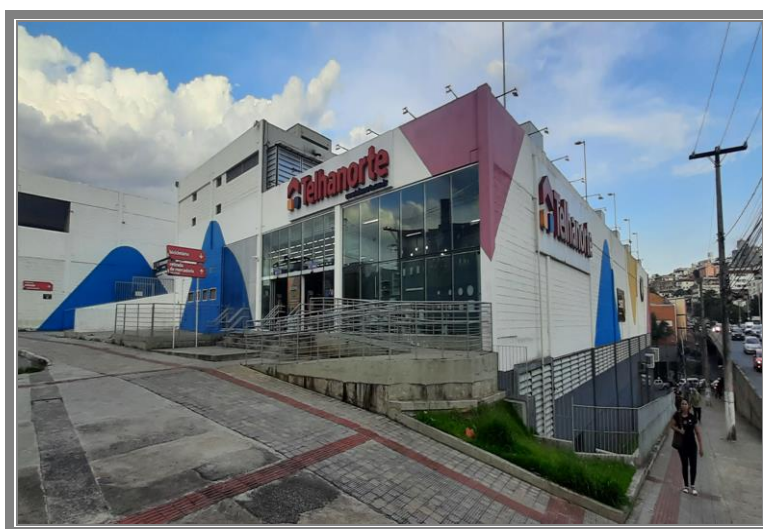


FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

Rua Amazonas, nº 4.338 - Nova Suíça - Belo Horizonte - MG



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Loja
- **Documentação** : Matrícula nº 97.078 - 7º Ofício de Registro de Imóveis comarca de Belo Horizonte - MG e IPTU
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.918/22



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 27.580.000,00

(vinte e sete milhões, quinhentos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua Amazonas, 4338 - Nova Suíssa - Belo Horizonte - MG, apresentando ainda frentes secundárias para as Ruas Junquilhos e Marajó.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Avenida Amazonas, via que faz a interligação com os diversos outros bairros da Cidade de Belo Horizonte.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Belo Horizonte é um município brasileiro e a capital do estado de Minas Gerais. Sua população estimada é de 2.501.576 habitantes, conforme estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), sendo o 6º município mais populoso do país, o terceiro mais populoso da Região Sudeste e o mais populoso de seu estado. Com uma área de aproximadamente 331 km², possui uma geografia diversificada, com morros e baixadas. Com uma distância de 716 quilômetros de Brasília, a capital federal, é a segunda capital de estado mais próxima da capital nacional, atrás apenas de Goiânia.

A cidade é mundialmente conhecida e exerce significativa influência nacional e até internacional, seja do ponto de vista cultural, econômico ou político. Conta com importantes monumentos, parques e museus, como o Museu de Arte da Pampulha, o Museu de Artes e Ofícios,



o Museu de Ciências Naturais da PUC Minas, o Circuito Cultural Praça da Liberdade, o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, o Mercado Central e a Savassi.

Belo Horizonte é a quarta cidade mais rica do Brasil com 1,54% do PIB nacional, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, respectivamente. Segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2013 seu PIB somou R\$ 81.426.708.267,07 o que equivale a aproximadamente 16,7% de toda produção de bens e serviços do estado. Segundo dados do IBGE, em 2013, o PIB per capita do município foi de R\$ 32.844,41. Em fevereiro de 2014, capital possui 350.156 de empresas abertas, das quais 332.619 são matrizes e 17.537 são filiais, configurando o terceiro município com maior número de empresas em atividade no país.

O terreno referente ao imóvel avaliando está situado na quadra formada pelas Avenidas Amazonas, Silva Lobo e Ruas Junquinhos e Marajó, vias que apresentam intenso fluxo, gerando elevadíssimo fator comercial.

Trata-se da avaliação da fração ideal do empreendimento que cabe ao Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária. A edificação apresenta padrão construtivo médio, sendo dotada de elevadores, ampla área de estacionamento, sistema de ar-condicionado, entre outros.

Dessa forma, considerando os fatos supramencionados, os signatários acreditam que o imóvel apresente liquidez média junto ao mercado imobiliário.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Rua Junquinhos - Local do Imóvel Avaliando.



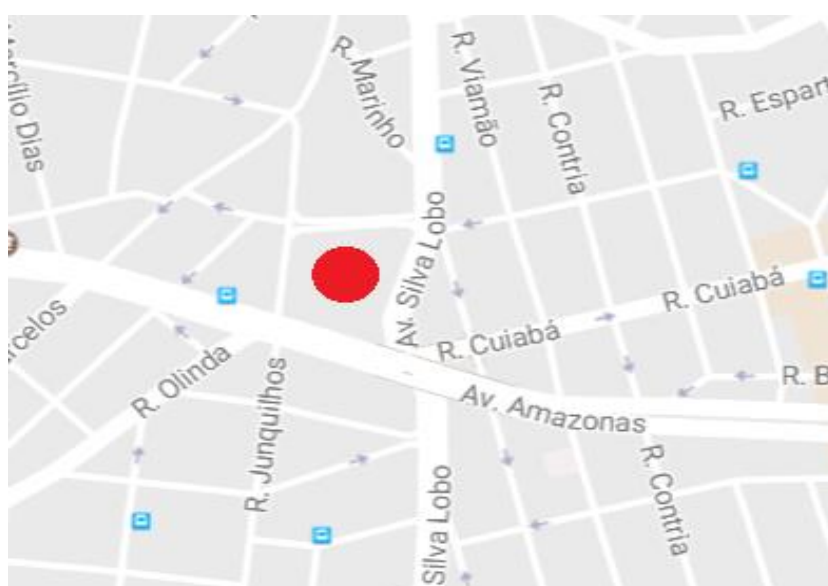
Avenida Amazonas - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Dimensões do Terreno

O terreno referente ao empreendimento é de conformação geométrica irregular, encerrando **uma área de 8.282,87m²**.

Corresponde à unidade avalianda a **fração ideal de 0,6300** do terreno sobre o qual se assenta o empreendimento (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada.).

Obs.1: A área de terreno referente ao imóvel em estudo, foi obtida através da Matrícula nº 97.078, emitida pelo Sétimo Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG, e da Notificação de IPTU. Não tendo sido efetuadas medições "in loco".

Obs.2: A fração ideal referente ao imóvel avaliando foi obtida através da Matrícula nº 97.078, emitida pelo Sétimo Oficial de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG.

Obs.3: Em vista de não se integrar ao objeto desta avaliação, não foram efetuadas investigações no concernente a hipotecas, arrestos, usufrutos e penhores, considerando-se os bens livres de quaisquer ônus ou problemas que recaiam sobre os mesmos, obstem o seu uso e depreciem o seu valor de mercado.

Obs.4: Sob o mesmo aspecto, de não se integrar ao objeto desta avaliação, deve-se ressaltar que não foram efetuados levantamentos de Passivos Ambientais, Topográficos, Planimétricos e Cadastrais.

2.1.2. Legislação e Posturas Municipais

De acordo com a Lei 7.166/96 de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo do Município de Belo Horizonte, o imóvel está implantado em **ZAP (ZONA DE ADENSAMENTO ESPECIAL)**, e pertence à área beneficiada pela Operação Urbana Consorciada - Entorno de Corredores de Transporte Coletivo.

Obs.: É aconselhável que antes de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

2.1.3. Infraestrutura Básica

O local é dotado de diversos melhoramentos urbanos, tais como: pavimentação (em asfalto) com sistemas de guias e sarjetas, redes de água, captação de esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública, arborização e serviço de coleta de lixo.

2.1.4. Topografia e Características do Solo

O terreno referente ao imóvel avaliando possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta frente principal, apresentando topografia em leve aclive ao longo de toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação de cunho comercial, parte integrante de uma área maior dos quais **7.958,46m²** de área construída pertence ao imóvel em estudo, apresentando as seguintes e principais características:

2.2.1. Edificação - Loja

Cunho : Comercial

Áreas Construídas

Área da Loja : 4.703,53m²

Área de Apoio : 2.629,93m²

Estac. Coberto : 625,00m²

Idade Aparente : 4 (quatro) anos

Estado de Conservação : Entre Nova e Regular (b)

Características Construtivas:

Estrutura : Concreto

Fechamento : Alvenaria

Cobertura : Fibrocimento

Fachada : Pintura

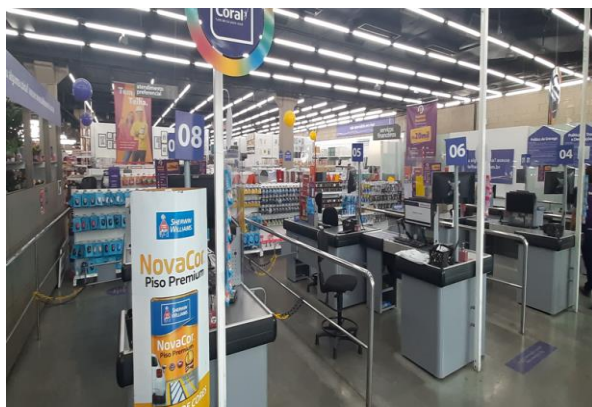
Vida Referencial : 60 (sessenta) anos

2.2.2. Outras Benfeitorias

O imóvel avaliando apresenta ainda benfeitorias e construções acessórias que não são dotadas de valor comercial isolado, porém necessárias ao conjunto de instalações, quais sejam:

- Área de Circulação de Pedestres;
- Estacionamento Descoberto ~ 4.600,00m²;
- Muretas Divisórias;
- Paisagismo;
- Etc.

Obs.: As áreas construídas referentes ao imóvel em análise, foram obtidas através da Matrícula nº 97.078, emitida pelo Sétimo Oficial de Registro de Imóveis da comarca de Belo Horizonte -MG.



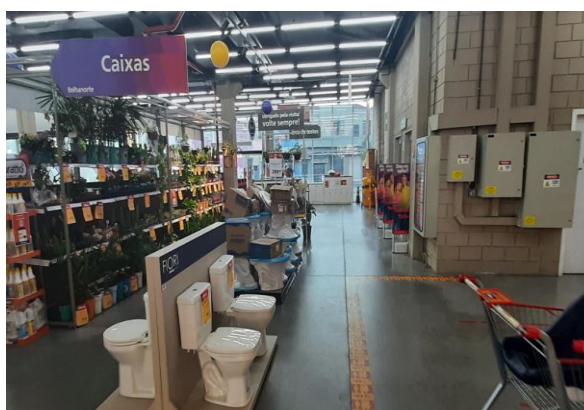
Característica Gerais do Imóvel Avaliando.



Característica Gerais do Imóvel Avaliando.



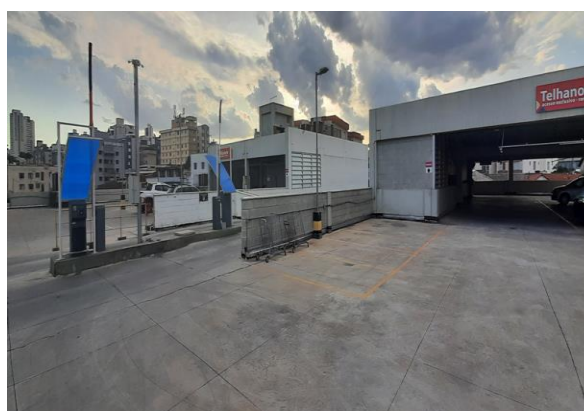
Característica Gerais do Imóvel Avaliando.



Característica Gerais do Imóvel Avaliando.



Característica Gerais do Imóvel Avaliando.



Característica Gerais do Imóvel Avaliando.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

O valor referente ao imóvel foi determinado através do **MÉTODO EVOLUTIVO**, no qual o valor do terreno foi obtido através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO** e o valor das benfeitorias através do **MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE BENFEITORIAS**.

Para a realização deste trabalho foram seguidas em sua íntegra as recomendações da NBR 14.653-1 e NBR 14.653-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, atendendo ao Grau II de Fundamentação e ao Grau III de Precisão.

3.2. DO TERRENO

3.2.1. Valor Unitário Básico

É preciso definir, o denominador comum ou a *situação paradigma*, ótica sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados, levando-se em conta os atributos ou variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis.

- Índice Fiscal (IF) = 140,00
- Área = 1,00

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral, através de fatores de fonte, transposição e área, obteve-se, para a situação paradigma, o seguinte valor unitário básico (Vide Anexo 1 - Valor Unitário Básico):

$$V_u = R\$ 2.743,65/m^2$$

Para fins do presente estudo, em função da área do terreno avaliando ser muito superior às áreas dos elementos que compõem o campo amostral, dever-se-ia adotar o Valor Mínimo do Campo de Arbítrio, no entanto, em função da região ser muito bem vocacionada e o avaliando apresentar elevadíssimo fator comercial, os signatários acreditam que o valor (por m² de área de terreno) mais provável seja o **VALOR MÁXIMO DO CAMPO DE ARBÍTRIO:**

$$V_u = R\$ 3.155,20/m^2$$

3.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$V_{uH} = V_u \times (1 + \Sigma F_i - n)$$

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 3.155,20/m^2 \times (1 + 2,00 - 2)$$

$$V_u = R\$ 3.155,20/m^2$$

3.2.3. Valor Capital do Terreno

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área de terreno do Imóvel Avaliado e pela fração ideal do terreno, temos para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor do Capital-Terreno} = \text{R\$ } 3.155,20/\text{m}^2 \times 8.282,87\text{m}^2 \times 0,6300$$

arredondando:

$$\boxed{V_T = \text{R\$ } 16.460.000,00}$$

3.3. DAS BENFEITORIAS

3.3.1. Metodologia

Para a determinação do valor da edificação será aplicado, sobre a área construída equivalente, o custo de construção, considerando-se ainda sua depreciação.

Desta forma teremos:

$$CTc = \Sigma (\text{CUB} \times \text{ACE} \times \text{dep})$$

onde:

CTc = Custo da Construção

CUB = Custo Unitário Básico Estimado

ACE = Área Construída Equivalente

dep = Depreciação do Imóvel

3.3.2. Custo Unitário da Construção

Quanto ao custo unitário do metro quadrado da referida edificação utilizaremos aqueles divulgados pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de Minas Gerais (SindusCon-MG) - Custo Unitário Básico da Construção Civil, com as devidas correções para o caso em análise.

EDIFÍCIO COMERCIAL - ANDARES LIVRES - PADRÃO NORMAL

Custo Global/m2 (SINDUSCON/MG - Nov/2022):		2.748,06
Atualização	0,5%	13,74
		2.761,80
Transposição	1,00	
Aj de Padrão	0,90	
Índice	0,90	
Custo Global/m2 (Transposição - Atualizado):		2.485,62
<u>1) CUSTOS ADICIONAIS</u>		
Fundações	5,0%	124,28
Dificuldade de Obra	5,0%	124,28
Acabamentos Especiais	10,0%	248,56
Projeto	10,0%	248,56
Paisagismo	3,0%	74,57
Ar Condicionado	5,0%	124,28
Instalações Especiais	5,0%	124,28
Elevador/Escadas Rolantes	5,0%	124,28
Total		1.193,10
Subtotal 1		3.678,72
<u>2) DESPESAS INDIRETAS</u>		
Proporção	4,0%	147,15
Subtotal 2		3.825,87
<u>3) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO</u>		
Proporção	12,0%	459,10
CUSTO UNITÁRIO (R\$/m2)		4.284,97

3.3.3. Área Construída Equivalente

Nº	Descrição	Área (m2)	Peso	Área Equival. (m2)
1	Área de Loja	4.703,53	1,00	4.703,53
1	Áreas de Apoio	2.629,93	0,80	2.103,94
1	Estacionamento Coberto	625,00	0,60	375,00
1	Estacionamento/Superior	4.600,00	0,30	1.380,00
	Total	7.958,46		8.562,47

ÁREA CONSTRUÍDA (m2)	7.958,46 m2
ÁREA EQUIVALENTE (m2)	8.562,47 m2

3.3.4. Critério de Depreciação

Para a determinação da depreciação relativa à idade, será adotado o Método Combinado de Ross-Heidecke. Além de considerar o estado de conservação em que se apresenta a edificação, também são observados fatores importantes como a vida útil e idade.

Neste método, o fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra na primeira coluna a idade em percentual da vida útil provável (I/V) e, na primeira linha, o estado de conservação do imóvel.

Obtido o fator k resultante da tabela de Ross-Heidecke, o percentual da depreciação física a ser aplicada é:

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO:		
IDADE DO IMÓVEL:	5,00	anos
VIDA REFERENCIAL:	60,00	anos
I/V:	8,33	
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:	b	(Entre Nova e Regular)
K =	4,35	
DEPRECIACÃO =		0,957

3.3.5. Custo Total de Construção

Considerando-se que o valor da edificação equivale ao produto entre sua área construída equivalente, o custo unitário de construção, considerando-se ainda sua depreciação, temos:

$$\text{Valor da Construção} = 8.562,47\text{m}^2 \times \text{R\$ } 4.284,97/\text{m}^2 \times 0,957$$

arredondando:

$V_{CB} = \text{R\\$ } 35.090.000,00$

3.3.6. Outras Benfeitorias

Considerando-se as benfeitorias acessórias existentes no imóvel, temos que a verba referente às outras benfeitorias já depreciadas, é de:

$V_{OB} = \text{R\\$ } 1.750.000,00$
--

3.4. FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

O Fator de Comercialização é obtido através da relação entre o Valor de Venda do imóvel avaliando, considerando-o como pronto e o seu Custo de Reposição.

Para o presente caso, o fator de comercialização foi obtido através de um Fluxo de Caixa (Vide Anexo 4 - Fator de Comercialização) onde foram consideradas as seguintes premissas:

- Taxa de Desconto de 0,6019% a.m.
- Horizonte da Análise: 12 (doze) meses.
- Compra do Terreno: para o presente caso considerou-se a aquisição do terreno em 12 (doze) parcelas mensais iguais.
- Construção Principal: para o presente caso, considerou-se a construção da benfeitoria principal ao longo de 12 (doze) meses, com os seguintes percentuais executados em cada mês:

Meses	Porcentagem
1 ao 2	8,75
3 ao 4	11,25
5 ao 6	30,00
7 ao 8	30,00
9 ao 10	11,25
11 ao 12	8,75

- Construções Acessórias: para o presente caso considerou-se a construção das benfeitorias acessórias no último mês de obra.

Considerando-se os valores anteriormente calculados e todas as premissas acima explanadas, o Fator de Comercialização corresponderá ao quociente encontrado entre o Valor Futuro calculado pelo Fluxo de Caixa e o Valor Total (terreno + construção + outras benfeitorias). Para o presente estudo o Fator de Comercialização seria de:

FC = 3,26%



3.5. VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Computados os valores anteriormente calculados, temos que o valor de mercado para venda do imóvel, para Dezembro de 2.022 é de:

$$VI = (VT + VB + VOB) \times FC$$

sendo:

VT = Valor do Capital - Terreno = R\$ 16.460.000,00

VB = Valor do Capital - Benfeitorias = R\$ 35.090.000,00

VOB = Valor das Outras Benfeitorias = R\$ 1.750.000,00

FC = Fator de Comercialização = 1,0326

portanto:

$$VI = (R\$ 16.460.000,00 + R\$ 35.090.000,00 + R\$ 1.750.000,00) \times 1,0326$$

arredondando:

$V_{TOTAL} = R\\$ 55.040.000,00$
--



3.6. VALOR DE MERCADO DA FRAÇÃO IDEAL - PEDRA NEGRA

Considerando que cabe ao Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária a fração ideal de 50,1075% do imóvel avaliando, será apresentado a seguir o valor de mercado para venda correspondente a este percentual, de tal forma que para Dezembro de 2.022, monta em:

$$VI = R\$ 55.040.000,00 \times 0,501075$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 27.580.000,00

(vinte e sete milhões, quinhentos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO

O escopo técnico deste Laudo é limitado pelas seguintes premissas relacionadas a seguir:

1. Presume-se que os títulos de propriedade sejam bons e válidos, sem ônus, sendo importante ressaltar que a avaliação não tem a finalidade de confirmá-los;
2. Informações de terceiros são colhidas com cuidado e por premissa são consideradas boas e válidas, porém, os signatários não se responsabilizam pela sua veracidade;
3. Realizou-se o trabalho com base nas informações fornecidas pelo consultante, que se assumem como corretas e completas;
4. Não foram tomadas medidas no imóvel, tanto do terreno/gleba como das edificações e demais benfeitorias existentes que somente poderão ser confirmadas fielmente com o fornecimento do quadro de áreas mais recente;
5. Não se realizou estudos de engenharia no solo, que é presumido como bom ou similar aos comparativos de mercado, a não ser onde se menciona o contrário;
6. Não foram realizados estudos para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, à estrutura dos imóveis ou aos impactos ao meio ambiente e os valores reportados ignoram estes aspectos. Reserva-se o direito de rever a avaliação, caso venha a ser identificado algo que afete o valor de venda do imóvel;

7. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são premissas na data da avaliação e os signatários não assumem responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado;
8. Não se considerou quaisquer despesas de venda nem de tributação que possam surgir em caso de alienação ou em eventual aquisição, assim como qualquer saldo pendente de hipotecas, empréstimos ou quaisquer outras dívidas e acordos empresariais que recaiam sobre o bem avaliando;
9. Não foram considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos Federal, Estadual ou Municipal. Assumiu-se que o imóvel cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
10. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e conseqüentemente o valor do imóvel;
 - (b) Os sistemas prediais e outros controles associados ou softwares, estão em perfeita ordem e livres de defeitos. Todas as edificações cumprem os requisitos estatutários e de autoridades legais, incluindo normas construtivas, de segurança contra incêndio, salubridade e segurança;
 - (c) Todas as edificações descritas na matrícula do imóvel possuem licenças de construção, permanente ou direitos de uso existentes para a sua utilização corrente, não sendo afetado por propostas de planejamento;

11. A localização do imóvel somente poderá ser confirmada após fornecimento pelo contratante do levantamento georreferenciado;
12. Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno/gleba está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
 - (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
 - (c) A eventual existência de áreas de preservação permanente somente poderá ser fielmente considerada caso seja fornecido pelo contratante levantamento topográfico específico, neste caso, poderá ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação;
13. Não foram realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes do imóvel, sendo considerado que as empresas/usuários ali estabelecidos cumprem com suas obrigações financeiras e que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou quaisquer descumprimentos contratuais;



14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;
15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

5. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 24 (vinte e quatro) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 05 (cinco) anexos:

1. Valor Unitário Básico
2. Elementos Comparativos
3. Fator de Comercialização
4. Documentação Compulsada
5. Anotação de Responsabilidade Técnica

São Paulo, 09 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES



CELSON DE SAMPAIO AMARAL NETO
CREA nº 133.052/D
Engenheiro Civil



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 1

VALOR UNITÁRIO BÁSICO

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

Situação Paradigma:

Área = 1,00
IF = 140,00

El. nº	Endereço	IF	Valor (R\$)	Área (m ²)	F oferta	Fatores Utilizados			q (R\$/m ²)	
						F transp	F área	Σ Fi		
1	Rua Platina, nº 1361	110,00	7.310.000,00	3.000,00	1,00	2,436,67	1,2727	0,8800	2.1527	2.808,75
2	Rua Juscelino Barbosa X Rua Oswaldo Cruz	100,00	2.000.000,00	670,00	0,90	2.686,56	1,4000	0,7300	2,1300	3.035,82
3	Avenida Amazonas, nº 5400	120,00	2.100.000,00	720,00	0,90	2.625,00	1,1667	0,7400	1,9067	2.380,09
4	Avenida Amazonas, nº 3900	140,00	1.780.000,00	450,00	1,00	3.955,56	1,0000	0,6900	1,6900	2.729,34
5	Avenida Teresa Cristina, nº 4575	80,00	2.800.000,00	1.700,00	0,90	1.482,35	1,7500	0,8200	2,5700	2.327,30
6	Avenida Siva Lobo, nº 915	120,00	2.490.000,00	702,00	1,00	3.547,01	1,1667	0,7300	1,8967	3.180,60

Valor Unitário Básico

Soma = 16.461,89 /m²
nº de Elementos = 6
Média = 2.743,65 /m²
Mínimo = 1.920,55 /m²
Máximo = 3.566,74 /m²
Eliminando-se os elementos discrepantes (D):
Soma = 16.461,89 /m²
Média = 2.743,65 /m²

Límites de Confiança:

Número de Amostras = 6
Graus de Liberdade = 5
tc (tabelado) = 1,476
Desvio Padrão = 342,42
Limite Superior = R\$ 2.949,98 /m²
Limite Inferior = R\$ 2.537,31 /m²
Média = R\$ 2.743,65 /m²
Intervalo - Elementos Efeitivamente Utilizados
Valor Mínimo = R\$ 2.327,30 /m²
Valor Máximo = R\$ 3.180,60 /m²
Limite Superior = R\$ 3.155,20 /m²
Limite Inferior = R\$ 2.332,10 /m²

IMÓVEL AVALIANDO

Dados do Imóvel:
Área (m²) = 8.282,87
IF = 140,00
Área = 1,00
F transp = 1,0000
F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 2.743,65
Vu adór (R\$/m²) = 3.155,20
Vu HOMO (R\$/m²) = 3.155,20
Área Adotada (m²) = 8.282,87
Fração Ideal = 0,6300
Valor = R\$ 16.464.469,15
ou, R\$ 16.460.000,00

Fonte de Informação

1	Anuar Donado Consult. Imobiliária - Tel. (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane
2	BH Brokers Imóveis - Tel. (31) 3262-2025 / 99586-3145 - Sra. Isabela
3	Neimóveis - Tel. (31) 3464-1438 - Sr. Adhirar
4	ApKasa Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3243-0403 / 9-9393-3331 - Sr. Roberto
5	Vendere Negócios Imobiliários - (31) 3377-1011 / 99892-0828 - Sr. Bruno
6	Anuar Donado Consult. Imobiliária - Tel. (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane

NOTA:

Valor unitário homogeneizado ⇒ q = Vu x (1 + Σ Fi - n)

Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta

Σ Fi = Somatória dos fatores utilizados

n = Número de fatores utilizados = 2



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Rua Platina, nº 1361	O/T :	O
Fonte: Anuar Donado Consult. Imobiliária -Tel. (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,273
Bairro: Calafate	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 3.000,00	Fator Área:	0,880
Índice Fiscal: 110,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 7.310.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 2.436,67
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 9.300.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 1.060.000,00		VENDA



Comparativo no. 2 : Rua Juscelino Barbosa X Rua Oswaldo Cruz	O/T :	O
Fonte: BH Brokers Imóveis - Tel. (31) 3262-2025 / 99586-3145 - Sra. Isabela	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,400
Bairro: Nova Suíça	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 670,00	Fator Área:	0,730
Índice Fiscal: 100,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.000.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 2.686,56
Observações: Terreno		OFERTA
		VENDA



Comparativo no. 3 : Avenida Amazonas, nº 5400	O/T :	O
Fonte: Netimóveis - Tel. (31) 3464 1438 - Sr. Adhimar	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,167
Bairro: Nova Suíça	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 720,00	Fator Área:	0,740
Índice Fiscal: 120,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.100.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 2.625,00
Observações: Casa		OFERTA
		VENDA



Comparativo no. 4 : Avenida Amazonas, nº 3900	O/T :	O
Fonte: ApKasa Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3243 0403 / 9.9393 3331 - Sr. Roberto	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Centro	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 450,00	Fator Área:	0,690
Índice Fiscal: 140,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 1.780.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 3.955,56
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 2.000.000,00		OFERTA
Valor das Construções: R\$ 20.000,00		VENDA





amaral d'avila
engenharia de avaliações

Comparativo no. 5 : Avenida Teresa Cristina, nº 4575	O/T :	O
Fonte: Vendere Negócios Imobiliários - (31) 3377-1011 / 9.9892-0828 - Sr. Bruno	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Salgado Filho	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 1.700,00	Fator Área:	0,820
Índice Fiscal: 80,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.800.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 1.482,35
Observações: Terreno		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Avenida Silva Lobo, nº 915	O/T :	O
Fonte: Anuar Donado Consult. Imobiliária - Tel. (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane	V/L :	V
Município: Belo Horizonte/MG	Fator Transposição:	1,000
Bairro: Carlos Prates	Fator Topografia:	1,000
Área de Terreno (m2): 702,00	Fator Área:	0,730
Índice Fiscal: 120,00	Outros ()	
Topografia: 1,00		
Preço à Vista: R\$ 2.490.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área de Terreno, abatido em 10%:		R\$ 3.547,01
Observações: Valor Total do Imóvel: R\$ 4.200.000,00		OFERTA VENDA
Valor das Construções:		



São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações



LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 3

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

A N E X O 4

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCRIVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALDAS

01

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2020

MATRÍCULA Nº 97078

Data 06-10-2020.-

Imóvel: Loja nº 01 do bloco A, do Edifício Comercial Amazonas, na Avenida Amazonas, nºs 4200, 4244 e 4368, Rua Junquinhos nºs 151, 155, 183 e 195, Rua Marujó nºs 170 e 180, e Avenida Silva Lobo, nºs 760 e 770, loja localizada no 4º pavimento com a área privativa principal de 4.703,53m², outras áreas privativas acessórias de 2.629,93m², área privativa total de 7.333,46m², área de uso comum de 3.446,06m², área real total de 10.779,51m², com 209 vagas de garagem acessórias nºs 1, 4, 5, 6 e 7 (cobertas e descobertas) localizadas no 4º pavimento, nºs 01, 02, 03, 128, 129, 130, 160 a 164, 176 a 182 e 185 (cobertas) e 04 a 127, 131 a 159, 165 a 175, 184 a 204 (descobertas) localizadas no 5º pavimento, e a correspondente fração ideal de 0,63000 do lote nº 01-A, do quarteirão nº 110-A, do Bairro Calafate, com as seguintes características: Área de lote: 8.282,87m². FRENTE: 1 - Dimensão: 72,16m. Nome do logradouro: Rua Junquinhos (oficial). Código do logradouro: 39657. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: 10,00m <=> largura da via < 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 15. 2 - Dimensão: 18,54m. Nome do logradouro: Rua Junquinhos (oficial). Código do logradouro: 39657. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: 10,00m <=> largura da via < 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 15. 3 - Dimensão: 92,84m. Nome do logradouro: Avenida Amazonas (oficial). Código do logradouro: 3140. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: 10,00m <=> largura da via < 15,00m. 4 - Dimensão: 68,73m. Nome do logradouro: Rua Marujó (oficial). Código do logradouro: 43419. Classificação viária: Coletora. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: largura da via >= 15,00m. 5 - Dimensão: 14,58m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 6 - Dimensão: 25,60m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 7 - Dimensão: 2,93m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter

(continua no verso)



Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 8 - Dimensão: 23,70m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 9 - Dimensão: 14,22m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 10 - Dimensão: 3,25m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. 11 - Dimensão: 3,96m. Nome do logradouro: Avenida Silva Lobo (oficial). Código do logradouro: 65889. Classificação viária: Arterial. Permissividade de uso: VM - Vias de Caráter Misto. Largura da via: >= 15,00m. Largura final da via (conforme projeto viário): 35. DIVISAS: Dimensão: 1 - 35,02m, lote nº 08, do quarteirão nº 111-D; 2 - 13m, lote nº 03, do quarteirão nº 111-D; 3 - 10,48m, lote nº 02, do quarteirão nº 111-D, de acordo com a planta CP 046297-F, aprovada em 14-10-2016.- Proprietária: BTS V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Avenida Raja Gabaglia, nº 3320, 6º andar, sala 5, Bairro Estoril, CNPJ 24.254.520/0001-99.- Registros anteriores nºs matrículas nºs 74295 e 91144, no livro nº 2, desta Serventia.- Quant.: 1 (Código - 4401-6): Emol: R\$ 41,98.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 2,52.- T.F.J.: R\$ 14,00 = R\$ 58,50.- Total Geral: R\$ 58,50.-

+++++

AV-1-97078.- Protocolo nº 305790.- Em 04-09-2020.- CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.- A convenção de condomínio do EDIFÍCIO COMERCIAL AMAZONAS está registrada sob o nº 5165, no livro nº 3, desta Serventia, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. A Instituição de Condomínio referente ao empreendimento, está registrada nesta Serventia sob nº R-5-91144, no livro nº 2, desta Serventia. Dou fé.-Quant.: 1 (Código - 4135-0): Emol: R\$ 16,69.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recome: R\$ 1,00.- T.F.J.: R\$ 5,56 = R\$ 23,25.- Total Geral: R\$ 23,25.- (Ato praticado conforme Artigo 11, caput do Provimento nº 94/CNJ de 28-03-2020).- Selo Digital: DZV92384 - Código de Segurança: 6962.3150.2541.2021.- Belo Horizonte, 06 de Outubro de 2020.-

+++++

AV-2-97078.- Protocolo nº 305790.- Em 04-09-2020.- BAIXA DE CONSTRUÇÃO.- Conforme certidão datada de 09-08-2019, a qual fica arquivada nesta Serventia, extraída do processo nº 01.140.552.16-05, em 09-08-

(há ficha 2)



7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS
OFICIAL INTERINO - MARCO ANTÔNIO BELTRÃO CAMPOS
ESCREVENTE SUBSTITUTA - RAQUEL SYLMARA DE OLIVEIRA CALDITO

02

REGISTRO DE IMÓVEIS REGISTRO GERAL

Livro nº 2

ANO: 2020

MATRÍCULA Nº 97078

Data 06-10-2020

2019 foi concedida a baixa de construção para, dentre outras, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé.-Quant.: 1 (Código - 4158-2): Emol: R\$ 1.831,00.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 109,85.- T.F.J.: R\$ 1.498,08 = R\$ 3.438,93.-Quant.: 13 (Código - 8101-8): Emol: R\$ 80,34.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 4,81.- T.F.J.: R\$ 26,65 = R\$ 111,80.- Total Geral: R\$ 3.550,73.- (Ato praticado conforme Artigo 11, caput do Provimento nº 94/CNJ de 28-03-2020).- Selo Digital: DZV92384 - Código de Segurança: 6962.3150.2541.2021.- Belo Horizonte, 06 de Outubro de 2020.-

+++++

AV-2-97078.- Protocolo nº 305790.- Em 04-09-2020.- CND/INSS.- Foi apresentada para ser arquivada nesta Serventia, a CND/INSS nº 002642019-88888946, referente a área comercial construída de obra nova, com 14.317,38m².- Dou fé.- Quant.: 1 (Código - 4185-0): Emol: R\$ 16,69.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 1,00.- T.F.J.: R\$ 5,56 = R\$ 23,25.-Quant.: 1 (Código - 8101-8): Emol: R\$ 6,18.- ISSQN: R\$ 0,00.- Recomepe: R\$ 0,87.- T.F.J.: R\$ 2,06 = R\$ 8,60.- Total Geral: R\$ 31,85.- Ato praticado conforme Artigo 11, caput do Provimento nº 94/CNJ de 28-03-2020).- Selo Digital: DZV92384 - Código de Segurança: 6962.3150.2541.2021.- Belo Horizonte, 06 de Outubro de 2020.-

7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR
LEI 15.424/04 - TABELA 8

Emol. R\$ 18,36 + Recol. R\$ 1,93 T.F.J.: R\$ 6,67 = R\$ 26,96
Belo Horizonte, 06-10-2020

Oficial



OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS

7º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE BELO HORIZONTE - ESTADO DE MINAS GERAIS

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Selo Digital: DZV92384
Cod. Reg: 7057.7356.1381.4885
Ord. de Ato Praticado: 1

Consulte a validade deste selo no site:
<https://selos.tjmg.jus.br/>

Emol. R\$ 18,36 T.F.J.: R\$ 6,67 Total: R\$ 26,96 ISSQN: R\$ 0,00



amaral d'avila
engenharia de avaliações



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

**DOCUMENTO DE RECOLHIMENTO E ARRECADAÇÃO MUNICIPAL
- DRAM -
RECEITA MUNICIPAL**

IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - IPTU / 2020

Imprimir

Até o dia 20 de janeiro, você tem 5% de desconto no pagamento integral ou na antecipação de parcelas

VERDE IMOBILIARIA S/A
AVENIDA AMAZONAS, 4388
NOVA SUISSA
30421-026 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 07.642.388/0001-73

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia	Data Vencimento
150110A001A001-4	13.001.20.0668009	01.20.1084783.28	20/01/2020

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel: LOTE VAGO
Tipo de Lançamento: TERRITORIAL
Área do Terreno: 8.282,87
Área Construída: 0,00
Fração Ideal: 0,166174
Zona Homogênea/Zona Uso: OE105 / ZAP
Classificação/Padrão acabamento: / TC

3 Opções para Pagamento e/ Desconto de 5%

Dois Parcelas:	4.998,43
Três Parcelas:	7.494,65
Quatro Parcelas:	9.992,86
Cinco Parcelas:	12.491,08
Seis Parcelas:	14.989,29
Sete Parcelas:	17.487,51
Oito Parcelas:	19.985,72
Nove Parcelas:	22.483,94
Dez Parcelas:	24.982,15
Pagamento Integral:	27.480,37

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 1.443.731,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 60.000,00	1,00%	600,00
de 60.000,00 até 100.000,00	1,50%	900,00
de 100.000,00 até 150.000,00	2,00%	1.200,00
de 150.000,00 até 1.000.000,00	2,50%	2.500,00

Imposto calculado	28.700,51
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	28.700,51
Taxa de coleta de resíduos	0,00
Taxa de fiscalização aparelhos transp	0,00
Contribuição de iluminação pública	228,20
Expediente	0,00
Total	28.928,71

4 Informação sobre pagamento em parcelas

Esta guia é utilizada para antecipação de parcelas com desconto. Caso não queira antecipar, a primeira parcela sem desconto vencerá em 15 de fevereiro de 2020 e poderá ser emitida pela internet em www.pbh.gov.br/iptu.

Emissão: 10/01/2020 CTRN: 02 00010 00000 Legais: 3140 Belo Horizonte 07640180

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



**PREFEITURA
BELO HORIZONTE**

PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CREDENCIADOS, NÃO RECEBER APÓS 20/01/2020

Índice Cadastral	Lançamento	Número da Guia	Data Vencimento
150110A001A001-4	13.001.20.0668009	01.20.1084783.28	20/01/2020

81780000000-9 00000521202-2 00120012010-1 84783280000-1

VALOR COBRADO



São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



Ministério da Indústria, Comércio Exterior e Serviços
 Secretaria Especial da Micro e Pequena Empresa
 Departamento de Registro Empresarial e Integração
 Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais

Nº DO PROTOCOLO (Uso da Junta Comercial)

NIRE (da sede ou filial, quando a sede for em outra UF)

31300116328

Código da Natureza Jurídica

2054

Nº de Matrícula do Agente Auxiliar do Comércio

1 - REQUERIMENTO

ILMO(A). SR.(A) PRESIDENTE DA Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Nome: BTS SPE V EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A.
 (da Empresa ou do Agente Auxiliar do Comércio)

Nº FCN/REMP



J183191336886

requer a V.Sª o deferimento do seguinte ato:

Nº DE VIAS	CÓDIGO DO ATO	CÓDIGO DO EVENTO	QTDE	DESCRIÇÃO DO ATO / EVENTO
1	007			ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINARIA
		2247	1	ALTERACAO DE CAPITAL SOCIAL

NOVA LIMA

Local

1 Junho 2018

Data

Representante Legal da Empresa / Agente Auxiliar do Comércio:

Nome: _____

Assinatura: _____

Telefone de Contato: _____

2 - USO DA JUNTA COMERCIAL

DECISÃO SINGULAR

DECISÃO COLEGIADA

Nome(s) Empresarial(ais) igual(ais) ou semelhante(s):

SIM

SIM

Processo em Ordem À decisão

_____/_____/_____
Data

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

NÃO

_____/_____/_____
Data

Responsável

Responsável

DECISÃO SINGULAR

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

_____/_____/_____
Data

Responsável

DECISÃO COLEGIADA

Processo em exigência. (Vide despacho em folha anexa)

2ª Exigência

3ª Exigência

4ª Exigência

5ª Exigência

Processo deferido. Publique-se e archive-se.

Processo indeferido. Publique-se.

_____/_____/_____
Data

Vogal

Vogal

Vogal

Presidente da _____ Turma

OBSERVAÇÕES



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais

Certifico registro sob o nº 6950411 em 03/08/2018 da Empresa BTS SPE V EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S.A., Nire 31300116328 e protocolo 183294106 - 01/08/2018. Autenticação: E5C0EC9C7B2843C3B578AD54318C5DB9DDF2E. Marinely de Paula Bomfim - Secretária-Geral. Para validar este documento, acesse <http://www.jucemg.mg.gov.br> e informe nº do protocolo 18/329.410-6 e o código de segurança fPGu Esta cópia foi autenticada digitalmente e assinada em 03/08/2018 por Marinely de Paula Bomfim – Secretária-Geral.



Capa de Processo

Identificação do Processo

Número do Protocolo	Número do Processo Módulo Integrador	Data
18/329.410-6	J183191336886	01/06/2018

Identificação do(s) Assinante(s)

CPF	Nome
012.473.776-52	VIKTOR NOBRE DE ASSIS



Junta Comercial do Estado de Minas Gerais



BTS SPE V EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ 24.254.520/0001-99
NIRE 3130011632-8

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 25 DE MAIO DE 2018**

DATA, HORA E LOCAL: Em 25 de maio de 2018, às 10:00 horas, na sede da BTS SPE V Empreendimentos Imobiliários S.A., localizada na Rua Senador Milton Campos, nº 35, andar 10, Sala 1001, Bairro Vila da Serra, na cidade de Nova Lima/MG, CEP 34.006-050 (“Companhia”).

PRESENCAS: Presentes os acionistas titulares da totalidade das ações de emissão da Companhia, conforme assinatura desta ata e do Livro de Presença de Acionistas.

CONVOCAÇÃO: Dispensada a convocação e publicação de anúncios em razão da presença da totalidade dos acionistas, conforme autoriza o artigo 12º, parágrafo único do Estatuto Social da Companhia, e o artigo 124, §4º, da Lei 6.404/1976.

COMPOSIÇÃO DA MESA: Por indicação dos acionistas presentes, assumiu os trabalhos na qualidade de Presidente da Mesa o Sr. Viktor Nobre de Assis, que indicou como Secretário da Mesa o Sr. André Bernardes Pereira de Rezende.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: **(i)** o aumento do capital social da Companhia mediante a incorporação de saldo de reservas de capital da Companhia, sem emissão de novas ações; **(ii)** redução do capital social da Companhia, em valor inferior ao do aumento de capital social previamente deliberado, mediante o cancelamento de ações ordinárias, nominativas, indivisíveis sem valor nominal; **(iii)** o cancelamento de bônus de subscrição de emissão da Companhia; e **(iv)** a alteração do artigo 5º do Estatuto Social da Companhia.

DELIBERAÇÕES: Instalada a Assembleia, após discussão e votação das matérias constantes da ordem do dia, os acionistas, por unanimidade de votos e sem nenhuma objeção, deliberaram:

- (i) Aprovar o aumento de capital social da Companhia em R\$12.095.191,84 (doze milhões, noventa e cinco mil, cento e noventa e um reais e oitenta e quatro centavos), sem emissão de novas ações, mediante a incorporação de saldo de reservas de capital da Companhia ao seu capital social, nos termos dos artigos 169, §1º, e 200, inc. IV, da Lei nº 6.404/1976. Em função do aumento de capital social ora aprovado, o capital social da Companhia, passa de R\$240.100,00 (duzentos e quarenta mil e cem reais), representado por 36.878.150 (trinta e seis milhões, oitocentas e setenta e oito mil, cento e cinquenta) ações ordinárias, nominativas, indivisíveis e sem valor nominal, para o valor de R\$12.335.291,84 (doze milhões, trezentos e trinta e cinco mil, duzentos e noventa e um



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
VOLUNTÁRIO, EM CARÁTER *PRO INDIVISO***

Pelo presente instrumento (“Convenção”) e na melhor forma de direito, de um lado:

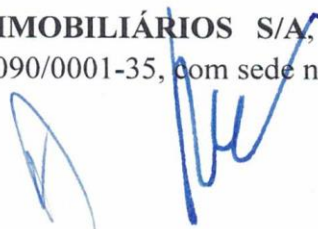
- (i) **BTS SPE V EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**, sociedade anônima fechada inscrita no CNPJ sob o nº 24.254.520/0001-99, com sede na cidade de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, na Rua Senador Milton Campos, nº 35, sala 1001, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; (“BTS SPE V”);

De outro lado:

- (ii) **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (“ADMINISTRADORA”)**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, conjunto 111, Bairro Brooklin Novo, em São Paulo/SP, CEP 04578-908, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu estatuto social consolidado pela AGE realizada em 1º de Junho de 2015 registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 444.861/15-4, neste ato representada por seus Diretores **João da Rocha Lima Júnior**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.623.097-SSP/SP e do CPF nº 103.914.108-06, residente e domiciliado na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, Conjunto 111, Bairro Brooklin Novo, em São Paulo/SP, CEP 04578-908 e **Carlos Alberto da Rocha Lima**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.115.717-SSP/SP e do CPF nº 769.121.838-91, residente e domiciliado na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, Conjunto 111, Bairro Brooklin Novo, em São Paulo/SP, CEP 04578-908, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, de seu Estatuto Social, que declararam estar no pleno exercício de seus cargos, para os quais foram nomeados nos termos do referido estatuto, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**, com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.161.979/0001-82, com seu Regulamento consolidado aos 25/04/2016, registrado no Cartório do 8º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca sob nº 1.405.641, - fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis (“FII Pedra Negra”).

E, ainda, na qualidade “Interveniente-Anuente”:

- (iii) **BTS PROPERTIES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 20.264.090/0001-35, com sede na cidade de



Nova Lima/MG, na Rua Senador Milton Campos, nº 35, sala 1002, bairro Vila da Serra, CEP 34000-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“BTS Properties”).

BTS SPE V e FII Pedra Negra, quando em conjunto, serão denominados “Partes” ou “Condôminos”, e, quando isolada e indistintamente, serão denominados “Parte” ou “Condômino”.

Considerando que:

a) em 23 de novembro de 2016 foi celebrado entre a RB Commercial Properties 26 Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 10.354.559/0001-73, sediada à Rua Amauri, nº 255, 5º andar, São Paulo/SP (“RB Commercial”), de um lado, e, de outro, a BTS SPE V, um instrumento particular de cessão contratual, pelo qual a BTS SPE V sucedeu a RB Commercial em todos os direitos e obrigações oriundos do “Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças”, celebrado em 20 de outubro de 2016, entre RB Commercial, na condição de locadora, e Saint-Gobain Distribuição Brasil Ltda., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 03.840.986/0001-04, com sede à Rua Cica, nº 201 – Bloco I, Bairro Francisco Elber, Jundiaí/SP (“Saint-Gobain”), na condição de locatária (“Contrato de BTS”);

b) por meio do Contrato de BTS, ficou estabelecido (i) a estruturação e desenvolvimento, pela RB Commercial, de um empreendimento imobiliário sob medida, consubstanciado em um condomínio edilício para fins não residenciais, composto por unidades autônomas comerciais e vagas de garagem (“Empreendimento Imobiliário”), parcela das quais seria destinada à Saint-Gobain (“Loja TLN”), todas construídas sobre o imóvel situado no Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, matriculado sob o nº 74.295, do 7º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, descrito no item 1.1 infra (“Imóvel”), e (ii) a locação, na modalidade *built-to-suit*, da Loja TLN para a Saint-Gobain pelo prazo de 182 (cento e oitenta e dois) meses;

c) em 22 de setembro de 2016, foi celebrado entre a BTS Properties e a Verde Imobiliária S/A, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ sob o nº 07.642.388/0001-73, com sede no município de Belo Horizonte/MG, na Avenida Raja Gabáglia, nº 3.117, sala 215 (“Verde”) o “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra e de Permuta de Frações Ideais de Bem Imóvel” (“Contrato de Promessa”) em que foi pactuado (i) o compromisso de venda, pela Verde à BTS Properties, da fração ideal de 63% (sessenta e três por cento) do Imóvel, e (ii) o compromisso de entrega, pela Verde à BTS Properties, da fração ideal de 19% (dezenove por cento) do Imóvel, em troca da entrega, pela BTS Properties à Verde, de uma unidade comercial e vagas de garagem correspondentes a 18% (dezoito por cento) da construção erigida no Imóvel, vinculada à fração de 18% (dezoito por cento) retida pela Verde (“Loja Verde”);

d) o projeto arquitetônico de construção do Empreendimento Imobiliário foi aprovado pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte/MG, conforme Alvará de Construção nº 01-

140.552/16-05, datado de 18 de outubro de 2016, (“Projeto”), cabendo à BTS SPE V, na proporção da Loja TLN sobre todo o Empreendimento Imobiliário, aportar os recursos necessários para a sua construção, e a terceiros o restante dos recursos correspondentes às demais unidades e vagas do Empreendimento Imobiliário, incluindo a Loja Verde (“Unidades Remanescentes”);

e) para implementar o disposto na alínea “d)”, a BTS Properties cedeu para a BTS SPE V a integralidade de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de BTS, e parte dos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Promessa, e para outra sociedade de propósitos específicos os demais direitos e obrigações atinentes às Unidades Remanescentes;

f) para viabilizar a Loja TLN, em 17 de janeiro de 2017, a BTS SPE V e o FII Pedra Negra, firmaram o “Instrumento Particular de Compromisso de Investimento” (“Compromisso de Investimento”, no qual estabeleceram: (i) as condições gerais para o investimento de recursos do FII Pedra Negra no Empreendimento Imobiliário, por meio da subscrição e integralização de ações emitidas pela BTS SPE V (“Operação”); (ii) a estrutura jurídica a ser adotada para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário; (iii) as regras gerais para o desenvolvimento, a construção e a conclusão do Empreendimento Imobiliário; (iv) termos e condições das garantias a serem outorgadas pela BTS Properties para garantir a conclusão do Empreendimento Imobiliário; (v) as declarações e garantias a serem prestadas pelas Partes no âmbito da Operação;

g) conforme o disposto no Compromisso de Investimento, após a realização da assembleia geral extraordinária na qual será aprovado o aumento do capital social da BTS SPE V, bem como o conseqüente ingresso do FII Pedra Negra em seu quadro social, o mesmo poderá requerer aos demais acionistas uma redução de capital da BTS SPE V, que lhe implicará a conferência de fração ideal do Imóvel vinculada à fração ideal de 50,1075% da Loja TLN;

h) uma vez registrado o instrumento de redução de capital na matrícula do Imóvel ou da Loja TLN, conforme o caso, a BTS SPE V e o FII Pedra Negra tornar-se-ão condôminas, num primeiro momento, do Imóvel, e, em um segundo momento, após o registro da instituição do condomínio edilício que comporá o Empreendimento Imobiliário, da Loja TLN, na proporção sobre esta última de 49,8925% para a BTS SPE V e 50,1075% para o FII Pedra Negra;

i) as Partes concordam e declaram que todas as negociações e ajustes mencionados nos itens acima, foram realizadas única e exclusivamente para a viabilização do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário e para a locação da Loja TLN para Saint-Gobain, razão pela qual a presente Convenção deverá ser sempre interpretada e compreendida levando-se em consideração a destinação do Empreendimento Imobiliário e a destinação da Loja TLN consoante o Contrato de BTS.

Resolvem as Partes firmar a presente Convenção de Condomínio Voluntário, em caráter *Pro Indiviso* (“Convenção”), com o fim de regular o relacionamento entre a BTS SPE V e o FII Pedra Negra, na qualidade de condôminos (“Condôminos” ou “Partes”) do Imóvel e da Loja



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.109,52	R-1	2.508,75	R-1	3.151,57
PP-4	1.986,81	PP-4	2.375,11	R-8	2.546,73
R-8	1.884,22	R-8	2.076,40	R-16	2.634,76
PIS	1.427,87	R-16	2.007,89		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

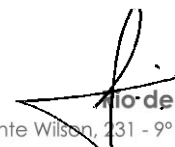
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.381,81	CAL-8	2.562,06
CSL-8	2.049,98	CSL-8	2.237,42
CSL-16	2.739,25	CSL-16	2.988,60

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.133,59
GI	1.129,07

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Outubro/2022)

Número índice: 308,983 (Base Fev/2007 = 100)
Variação Global: 0,06%





amaral d'avila
engenharia de avaliações

ANEXO 5

ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



amaral d'avila
engenharia de avaliações

São Paulo - SP

Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br



Rio de Janeiro - RJ

Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC32845409

1. Responsável Técnico

CELSO DE SAMPAIO AMARAL NETO

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2605634914

Registro: 0601330522-SP

Registro: 0388093-SP

Empresa Contratada: AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIARIA

CPF/CNPJ: 17.161.979/0001-82

Endereço: Avenida AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 11857

Nº: 11857

Complemento: ANDAR 11CONJ111

Bairro: BROOKLIN PAULISTA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04578-908

Contrato: 29518

Celebrado em: 19/12/2022

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Avenida AVENIDA PAULISTA, 1159

Nº: 1159

Complemento: CJ 713

Bairro: BELA VISTA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 01311-921

Data de Início: 19/12/2022

Previsão de Término: 29/12/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Comercial

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Coordenação

1

Avaliação

Edificação

Alvenaria

Quantidade

Unidade

6,00000

unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDOS DIVERSOS

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

Impresso em: 19/12/2022 14:46:50