegado

Bel. Ricardo Antonio Buainain Dias
 Substituto

Paulo Roberto Dias
 Escrevente Autorizado

Rita de Cassia Rodrigues Buainain
 Escrevente Autorizada

CERTIFICO E DOU FE que esta certidão foi extraída nos termos do art. 19 § 1º da Lei Federal nº 8.157/73 e sobre o imóvel os mesmos não tiveram qualquer ônus ou alienações, além do que nela contém.

Cotia/SP

03 AGO 2011

Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93240/86, a letra "a" do item 12 do Cap. XIV do provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data da sua emissão.

As custas e emolumentos relativos a presente certidão foram quitadas no recibo que faz parte integrante deste título.

MOD. 10

EM BRANCO

EM BRANCO



PREFEITURA DE COTIA
SECRETARIA DA FAZENDA

Estado de São Paulo
CENTRO INTEGRADO TRIBUTÁRIO

Inscrição:	23252.12.87.0878.00.000	Recibo:	2021-IPTU-57887	Data de Emissão:	13/01/2021
Contribuinte:	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO				
End. Imóvel:	AVENIDA SAO CAMILO Nº 700 BLOCO 1 GRANJA VIANNA LOTE 13 E 14 QUADRA GLEBA III CEP 06709-150 COTIA SP				
Loteamento:	Bairro: GRANJA VIANNA				2ª Via.
End. Entrega:	AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP				

Situação	Cobrança	Testada Principal	Fr. Ideal	Área Ocupada	Área Terreno	Área Construída	Tipo Edificação	Utilização
3-MEIO QUADRA	0-NORMAL	102,80	1,00	2.691,82	4.492,00	5.357,80	16-OUTROS - GALPAO	5-COMERCIO
Vir Venal do Terr. (R\$)	Vir Venal Prédio (R\$)	Vir Venal Imov/Trib. (R\$)	Vir M Terreno (R\$)	Vir Anual a Pagar (R\$)	Vir. Venal do Exces. (R\$)	Vir M. Constr(R\$)		
12.995.123,10	4.773.602,48	17.768.725,58	3.491,43	188.348,49	0,00	890,96		
Imposto Territorial (R\$)	Imposto Predial (R\$)	Imposto de Excesso (R\$)	Imposto Incêndio (R\$)	Nr. Parc.	Vir por Parc. (R\$)			
0,00	188.348,49	0,00	0,00	12	15.695,71			

1 - Até o vencimento, seu imposto poderá ser pago em qualquer agência bancária, em todo território nacional;
2 - Se optar pelo pagamento da cota única, este recibo será a quitação do IPTU do ano de 2021;
3 - Os comprovantes de pagamento somente terão validade como recibo se contiverem autenticação mecânica de agência autorizada;
4 - Pague seus impostos em dia, evitando cobrança judicial.

CAIXA		CAIXA	104-0	10492.19429	10000.100049	09482.322741	9	85150016951364
-------	--	-------	-------	-------------	--------------	--------------	---	----------------

RECIBO DO SACADO		Local de Pagamento				Vencimento	
Inscrição Cadastral 23252.12.87.0878.00.000		PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.				29/01/2021	
Vencimento 29/01/2021		Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA				Ag./Código Cedente 906/219421-0	
Ag./Código Cedente 906/219421-0		Data 13/01/2021	Número do 57887	Esp. Doc. DM	Aceite N	Data Process. 13/01/2021	Nosso Número 140000000948232272
Nosso Número 140000000948232272		Uso do Banco	Carteira SR	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor Documento 169.513,64
(=) Valor Documento 169.513,64		"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)". IPTU COTA ÚNICA SR. CAIXA: VALORES EXPRESSOS EM REAIS. IPTU/2021 COTA ÚNICA. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. COTA ÚNICA JÁ COM DESCONTO 10% NO IMPOSTO.					(-) Desconto
(-) Desconto							(-) Outras
(-) Outras							(+) Mora/Multa/Juros
(+) Mora/Multa/Juros							(+) Outros Acrescimentos
(+) Outros Acrescimentos							(=) Valor Cobrado
(=) Valor Cobrado		Sacad COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP Sacador/Avalista					CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56
Sacado COMPANHIA BRASILEIRA DE PREFEITURA MUNICIPAL DE							Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
29/01/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232280

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.322824 7 85150001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 01/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

(-) Desconto

(-) Outras

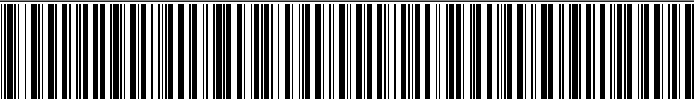
(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142
SAO PAULO CEP 01402-000
SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
22/02/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232299

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.322907 9 85390001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 02/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

(-) Desconto

(-) Outras

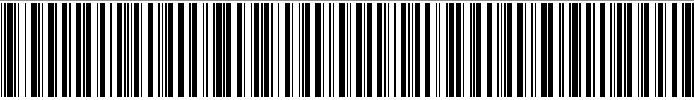
(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142
SAO PAULO CEP 01402-000
SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
22/03/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232302

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323046 5 85670001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

Nosso Número
140000000948232302

(-) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

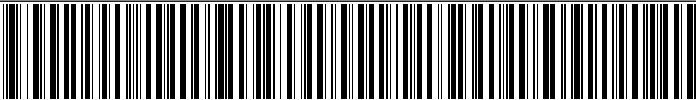
(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 03/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142
SAO PAULO CEP 01402-000
SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
20/04/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232310

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323129 4 85960001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

Nosso Número
140000000948232310

(-) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

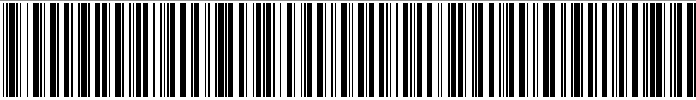
(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 04/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142
SAO PAULO CEP 01402-000
SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323202 7 86260001569571

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
20/05/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232329

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323202 7 86260001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 05/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56

Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323392 2 86580001569571

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
21/06/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232337

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323392 2 86580001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 06/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56

Ficha de Autenticação no Verso

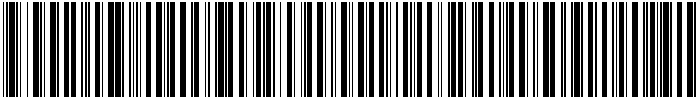


RECIBO DO SACADO
Inscrição Cadastral 23252.12.87.0878.00.000
Vencimento 20/07/2021
Ag./Código Cedente 906/219421-0
Nosso Número 140000000948232345
(=) Valor Documento 15.695,71
(-) Desconto
(-) Outras
(+) Mora/Multa/Juros
(+) Outros Acrescimentos
(=) Valor Cobrado
Sacado COMPANHIA BRASILEIRA DE PREFEITURA MUNICIPAL DE



104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323475 1 86870001569571

Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.					Vencimento 20/07/2021
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA					Ag./Código Cedente 906/219421-0
Data 13/01/2021	Número do 57887	Esp. Doc. DM	Aceite N	Data Process. 13/01/2021	Nosso Número 140000000948232345
Uso do Banco	Carteira SR	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor Documento 15.695,71
"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)". IPTU PARCELA: 07/12 APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.					(-) Desconto
					(-) Outras
					(+) Mora/Multa/Juros
					(+) Outros Acrescimentos
					(=) Valor Cobrado
Sacad COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP Sacador/Avalista					CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso



RECIBO DO SACADO
Inscrição Cadastral 23252.12.87.0878.00.000
Vencimento 20/08/2021
Ag./Código Cedente 906/219421-0
Nosso Número 140000000948232353
(=) Valor Documento 15.695,71
(-) Desconto
(-) Outras
(+) Mora/Multa/Juros
(+) Outros Acrescimentos
(=) Valor Cobrado
Sacado COMPANHIA BRASILEIRA DE PREFEITURA MUNICIPAL DE



104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323558 1 87180001569571

Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.					Vencimento 20/08/2021
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA					Ag./Código Cedente 906/219421-0
Data 13/01/2021	Número do 57887	Esp. Doc. DM	Aceite N	Data Process. 13/01/2021	Nosso Número 140000000948232353
Uso do Banco	Carteira SR	Espécie R\$	Quantidade	Valor	(=) Valor Documento 15.695,71
"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)". IPTU PARCELA: 08/12 APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.					(-) Desconto
					(-) Outras
					(+) Mora/Multa/Juros
					(+) Outros Acrescimentos
					(=) Valor Cobrado
Sacad COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP Sacador/Avalista					CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56



Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323632 1 87490001569571

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
20/09/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232361

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323632 1 87490001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 09/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56

Ficha de Autenticação no Verso

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323715 4 87790001569571

RECIBO DO SACADO

Inscrição Cadastral
23252.12.87.0878.00.000

Vencimento
20/10/2021

Ag./Código Cedente
906/219421-0

Nosso Número
140000000948232370

(=) Valor Documento
15.695,71

(-) Desconto

(-) Outras

(+) Mora/Multa/Juros

(+) Outros Acrescimentos

(=) Valor Cobrado

Sacado
COMPANHIA BRASILEIRA DE
PREFEITURA MUNICIPAL DE

CAIXA

104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323715 4 87790001569571

Local de Pagamento
PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.

Cedente
PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA

Data
13/01/2021

Número do
57887

Esp. Doc.
DM

Aceite
N

Data Process.
13/01/2021

Uso do Banco

Carteira
SR

Espécie
R\$

Quantidade

Valor

"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)".
IPTU
PARCELA: 10/12
APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.

Sacad
COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

CNPJ/CPF 47.508.411/0001-56

Ficha de Autenticação no Verso



RECIBO DO SACADO	
Inscrição Cadastral	23252.12.87.0878.00.000
Vencimento	22/11/2021
Ag./Código Cedente	906/219421-0
Nosso Número	140000000948232388
(=) Valor Documento	15.695,71
(-) Desconto	
(-) Outras	
(+) Mora/Multa/Juros	
(+) Outros Acrescimentos	
(=) Valor Cobrado	
Sacado COMPANHIA BRASILEIRA DE	

PREFEITURA MUNICIPAL DE



104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323806 1 88120001569571

Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.						Vencimento 22/11/2021	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA						Ag./Código Cedente 906/219421-0	
Data 13/01/2021		Número do 57887		Esp. Doc. DM	Aceite N	Data Process. 13/01/2021	Nosso Número 140000000948232388
Uso do Banco	Carteira SR	Espécie R\$		Quantidade		Valor	(=) Valor Documento 15.695,71
"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)". IPTU PARCELA: 11/12 APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.							(-) Desconto
							(-) Outras
							(+) Mora/Multa/Juros
							(+) Outros Acrescimentos
							(=) Valor Cobrado

Sacad COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

Ficha de
Autenticação no Verso

RECIBO DO SACADO	
Inscrição Cadastral	23252.12.87.0878.00.000
Vencimento	20/12/2021
Ag./Código Cedente	906/219421-0
Nosso Número	140000000948232396
(=) Valor Documento	15.695,71
(-) Desconto	
(-) Outras	
(+) Mora/Multa/Juros	
(+) Outros Acrescimentos	
(=) Valor Cobrado	
Sacado COMPANHIA BRASILEIRA DE	

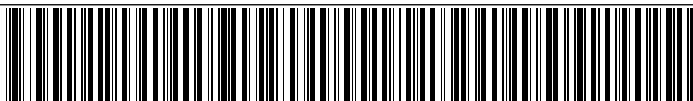
PREFEITURA MUNICIPAL DE



104-0 | 10492.19429 10000.100049 09482.323988 7 88400001569571

Local de Pagamento PREFERENCIALMENTE NAS CASAS LOTÉRICAS E AGÊNCIAS DA CAIXA ATÉ O VALOR LIMITE.						Vencimento 20/12/2021	
Cedente PREFEITURA MUNICIPAL DE COTIA						Ag./Código Cedente 906/219421-0	
Data 13/01/2021		Número do 57887		Esp. Doc. DM	Aceite N	Data Process. 13/01/2021	Nosso Número 140000000948232396
Uso do Banco	Carteira SR	Espécie R\$		Quantidade		Valor	(=) Valor Documento 15.695,71
"Instruções (Texto de Responsabilidade do Cedente)". IPTU PARCELA: 12/12 APÓS O VENCIMENTO, PAGAR SOMENTE NAS AGÊNCIAS DA CAIXA E CENTRO BANCÁRIO MUNICIPAL. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 5% ATÉ 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS. APÓS O VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE 10% APÓS 30 DIAS + JUROS DE MORA DE 1% AO MÊS.							(-) Desconto
							(-) Outras
							(+) Mora/Multa/Juros
							(+) Outros Acrescimentos
							(=) Valor Cobrado

Sacad COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUICAO
AV BRIGADEIRO LUIZ ANTONIO nº 3142 SAO PAULO CEP 01402-000 SAO PAULO SP
Sacador/Avalista

Ficha de
Autenticação no Verso