



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

*Rua Gonçalves da Guia - Loja n° 8 - Edifício Severo Antunes - Itaúna - MG*



- **Objeto** : Urbano - Uso Comercial.
- **Documentação** : Matrícula n° 41.194 - Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna - MG e IPTU emitido junto à Prefeitura Municipal.
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado para a Venda.
- **Grau de Liquidez** : Média.
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022.



**N° 40.917/22**

**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



**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL= R\$ 3.390.000,00**

**(três milhões, trezentos e noventa mil reais)**

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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

# **1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO**

---

## ***1.1. LOCALIZAÇÃO***

O imóvel objeto do presente trabalho está situado à Rua Gonçalves da Guia x Rua Coronel Francisco Manoel Franco - Loja nº 8 - Edifício Severo Antunes - Itaúna - MG, na quadra pela Avenida Getúlio Vargas e Rua Diógenes Nogueira.

A região apresenta acesso facilitado através da Avenida Jove Soares, entre outras, que a interliga aos diversos bairros da cidade de Itaúna.

## ***1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO***

Itaúna é um município do estado de Minas Gerais, está localizado no Quadrilátero Ferrífero, no Colar Metropolitano da Região Metropolitana de Belo Horizonte, a 76 km da capital. Limita-se ao sul com Itatiaiuçu (Grande Belo Horizonte), ao leste com Mateus Leme (Grande Belo Horizonte), ao oeste com Carmo do Cajuru, ao norte com Pará de Minas e, ao noroeste, com Igaratinga.

Itaúna tem uma população estimada de 92.091 habitantes e uma área de 495,875 quilômetros quadrados.

Itaúna possui uma área de influência econômica e de serviços compreendida por treze municípios sendo: Bonfim, Carmópolis de Minas, Crucilândia, Igarapé, Itaguara, Itatiaiuçu, Juatuba, Mateus Leme, Passa Tempo, Piedade dos Gerais, Piracema, Rio Manso e São Joaquim de Bicas.

**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 economia itaunense tem destaque nos setores de mineração, siderurgia, usinagem, têxtil. São empresas de Itaúna: a ArcelorMittal, A Fundação Sideral, a Cia Tecidos Santanense, a BMB, a Magnetti Marelli, Viação Itaúna, a Minas Gusa, a Peripan, entre outras.

O imóvel avaliando apresenta frente para a praça central da cidade, por onde circulam grande quantidade de veículos e pedestres diariamente, elevando seu fator comercial.

A região apresenta ocupação heterogênea, composta por residências unifamiliares e multifamiliares de padrão construtivo simples e médio, apresentando estabelecimentos comerciais, institucionais e financeiros.

Quanto ao imóvel avaliando trata-se das instalações de uma loja de móveis e eletrodomésticos, situada no pavimento térreo de um prédio, dotado de padrão construtivo médio e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Devido ao grande movimento de pessoas que circulam na região e devido as suas características bem vocacionada com os padrões da região, os signatários acreditam que o imóvel apresente uma média liquidez junto ao mercado imobiliário local.

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



Rua Gonçalves da Guia  
Local do Imóvel Avaliando.



Rua Coronel Francisco Manoel Franco  
Local do Imóvel Avaliando.



Vista Externa do Imóvel Avaliando - Rua  
Gonçalves da Guia x Rua Coronel Francisco  
Manoel Franco.



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

Corresponde ao imóvel avaliando a fração ideal de **0,180734** do terreno sobre o qual se assenta o “Edifício Severo Antunes” (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

*Obs.1: A fração ideal correspondente ao imóvel avaliando foi obtida através da Matrícula nº 41.194, emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna - MG. Não foram 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 de eventual operação de compra e venda, garantia ou dação em pagamento, seja providenciada junto aos órgãos competentes a Certidão de Uso e Ocupação do Solo referente ao imóvel avaliando.

#### 2.1.3. Infraestrutura Básica

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

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

### ***2.1.4. Topografia e Características do Solo***

O terreno sobre o qual se assenta o Edifício “Severo Antunes” apresenta frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em declive ao longo de toda a sua extensão. O solo é aparentemente seco e de boa consistência, próprio para o embasamento de edificações.

## ***2.2. BENFEITORIAS***

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **410,70m<sup>2</sup> de área útil correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

### ***2.2.1. Loja***

Cunho	: Comercial
Área Construída	: 410,70 m <sup>2</sup>
Idade Estimada	: 20 (vinte) anos
Estado de Conservação	: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)

#### Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Revestimento Cerâmico
Classificação	: Escritório - Padrão Médio - Sem Elevador - Nível Médio
Vida Referencial	: 60 (sessenta) anos

*Obs.1: A área construída utilizada para fins do presente estudo foi obtida através da Matrícula nº 41.194, emitida pelo Registro de Imóveis da Comarca de Itaúna - MG. Não foram efetuadas medições “in loco”.*

*Obs.2: As edificações 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. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo - SP, devidamente adaptado e aferido para o Município de Itaúna - MG.*

### **2.2.2. Área Construída Homogeneizada**

Para fins do presente estudo, a área construída homogeneizada do imóvel é resultante da seguinte equação, lembrando que adotaremos os mesmos valores utilizados dos comparativos:

$$\mathbf{A.H. = A_{PT} + \frac{A_{PS}}{5} + \frac{A_{PI}}{10}}$$

onde:

$$A_{PT} = \text{Área Pavimento Térreo} = 410,70\text{m}^2 \times 1,0 = 410,70\text{m}^2$$

$$A_{PS} = \text{Área Pavimentos Superiores} = 0,00\text{m}^2 / 5,0 = 0,00\text{m}^2$$

$$A_{PI} = \text{Área Pavimento Inferior} = 0,00\text{m}^2 / 10,0 = 0,00\text{m}^2$$

Substituindo as variáveis pelos valores correspondentes, temos que a área construída existente homogeneizada do imóvel em estudo é de:

$$A.C.H. = 410,70 + 0,00 + 0,00$$

**A.C.H. = 410,70 m<sup>2</sup>**



Características Internas do Imóvel Avaliando.



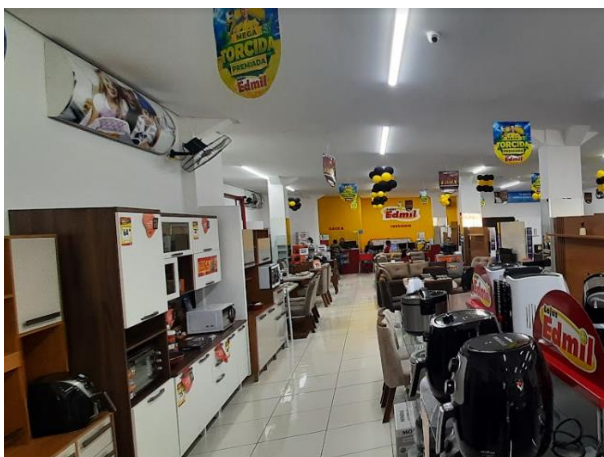
Características Internas do Imóvel Avaliando.



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. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

O valor referente ao imóvel foi determinado através da utilização do **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**.

Essa avaliação atende ao Grau II de Fundamentação e enquadra-se no Grau III de Precisão.

#### 3.1.1. 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 - 40,00%
- Peso da Construção - 60,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 140,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Médio - Sem Elevador - Nível Médio - 1,656
- Idade - 20 anos
- Idade Referencial - 60 anos
- Estado de Conservação - Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (d)
- Fator de Depreciação - 0,774

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

$$V_u = R\$ 7.178,55m^2$$

Para fins do presente estudo adotaremos o **LIMITE SUPERIOR DO CAMPO DE ARBÍTRIO**, devido ao fato do imóvel avaliando estar situado em frente à praça Doutor Augusto Gonçalves, local com grande concentração comercial, o que aliado ao fato do imóvel exibir esquina para as Ruas Gonçalves da Guia e Cel. Francisco Manoel Franco, confere ao mesmo uma grande valorização frente aos imóveis ofertados na região. Sendo assim, os signatários acreditam que o valor unitário (por m<sup>2</sup> de terreno) mais correto seja:

$$V_u = R\$ 8.255,33/m^2$$

### ***3.1.2. Valor Unitário Homogeneizado***

O valor unitário homogeneizado foi obtido através da seguinte equação:

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

onde:

$V_{uH}$  = Valor Unitário Homogeneizado

$V_u$  = Valor Unitário Básico

$F_i$  = Fatores Utilizados

$n$  = Número de Fatores Utilizados

Substituindo, temos:

$$V_{uH} = R\$ 8.255,33/m^2 \times (1 + 4,000 - 4)$$

$$V_{uH} = R\$ 8.255,33/m^2$$

### **3.1.3. VALOR DO IMÓVEL**

Multiplicando-se o valor anteriormente calculado pela área construída homogeneizada do imóvel e pelo valor proveniente da homogeneização, temos, para Dezembro de 2.022, um Valor de Mercado para Venda de:

$$\text{Valor do Imóvel} = R\$ 8.255,33/m^2 \times 410,70m^2$$

dessa forma:

**VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:**

**VALOR DE MERCADO PARA VENDA:**

**VALOR DO IMÓVEL = R\$ 3.390.000,00**

**(três milhões, trezentos e noventa mil reais)**

**VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022**

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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

## **4. LIMITAÇÕES DO ESCOPO**

---

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

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



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

**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



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;

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;

**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



14. O relatório é dirigido ao cliente nomeado na capa e os signatários não devem responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte. A cópia xerox deste laudo mesmo que autenticada não tem validade alguma sem as assinaturas dos signatários. Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização dos autores;

15. Sugerimos que seja providenciada antes de eventual operação de compra e venda, garantia hipotecária, dação em pagamento, a elaboração de levantamento planialtimétrico com a finalidade de constatar a área de terreno, bem como, das edificações e demais benfeitorias soerguidas no imóvel em tela. Caso se constate situação diferente da adotada, os signatários se reservam no direito de retificar os valores determinados.

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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

## **5. ENCERRAMENTO**

---

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas de um só lado, contendo rubricas impressas, menos esta última, que vai datada e assinada.

Acompanham 4 (quatro) anexos:

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

São Paulo, 09 de Dezembro de 2.022.

**PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES**

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



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## ANEXO 1

### VALOR UNITÁRIO BÁSICO

#### **São Paulo - SP**

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

#### **Rio de Janeiro - RJ**

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



**Situação Paradigma:**

IF: 140,00  
Idade: 20 anos  
Peso do Terreno: 0,40  
Idade Referencial: 60 anos  
Peso da Construção: 0,60  
Padrão Construtivo: 1,656  
Valor da Vaga: 0,00  
Estado: d  
Área Construída: 410,70 m<sup>2</sup>  
Fator de Depreciação: 0,774  
Fração do Terreno: 0,18 m<sup>2</sup>

El. n°	Endereço	Áreas Construídas			Características do Imóvel			Fatores Utilizados				Fator Final	q (R\$/m <sup>2</sup> )					
		A. terreno	A. sup	A. inf	A.C.H. (m <sup>2</sup> )	Vu (R\$/m <sup>2</sup> )	Padrão	Estad.	V. Rel	Idade	Dep			F. local	F. pd	F. dp	F. área	
1	Av. Getúlio Vargas, nº 1669	68,50	68,50	0,00	91,33	5.124,09	1,206	e	70	30	0,654	1,4000	1,2239	1,1101	0,8300	4,5640	1,5640	8.013,93
2	Rua Dirgenes Nogueira, nº 100	150,00	150,00	0,00	200,00	5.400,00	1,410	c	60	15	0,858	1,4000	1,1047	0,9413	0,9100	4,3559	1,3559	7.322,07
3	Rua Mal. Deodoro X Rua Abelardo Lima	71,77	0,00	0,00	71,77	4.138,22	1,206	f	70	35	0,534	1,3000	1,2239	1,2690	0,8000	4,5929	1,5929	6.591,74
4	Av. Getúlio Vargas, próximo à Cemig Distribuição Agência	158,00	0,00	0,00	158,00	3.702,53	0,960	e	70	30	0,610	1,4000	1,4350	1,1618	0,8900	4,8868	1,8868	6.985,98
5	Rua Marechal Deodoro, próximo ao nº 227	159,00	0,00	0,00	159,00	4.075,47	1,206	e	70	30	0,654	1,3000	1,2239	1,1101	0,8900	4,5240	1,5240	6.210,91
6	Rua Gonçalves da Góia X Rua Agripino Lima	249,95	0,00	0,00	249,95	7.201,44	1,656	c	60	15	0,858	1,2222	1,0000	0,9413	0,9400	4,1035	1,1035	7.946,65

**Valor Unitário**

Soma = 43.071,28 /m<sup>2</sup>  
N° de Elementos = 6  
Média = 7.178,55 /m<sup>2</sup>  
Mínimo = 5.024,98 /m<sup>2</sup>  
Máximo = 9.332,11 /m<sup>2</sup>

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 43.071,28 /m<sup>2</sup>  
Média = 7.178,55 /m<sup>2</sup>

**Limites de Confiança**

Número de Amostras = 6  
Graus de Liberdade = 5  
te (tabelado) = 1,476  
Desvio Padrão = 724,74

Limite Superior = R\$ 7.615,25 /m<sup>2</sup>  
Limite Inferior = R\$ 6.741,84 /m<sup>2</sup>

Intervalo - Elementos Efeitivamente Utilizados  
Valor Mínimo = R\$ 6.210,91 /m<sup>2</sup>  
Valor Máximo = R\$ 8.013,93 /m<sup>2</sup>

Campo de Arbitrio  
Limite Superior = R\$ 8.255,33 /m<sup>2</sup>  
Limite Inferior = R\$ 6.101,76 /m<sup>2</sup>

**Dados do Imóvel:**

Área Terreno (m<sup>2</sup>) = 410,70  
Área Inferior (m<sup>2</sup>) = 0,00  
Área Superior (m<sup>2</sup>) = 0,00  
Área de Estacionamento (m<sup>2</sup>) = 0,00  
Área Homogeneizada (m<sup>2</sup>) = 410,70  
Fator Área = 1,00

**Coefficientes:**

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

**Determinação do Valor do Imóvel**

Vu (R\$/m<sup>2</sup>) = 7.178,55 /m<sup>2</sup>  
Vu adór (R\$/m<sup>2</sup>) = 8.255,33 /m<sup>2</sup>  
Valor = R\$ 3.390.463,46  
ou, R\$ 3.390.000,00

NOTA: - 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

El. n°	Fonte
1	Ideal Imóveis - Tel. (37) 9.9919-0019 - Sra. Beatrix
2	Solar Imóveis - Tel. (37) 3241-2639 / 9.9865-0507 - Sr. Bruno
3	Vivenda Imóveis - Tel. (37) 3242-1330 - Sra. Isadora
4	Mendes & Moreira Neg. Imob. - Tel. (37) 3241-3441 / 9.9192-1356 - Sr. Pedro
5	Solar Imóveis - Tel. (37) 9.9926-7826 - Sra. Karina
6	Solar Imóveis - Tel. (37) 9.9926-7826 - Sr. Bruno





**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## A N E X O 2

### ELEMENTOS COMPARATIVOS

**São Paulo - SP**

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

**Rio de Janeiro - RJ**

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



#### ELEMENTOS COMPARATIVOS

Comparativo no. 1 : Av. Getúlio Vargas, nº 1669	O/T :	O
Fonte: Ideal Imóveis - Tel. (37) 9.9919-0019 - Sra. Beatriz	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	70,00
Bairro: Centro	Padrão:	1,206
Área Terreno (m2)	Conservação:	e
Á. Const. (m2)	Vida útil referencial:	70
Área Const. Homog. (m2)	Idade (anos)	30
Preço à Vista: R\$ 520.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 5.124,09
Observações: Loja		OFERTA VENDA



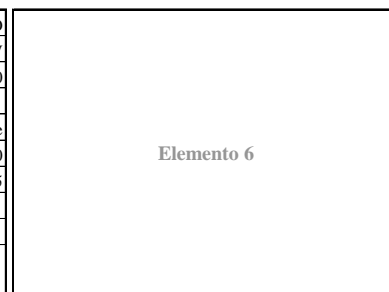
Comparativo no. 2 : Rua Diogenes Nogueira, nº 100	O/T :	O
Fonte: Solar Imóveis - Tel. (37) 3241-2639 / 9.9865-0507 - Sr. Bruno	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	70,00
Bairro: Centro	Padrão:	1,410
Área Terreno (m2)	Conservação:	c
Á. Const. (m2)	Vida útil referencial:	60
Área Const. Homog. (m2)	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 1.200.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 5.400,00
Observações: Loja		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Mal. Deodoro X Rua Abelardo Lima	O/T :	O
Fonte: Vivenda Imóveis - Tel. (37) 3242-1330 - Sra. Isadora	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	80,00
Bairro: Centro	Padrão:	1,206
Área Terreno (m2)	Conservação:	f
Á. Const. (m2)	Vida útil referencial:	70
Área Const. Homog. (m2)	Idade (anos)	35
Preço à Vista: R\$ 330.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 4.138,22
Observações: Loja		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Av. Getulio Vargas, próximo à Cemig Distribuição Agência	O/T :	O
Fonte: Mendes & Moreira Neg. Imob. - Tel. (37) 3241-3441 / 9.9192-1356 - Sr. Pedro	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	70,00
Bairro: Centro	Padrão:	0,960
Área Terreno (m2)	Conservação:	e
Á. Const. (m2)	Vida útil referencial:	70
Área Const. Homog. (m2)	Idade (anos)	35
Preço à Vista: R\$ 650.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 3.702,53
Observações: Loja		OFERTA VENDA



Elemento 6

**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 Marechal Deodoro, próximo ao nº 227	O/T :	O
Fonte: Solar Imóveis - Tel. (37) 9.9926-7826 - Sra. Karina	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	80,00
Bairro: Centro	Padrão:	1,21
Área Terreno (m2)	Conservação:	e
Á. Const. (m2) 159,00	Vida útil referencial:	70,00
Área Const. Homog. (m2) 159,00	Idade (anos)	30
Preço à Vista: R\$ 720.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 4.075,47
Observações: Loja	OFERTA VENDA	

Elemento 7

Comparativo no. 6 : Rua Gonçalves da Guia X Rua Agripino Lima	O/T :	O
Fonte: Solar Imóveis - Tel. (37) 9.9926-7826 - Sr. Bruno	V/L :	V
Município: Itaúna - MG	Índice Fiscal	90,00
Bairro: Centro	Padrão:	1,66
Área Terreno (m2)	Conservação:	c
Á. Const. (m2) 249,95	Vida útil referencial:	60,00
Área Const. Homog. (m2) 249,95	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 2.000.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
		R\$ 7.201,44
Observações: Loja	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



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações



## Localização das Amostras

### São Paulo - SP

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

### Rio de Janeiro - RJ

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



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## A N E X O 3

# DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA

### **São Paulo - SP**

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

### **Rio de Janeiro - RJ**

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



REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA - MG

CARTÓRIO  
JOÃO GOMES

Oficial Titular  
João Ary Gomes

Substituta  
Elaise Regina Motta Gomes  
Márcia Conceição Gomes Gontijo

CERTIFICADO e dou fé que neste Registro Geral de Imóveis consta a matrícula, registros e averbações a seguir Transcritos, constituindo CERTIDÃO a presente cópia, para todos os fins legais (art. 19, §1º, Lei nº 6015/73)

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ITAÚNA - (MG)

OFICIAL

Hidelbrando Canabrava Rodrigues  
CIC 002.841.306-72

OFICIALA SUBSTITUTA

Tereza Cristina Santiago Rodrigues Mendes  
CIC 475.182.270-42

LIVRO Nº 2 GM

FOLHA Nº 194

MATRÍCULA Nº 41194

DATA: 17/08/2006

**IMÓVEL:** - Loja comercial de nº 8, destinada a lanchonete, situada no primeiro pavimento do "Edifício Severo Antunes", com a área de 410,70 metros quadrados, constituída de um só cômodo e duas instalações sanitárias; piso de cerâmica, com instalações completas e uma entrada do prédio e sua respectiva fração ideal de 0,180734 do lote de terreno de número 01 (hum), quadra 19 (dezenove), zona 00, com a área de 434,00 m² (quatrocentos e trinta e quatro metros quadrados), situado na Rua Gonçalves da Guia, esquina com a Rua Francisco Manoel Franco, nesta cidade, tendo 14,00 metros de frente para a Rua Gonçalves da Guia; 31,00 metros pela lateral direita confrontando com José Mendes Nogueira; 31,00 metros pela lateral esquerda confrontando com a Rua Francisco Manoel Franco; e, 14,00 metros pelos fundos confrontando com Aristeu Gonçalves ou seus sucessores.-

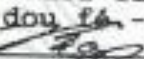
**OBSERVAÇÕES:** - A convenção de condomínio encontra-se registrada neste Serviço sob nº 5.571, fls. 171, livro 3-V e dela consta que o primeiro pavimento do Edifício onde está situada a loja acima, tem a área comum de 16,00 m² e é destinada a entrada do prédio.

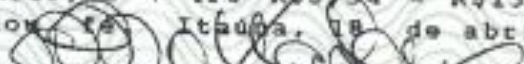
**PROPRIETÁRIO:** - Walter Antunes, comerciante, CPF 008.210.636-34, C.I. M-515.623 SSP/MG, e sua esposa Inês Antunes do Vale, professora, Cart. Ident. 751.718 SSP/MG e CPF 741.788.736-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves da Guia, 12, apto. 402, centro, nesta cidade.-

Imóvel procedente da matrícula 22.683, fls. 083, livro 2-DC

O Escrevente Juramentado,

**R-001** - Walter Antunes, comerciante, CPF 008.210.636-34 e Cart. Ident. M-515.623, SSP/MG e sua esposa Inês Antunes do Vale, professora, C.I. 751.718 SSP/MG e CPF 741.788.736-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves da Guia, 12, apto. 402, centro, nesta cidade, doaram o imóvel acima descrito e matriculado para SORAYA ANTUNES DO VALE GUEIROZ, brasileira, separada judicialmente, economista, CPF 909.366.206-68 e Cart. Ident. M-515.624, SSP/MG, residente na Rua Gonçalves da Guia, nº 12, apto. 302, nesta cidade de Itaúna, MG, pelo valor de R\$-117.000,00 (cento e dezessete mil reais), conforme escritura pública datada de 07 de agosto de 2006, lavrada às fls. 107, livro 115, no Serviço Notarial do 2º Ofício desta comarca.- **Observações:** - Da escritura consta mais o seguinte: 1º) A outorgada donatária tem pleno conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio do referido imóvel, obrigando-se a cumpri-la e respeitá-la; 2º) Pelos outorgantes doadores foi declarado estar em dia com as obrigações condominiais, nada devendo.- 3º) A presente doação é feita da parte disponível dos bens deles doadores, razão porque não deverá o seu valor, por morte deles doadores, ser trazido à colação. 4º) A outorgada donatária se responsabiliza por quaisquer débitos fiscais, que porventura existirem referente ao imóvel acima descrito, ficando, portanto, isento da apresentação da certidão da Prefeitura. Dou fé. Itaúna, 17 de agosto de 2006. O Escrevente Jur.,

**AV-002** - Conforme escritura pública de retificação e ratificação datada de 15 de dezembro de 2006, lavrada às fls. 045, do livro 118, no Serviço Notarial do 2º Ofício desta Comarca, certifico que na escritura acima registrada sob nº 002, constou apenas como donatária Soraya Antunes do Vale Queiroz, o que, na verdade, por ser vontade dos doadores, o imóvel deveria ser doado para seus dois filhos: **SORAYA ANTUNES DO VALE QUEIROZ**, separada judicialmente, economista, C.I. M-515.624-SSP/MG, CPF. 909.366.206-68; e **SILVAN ANTUNES DO VALE**, solteiro, maior, comerciante, C.I. M-6.170.622-SSP/MG, CPF. 774.818.106-30, brasileiros, residentes na Rua Gonçalves da Guia, 12, apto, 401, centro, nesta cidade, ratificando as demais partes, para que com a retificação ora feita continue produzindo todos os seus devidos e legais efeitos.- O referido é verdade e dou fé. - Itaúna, 04 de Janeiro de 2007.- O Escrevente Juramentado, 

**AV. 3/41.194 - CASAMENTO** - Protocolo 123.966 de 18.04.2016 - Conforme requerimento, acompanhado de certidão de casamento datada de 06 de abril de 2016, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais desta cidade de Itaúna - MG, matrícula 0591390155 2007 2 00069 235 0013900 66, arquivados, pronovo esta averbação para constar que Silvan Antunes do Vale, proprietário de parte do imóvel acima, casou-se aos 06.06.2007, sob o regime de **comunhão parcial de bens**, com **Nathália Moreira Mourão**, passando a contraente a assinar **Nathália Moreira Mourão Antunes**. Emolumentos R\$14,35 + TFF R\$4,51 = R\$18,86. Arquivamento: Emolumentos R\$10,62 + TFF R\$3,34 = R\$13,96. (LPV). O referido é verdade e dou fé. Itaúna, 18 de abril de 2016. A Oficial Substituta, 

**R. 4/41.194 - DOAÇÃO** - Protocolo 123.770 de 06.04.2016 - Soraya Antunes do Vale Queiroz, brasileira, separada judicialmente, empresária, C.I. M-515.624 SSP/MG, CPF 909.366.206-68, residente e domiciliada na Rua Gonçalves da Guia, nº 12, apto 302, centro, Itaúna - MG, **doou sua parte, ou seja, 50% do imóvel acima para SILVAN ANTUNES DO VALE**, brasileiro, comerciante, C.I. M-6.170.622 SSP/MG, CPF 774.818.106-30, casado desde 06.06.2007, sob o regime de **comunhão parcial de bens**, com **Nathália Moreira Mourão Antunes**, brasileira, C.I. MG-10.522.664 SSP/MG, CPF 012.242.956-76, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves da Guia, nº 12, apto 401, centro, nesta Cidade, pelo valor de R\$41.000,00 (quarenta e um mil reais), conforme escritura pública datada de 16 de junho de 2015, lavrada às fls. 034 e 035, livro 196N, do Serviço Notarial do 2º Ofício desta Comarca. **Observações:** Da escritura consta mais o seguinte: 1º) A doação ora feita é sem reserva de usufruto vitalício; e é feita da parte disponível dos bens da doadora, razão porque não deverá o seu valor, por morte da mesma, ser trazido à colação. 2º) O Outorgado donatário tem pleno conhecimento das cláusulas e condições da convenção de condomínio registrado neste Serviço, obrigando-se a cumpri-la e respeitá-la, e a doadora declara estar em dia com as obrigações condominiais nada devendo. 3º) O outorgado donatário se responsabiliza por quaisquer débitos fiscais, que porventura existirem referente ao imóvel doado, ficando, portanto, portanto isenta da apresentação da certidão da Prefeitura. Emolumentos: R\$587,12 + TFF R\$226,24 = R\$813,36 (LPV). Dou fé. Itaúna, 18 de abril de 2016. A Oficial Substituta, 



## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA - MG

CARTÓRIO  
JOÃO GOMES

Oficial Titular  
João Ary Gomes

Substitutos  
Elaise Regina Motta Gomes  
Maísa Conceição Gomes Gontijo

CERTIFICO e dou fé que neste Registro Geral de Imóveis consta a matrícula, registros e averbações a seguir Transcritos, constituindo CERTIDÃO a presente cópia, para todos os fins legais (art. 19, §1º, Lei nº 6015/73)

## REGISTRO DE IMÓVEIS DE ITAÚNA - MG

CARTÓRIO JOÃO GOMES



Oficial Titular  
João Ary Gomes

Substitutos  
Elaise Regina Motta Gomes  
Maísa Conceição Gomes Gontijo



LIVRO Nº 20M  
MATRICULA Nº 41194

FOLHA Nº 194-A  
DATA: 17/08/2006

**R. 5/41.194 - COMPRA E VENDA -** Protocolo 125.110 de 20.06.2016 -  
Silvan Antunes do Vale, brasileiro, comerciante, C.I. MG-  
6.170.622 PC/MG, CPF 774.818.106-30 e sua esposa Nathalia Moreira  
Mourão Antunes, brasileira, do lar, C.I. MG-10.522.664 PC/MG, CPF  
012.242.956-76, casados desde 06.06.2007, sob o regime de  
comunhão parcial de bens, conforme certidão do Registro Civil das  
Pessoas Naturais desta cidade, matrícula 0591390155 2007 2 00069  
235 0013900 66, residentes e domiciliados na Rua Gonçalves da  
Guia, 12, apto 401, centro, nesta cidade, venderam o imóvel acima  
descrito para **BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS S/A**, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com  
sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, 11º andar, conj.  
111, Edifício Nações Unidas, Brooklin Paulista, São Paulo - SP,  
conforme Ata da Assembleia Geral Ordinária realizada em  
17.04.2013, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo  
- SP, sob nº 248.569/13-2, em sessão de 28.06.2013; na qualidade  
de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que  
compõem o patrimônio **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA  
NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA**, inscrita no CNPJ sob nº 17.161.979/0001-  
82, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.857, conjunto  
111, São Paulo - SP, com seu regulamento consolidado aos  
30.11.2015, registrado no Cartório do 8º Ofício do Registro de  
Títulos e Documentos e Civil da Pessoa Jurídica da Comarca de São  
Paulo/SP, sob nº 1.394.423 - fundo de investimento imobiliário  
constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei  
nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei  
8.668"), pela Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme  
alterada ("Instrução CVM 472") e pelas disposições legais e  
regulamentares que lhe forem aplicáveis, pelo valor de  
R\$2.775.000,00 (dois milhões, setecentos e setenta e cinco mil  
reais), conforme escritura pública datada de 27 de abril de 2016,  
lavrada as fls. 116 e 117, livro 204-N, do Serviço Notarial do 2º  
Ofício desta Comarca. **Observações:** Da escritura consta o  
seguinte: 1º) O pagamento será da seguinte forma: R\$925.000,00 a  
serem pagos no ato da outorga da escritura, R\$925.000,00 a serem  
pagos 30 dias contados da outorga da escritura e R\$925.000,00 a  
serem pagos 60 dias da outorga da escritura. 2º) Pela outorgada  
compradora foi dito que tem pleno conhecimento das cláusulas e  
condições da convenção de condomínio registrada neste Serviço,  
obrigando-se a cumpri-la e respeitá-la, e dela consta que o  
primeiro pavimento do Edifício onde está situada a loja acima,  
tem a área comum de 16,00m² e é destinada a entrada do prédio, e  
pelos outorgantes vendedores foi declarado estar em dia com as  
obrigações condominiais, nada devendo. Emolumentos R\$2.519,03 +  
TFJ R\$1.944,36 = R\$4.463,39, por fé. (LPV). Itaúna, 19 de julho  
de 2016. O Oficial Titular,

AV. 6/41.194 - RESTRIÇÕES - Protocolo 125.110 de 20.06.2016 - Da escritura datada de 27 de abril de 2016, lavrada às fls. 116 e 117, livro 204-N, do Serviço Notarial do 2º Ofício desta Comarca, acima registra, consta que a outorgada compradora **BR CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária dos ativos do patrimônio do FII, declara que o imóvel acima registrado constituirá patrimônio do FII, não se comunicando, portanto, com o patrimônio da outorgada compradora, observadas, quanto ao imóvel, as seguintes restrições, objeto do Art. 7º da Lei 8.668/93, quais sejam: (a) não integra o ativo da outorgada compradora; (b) não responde, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação da outorgada compradora; (c) não compõe a lista de bens e direitos da outorgada compradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não pode ser dado em garantia de débitos de operações da outorgada compradora; (e) não é passível de execuções por quaisquer credores da outorgada compradora, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não poderá ser objeto de constituição de ônus reais. Emolumentos R\$14,35 + TFC R\$4,51 = R\$18,86. Dou fé. (LPV). Itaúna, 19 de julho de 2016. O Oficial Titular

A presente *Certidão de Inteiro Teor* da Matrícula não inclui todas as restrições, ônus, ações, constrições e indisponibilidades porventura existentes sobre o imóvel, que podem ainda estar em fase de processamento na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens-CNIB ou na própria Serventia Registral. Para maior segurança jurídica, deverá ser requerida a *Certidão de Ônus e Ações*, que incluirá todas as informações.

Itaúna, 19 de Julho de 2016	<b>JOÃO ARY GOMES</b> Oficial Titular do Registro de Imóveis Itaúna - MG
<b>PODER JUDICIÁRIO - TJMG</b> <b>CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA</b> Serviço Registral de Imóveis de Itaúna - MG	
<b>Selo Eletrônico Nº AVH12739</b> <b>Cód. Seg.: 2895.2667.3495.6056</b>	
Protocolo Nº 125110 - criado em 20/06/2016 Quantidade de Atos Praticados: 001 - data: 19/07/2016 Emol.: R\$ 15,78 + TFC: R\$ 5,57 = Valor Final: R\$ 21,35 Consulte a validade deste Selo no site: <a href="https://selos.tjmg.jus.br">https://selos.tjmg.jus.br</a>	





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA / MG - IPTU 2016  
GERÊNCIA DE CADASTRO E LANÇAMENTO


GUIA DE ARRECAÇÃO  
IPTU 2016

Contribuinte WALTER ANTUNES		Endereço RUA GONCALVES DA GUIA-8-		
Zona / Setor / Quadra / Lote / Unidade 000.000.00019.00001.00002		BCI	1.450-0	TOTAL IPTU COM 10% DESCONTO: 634,72
Área do Terreno 78,44	Valor M2 Terreno 250,66	Valor Venal do Terreno 19.661,39	Alíquota Básica 0,30	IPTU Territorial 58,98
Área da Constr. sem irreg. 410,70	Valor M2 Construção 461,37	Valor Venal da Construção 189.484,13	Alíquota Básica 0,30	IPTU Predial s/irreg. 568,45
Área da Irregularidade	Valor M2 Const. Irreg.	Valor Venal da Const. Irreg.	Alíquota Progressiva	IPTU Predial LC 64/11
Área Total da Construção 410,70		Valor Venal do Imóvel 209.145,52	Taxa Serviços Urbanos 77,80	Total do Imposto 627,44
<b>ATENÇÃO:</b>				IPTU + TSU Sem Desconto 705,24

<b>Parcela 04</b>	Vencimento 25/07/2016	Zona / Setor / Quadra / Lote / Unidade 000.000.00019.00001.00002	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA / MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  Sr. Caixa: Não receber após o vencimento. Procurar a Prefeitura para emissão de nova Guia. 81770000001-8 76312137201-8 60725000000-9 00064956130-5 
	Valor da parcela 04 176,31		
	Juros e multa		
	Total a pagar		

<b>Parcela 03</b>	Vencimento 27/06/2016	Zona / Setor / Quadra / Lote / Unidade 000.000.00019.00001.00002	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA / MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  Sr. Caixa: Não receber após o vencimento. Procurar a Prefeitura para emissão de nova Guia. 81770000001-8 76312137201-8 60627000000-7 00064956120-6 
	Valor da Parcela 03 176,31		
	Juros e multa		
	Total a pagar		

<b>Parcela 02</b>	Vencimento 25/05/2016	Zona / Setor / Quadra / Lote / Unidade 000.000.00019.00001.00002	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA / MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS  Sr. Caixa: Não receber após o vencimento. Procurar a Prefeitura para emissão de nova Guia. 81710000001-4 76312137201-8 60525000000-3 00064956110-7 
	Valor da Parcela 02 176,31		
	Juros e multa		
	Total a pagar		

<b>01</b>	Vencimento 25/04/2016	Zona / Setor / Quadra / Lote / Unidade 000.000.00019.00001.00002	PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAÚNA / MG SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS 



**amaral d'avila**  
engenharia de avaliações

## 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

**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