

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

Rua Maria Luiza Santiago, nº 200

Edifício Century Tower - Belo Horizonte - MG



- **Objeto** : Imóvel Urbano - Uso Comercial
- **Documentação** : Matrículas nº 124.109; 124.110; 124.111; 124.112; 124.113 e 124.114 - Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para Venda
- **Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.919/22

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

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

a) Imóvel “A” - Sala nº 401

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.530.000,00

(dois milhões, quinhentos e trinta mil reais)

b) Imóvel “B” - Sala nº 402

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.680.000,00

(três milhões, seiscentos e oitenta mil reais)

c) Imóvel “C” - Sala nº 403

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.420.000,00

(dois milhões, quatrocentos e vinte mil reais)

d) Imóvel “D” - Sala nº 501

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.530.000,00

(dois milhões, quinhentos e trinta mil reais)

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

e) Imóvel “E” - Sala nº 502

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.680.000,00

(três milhões, seiscentos e oitenta mil reais)

f) Imóvel “F” - Sala nº 503

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.420.000,00

(dois milhões, quatrocentos e vinte mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

Todos os imóveis, objetos do presente trabalho estão situado à Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 - Edifício Century Tower - Belo Horizonte - MG.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Raja Gabáglia que a interliga aos diversos bairros as diversas regiões 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 Rua Maria Luiza Santiago, uma das principais vias de acesso a região, por onde trafega grande quantidade de veículos.

A região apresenta ocupação heterogênea composta por residências uni e multifamiliares de padrão médio a alto, estabelecimentos comerciais, institucionais e alguns terrenos livres.

Quanto aos imóveis avaliandos, trata-se de 06 (seis) salas comerciais dotadas, de modo geral, de padrão construtivo superior e regular estado de conservação.

Desta forma considerando os fatos supramencionados, acredita-se que o imóvel deverá apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.



Rua Maria Luiza Santiago - Local do Imóvel Avaliando.



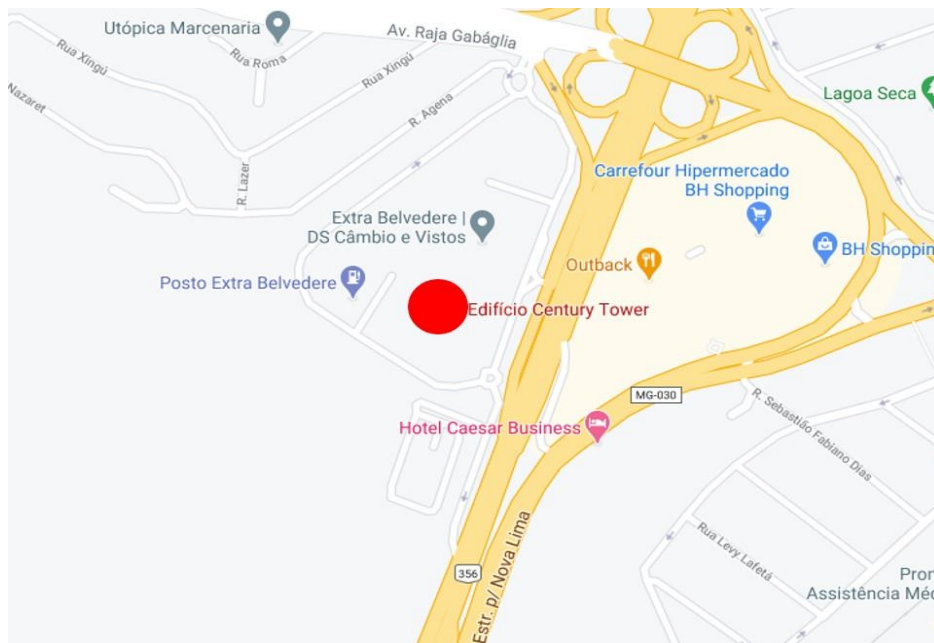
Rua Maria Luiza Santiago - Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando.



Vista Aérea do Imóvel Avaliando.



Croqui de Localização

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

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

2.1. TERRENO

2.1.1. Fração Ideal

2.1.1.1. Imóvel “A” - Sala nº 401

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0101%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.109, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

2.1.1.2. Imóvel “B” - Sala nº 402

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0154%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.110, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

2.1.1.3. Imóvel “C” - Sala nº 403

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0096%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.111, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

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

2.1.1.4. Imóvel “D” - Sala nº 501

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0101%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.112, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

2.1.1.5. Imóvel “E” - Sala nº 502

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0154%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.113, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

2.1.1.6. Imóvel “F” - Sala nº 503

Corresponde ao imóvel avaliando a **fração ideal de 0,0096%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Century Tower (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração ideal de terreno referente ao imóvel em estudo foi obtida através da Matrícula nº 124.114, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG, não tendo sido efetuadas medições “in loco”.

Obs.2: 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.3: 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

É aconselhável que antes da 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, desenvolvendo topografia plana ao longo de toda extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

2.2. BENFEITORIAS

2.2.1. Imóvel “A” - Sala nº 401

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **198,35m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1.1. Sala nº 401

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 198,35m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.109, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

2.2.2. Imóvel “B” - Sala nº 402

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **317,22m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.2.1. Sala nº 402

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 317,22m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.110, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

2.2.3. Imóvel “C” - Sala nº 403

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **186,90m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.3.1. Sala nº 403

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 186,90m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.111, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

2.2.4. Imóvel “D” - Sala nº 501

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **198,35m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.4.1. Sala nº 501

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 198,35m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.112, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

2.2.5. Imóvel “E” - Sala nº 502

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **317,22m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.5.1. Sala nº 502

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 317,22m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.113, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

2.2.6. Imóvel “F” - Sala nº 503

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **186,90m² de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.6.1. Sala nº 503

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Cunho | : Comercial |
| Área Útil | : 186,90m ² |
| Vagas de Garagem | : 06 (seis) |
| Idade Aparente | : 10 (dez) anos |
| Estado de Conservação | : Regular (c) |

Características Construtivas:

| | |
|------------------|--|
| Estrutura | : Concreto |
| Fechamento | : Alvenaria |
| Cobertura | : Laje |
| Fachada | : Vidro / Ornamentos Arquitetônicos |
| Classificação | : Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio |
| Vida Referencial | : 60 (sessenta) anos |

Obs.1: A área útil utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da matrícula nº 124.114, emitida pelo Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas aferições “in loco”.

Obs.2: As edificações avaliadas foram classificadas de acordo com suas características e seus materiais de acabamento, segundo o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Conversão dos Coeficientes H82QN para R8N - Fevereiro/2.007, diretamente ao padrão construtivo R8N do SINDUSCON/SP, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juizes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP, devidamente adaptado e aferido para o Município de Belo Horizonte - MG.

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

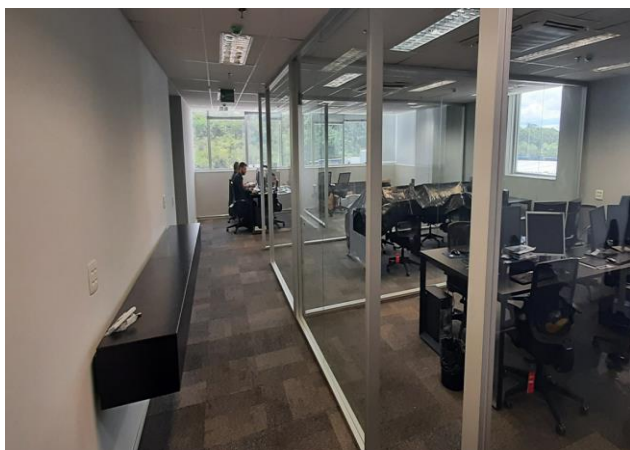
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



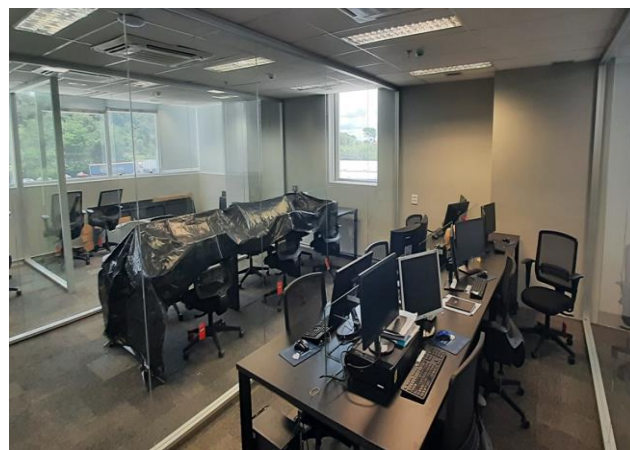
Características Internas do Imóvel Avaliando.



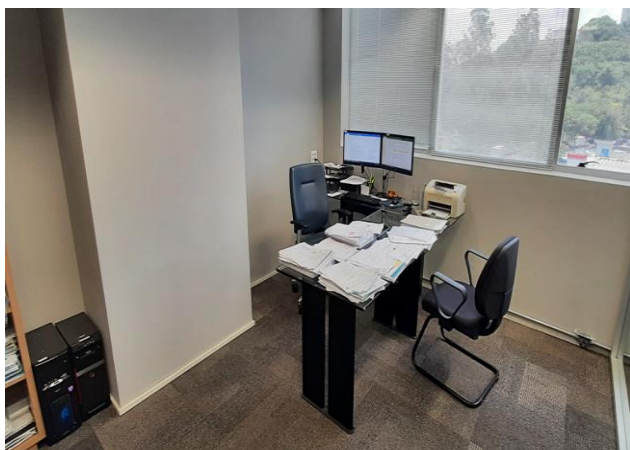
Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.



Características Internas do Imóvel Avaliando.

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

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. METODOLOGIA

Os valores referentes aos imóveis foram determinados através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

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. COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

3.2.1. Imóvel “A” - Sala nº 401

3.2.1.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos

- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$\mathbf{V_u = R\$ 11.245,94/m^2}$$

3.2.1.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$11.245,94/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$\mathbf{V_{uH} = R\$ 11.245,94/m^2}$$

3.2.1.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 11.245,94/m^2 \times 198,35m^2$$

arredondando:

$$V_{SALA\ 401} = R\$ 2.230.000,00$$

3.2.1.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = R\$ 2.230.000,00 + (R\$ 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.530.000,00

(dois milhões, quinhentos e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.2. Imóvel “B” - Sala nº 402

3.2.2.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 10.639,43/m^2}$$

3.2.2.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 10.639,43/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 10.639,43/m^2$$

3.2.2.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 10.639,43/m^2 \times 317,22m^2$$

arredondando:

$$V_{SALA\ 402} = R\$ 3.375.000,00$$

3.2.2.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.375.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.680.000,00

(três milhões, seiscentos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.3. Imóvel “C” - Sala nº 403

3.2.3.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 11.324,83/m^2}$$

3.2.3.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 11.324,83/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 11.324,83/m^2$$

3.2.3.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 11.324,83/m^2 \times 186,90m^2$$

arredondando:

$$V_{SALA\ 403} = R\$ 2.116.000,00$$

3.2.3.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 2.116.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.420.000,00

(dois milhões, quatrocentos e vinte mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.4. Imóvel “D” - Sala nº 501

3.2.4.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 11.245,94/m^2}$$

3.2.4.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 11.245,94/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 11.245,94/m^2$$

3.2.4.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 11.245,94/m^2 \times 198,35m^2$$

arredondando:

$$V_{SALA 501} = R\$ 2.230.000,00$$

3.2.4.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 2.230.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.530.000,00

(dois milhões, quinhentos e trinta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.5. Imóvel “E” - Sala nº 502

3.2.5.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$V_u = R\$ 10.639,43/m^2$$

3.2.5.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

V_{uH} = Valor Unitário Homogeneizado

V_u = Valor Unitário Básico

F_i = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 10.639,43/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 10.639,43/m^2$$

3.2.5.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 10.639,43/m^2 \times 317,22m^2$$

arredondando:

$$V_{SALA\ 502} = R\$ 3.375.000,00$$

3.2.5.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 3.375.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.680.000,00

(três milhões, seiscientos e oitenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.6. Imóvel “F” - Sala nº 503

3.2.6.1. 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.

- Peso do Terreno - 30,00%
- Peso da Construção - 70,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Superior Com Elevador - Nível Médio - 2,286
- Idade - 10 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Regular (c)
- Fator de Depreciação - 0,902

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 11.324,83/m^2}$$

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

3.2.6.2. Valor Unitário Homogeneizado

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

$$\mathbf{Vu_H = Vu \times (1 + \Sigma Fi - n)}$$

onde:

Vu_H = Valor Unitário Homogeneizado

Vu = Valor Unitário Básico

Fi = Fatores Utilizados

n = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$Vu_H = R\$ 11.324,83/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 11.324,83/m^2}$$

3.2.6.3. Valor da Sala

Multiplicando-se o valor unitário homogeneizado pela área útil do Imóvel Avaliando, temos, para Dezembro de 2.022:

$$\text{Valor da Sala} = R\$ 11.324,83/m^2 \times 186,90m^2$$

arredondando:

$$\mathbf{V_{SALA 503} = R\$ 2.116.000,00}$$

3.2.6.4. Valor Final do Imóvel

Considerando-se que para a determinação do valor de mercado para venda da unidade objeto do presente estudo, foi descontado o valor das vagas de garagem de cada elemento que compõe o campo amostral, e a unidade em análise é dotada de 06 (seis) vagas de garagem, somou-se ao valor anteriormente calculado o valor do mercado local correspondente a estas vagas de garagem, obtido através de pesquisa realizada no livre mercado imobiliário da região.

Assim sendo, temos:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 2.116.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 6)$$

dessa forma:

VALOR RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 2.420.000,00

(dois milhões, quatrocentos e vinte 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;

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

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, poderão ser obtidos resultados diferentes das premissas adotadas na avaliação, deste modo os signatários se reservam no direito de retificar o valor da avaliação.

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

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.

5. ENCERRAMENTO


Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 39 (trinta e nove) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 04 (quatro) anexos:

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

São Paulo, 16 de Dezembro de 2.022.

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


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

A N E X O 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

Imóvel “A” – Sala nº 401

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:

IF: 100,00 Idade: 10 anos
 Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtor: 2,286
 Valor da Vaga: 50.000,00 Estado: c
 Área Útil: 198,35 m²
 Fração Ideal: 0,01011%

Fator de Depreciação: 0,902

| El. nº | Endereço | Condições do Imóvel | | | | | | | | | | Fatores Utilizados | | | | | Fator Final | q (R\$/m ²) | | |
|--------|---|---------------------|---------------|------|-------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------|--------|-------|--------------------|-------|---------|--------|--------|-------------|-------------------------|-----------|-----------|
| | | IF | Valor (R\$) | FF | Vagas | Valor/vaga (R\$) | A Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Padrão | Estado | V Ref | Idade | Dep | F local | F pd | F dp | | | F área | Σ Fi |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 10.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 8.100.000,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 4,2000 | 1,2000 | 11.108,57 | |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 12,00 | 9.300.000,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2100 | 4,2100 | 1,2100 | 12.503,33 | |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 9.000.000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2100 | 4,2100 | 1,2100 | 12.100,00 | |
| 4 | Rua da Paisagem, nº 240 | 80,00 | 11.585.000,00 | 0,90 | 20,00 | 9.426.500,00 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 0,858 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0359 | 1,2400 | 4,5225 | 1,5225 | 13.070,61 |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | 100,00 | 1.100.000,00 | 0,90 | 1,00 | 940.000,00 | 96,00 | 9.791,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 0,809 | 1,0000 | 1,0798 | 1,0807 | 0,9100 | 4,0705 | 1,0705 | 10.481,85 |
| 6 | Rua Saturno X Rua Esclapez | 80,00 | 1.946.670,00 | 0,90 | 4,00 | 1.552.003,00 | 229,00 | 6.777,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 0,946 | 1,0750 | 1,1716 | 0,9672 | 1,0400 | 4,2537 | 1,2537 | 8.496,90 |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745.975,00 | 0,90 | 25,00 | 6.621.377,50 | 772,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,0798 | 1,0000 | 1,1400 | 4,3448 | 1,3448 | 11.534,44 |
| 8 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.800.000,00 | 0,90 | 8,00 | 4.820.000,00 | 573,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1400 | 4,3866 | 1,3866 | 11.663,63 |
| 9 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.200.000,00 | 0,90 | 8,00 | 4.380.000,00 | 516,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1400 | 4,3066 | 1,3066 | 10.254,08 |

Valor Unitário

Soma = 101.213,43 m²
 N° de Elementos = 9
 Média = 11.245,94 m²
 Mínimo = 7.872,16 m²
 Máximo = 14.619,72 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 101.213,43 m²
 Média = 11.245,94 m²

Limites de Confiância

Número de Amostras = 9
 Grau de Liberdade = 8
 tc (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1.371,19

Limite Superior = R\$ 11.884,45 m²
 Limite Inferior = R\$ 10.607,42 m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 8.496,90 m²
 Valor Máximo = R\$ 13.070,61 m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = R\$ 12.932,83 m²
 Limite Inferior = R\$ 9.559,05 m²

Coefficientes:

Dados do Imóvel:
 Área Útil (m²) = 198,35
 Fator Área = 1,00

Coefficientes:
 F pd = 1,0000
 F impq = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F área = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 11.245,94 m²
 Vu adot (R\$/m²) = 11.245,94 m²
 Valor = R\$ 2.230.631,44
 Vagas = 6,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 ou R\$ 2.530.631,44

| El. nº | Fonte |
|--------|--|
| 1 | Alfênia Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Cordeiro Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / (91) 61 4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Amar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3286-8008 - Sr. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0503 - Sr. Daniel |
| 5 | MG Sit Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9899-0432 / 9 8699-0431 - Sr. Vânia |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9 9586-3145 / 9 9951 7167 - Sr. Maria |
| 7 | Amar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sr. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sr. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9 9811-6111 - Sr. Rita |

NOTA: anotação homogeneizada => q = Vu x (1 + S Fi - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S Fi = Somatório dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4



Imóvel “B” – Sala nº 402

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 Paradigmas:

IF: 100,00 Idade: 10 anos
 Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,286
 Valor da Vaga: 50.000,00 Estado: c
 Área Útil: 317,22 m² Fator de Depreciação: 0,902
 Fração Ideal: 0,015360%

| El. nº | Endereço | Características do Imóvel | | | | | | | | | | Fatores Utilizados | | | | | Fator Final | q (R\$/m ²) | |
|--------|---|---------------------------|---------------|------|-------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------|----------|-------|--------------------|-------|---------|--------|--------|-------------|-------------------------|-----------|
| | | IF | Valor (R\$) | FF | Vagas | Valor/vaga (R\$) | A Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Padrão | Estimado | V Ref | Idade | Dep | F local | F pd | F dp | | | F área |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 10.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 8.100.000,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 10.553,14 |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 12,00 | 9.300.000,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 11.780,00 |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 9.000.000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 11.400,00 |
| 4 | Rua do Paísagem, nº 240 | 80,00 | 11.585.000,00 | 0,90 | 20,00 | 9.426.500,00 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 0,858 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0359 | 1,1700 | 4,4525 | 12.469,65 |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | 100,00 | 1.100.000,00 | 0,90 | 1,00 | 940.000,00 | 96,00 | 9.791,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 0,809 | 1,0000 | 1,0798 | 1,0807 | 0,8600 | 4,0205 | 9.992,27 |
| 6 | Rua Saturno X Rua Eclipse | 80,00 | 1.946.670,00 | 0,90 | 4,00 | 1.552.003,00 | 229,00 | 6.777,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 0,946 | 1,0750 | 1,1716 | 0,9672 | 0,9200 | 4,1337 | 7.683,62 |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745.975,00 | 0,90 | 25,00 | 6.621.377,50 | 772,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,0798 | 1,0000 | 1,1200 | 4,2748 | 10.934,06 |
| 8 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.800.000,00 | 0,90 | 8,00 | 4.820.000,00 | 573,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,0800 | 4,3266 | 11.158,92 |
| 9 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.200.000,00 | 0,90 | 8,00 | 2.880.000,00 | 316,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,1716 | 1,0000 | 1,0000 | 4,2466 | 1,2466 | 9.783,20 |

Valor Unitário

Soma = 95.754,86 /m²
 N° de Elementos = 9
 Média = 10.639,43 /m²
 Mínimo = 7.447,60 /m²
 Máximo = 13.831,26 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 95.754,86 /m²
 Média = 10.639,43 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
 Grau de Liberdade = 8
 tc (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1,391,13

Limite Superior = RS 11.287,23 /m²
 Limite Inferior = RS 9.991,63 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
 Valor Mínimo = RS 7.683,62 /m²
 Valor Máximo = RS 12.469,65 /m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = RS 12.235,34 /m²
 Limite Inferior = RS 9.043,51 /m²

Coefficientes:

F pd = 1,0000
 F impq = 1,0000
 F área = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 317,22
 Fator Área = 1,10

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 10.639,43 /m²
 Vu auto (R\$/m²) = 10.639,43 /m²
 Valor = RS 3.375.039,65
 Vagas = 6,00
 Apto = RS 50.000,00
 ou, RS 3.680.000,00

NOTA: área homogeneizada => q = Vu x (1 + S FI - n)

Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S FI = Soma da frações utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

| EL. nº | Fonte |
|--------|--|
| 1 | AMÉLICA Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Camargo Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / 9.9161 4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Accessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniel |
| 5 | MG S& Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9.8699-0432 / 9.8699-0431 - Sra. Vânia |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9.9586-3145 / 9.9951 7167 - Sra. Maria |
| 7 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sra. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9.9811-6111 - Sra. Rita |



Imóvel “C” – Sala nº 403

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 Paradigmática:

IF: 100,00 Idade: 10 anos
 Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,286
 Valor da Vaga: 50.000,00 Estado: c
 Área Útil: 186,90 m² Fator de Depreciação: 0,902
 Fração Ideal: 0,00960%

| El. nº | Endereço | Características do Imóvel | | | | Fatores Utilizados | | | | Σ Fi | Fator Final | q (R\$/m ²) | | | | | | |
|--------|---|---------------------------|---------------|------|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----|------|-------------|-------------------------|---------|--------|--------|--------|-----------|-----------|
| | | IP | Valor (R\$) | IF | Valor/vaga (R\$) | A Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Prédio/Estado V. Referência | Dep | | | | F local | F pd | F dp | F área | | |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 10.000.000,00 | 0,90 | 8.100.000,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2100 | 4,2100 | 11.201,14 | |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 9.300.000,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2200 | 4,2200 | 12.606,67 | |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 9.000.000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2200 | 4,2200 | 12.200,00 | |
| 4 | Rua do Paisiagem, nº 240 | 80,00 | 11.585.000,00 | 0,90 | 9.426.500,00 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 0,858 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0359 | 1,2500 | 4,5325 | 13.156,46 |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | 100,00 | 1.100.000,00 | 0,90 | 940.000,00 | 96,00 | 9.791,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 0,809 | 1,0000 | 1,0798 | 1,0807 | 0,9200 | 4,0805 | 10.579,77 |
| 6 | Rua Saturno X Rua Espalpaç | 80,00 | 1.946.070,00 | 0,90 | 1.552.003,00 | 229,00 | 6.777,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 0,946 | 1,0750 | 1,1716 | 0,9672 | 1,0500 | 4,2637 | 8.564,67 |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745.975,00 | 0,90 | 6.621.377,50 | 773,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,0798 | 1,0000 | 1,1900 | 4,3448 | 11.534,44 |
| 8 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.800.000,00 | 0,90 | 4.820.000,00 | 575,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1500 | 4,3966 | 11.747,75 |
| 9 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 3.200.000,00 | 0,90 | 2.480.000,00 | 316,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,0700 | 4,3166 | 10.352,56 |

Valor Unitário

Soma = 101.923,47 m²
 N° de Elementos = 9
 Média = 11.324,83 m²
 Mínimo = 7.927,38 m²
 Máximo = 14.722,28 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 101.923,47 m²
 Média = 11.324,83 m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
 Grau de Liberdade = 8
 t (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1.376,60

Limite Superior = R\$ 11.965,87 m²
 Limite Inferior = R\$ 10.683,79 m²
 Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 8.564,67 m²
 Valor Máximo = R\$ 13.156,46 m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = R\$ 13.023,55 m²
 Limite Inferior = R\$ 9.626,11 m²

Coefficientes:

F pd = 1,0000
 F transp = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F área = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 186,90
 Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 11.324,83 m²
 Vu adot (R\$/m²) = 11.324,83 m²
 Valor = R\$ 2.116.610,75
 Vagas = 6,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 Apto = R\$ 2.416.610,75
 ou **R\$ 2.420.000,00**

NOTA: Arizário homologado => q = Vu x (1 + S Fi - n)
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S Fi = Soma dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

| EL. nº | Rote |
|--------|--|
| 1 | Allianca Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Camelo Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / 9 9161 4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniel |
| 5 | MGSul Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9 8699-0432 / 9 8699-0431 - Sra. Vânia |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9 9586-3145 / 9 9951 7167 - Sra. Maria |
| 7 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sra. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9 9811-6111 - Sra. Rita |



Imóvel “D” – Sala nº 501

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 Paradigmas: IF: 100,00 anos
 Peso do Terreno: 0,30 anos
 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70
 Padrão Construtivo: 2,286
 Valor da Vaga: 50.000,00
 Estado: c
 Área Útil: 198,35 m²
 Fator de Depreciação: 0,902
 Fração Ideal: 0,010110%

| Et. nº | Endereço | Condições do Imóvel | | | | | | | | | | Fatores Utilizados | | | | | | | | | | Fator Final | q (R\$/m ²) |
|--------|--|---------------------|-------------|------|-------|------------------|--------------------------|--------------------------|--------|--------|-------|--------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|-----------|--|--|-------------|-------------------------|
| | | IF | Valor (R\$) | IF | Vagas | Valor/vaga (R\$) | A Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Padrão | Estado | V Ref | Idade | Dep | F local | F dep | F área | F útil | F área | Σ Fi | | | | |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 10.000,00 | 0,90 | 18,00 | 8.100,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 4,2000 | 1,2000 | 11.108,57 | | | | |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000,00 | 0,90 | 12,00 | 9.300,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2100 | 4,2100 | 1,2100 | 12.503,33 | | | | |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000,00 | 0,90 | 18,00 | 9.000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2100 | 4,2100 | 1,2100 | 12.100,00 | | | | |
| 4 | Rua da Paisagem, nº 240 | 80,00 | 11.585,00 | 0,90 | 20,00 | 9.426,50 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0359 | 1,2400 | 4,5225 | 1,5225 | 13.070,61 | | | | |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fomana, nº 428 | 100,00 | 1.100,00 | 0,90 | 1,00 | 940,00 | 96,00 | 979,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 1,0000 | 1,0798 | 1,0807 | 0,9100 | 4,0705 | 1,0705 | 10.481,85 | | | | |
| 6 | Rua Sumo X Rua Esplênd | 80,00 | 1.946,67 | 0,90 | 4,00 | 1.552,00 | 229,00 | 677,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 1,0750 | 1,1716 | 0,9672 | 1,0400 | 4,2537 | 1,2537 | 8.496,90 | | | | |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745,97 | 0,90 | 25,00 | 6.621,37 | 772,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1900 | 4,3448 | 1,3448 | 11.534,44 | | | | |
| 8 | Rua Romã, nº 561 | 80,00 | 5.800,00 | 0,90 | 8,00 | 4.820,00 | 575,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1400 | 4,3866 | 1,3866 | 11.663,63 | | | | |
| 9 | Rua Romã, nº 561 | 80,00 | 5.200,00 | 0,90 | 8,00 | 2.480,00 | 316,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,0600 | 4,3066 | 1,3066 | 10.284,08 | | | | |

Valor Unitário

Soma = 101,213,43 m²
 Nº de Elementos = 9
 Média = 11,245,94 m²
 Mínimo = 7,872,16 m²
 Máximo = 14,619,72 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 101,213,43 m²
 Média = 11,245,94 m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
 Grau de Liberdade = 8
 tc (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1,371,19

Limite Superior = R\$ 11.884,45 m²
 Limite Inferior = R\$ 10.607,42 m²
 Intervalo - Elementos Estatisticamente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 8.496,90 m²
 Valor Máximo = R\$ 13.070,61 m²

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = R\$ 12.932,83 m²
 Limite Inferior = R\$ 9.559,05 m²

Coefficientes:

F_{pd} = 1,0000
 F_{tmisp} = 1,0000
 F_{dep} = 1,0000
 F_{area} = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 198,35
 Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 11,245,94 m²
 Vu adot (R\$/m²) = 11,245,94 m²
 Valor = R\$ 2.230.631,44
 Vagas = 6,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 ou R\$ 2.530.000,00

NOTA: Iru homogeneizado => q = Vu x (1 + S Fi - n)
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S Fi = Soma dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

| Et. nº | Fonte |
|--------|---|
| 1 | Alfianca Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Carneiro Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / 9 9161 4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniel |
| 5 | MG Sul Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9 8699-0432 / 9 8699-0431 - Sra. Vaini |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3202-2025 / 9 9586-3145 / 9 9951 7167 - Sra. Maria |
| 7 | Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sra. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9 9811-6111 - Sra. Rita |



Imóvel “E” – Sala nº 502

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 Paradigmática:

IF: 100,00 Idade: 10 anos
 Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,286
 Valor da Vaga: 50.000,00 Estado: c
 Área Útil: 317,22 m²
 Fração Ideal: 0,015360%

| El. nº | Endereço | Características do Imóvel | | | | | | | | | | Fatores Utilizados | | | | | Fator Final | q (R\$/m ²) | |
|--------|---|---------------------------|---------------|------|-------|--------------------|---------------------------|--------------------------|--------|--------|-----------------|--------------------|----------|--------|---------|---------|-------------|-------------------------|-----------|
| | | IF | Valor (R\$) | BT | Vagas | Valores/vaga (R\$) | A. Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Padrão | Estado | V. Ref. (idade) | Dep. | F. local | F. pd | F. dep. | F. área | | | Σ Fi |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 10.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 8.100.000,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 10.553,14 |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 12,00 | 9.300.000,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 11.780,00 |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | 11.000.000,00 | 0,90 | 18,00 | 9.000.000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0000 | 1,0000 | 1,1400 | 4,1400 | 1,1400 | 11.400,00 |
| 4 | Rua do Paisagem, nº 240 | 80,00 | 11.585.000,00 | 0,90 | 20,00 | 9.426.500,00 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 0,858 | 1,0750 | 1,0359 | 1,1700 | 4,4525 | 1,4525 | 12.469,65 |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | 100,00 | 1.100.000,00 | 0,90 | 1,00 | 940.000,00 | 96,00 | 9.791,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 0,809 | 1,0000 | 1,0798 | 1,0807 | 4,0205 | 1,0205 | 9.992,27 |
| 6 | Rua Summo X Rua Esplanada | 80,00 | 1.946.670,00 | 0,90 | 4,00 | 1.552.003,00 | 229,00 | 6.777,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 0,946 | 1,0750 | 1,0762 | 0,9200 | 4,1337 | 1,1337 | 7.683,62 |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745.975,00 | 0,90 | 25,00 | 6.621.377,50 | 775,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,0798 | 1,0000 | 4,2748 | 1,2748 | 10.934,06 |
| 8 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.800.000,00 | 0,90 | 8,00 | 4.820.000,00 | 575,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 4,3266 | 1,3266 | 11.158,92 |
| 9 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 3.200.000,00 | 0,90 | 8,00 | 2.480.000,00 | 316,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 4,2466 | 1,2466 | 9.783,20 |

Valor Unitário

Soma = 95.754,86 /nº
 Nº de Elementos = 9
 Média = 10.639,43 /nº
 Mínimo = 7.447,60 /nº
 Máximo = 13.831,26 /nº

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 95.754,86 /nº
 Média = 10.639,43 /nº

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
 Grau de Liberdade = 8
 t_c (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1.391,13

Limite Superior = R\$ 11.287,23 /nº
 Limite Inferior = R\$ 9.991,63 /nº
 Intervalo - Elementos Eficientemente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 7.683,62 /nº
 Valor Máximo = R\$ 12.469,65 /nº

Campo de Arbitrio
 Limite Superior = R\$ 12.235,34 /nº
 Limite Inferior = R\$ 9.043,51 /nº

Coefficientes:

F pd = 1,0000
 F transp = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F area = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 317,22
 Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 10.639,43 /nº
 Vu adot. (R\$/m²) = 10.639,43 /nº
 Valor = R\$ 3.375.039,65
 Vagas = 6,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 Apto = R\$ 3.075.039,65
 ou, R\$ 3.680.000,00

NOTA: Índice homogêneo ⇒ q = Vu x (1 + S FI - D)

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

S FI = Somatório dos fatores utilizados

n = Número de imóveis utilizados = 4

| El. nº | Fonte |
|--------|--|
| 1 | ABINTE Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Camelo Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / 9161-4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniel |
| 5 | MGSul Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9.8699-0432 / 9.8699-0431 - Sra. Vaini |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9.9586-3145 / 9.9951-7167 - Sra. Maria |
| 7 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sra. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9.9811-6111 - Sra. Rita |



Imóvel “F” – Sala nº 503

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 Paradigmática:

IF: 100,00 Idade: 10 anos
 Peso do Terreno: 0,30 Idade Referencial: 60 anos
 Peso da Construção: 0,70 Padrão Construtivo: 2,286
 Valor da Vaga: 50,000,00 Estado: c
 Área Útil: 186,90 m²
 Fração Ideal: 0,00960%

| Et. nº | Endereço | Características do Imóvel | | | | | | | | | | Fatores Utilizados | | | | | Fator Final | q (R\$/m ²) | |
|--------|---|---------------------------|--------------|------|-------|--------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|-------|-------|--------------------|---------|--------|--------|--------|-------------|-------------------------|-----------|
| | | IF | Valor (R\$) | IT | Vagas | Valores/vaga (R\$) | A Útil (m ²) | Vu (R\$/m ²) | Padrão/Estado | V Ref | Idade | Dep | F local | F pd | F dp | F área | | | Σ Fi |
| 1 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | ##### | 0,90 | 18,00 | 8.100,000,00 | 875,00 | 9.257,14 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,000 | 1,000 | 1,210 | 4,210 | 1,210 | 11.201,14 |
| 2 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | ##### | 0,90 | 12,00 | 9.300,000,00 | 900,00 | 10.333,33 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,000 | 1,000 | 1,220 | 4,220 | 1,220 | 12.606,67 |
| 3 | Rua Maria Luiza Santiago, nº 200 | 100,00 | ##### | 0,90 | 18,00 | 9.000,000,00 | 900,00 | 10.000,00 | 2,286 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,000 | 1,000 | 1,220 | 4,220 | 1,220 | 12.200,00 |
| 4 | Rua da Paisagem, nº 240 | 80,00 | ##### | 0,90 | 20,00 | 9.426.500,00 | 1.098,00 | 8.585,15 | 1,836 | c | 60 | 15 | 0,858 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0359 | 1,2500 | 4,5325 | 13.156,46 |
| 5 | Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | 100,00 | 1.100.000,00 | 0,90 | 1,00 | 940.000,00 | 96,00 | 9.791,67 | 2,052 | c | 60 | 20 | 0,809 | 1,0798 | 1,0807 | 0,9200 | 4,0805 | 1,0805 | 10.579,77 |
| 6 | Rua Saturno X Rua Espláze | 80,00 | 1.946.670,00 | 0,90 | 4,00 | 1.552.003,00 | 229,00 | 6.777,31 | 1,836 | c | 60 | 5 | 0,946 | 1,0750 | 1,1716 | 0,9672 | 1,0500 | 4,2637 | 8.564,67 |
| 7 | Rua Mercúrio, nº 91 | 80,00 | 8.745.975,00 | 0,90 | 25,00 | 6.621.377,50 | 772,00 | 8.576,91 | 2,052 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 4,3448 | 1,3448 | 11.534,44 |
| 8 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.800.000,00 | 0,90 | 8,00 | 4.820.000,00 | 573,00 | 8.411,87 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0000 | 1,1500 | 4,3966 | 11.747,75 |
| 9 | Rua Roma, nº 561 | 80,00 | 5.200.000,00 | 0,90 | 8,00 | 2.480.000,00 | 316,00 | 7.848,10 | 1,836 | c | 60 | 10 | 0,902 | 1,0750 | 1,1716 | 1,0700 | 4,3166 | 1,3166 | 10.352,56 |

Valor Unitário

Soma = 101.923,47 /m²
 N° de Elementos = 9
 Média = 11.324,83 /m²
 Mínimo = 7.927,38 /m²
 Máximo = 14.722,28 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 101.923,47 /m²
 Média = 11.324,83 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostras = 9
 Graus de Liberdade = 8
 t (tabelado) = 1,397
 Desvio Padrão = 1,376,60

Limite Superior = RS 11.965,87 /m²
 Limite Inferior = RS 10.683,79 /m²
 Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
 Valor Mínimo = RS 8.564,67 /m²
 Valor Máximo = RS 13.156,46 /m²
 Campo de Arbitrio
 Limite Superior = RS 13.023,55 /m²
 Limite Inferior = RS 9.626,11 /m²

Coefficientes:

F pd = 1,0000
 F transp = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F área = 1,0000

Dados do Imóvel:

Área Útil (m²) = 186,90
 Fator Área = 1,00

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 11.324,83 /m²
 Vu adot (R\$/m²) = 11.324,83 /m²
 Valor = RS 2.116.610,75
 Vagas = 6,00
 Apto = RS 50.000,00
ou RS 2.420.000,00

NOTA: critério homogeneizado => q = Vu x (1 + S Fi - n)
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S Fi = Somatório dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

| Et. nº | Rote |
|--------|---|
| 1 | Alitarea Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 |
| 2 | Borges Camelo Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / (9161) 4660 - Sr. Augusto |
| 3 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sm. Cristiane |
| 4 | RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniel |
| 5 | MG SH Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9.8699-0432 / 9.8699-0431 - Sm. Vânia |
| 6 | BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9.9586-3145 / 9.9951 7167 - Sm. Marli |
| 7 | Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sm. Cristiane |
| 8 | Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sm. Jéssica |
| 9 | Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9.9811-6111 - Sm. Rita |



A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

ELEMENTOS COMPARATIVOS

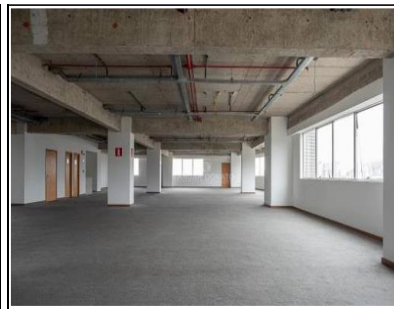
| | | | |
|---|-------------------|---------------------------|-----------|
| Comparativo no. 1 : Rua Maria Luíza Santiago, nº 200 | O/T : | O | |
| Fonte: Atlântica Negócios Imobiliários - Tel. (31) 3212-1023 | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 100,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 2,286 | |
| Área Útil (m2) | 875,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 18,00 | Vida útil referencial: 60 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: | R\$ 10.000.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 9.257,14 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|--|-------------------|---------------------------|-----------|
| Comparativo no. 2 : Rua Maria Luíza Santiago, nº 200 | O/T : | O | |
| Fonte: Borges Camelo Imóveis - Tel. (31) 3337-8837 / 9.9161 4660 - Sr. Augusto | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 100,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 2,286 | |
| Área Útil (m2) | 900,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 12,00 | Vida útil referencial: 60 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: | R\$ 11.000.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 10.333,33 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|---|-------------------|---------------------------|-----------|
| Comparativo no. 3 : Rua Maria Luíza Santiago, nº 200 | O/T : | O | |
| Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 100,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 2,286 | |
| Área Útil (m2) | 900,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 18,00 | Vida útil referencial: 60 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: | R\$ 11.000.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 10.000,00 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|---|-------------------|---------------------------|-----------|
| Comparativo no. 4 : Rua da Paisagem, nº 240 | O/T : | O | |
| Fonte: RC Nunes Acessoria Imobiliária - Tel. (31) 3282-0202 / 3282-0303 - Sr. Daniele | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 80,00 | |
| Bairro: Vale do Sereno/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 1,836 | |
| Área Útil (m2) | 1.098,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 20,00 | Vida útil referencial: 60 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 15 |
| Preço à Vista: | R\$ 11.585.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 8.585,15 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



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

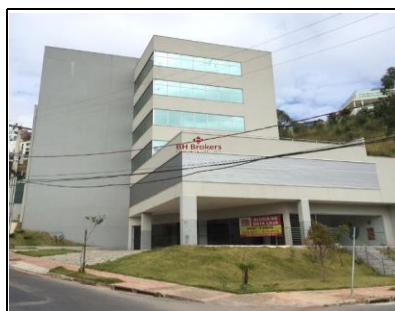
Rio de Janeiro - RJ

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

| | | | |
|---|------------------|---------------------------|-----------|
| Comparativo no. 5 : Rua Desembargador Jorge Fontana, nº 428 | O/T : | O | |
| Fonte: MG Sul Consultoria Imobiliária - Tel. (31) 3286-4400 / 9.8699-0432 / 9.8699-0432 | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 100,00 | |
| Bairro: Belvedere/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 2,052 | |
| Área Útil (m2) | 96,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 1,00 | Vida útil referencial: 60 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 20 |
| Preço à Vista: | R\$ 1.100.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 9.791,67 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|---|------------------|------------------------------|-----------|
| Comparativo no. 6 : Rua Saturno X Rua Eclípice | O/T : | O | |
| Fonte: BH Brokers - Tel. (31) 3262-2025 / 9.9586-3145 / 9.9951 7167- Sra. Maria | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 80,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 1,84 | |
| Área Útil (m2) | 229,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 4,00 | Vida útil referencial: 60,00 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 5 |
| Preço à Vista: | R\$ 1.946.670,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 6.777,31 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|---|------------------|------------------------------|-----------|
| Comparativo no. 7 : Rua Mercúrio, nº 91 | O/T : | O | |
| Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8008 - Sra. Cristiane | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 80,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 2,05 | |
| Área Útil (m2) | 772,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 25,00 | Vida útil referencial: 60,00 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: | R\$ 8.745.975,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 8.576,91 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |



| | | | |
|---|------------------|------------------------------|-----------|
| Comparativo no. 8 : Rua Roma, nº 561 | O/T : | O | |
| Fonte: Lar Imóveis Venda - Tel. (31) 3055-2000 - Sra. Jéssica | V/L : | V | |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 80,00 | |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 1,84 | |
| Área Útil (m2) | 573,00 | Conservação: c | |
| nº de vagas | 8,00 | Vida útil referencial: 60,00 | |
| Valor da Vaga (R\$) | 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: | R\$ 5.800.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 8.411,87 | |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA | |





amaral d'avila
engenharia de avaliações

| | | |
|---|------------------------|-----------------|
| Comparativo no. 9 : Rua Roma, nº 561 | O/T : | O |
| Fonte: Aspe Imóveis - Tel. (31) 2512-9275 / 9.9811-6111 - Sra. Rita | V/L : | V |
| Município: Belo Horizonte - MG | Índice Fiscal | 80,00 |
| Bairro: Santa Lúcia/Belo Horizonte/MG | Padrão: | 1,84 |
| Área Útil (m ²) 316,00 | Conservação: | c |
| nº de vagas 8,00 | Vida útil referencial: | 60,00 |
| Valor da Vaga (R\$) 50.000,00 | Idade (anos) | 10 |
| Preço à Vista: R\$ 3.200.000,00 | Mês: 11 | Ano: 2022 |
| Preço por m ² de Área Útil, abatido em 10% e descontado o valor da(s) vaga(s): | | R\$ 7.848,10 |
| Observações: Conjunto Comercial | | OFERTA VENDA |



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

A N E X O 3

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

**ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA,
NA FORMA ABAIXO:**

SAIBAM quantos este instrumento virem que, **aos trinta (30) dias do mês de julho do ano dois mil e vinte (2020)**, neste Tabelionato, situado na Rua São Paulo, nº 1.115, Centro, nesta Capital, com o seguinte endereço eletrônico: *contato@cartorionotas.com.br*, lavro esta escritura em que, perante mim, comparecem como parte **VENDEDORA: ITABIRITO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 09.019.466/0001-03, com sede na cidade de Nova Lima/MG, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 1033, salas 309/310, Vila de Serra, conforme 2ª (Segunda) Alteração Contratual, datada de 13/03/2020, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - JUCEMG, sob o nº 7853070, aos 28/05/2020 e Certidão Simplificada Digital expedida pela JUCEMG, datada de 30/06/2020, aqui arquivadas, representada neste ato pelo sócio **JOSÉ MARCÍLIO NUNES FILHO**, brasileiro, empresário, casado, portador da carteira de identidade nº MG-2.517.587 expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob nº 462.506.386-87, residente e domiciliado na cidade de Nova Lima/MG, na Avenida Constelações, nº 385, apartamento nº 21, Bairro Vale dos Cristais, *com endereço eletrônico: josemarcilio@barrosnunes.com.br* e, de outro lado, como parte **COMPRADORA: BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto 111, 11º andar - Bairro Brooklin Paulista, NIRE nº 35300189281 com seu Estatuto Social consolidado pela AGE realizada em 18/05/2018 na JUCESP sob o nº 410.858/3 em 24/08/2018 representado, nos termos do artigo 14, parágrafo

2º, de seu Estatuto Social, e Simplificada emitida pela JUCESP emitida em 23/07/2020, aqui arquivadas, neste ato representada por seus Diretores: **CAROLINA ANDREA GARISTO GREGÓRIO**, brasileira, casada, engenheira civil, portadora da cédula de identidade RG nº 28.311.750-3, expedida pela SSP/SP e inscrita no CPF sob o nº 217.156.508-08; e **CARLOS ORLANDELLI LOPES**, brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG nº 8.600.106-1, expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF sob nº 007.986.138-58, ambos com endereço comercial acima mencionado e com endereço eletrônico: *brcapital@brcapital.com.br*, que se identificou ser o próprio, conforme documentação apresentada, aqui mencionada e arquivada, do que dou fé, que declararam estar em 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**, inscrita no CNPJ sob nº 17.161.979/0001-82, com sede na cidade de São Paulo/SP, na Avenida das Nações Unidas nº 11.857, conjunto 111, Bairro Itaim Bibi, 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 investimentos imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.66, 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, reconhecida como a própria através da documentação apresentada que fica aqui arquivada. As partes se identificam como as próprias, conforme documentação que me foi apresentada e que fica aqui arquivada. A parte VENDEDORA declara que: **I) OBJETO:** a justo título, é senhora e legítima possuidora, dos imóveis situados nesta Capital, constituídos: **I.1) Sala nº 401 (quatrocentos e um), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 198,35m², área privativa total de 198,35m², área de uso comum de 243,29m², área real total de 441,64m², com direito às vagas de garagem nº's 409, 410, 411, 412, 413 e 414, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,01011, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.109, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,66 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos); I.2) Sala nº 402 (quatrocentos e dois), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 317,22m², área privativa total de 317,22m², área de uso comum de 337,50m², área real total de 654,72m², com direito às vagas de garagem nº's 424, 425, 436, 437, 438 e 439, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,01536, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.110, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,66 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos); I.3) Sala nº 403 (quatrocentos e três), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 186,90m², área privativa total de 186,90m², área de uso comum de 234,09m², área real total de 420,99m², com direito às vagas de garagem nº's 440, 441, 442, 443 464 e 465, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,00960, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.111, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,67 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos);**

I.4) Sala nº 501 (quinhentos e um), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 198,35m², área privativa total de 198,35m², área de uso comum de 243,29m², área real total de 441,64m², com direito às vagas de garagem nºs 444, 445, 446, 447, 448 e 449, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,01011, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.112, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,67 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos); I.5) Sala nº 502 (quinhentos e dois), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 317,22m², área privativa total de 317,22m², área de uso comum de 337,50m², área real total de 654,72m², com direito às vagas de garagem nºs 450, 451, 466, 467, 468 e 469, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,01536, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.113, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,67 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos); I.6) Sala nº 503 (quinhentos e três), do Edifício Century Tower, situado na Rua Maria Luiza Santiago, 200, com área privativa principal de 186,90m², área privativa total de 186,90m², área de uso comum de 234,09m², área real total de 420,99m², com direito às vagas de garagem nºs 470, 471, 472, 477, 478 e 479, do 2º Subsolo, fração ideal de 0,00960, do terreno constituído pelo lote 01-A do quarteirão 405 do Bairro Santa Lúcia. Imóvel matriculado sob o nº 124.114, Livro 02, do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca, vendido pelo valor de R\$ 1.666.666,67 (um milhão seiscentos e sessenta e seis mil seiscentos e sessenta e sete reais e sessenta e seis centavos). II) **DISPONIBILIDADE:** os imóveis acima descritos encontram-se livres de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais e, declarando a parte vendedora sob responsabilidade civil e criminal, não existe nenhuma ação judicial fundada em direito real ou pessoal sobre os mesmos. III) **PREÇO:** os imóveis são vendidos pelo preço certo e ajustado de **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**, pagos nesse ato, pela parte **COMPRADORA**, através de TED (Transferência Eletrônica Disponível), que a **VENDEDORA** declara ter conferido, outorgando a mais plena e geral quitação. IV) **TRANSMISSÃO:** transfere à parte **COMPRADORA** toda a posse, domínio, direito e ação que exercia sobre os bens ora vendidos e obriga-se, por si e seus herdeiros, a responder pela evicção de direito quando chamada à autoria. V) **CLÁUSULA ESPECIAL:** Pelas Partes me foi dito que a presente venda e compra é realizada “ad corpus”, não sendo possível a **COMPRADORA**, o direito de reclamar o equivalente pecuniário à eventual diferença de área, independentemente da proporção da diferença de área encontrada. Declara a parte **VENDEDORA** sob responsabilidade civil e criminal estar quite com suas obrigações condominiais. A parte **COMPRADORA** obriga-se a respeitar a escritura de Convenção de Condomínio do referido Edifício. A parte **COMPRADORA** declara que aceita a presente venda e esta Escritura em todos os seus termos. Certifico que foram apresentados e ficam arquivados neste Cartório os seguintes documentos: 1) 1.1) **Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 71.399,90, no dia 28/07/2020, Autenticação Mecânica nº B15E7B1E98316A379B20B6EFB50FE96397A6EE7, Lançamento nº 13.003.20.0013326. Tendo sido o imóvel avaliado em R\$ 2.379.996,99. Índice Cadastral nº 121 405 001A 006-7. (Referente ao imóvel descrito no item 1.1); 1.2) Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 113.999,90, no dia 28/07/2020, conforme Autenticação Mecânica nº DBB13B5778A3D553461C900BA382F90BA38BB5E2, Lançamento nº 13.003.20.0013329.**

Tendo sido o imóvel avaliado em RS 3.799.996,79. Índice Cadastral nº 121 405 001A 007-5. (Referente ao imóvel descrito no item I.2); 1.3) Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 67.199,96, no dia 28/07/2020, conforme Autenticação Mecânica nº C4545A23ED317FBEE7F206ED3A0532776FAA1B50, Lançamento nº 13.003.20.0013331.

Tendo sido o imóvel avaliado em RS 2.239.998,82. Índice Cadastral nº 121 405 001A 008-3. (Referente ao imóvel descrito no item I.3); 1.4) Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 71.399,90, no dia 28/07/2020, conforme Autenticação Mecânica nº 47E22FDC3840F8F419B1E7674D59D843FE660CD, Lançamento nº 13.003.20.0013333.

Tendo sido o imóvel avaliado em RS 2.379.996,99. Índice Cadastral nº 121 405 001A 009-1. (Referente ao imóvel descrito no item I.14); 1.5) Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 113.999,90, no dia 28/07/2020, conforme Autenticação Mecânica nº 81600BB754D0DF0286008CA27DE11DA3EC1E5A22, Lançamento nº 13.003.20.0013335.

Tendo sido o imóvel avaliado em RS 3.799.996,79. Índice Cadastral nº 121 405 001A 010-5. (Referente ao imóvel descrito no item I.5). 1.6) Comprovante de Pagamento do ITBI, no valor de R\$ 67.199,96, no dia 28/07/2020, conforme Autenticação Mecânica nº 52D4AD212D22C67E24F1BE43B2BB8FE520CE3FAB, Lançamento nº 13.003.20.0013335.

Tendo sido o imóvel avaliado em RS 2.239.998,82. Índice Cadastral nº 121405 001A011 3. (Referente ao imóvel descrito no item I.6). **Declara a parte COMPRADORA que dispensa a apresentação das certidões de quitação municipal, respondendo civil e criminalmente pelos débitos fiscais existentes como dispõe o Artigo 1º, inciso V, Parágrafo 2º do Decreto 93.240/86.** 2) Certidões expedidas aos 27/07/2020 pelo Cartório competente, nos termos da qual comprova a propriedade e a inexistência de ônus reais de penhora, arresto ou sequestro, nem inscrição de citação de ações reais ou ações pessoais reipersecutórias, relativas aos objetos da presente Escritura, conforme Lei Federal nº 7.433, de 18 de dezembro de 1985, regulamentada pelo Decreto nº 93.240/86 e artigo 187, incisos III e IV do Provimento Conjunto nº 93 de 23/06/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. 3) **EMITIDA A DOI.** 4) As partes foram cientificadas da possibilidade de obtenção prévia: a) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT, nos termos do artigo 642-A da CLT, com redação dada pela lei nº 12.440/2011, conforme artigo 2º da Recomendação nº 3 do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, de 15 de março de 2012; b) Certidões dos distribuidores judiciais, para a lavratura de escrituras relativas à alienação ou oneração de bens imóveis, para a maior segurança do negócio jurídico, nos termos do §5º, do artigo 187, do Provimento Conjunto nº 93 de 23/06/2020 da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais. 5) **DECLARAÇÃO:** A parte VENDEDORA declara, sob responsabilidade civil e penal que: a) os imóveis acima descritos encontram-se livres de ônus reais, fiscais, judiciais ou extrajudiciais, inexistindo em relação a ele ações reais e ou pessoais reipersecutórias, conforme artigo 1º do Decreto Federal 93.240 de 09/09/1986. b) **CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil - Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751 de 02 de outubro de 2014, emitida aos 10/02/2020, válida até 08/08/2020, com código de controle da certidão nº FC3A.6D5D.BF0D.4770, em nome de **ITABIRITO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** 6) A parte COMPRADORA e a parte VENDEDORA requerem e autorizam o competente Oficial do Registro Imobiliário a efetivar todos e quaisquer atos e averbações que se façam necessários para a efetivação do registro desta. 7) Que a pesquisa na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens resultou negativa, para o CNPJ 09.019.466/0001-03, com código

Hash 54d1.2a8e.d2c2.87f8.5da3.c69e.e59c.4758.6e2b.c654, na data de 30/07/2020. Sendo lida a Escritura, as partes, verificando sua conformidade aceitam e assinam. **Eu, (MARCIO JOSÉ DE SOUZA), Escrevente, mandei digitar. Eu, (WALQUIRIA MARA GRACIANO MACHADO RABELO), Tabeliã Notarial, dou fé, subscrevo e assino. Assinaturas constantes abaixo.** Emolumentos: R\$ 19.449,88; Recompe (Fundo de Compensação): R\$ 1.166,86; Taxa de Fiscalização Judiciária: R\$ 15.715,06; Total: R\$ 36.331,80; Cod. 1416-7 (4); Cod. 1417-5 (2); Cod. 8101-8 (66).


ITABIRITO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA


BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A


BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A

Em tt  da verdade

A TABELIÃ

PODER JUDICIÁRIO - TJMG - CORREGEDORIA - GERAL DE JUSTIÇA
Tabelionato do 9º Ofício de Notas de Belo Horizonte - MG

SELO DE CONSULTA: DWP72284
CÓDIGO DE SEGURANÇA: 8498.0865.1228.3755

Quantidade de atos: 72
Ato(s) praticado(s) por: TITO LÍVIO
ARAUJO DE OLIVEIRA NETO - Tabelião Substituto

Emol.: R\$ 20.616,74 - TFJ: R\$ 16.716,06 -
Valor Final: R\$ 37.304,29 - ISSQN: R\$ 972,49
Consulte a validade deste selo no site: <https://selos.tjmg.jus.br>



A N E X O 4

**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



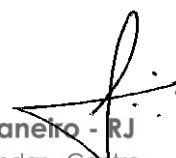
amaral d'avila
engenharia de avaliações

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**

Empresa Contratada: **AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA**

RNP: **2605634914**

Registro: **0601330522-SP**

Registro: **0388093-SP**

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