

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIÁRIA

Rua Paraíba, nº 550 - Salas 2.300 e 2.500

Edifício Renaissance Work Center

Savassi - Belo Horizonte - MG



- **Objeto** : Imóveis Urbanos - Uso Comercial
- **Documentação** : Matrículas nº 117.527 e 117.529 -
Registro de Imóveis - 3º Ofício de
Belo Horizonte - MG
- **Finalidade** : Determinação do Valor de Mercado
para Venda
- **Liquidez** : Média
- **Data da Avaliação** : Dezembro de 2.022



Nº 40.914/22

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO:

a) Imóvel "A" - Sala nº 2.300

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.250.000,00

(oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

b) Imóvel "B" - Sala nº 2.500

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 7.620.000,00

(sete milhões, seiscentos e vinte mil reais)

VALORES VÁLIDOS PARA DEZEMBRO DE 2.022

1. ASPECTOS DE LOCALIZAÇÃO

1.1. LOCALIZAÇÃO

Os imóveis objetos do presente trabalho estão situados à Rua Paraíba, nº 550 - Salas 2.300 e 2.500 - Edifício Renaissance Work Center - Savassi - Belo Horizonte - MG, com frente secundária para Rua Bernardo Guimarães, na quadra formada ainda pelas Ruas Pernambuco e Gonçalves Dias.

A região apresenta acesso facilitado através da própria Rua Paraíba, entre outras, que as interligam aos diversos bairros da cidade de Belo Horizonte.

1.2. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Belo Horizonte é um município e capital do estado de Minas Gerais. Sua população estimada é de 2.521.564 de habitantes, sendo o sexto município mais populoso do país, segundo estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) para 2.020. Com uma área de aproximadamente 331 km², possui uma geografia diversificada, com morros e baixadas, distando 716 quilômetros de Brasília, a capital nacional, sendo a segunda capital de estado mais próxima da capital federal, atrás apenas de Goiânia.

Belo Horizonte é a quarta cidade mais rica do Brasil, atrás de São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília, respectivamente. Segundo dados do IBGE, em 2.013 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.

Posicionada em um eixo logístico do Brasil, é servida por uma malha viária e ferroviária que a liga aos principais centros e portos do país. Recebe voos nacionais e internacionais pelo Aeroporto de Confins e voos nacionais e regionais pelo Aeroporto da Pampulha.

Um dos maiores centros financeiros do Brasil, Belo Horizonte é caracterizada pela predominância do setor terciário em sua economia. Mais de 80% da economia do município se concentra nos serviços, com destaque para o comércio, serviços financeiros, atividades imobiliárias e administração pública. Segundo o Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicos (Dieese), a taxa de desemprego da capital mineira é a menor entre as capitais do Brasil, sendo o índice de 8,3%.

O terreno referente ao Edifício Renaissance Work Center do qual os imóveis fazem parte integrante está situado na Rua Paraíba, uma das vias de acesso a região, por onde trafega grande quantidade de veículos.

A região apresenta ocupação heterogênea composta por residências multifamiliares de padrão médio, estabelecimentos comerciais e institucionais.

Quanto ao imóvel avaliando, trata-se de duas salas comerciais, dotadas de padrão construtivo fino e estado de conservação entre novo e regular.

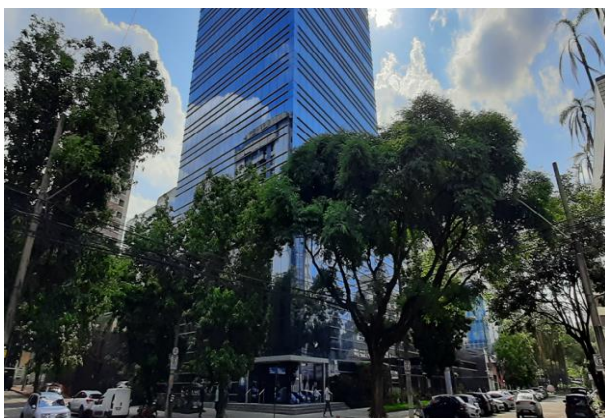
Considerando os fatos supramencionados, acredita-se que os imóveis deverão apresentar liquidez média em eventual transação no mercado imobiliário local.



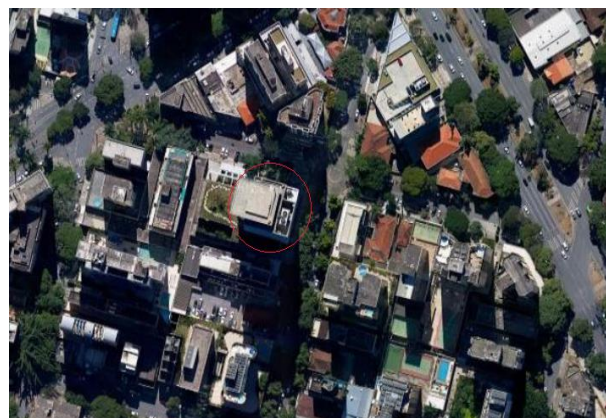
Rua Paraíba - Local dos Imóveis Avaliandos.



Rua Bernardo Guimarães - Local dos Imóveis Avaliandos.



Vista Externa do Edifício Renaissance Work Center.



Vista Aérea do Edifício Renaissance Work Center.



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 n° 2.300

Corresponde a cada sala avalianda a **fração ideal de 0,04914%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Renaissance Work Center (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração ideal do terreno referente ao imóvel em estudo, foi obtida através da Matrícula n.º. 117.527, emitida pelo Registro de Imóveis - 3º Ofício de Belo Horizonte - 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.

2.1.1.2. Imóvel “B” - Sala n° 2.500

Corresponde a cada sala avalianda a **fração ideal de 0,04510%** do terreno sobre o qual se assenta o Edifício Renaissance Work Center (Vide Anexo 3 - Documentação Compulsada).

Obs.1: A fração ideal do terreno referente ao imóvel em estudo, foi obtida através da Matrícula n.º. 117.529, emitida pelo Registro de Imóveis - 3º Ofício de Belo Horizonte - 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 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 Edifício Renaissance Work Center do qual os imóveis avaliandos fazem parte integrante, possui frente ao nível do logradouro para o qual entesta, desenvolvendo topografia em 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 2.300

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **533,70m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.1.1. Sala nº 2.300

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 533,70m ²
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Aparente	: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Novo e Regular (b)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro e Concreto aparente
Classificação	: Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos

2.2.2. Imóvel “B” - Sala nº 2.500

Sobre o terreno encontra-se erigida 01 (uma) edificação dos quais **484,70m² de área privativa correspondem ao imóvel avaliando**, e apresenta as seguintes e principais características:

2.2.2.1. Sala nº 2.500

Cunho	: Comercial
Área Privativa	: 484,70m ²
Vagas	: 14 (quatorze)
Idade Aparente	: 05 (cinco) anos
Estado de Conservação	: Entre Novo e Regular (b)

Características Construtivas:

Estrutura	: Concreto Armado
Fechamento	: Alvenaria
Cobertura	: Laje
Fachada	: Vidro e Concreto aparente
Classificação	: Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo
Vida Referencial	: 50 (cinquenta) anos



Obs.1: As áreas privativas utilizadas para fins do presente estudo foram obtidas através das Matrículas nº 117.527 e 117.529, emitidas pelo Registro de Imóveis - 3º Ofício de Belo Horizonte - MG. Não foram efetuadas medições “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

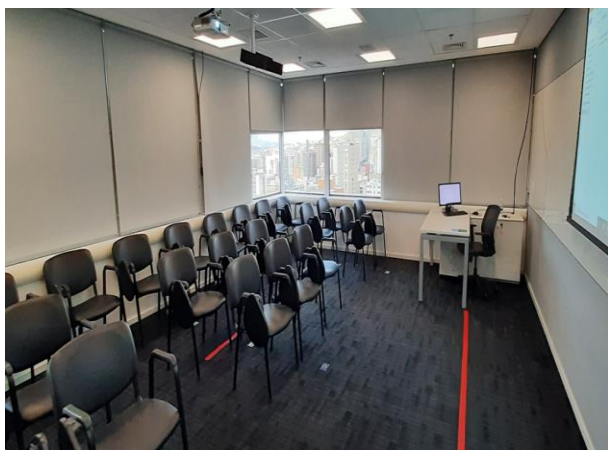
Av. Presidente Wilson, 231 - 9º Andar - Centro
CEP: 20031-021 - TEL: (21) 4560- 3000
contato@amaraldavila.com.br



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

O valor referente ao imóvel foi determinado 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 2.300

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 - 40,00%
- Peso da Construção - 60,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível

Mínimo

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



- Idade - 05 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Entre Novo e Regular (b)
- Fator de Depreciação - 0,954

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 14.147,15/m^2}$$

3.2.1.2. 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:

$$Vu_H = R\$ 14.147,15/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 14.147,15/m^2}$$

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



3.2.1.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 14.147,15/\text{m}^2 \times 533,70\text{m}^2$$

arredondando:

V_{CONJ.} = R\$ 7.550.000,00

3.2.2. 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 14 (quatorze) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 7.550.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 14)$$

arredondando:

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 8.250.000,00

(oito milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

VALOR VÁLIDO PARA DEZEMBRO DE 2.022

3.2.3. Imóvel “B” - Sala nº 2.500

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 - 40,00%
- Peso da Construção - 60,00%
- Índice Fiscal Paradigma - 100,00
- Padrão Construtivo - Escritório - Padrão Fino - Nível Mínimo
- Idade - 05 anos
- Idade Referencial - 50 anos
- Estado de Conservação - Entre Novo e Regular (b)
- Fator de Depreciação - 0,954

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

$$\mathbf{Vu = R\$ 14.276,64/m^2}$$

3.2.3.2. 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:

$$Vu_H = R\$ 14.276,64/m^2 \times (1 + 4,00 - 4)$$

$$\mathbf{Vu_H = R\$ 14.276,64/m^2}$$



3.2.3.3. Valor do Conjunto

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

$$\text{Valor do Conjunto} = \text{R\$ } 14.276,64/\text{m}^2 \times 484,70\text{m}^2$$

arredondando:

V_{CONJ.} = R\$ 6.920.000,00

3.2.4. 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 14 (quatorze) 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:

$$\text{Valor Final} = \text{R\$ } 6.920.000,00 + (\text{R\$ } 50.000,00 \times 14)$$

arredondando:



VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA:

VALOR DO IMÓVEL = R\$ 7.620.000,00

(sete milhões, seiscentos e vinte 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;

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 23 (vinte e três) 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, 13 de Janeiro de 2023

PELA AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES


CELSO 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

Sala nº 2.300

Situação Paradigma:

IF: 100,00 Idade: 5 anos
 Peso do Terreno: 0,40 Idade Referencial: 50 anos
 Peso da Construção: 0,60 Padrão Construtivo: 2,532
 Valor da Vaga: 50.000,00 Estado: b
 Área Útil: 533,70 m² Fator de Depreciação: 0,954

Et. n°	Et. n°	Endereço	IF	Valor (R\$)	FF	Vagas	Valor vaga (R\$)	A. Útil (m ²)	Vu (R\$/m ²)	Características do Imóvel			Fatores Utilizados					Fator Final	u (R\$/m ²)	
										Posição	Estado	V. Red.	Idade	Dep.	F. local	F. pd.	F. qp.			F. area
1	1	Rua Paraíba, nº 1.323	90,00	3.200,000,00	0,90	4,00	2.680,000,00	257,38	10.392,43	1,836	d	60	25	0,716	1,0444	1,2275	1,1991	0,9100	4,3810	14,351,936
2	2	Rua Ulhoa Cima, nº 50	80,00	5.980,000,00	0,90	5,00	5.132,000,00	530,00	9.683,02	1,836	c	60	10	0,902	1,0000	1,2275	1,0343	1,0000	4,3618	13.186,699
3	3	Rua Santa Rita Durão, nº 20	100,00	8.925,000,00	0,90	10,00	7.541,500,00	640,00	11.783,59	2,052	c	60	10	0,902	1,0000	1,1404	1,0543	1,0500	4,2247	14.451,077
4	4	Rua Antônio de Albuquerque, nº 330	90,00	7.950,000,00	0,90	12,00	6.555,000,00	540,00	12.138,89	2,532	d	60	15	0,820	1,0444	1,0000	1,0974	1,0000	4,1419	13.860,92
5	5	Rua Augusta, nº 1720	80,00	3.500,000,00	0,90	2,00	3.050,000,00	265,00	11.509,43	1,836	d	60	5	0,905	1,1000	1,2275	1,0335	0,9200	4,2809	14.742,80
6	6	Rua Serpente, 1440	100,00	10.000,000,00	0,90	10,00	8.500,000,00	721,00	11.789,18	2,052	d	60	5	0,905	1,0000	1,1404	1,0335	1,0400	4,2138	14.310,608

Valor Unitário

Soma = 84.882,92 /m²
 Nº de Elementos = 6
 Média = 14.147,15 /m²
 Mínimo = 9.903,01 /m²
 Máximo = 18.391,30 /m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 84.882,92 /m²
 Média = 14.147,15 /m²

Limites de Confiança

Número de Amostragens = 6
 Graus de Liberdade = 5
 tc (tabelado) = 1,476
 Desvio Padrão = 607,79

Limite Superior = R\$ 14.513,39 /m²
 Limite Inferior = R\$ 13.780,92 /m²

Intervalo - Elementos Efetivamente Utilizados
 Valor Mínimo = R\$ 13.186,69 /m²
 Valor Máximo = R\$ 14.742,80 /m²

Campo de Aclibrio
 Limite Superior = R\$ 16.269,23 /m²
 Limite Inferior = R\$ 12.025,08 /m²

Dados do Imóvel:
 Área Útil (m²) = 533,70
 Fator Área = 1,00

Coefficientes:
 F pd = 1,0000
 F temp = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F area = 1,0000

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 14.147,15 /m²
 Valor (R\$/m²) = 14.147,15 /m²
 Valor = R\$ 7.550.335,95
 Vagas = 14,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 Apoio = R\$ 8.250.335,95
ou R\$ 8.250.000,00

Et. n°	Fonte
1	Amar Danato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilma
2	Pictar Negócios Imobiliários Ltda. - Tel. (31) 99902-5162
3	Amar Danato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar
4	Amar Danato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar
5	Casa Mitem - Tel. (31) 2553-3000 - Sra. José
6	Amar Danato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar

NOTA: Valor unitário homogeneizado ⇒ q = Vu x (1 + S.F. + n)
 Onde: Vu = Preço Unitário do Elemento, considerando a elasticidade da oferta
 S.F. = Somatória dos fatores utilizados
 n = Número de fatores utilizados = 4

Sala nº 2.500

Situação Paradigma:
 IF: 100,00
 Peso do Terreno: 0,40
 Idade Referencial: 50 anos
 Padrão Construtor: 2,532
 Valor da Vaga: 50.000,00
 Estado: b
 Fator de Depreciação: 0,954
 Idade: 5 anos
 Área Útil: 484,70 m²

Et. n°	Endereço	Características do Imóvel				Fatores Utilizados						q (R\$/m ²)
		Padrão	Estado	V Ref	Idade	Dep	F local	F pd	F dp	F área	Σ Fi	
1	Rua Paraíba, n° 1.323	1.836	d	60	25	0,716	1,044	1,2275	1,191	0,9200	4,3910	14.455,89
2	Rua Ulhoa Guimarães, n° 50	1.836	c	60	10	0,902	1,000	1,2275	1,0843	1,0200	4,388	13.379,75
3	Rua Santa Rita Durão, n° 20	2.052	c	60	10	0,902	1,000	1,1404	1,0843	1,0400	4,2147	14.313,23
4	Rua Antônio de Albuquerque, n° 330	2.532	d	60	15	0,820	1,044	1,000	1,0974	1,0300	4,1719	14.225,08
5	Rua Araganã, n° 1720	1.836	d	60	5	0,903	1,000	1,2275	1,0335	0,9300	4,2909	14.857,90
6	Rua Sargipe, 1440	2.052	d	60	5	0,903	1,000	1,1404	1,0335	1,0500	4,2238	14.427,98

Limites de Confiança

Soma = 85.659,82 m²
 N° de Elementos = 6
 Média = 14.276,64 m²
 Mínimo = 9.993,65 m²
 Máximo = 18.559,63 m²

Eliminando-se os elementos discrepantes (D):

Soma = 85.659,82 m²
 Média = 14.276,64 m²

Dados do Imóvel

Área Útil (m²) = 484,70
 Fator Área = 1,00
 F pd = 1,0000
 F temp = 1,0000
 F dep = 1,0000
 F área = 1,0000

Coefficientes:

Determinação do Valor do Imóvel

Vu (R\$/m²) = 14,276,64 m²
 Valor (R\$/m²) = 14,276,64 m²
 Valor = R\$ 6.919.886,13
 Vagas = 14,00
 Valor da Vaga = R\$ 50.000,00
 Apto = R\$ 7.619.886,13
 ou R\$ 7.620.000,00

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

Et. n°	Fonte
1	Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilma
2	Pictar Negócios Imobiliários Eirel - Tel. (31) 9 2012-5052
3	Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar
4	Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar
5	Casa Mineira - Tel. (31) 2533-3000 - Sra. Josi
6	Amaral Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar

A N E X O 2

ELEMENTOS COMPARATIVOS

São Paulo - SP

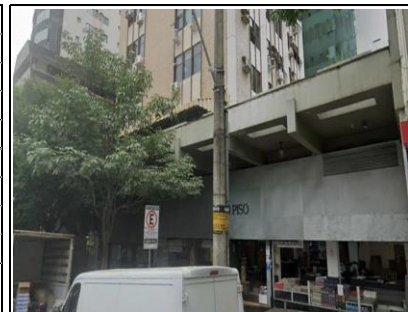
Av. Paulista, 1.159 - 7º Andar - Conjunto. 713 - Jardim Paulista
CEP: 01311-921 - PABX/FAX: (11) 5904- 7572
contato@amaraldavila.com.br

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 : Rua Paraíba, nº 1.323	O/T :	O
Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilma	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	90,00
Bairro: Funcionários	Padrão:	1.836
Área Útil (m2) 257,88	Conservação:	d
nº de vagas 4,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	25
Preço à Vista: R\$ 3.200.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 10.392,43
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



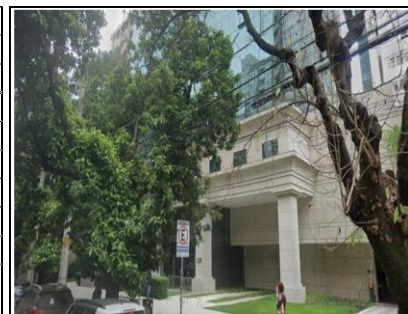
Comparativo no. 2 : Rua Ulhoa Cintra, nº 50	O/T :	O
Fonte: Pactuar Negócios Imobiliários Eireli - Tel. (31) 9.9202-5052	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	80,00
Bairro: Santo Agostinhos	Padrão:	1.836
Área Útil (m2) 530,00	Conservação:	c
nº de vagas 5,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 5.980.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 9.683,02
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 3 : Rua Santa Rita Durão, nº 20	O/T :	O
Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Funcionários	Padrão:	2.052
Área Útil (m2) 640,00	Conservação:	c
nº de vagas 10,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	10
Preço à Vista: R\$ 8.935.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.783,59
Observações: Conjunto Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 4 : Rua Antônio de Albuquerque, nº 330	O/T :	O
Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	90,00
Bairro: Funcionários	Padrão:	2.532
Área Útil (m2) 540,00	Conservação:	d
nº de vagas 12,00	Vida útil referencial:	60
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	15
Preço à Vista: R\$ 7.950.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 12.138,89
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 Araguari, nº 1720	O/T :	O
Fonte: Casa Mineira - Tel. (31) 2533-3000 - Sra. Josi	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	80,00
Bairro: Santo Agostinhos	Padrão:	1,84
Área Útil (m2) 265,00	Conservação:	d
nº de vagas 2,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	5
Preço à Vista: R\$ 3.500.000,00	Mês: 11	Ano: 2022
Preço por m2 de Área Útil, abatido em 10% e desconto o valor da(s) vaga(s):		R\$ 11.509,43
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA



Comparativo no. 6 : Rua Sergipe, 1440	O/T :	O
Fonte: Anuar Donato Consultoria Imobiliária - (31) 3280-8000 - Sra. Gilmar	V/L :	V
Município: Belo Horizonte - MG	Índice Fiscal	100,00
Bairro: Savassi	Padrão:	2,05
Área Útil (m2) 721,00	Conservação:	d
nº de vagas 10,00	Vida útil referencial:	60,00
Valor da Vaga (R\$) 50.000,00	Idade (anos)	5
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\$ 12.482,66
Observações: Sala Comercial		OFERTA VENDA





LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS

São Paulo - SP

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

Rio de Janeiro - RJ

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

A N E X O 3

DOCUMENTAÇÃO COMPULSADA



LIVRO 2

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CANTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALA SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MERICUCCI
BELO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 08 - CEP 30170-130
FONES: 3201-0941 - 3201-2761

3º Of.
de Reg. de
Imóveis
ELCHA
Pólice nº 1

MATRICULA 117527 P. 398.267 DATA 08 / 01 / 2014
IMÓVEL: Fração Ideal de 0,04914339 da Área de 2.406,10m², oriunda da Unificação dos Lotes 17 (dezesete), 19-A (dezenove-A), 19-B (dezenove-B), 20 (vinte) e 21 (vinte e um) do Quarteirão 28 (vinte e oito) da 5ª Seção Urbana. Os lotes 19-A e 19-B foram aprovados pela CP-005-U19-C e os lotes 17, 20 e 21, pela CP-020-024 M (Terreno em desconformidade com a CP-Portaria 511/54). CTM-Sector: 01 Quadra: 01945, que corresponde à SALA 2300, localizada no 23º pavimento do EDIFÍCIO RENAISSANCE WORK CENTER, situado na Rua Paraíba, nº 550, com área privativa real total de 533,7000m², Área de uso comum real total de 657,5147m², área real total de 1.191,2147m², área equivalente em área de custo padrão de 957,3190m², com direito às Vagas G0 - 09, Vagas G2 - 01, 02, 03, 04, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57, Vagas G3 - 20 e 21, com destinação comercial. **PROPRIETÁRIO:** CONSTRUTORA CAPARAO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar, CNPJ.17.202.383/0001-83. **Registro Anterior:** Matrícula 105681, livro 02, desta Serventia. Emol. R\$7,90, TFIJ R\$2,48, Total R\$10,38. A Oficiala, ➤

AV.1. 117527
DATA: 08.01.2014. **CESSÃO FIDUCIÁRIA.** Averbada sob nº 5 na matrícula 105681 desta Serventia, a Cessão Fiduciária, nela incluída como garantia, além de outros imóveis, o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TFIJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➤

AV.2. 117527
DATA: 08.01.2014. **CONVENÇÃO.** A convenção de condomínio do Edifício Renaissance Work Center está registrada sob o nº 5.593, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, com AV.1 de Rerratificação, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. Emol. R\$12,57, TFIJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➤

AV.3. 117527
DATA: 08.01.2014. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Averbado sob nº 4 na matrícula 105681 desta Serventia, o Patrimônio de Afetação nele incluído imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TFIJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➤

AV.4. 117527
Continua no verso


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



DATA: 08.01.2014. **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE.** Conforme certidão datada de 18/11/2013, que fica arquivada, extraída do processo nº. 01.146.490.06-09 em 06/06/2013 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emol. R\$1.103,61, TEFJ R\$851,84, Total R\$1.955,45. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, 

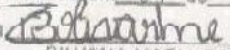
AV.5. 117527 P.398.268
DATA: 08.01.2014. **CND/INSS.** Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 003222013-11001961, referente a área comercial de obra nova de 25243,45m². Dou fé. Emol. R\$12,57, TEFJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, 

AV.6.117527 P.403320
DATA: 25.02.2014. **CANCELAMENTO.** Certifico que foi averbado na matrícula 105681 desta serventia, o cancelamento da cessão fiduciária (AV.1.117527), com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,57, TEFJ R\$3,95, total R\$16,52. Data da averbação 25.03.2014. A Oficiala, 

R.7.117527
DATA: 25.02.2014. **HIPOTECA.** Escritura pública de constituição de garantia hipotecária em primeira, única e especial hipoteca, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2228-N, folhas 048/053, em 21.02.2014. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, CNPJ nº. 17.202.383/0001-83, com sede na rua Paraíba, nº. 550, 25º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **CREDOR HIPOTECÁRIO:** BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ 17.184.037.0001-10, com sede na rua Rio de Janeiro, nº. 680, Belo Horizonte/MG. Que após a baixa e cancelamento da Cessão Fiduciária em Garantia, a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, em expressa anuência oferece em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, dentre outros, o imóvel de sua propriedade objeto desta matrícula, com todas as suas acessões e benfeitorias, reprodutivas e não reprodutivas, presentes e futuras, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, para garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes dos instrumentos contratuais, Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro Flexível de nº. 011814894-0, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$20.000.000,00 e Cédula de Crédito Bancário - Conta Garantida, de nº. 011814523-1, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$13.000.000,00. As partes declaram que para os fins deste instrumento, atribui-se o valor total da garantia em R\$35.377.325,42 (engloba outros imóveis), sendo o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelas partes pelo valor de mercado de R\$8.983.701,99. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões exigidas pelo parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 7433/85, nos termos da sua regulamentação contida no artigo 1º, inciso IV, §3º do Decreto 93240/86 e em conformidade com o **Continua ficha 2** 

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG

Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016

p/A Oficiala 

SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI

PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Circulada Substituta

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELHO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALA SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENCIGUCCI
BELHO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 08 - CEP 30170-130
FONES: 3201-0941 - 3201-2741

3º Of. de Reg. de Imóveis
FOLHA 2

LIVRO 2

MATRÍCULA 117527 Cont. Ficha 1 DATA 25 / 02 / 2014
provimento nº. 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais em face da DEVEDORA HIPOTECANTE. Demais condições as da escritura. Emolumentos R\$2.759,10, TEFJ R\$2.129,68, total R\$4.088,78. Data do registro 25.03.2014. A Oficiala,

AV.8.117527 P.409790
DATA: 18.06.2014. **EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**. Certifico, a requerimento da parte interessada, CONSTRUTORA CAPARAÓ S/A, que fica cancelado o Regime de Patrimônio de Afetação averbado sob o nº. 3, com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,5/, TEFJ R\$3,95, total R\$16,52. Data da averbação 01.07.2014. A Oficiala,

AV.9.117527 P.441571
DATA: 25.08.2015. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA**. Conforme instrumento particular datado de 17.08.2015, ora arquivado, fica cancelada a hipoteca constante do R.7, com relação ao imóvel desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor. Emolumentos R\$35,68, TEFJ R\$11,11, total R\$46,79. Data da averbação 22.09.2015. A Oficiala,

R.10.117527 P.469062
DATA: 20/11/2016. **COMPRA E VENDA**. Escritura lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2829-N, folhas 057/059, em 02/08/2016. **TRANSMITENTE**: CONSTRUTORA CAPARAÓ S/A, CNPJ nº. 17.202.383/0001-83, com sede na rua Paraíba, nº. 24º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **REQUERENTE**: PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº. 09.316.401/0001-20, com sede na Praça Dr. Augusto Gonçalves, nº. 146, sobreloja 02, Loja 10, Centro, em Itaúna/MG. **VALOR**: R\$5.000.000,00, já quitados. ITBI R\$225.798,77 sobre avaliação de R\$7.526.625,74, quitado em 21/06/2016. Índice cadastral nº. 05028.017.018-9. Consta da escritura que em atendimento ao disposto no provimento 304/CGJ/2015, os outorgados compradores declararam que foram orientados sobre a possibilidade de concessão das certidões mencionadas no § 3º do artigo 160 do provimento 260/CGJ/MG/2013. Emol. R\$3.148,89, TEFJ R\$2.430,53, total R\$5.579,42. Data do registro 27/12/2016.
Oficiala, *Priscilla* PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENCIGUCCI
Oficiala Substituta

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG
Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016
Oficiala, *Priscilla*
SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENCIGUCCI
PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENCIGUCCI
Oficiala Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO BOLIVAR
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELHO 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL


CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALA SILVANA MARIA BOLIVAR MOURA MENEZES
BELO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 664 - LOJA 06 - CEP 30170-130
FONES: 3201-0941 - 3201-2761



LIVRO 2

MATRÍCULA 117529 P.398.267 DATA 08 / 01 / 2014

IMÓVEL: Fração Ideal de 0,04517068 da Área de 2.406,10m², oriunda da Unificação dos Lotes 17 (dezenessete), 19-A (dezenove-A), 19-B (dezenove-B), 20 (vinte) e 21 (vinte e um) do Quarteirão 28 (vinte e oito) da 5ª Seção Urbana. Os lotes 19-A e 19-B foram aprovados pela CP-005-019-C e os lotes 17, 20 e 21, pela CP-020-024-M (Terreno em desconformidade com a CP-Portaria 511/54). CTM-Sector: 01 Quadra: 01945, que corresponde à SALA 2500, localizada no 25º pavimento do EDIFÍCIO RENAISSANCE WORK CENTER, situado na Rua Paraíba, nº 550, com área privativa real total de 404,7000m², área de uso comum real total de 616,0748m², área real total de 1.100,7748m², área equivalente em área de custo padrão de 879,9302m², com direito às Vagas G0 - 11, Vagas G1 - 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, com destinação comercial. PROPRIETÁRIO: CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar, CNPJ.17.202.383/0001-83. Registro Anterior: Matrícula 105681, livro 02, desta Serventia. Emol. R\$7,90, TEFJ R\$2,48, Total R\$10,38.....
A Oficiala,

AV.1. 117529
DATA:08.01.2014. **CESSÃO FIDUCIÁRIA.** Averbada sob nº 5 na matrícula 105681 desta Serventia, a Cessão Fiduciária, nela incluída como garantia, além de outros imóveis, o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TEFJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala,

AV.2. 117529
DATA:08.01.2014. **CONVENÇÃO.** A convenção de condomínio do Edifício Renaissance Work Center está registrada sob o nº 5.593, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, com AV.1 de Rerratificação, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. Emol. R\$12,57, TEFJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala,

AV.3. 117529
DATA:08.01.2014. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Averbado sob nº 4 na matrícula 105681 desta Serventia, o Patrimônio de Afetação nele incluído imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TEFJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala,

AV.4. 117529
Continua no verso

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



DATA: 08.01.2014. **Baixa de Construção e Habite-se.** Conforme certidão datada de 18/11/2013, que fica arquivada, extraída do processo n°. 01.146.490.06-09 em 06/06/2013 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emol. R\$1.103,61, TFPJ R\$851,84, Total R\$1.955,45. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.5. 117529 P.398.268
DATA: 08.01.2014. **CND/INSS.** Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS n° 003222013-11001967, referente a área comercial de obra nova de 25243,45m². Dou fé. Emol. R\$12,57, TFPJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.6. 117529 P.403320
DATA: 25.02.2014. **CANCELAMENTO.** Certifico que foi averbado na matrícula 105681 desta serventia, o cancelamento da cessão fiduciária (AV.1.117529), com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,57, TFPJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação 25.03.2014. A Oficiala, ➔

R.7.117529
DATA: 25.02.2014. **HIPOTECA.** Escritura pública de constituição de garantia hipotecária em primeira, única e especial hipoteca, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2228-N, folhas 048/053, em 21.02.2014. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** CONSTRUTORA CAPARAÓ S/A, CNPJ n°. 17.202.383/0001-83, com sede na rua Paraíba, n°. 550, 25º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **CREDOR HIPOTECÁRIO:** BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ 17.104.037.0001-10, com sede na rua Rio de Janeiro, n°. 680, Belo Horizonte/MG. Que após a baixa e cancelamento da Cessão Fiduciária em Garantia, a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, em expressa anuência oferece em **primeira, única e especial HIPOTECA**, sem concorrência de terceiros, ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, dentre outros, o imóvel de sua propriedade objeto desta matrícula, com todas as suas acessões e benfeitorias, reprodutivas e não reprodutivas, presentes e futuras, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, para garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes dos instrumentos contratuais, Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro Flexível de n°. 011814894-0, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$20.000.000,00 e Cédula de Crédito Bancário - Conta Garantida, de n°. 011814523-1, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$13.000.000,00. As partes declaram que para os fins deste instrumento, atribui-se o valor total da garantia em R\$35.377.325,47 (engloba outros imóveis), sendo o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelas partes pelo valor de mercado de R\$8.464.089,13. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões exigidas pelo parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 7433/05, nos termos da sua regulamentação contida no artigo 1º, inciso IV, §3º do Decreto 93240/86 e em conformidade com o Continua ficha 2 ➔

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG
Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016
A Oficiala Silvana Maria Bolívar Moreira Menicucci
SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta



REPÚBLICA FEDERAL DO BRASIL

**CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL**

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALA SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
BELO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 604 - LOJA 08 - CEP 30170-130
FONES: 3203-0941 3203-2761

CARTÓRIO BOLIVAR
3º Of.
de Reg. de
Imóveis
FICHA
Nº 2

LIVRO 2

MATRÍCULA 117529 Cont. ficha 1 DATA 25 / 02 / 2014
provimento nº. 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais em face da DEVEDORA HIPOTECANTE. Demais condições as da escritura. Emolumentos R\$2.759,10, TFEJ R\$2.129,68, total R\$4.888,78. Data do registro 25.03.2014. A Oficiala,

AV.8.117529 P.409790
DATA: 10.06.2014. **EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Certifico, a requerimento da parte interessada, CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, que fica cancelado o Regime de Patrimônio de Afetação averbado SOB o nº. 3, com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,57, TFEJ R\$3,95, total R\$16,52. Data da averbação 01.07.2014. A Oficiala,

AV.9.117529 P.441571
DATA: 25.08.2015. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular datado de 17.08.2015, ora arquivado, fica cancelada a hipoteca constante do R.1, com relação ao imóvel desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor. Emolumentos R\$35,68, TFEJ R\$11,11, total R\$46,79. Data da averbação 22.09.2015. A Oficiala,

R.10.117529 P.469062
DATA: 28/11/2016. **COMPRA E VENDA.** Escritura lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2829-N, folhas 057/059, em 02/08/2016. **TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, CNPJ nº. 17.202.383/0001-83, com sede na rua Paraíba, nº. 550, 24º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **ADQUIRENTE:** PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ nº. 09.316.401/0001-20, com sede na Praça Dr. Augusto Gonçalves, nº. 146, sobreloja 02, loja 10, Centro, em Itaúna/MG. **VALOR:** R\$5.000.000,00, já quitados. ITBI R\$208.620,59 sobre avaliação de R\$6.954.019,67, pago em 21/06/2016. Índice cadastral nº. 005029.017.020-X. Consta da escritura que em atendimento ao disposto no provimento 304/CGJ/2015, os outorgados compradores declararam que foram orientados sobre a possibilidade de obtenção das certidões mencionadas no § 3º do artigo 160 do Provimento 260/CGJ/MG/2013. Emol. R\$3.148,89, TFEJ R\$2.430,53, total R\$5.579,42. Data do registro 27/12/2016. A Oficiala,

SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG
Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016
A Oficiala, SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO BOLIVAR
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG
SELO ELETRÔNICO No: BDF89968
COD. SEG.: 6806.3073.3766.6461
ATOS PRATICADOS: 4
EMOL.: R\$ 5.297,78 TFEJ: R\$ 4.851,95

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO BOLIVAR
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG
SELO ELETRÔNICO No: BDF89972
COD. SEG.: 5884.9786.3984.3988
ATOS PRATICADOS: 1
EMOL.: R\$ 15,70 TFEJ: R\$ 0,57

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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL
3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALIA SILVANA MARIA BOLIVAR MORTIRA MENICUCCI
BELO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 09 - CEP 30170-130
FONES: 3201-0941 - 3201-2761



MATRÍCULA 117529 P.398.267 DATA 08 / 01 / 2014
IMÓVEL: Fração Ideal de 0,04517068 da Área de 2.406,10m², oriunda da Unificação dos Lotes 17 (dezesete), 19-A (dezenove-A), 19-B (dezenove-B), 20 (vinte) e 21 (vinte e um) do Quarteirão 28 (vinte e oito) da 5ª Seção Urbana. Os lotes 19-A e 19-B foram aprovados pela CP-005-019-C e os lotes 17, 20 e 21, pela CP-020-024-M (Terreno em desconformidade com a CP Portaria 511/54). CTM-Getor: 01 Quadra: 01945, que corresponde à SALA 2500, localizada no 25º pavimento do EDIFÍCIO RENAISSANCE WORK CENTER, situado na Rua Paraíba, nº 550, com área privativa real total de 484,7000m², área de uso comum real total de 616,0748m², área real total de 1.100,7748m², área equivalente em área de custo padrão de 879,9302m², com direito às Vagas G0 - 11, Vagas G1 - 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 e 23, com destinação comercial. **PROPRIETÁRIO:** CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, com sede nesta Capital, na Avenida do Contorno, nº 6594, 15º andar, CNPJ.17.202.383/0001-83. **Registro Anterior:** Matrícula 105681, livro 02, desta Serventia. Emol. R\$7,90, TFEJ R\$2,48, Total R\$10,38.::::: A Oficiala, ➔

AV.1. 117529

DATA:08.01.2014. **CESSÃO FIDUCIÁRIA.** Averbada sob nº 5 na matrícula 105681 desta Serventia, a Cessão Fiduciária, nela incluída como garantia, além de outros imóveis, o imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TFEJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.2. 117529

DATA:08.01.2014. **CONVENÇÃO.** A convenção de condomínio do Edifício Renaissance Work Center está registrada sob o nº 5.593, Livro 3 - Auxiliar, desta Serventia, com AV.1 de Rerratificação, e obriga a todos os titulares de direitos sobre as unidades. Dou fé. Emol. R\$12,57, TFEJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.3. 117529

DATA:08.01.2014. **PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Averbado sob nº 4 na matrícula 105681 desta Serventia, o Patrimônio de Afetação nele incluído imóvel objeto desta matrícula. Dou fé. Emol/TFEJ Nihil. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.4. 117529

Continua no verso

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



DATA:08.01.2014. **BAIXA DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE.** Conforme certidão datada de 18/11/2013, que fica arquivada, extraída do processo nº. 01.146.490.06-09 em 06/06/2013 foram concedidos o "habite-se" e a baixa de construção para, dentre outros, o imóvel constante desta matrícula. Dou fé. Emol. R\$1.103,61, TFJ R\$851,84, Total R\$1.955,45. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.5.117529 P.398.268
DATA:08.01.2014. **CND/INSS.** Foi apresentada para ser arquivada a CND/INSS nº 003222013-11001961, referente a área comercial de obra nova de 25243,45m². Dou fé. Emol. R\$12,57, TFJ R\$3,95, Total R\$16,52. Data da averbação: 23/01/2014. A Oficiala, ➔

AV.6.117529 P.403320
DATA: 25.02.2014. **CANCELAMENTO.** Certifico que foi averbado na matrícula 105681 desta serventia, o cancelamento da cessão fiduciária (AV.1.117529), com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,57, TFJ R\$3,95, total R\$16,52. Data da averbação 25.03.2014. A Oficiala, ➔

R.7.117529
DATA: 25.02.2014. **HIPOTECA.** Escritura pública de constituição de garantia hipotecária em primeira, única e especial hipoteca, lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2228-N, folhas 048/053, em 21.02.2014. **DEVEDORA HIPOTECANTE:** CONSTRUTORA CAPARAÓ S/A, CNPJ nº. 17.202.383/0001-83, com sede na rua Paraíba, nº. 550, 25º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **CREDOR HIPOTECÁRIO:** BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A, CNPJ 17.184.037.0001-10, com sede na rua Rio de Janeiro, nº. 600, Belo Horizonte/MG. Que após a baixa e cancelamento da Cessão Fiduciária em Garantia, a **DEVEDORA HIPOTECANTE**, em expressa anuência oferece em primeira, única e especial HIPOTECA, sem concorrência de terceiros, ao **CREDOR HIPOTECÁRIO**, dentre outros, o imóvel de sua propriedade objeto desta matrícula, com todas as suas acessões e benfeitorias, reprodutivas e não reprodutivas, presentes e futuras, sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, para garantia do fiel cumprimento das obrigações decorrentes dos instrumentos contratuais, Cédula de Crédito Bancário - Capital de Giro Flexível de nº. 011814894-0, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$20.000.000,00 e Cédula de Crédito Bancário - Conta Garantida, de nº. 011814523-1, emitida em 27/05/2013, no valor nominal de R\$13.000.000,00. As partes declaram que para os fins deste instrumento, atribui-se o valor total da garantia em R\$35.377.325,42 (engloba outros imóveis), sendo o imóvel objeto desta matrícula, avaliado pelas partes pelo valor de mercado de R\$8.464.089,13. Consta da escritura que foram apresentadas as certidões exigidas pelo parágrafo 2º, do artigo 1º da Lei 7433/85, nos termos da sua regulamentação contida no artigo 1º, inciso IV, §3º do Decreto 93240/86 e em conformidade com o **Continua ficha 2** ➔

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG

Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016

A Oficiala Priscilla
SILVANA MARIA BULIVAR MOREIRA MENICUCCI
PRISCILLA BULIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta

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



CARTÓRIO BOLIVAR
REGISTRO GERAL

3º OFÍCIO - REGISTRO IMÓVEIS - BELO HORIZONTE - MINAS GERAIS
OFICIALA SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
BELO HORIZONTE - RUA SÃO PAULO, 684 - LOJA 08 - CEP 30170-120
FONES: 3201-0941 - 3201-2761

3º Of.
de Reg. de
Imóveis
OFÍCIO
FOLHA

LIVRO 2

MATRÍCULA 117529 Cont. ficha 1 DATA 25 / 02 / 2014
provimento n.º 260/2013, da Corregedoria Geral de Justiça de Minas Gerais em face da DEVEDORA HIPOTECANTE. Demais condições ao da escritura. Emolumentos R\$2.759,10, TFCJ R\$2.129,68, total R\$4.888,78. Data do registro 25.03.2014. A Oficiala,

AV.8.117529 P.409790
DATA: 18.06.2014. **EXTINÇÃO DO PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO.** Certifico, a requerimento da parte interessada, CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, que fica cancelado o Regime de Patrimônio de Afetação averbado sob o n.º 3, com relação ao imóvel objeto desta matrícula. Emolumentos R\$12,57, TFCJ R\$3,95, total R\$16,52. Data da averbação 01.07.2014. A Oficiala,

AV.9.117529 P.441571
DATA: 25.08.2015. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Conforme instrumento particular datado de 17.08.2015, ora arquivado, fica cancelada a hipoteca constante do R.7, com relação ao imóvel desta matrícula, em virtude de autorização dada pelo credor. Emolumentos R\$35,68, TFCJ R\$11,11, total R\$46,79. Data da averbação 22.09.2015. A Oficiala,

R.10.117529 P.469062
DATA: 28/11/2016. **COMPRA E VENDA.** Escritura lavrada pelo Cartório do 2º Ofício de Notas desta Comarca, livro 2829-N, folhas 057/059, em 02/08/2016. **TRANSMITENTE:** CONSTRUTORA CAPARÃO S/A, CNPJ n.º 17.202.303/0001-83, com sede na rua Paraíba, n.º 550, 24º andar, bairro Funcionários, em Belo Horizonte/MG. **ADQUIRENTE:** PREDIAL JM IMOBILIÁRIA E PARTICIPAÇÕES S/A, CNPJ n.º 09.316.401/0001-20, com sede na Praça Dr. Augusto Gonçalves, n.º 146, sobreloja 02, loja 10, Centro, em Itaúna/MG. **VALOR:** R\$5.000.000,00, já quitados. ITBI R\$208.620,59 sobre avaliação de R\$6.954.019,67, pago em 21/06/2016. Índice cadastral n.º 005028.017.020-X. Consta da escritura que em atendimento ao disposto no provimento 304/CGJ/2015, os outorgados compradores declararam que foram orientados sobre a possibilidade de obtenção das certidões mencionadas no § 3º do artigo 160 do Provimento 260/CGJ/MG/2013. Emol. R\$3.148,89. TFCJ R\$2.430,53, total R\$5.579,42. Data do registro 27/12/2016.
A Oficiala *Priscilla* PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta

3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - BH/MG
Certidão extraída em 27 de dezembro de 2016
A Oficiala *Priscilla*
SILVANA MARIA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
PRISCILLA BOLIVAR MOREIRA MENICUCCI
Oficiala Substituta

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO BOLIVAR
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG
SELO ELETRÔNICO No: BDF89968
COD. SEG.: 5984.3773.3766.8461
FOLHAS PRATICADAS: 4

PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA
CARTÓRIO BOLIVAR
3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BELO HORIZONTE - MG
SELO ELETRÔNICO No: BDF89972
COD. SEG.: 5984.3766.3994.3988
FOLHAS PRATICADAS: 1

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



issão de Guia para IPTU

http://iptuonline.siaa.pvh.gov.br

Empreita



PREFEITURA
BELO HORIZONTE

GUIA RECOLHIMENTO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
INTERNET

**IPTU
2017**
Imprimir

Até o dia 20 de janeiro, você tem 7% de desconto no pagamento integral ou na antecipação de parcelas

PREDIAL JM IMOBILIARIA E PARTICIPACOES SA
RUA PARAIBA, 550 SALA 2300
SAVASSI
30130-141 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 09.316.401/0001-20

Índice Cadastral 005028 017 018-9	Lançamento 13.001.17.0044185	Número da Guia 01.17.1223020.96	Data Vencimento 20/01/2017
---	--	---	--------------------------------------

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel:	SALA
Tipo de Lançamento:	NAO RESIDENCIAL
Área do Terreno:	2.406,10
Área Construída:	1.216,13
Fração Ideal:	0,048176
Zona Homogênea/Zona Uso:	CS208 / ZCBH
Classificação/Padrão acabamento:	SL4 / P5

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: 3.248.004,00

Alíquotas aplicadas ao imóvel:

de 0,00 até 44.961,00	1,20%	539,53
de 44.961,01 até 149.875,00	1,30%	1.363,88
de 149.875,01 até 749.387,00	1,40%	9.393,17
de 749.387,01 até 1.498.776,00	1,50%	11.240,83
de 1.498.776,01 até 2.248.064,00	1,60%	27.997,65

3 Opções de Pagamento

Valor integral com desconto de 7%:	46.663,41
1ª a 10ª parcelas com desconto de 7%:	42.421,28
1ª a 9ª parcelas com desconto de 7%:	38.179,16
1ª a 8ª parcelas com desconto de 7%:	33.937,04
1ª a 7ª parcelas com desconto de 7%:	29.694,92
1ª a 6ª parcelas com desconto de 7%:	25.452,80
1ª a 5ª parcelas com desconto de 7%:	21.210,68
1ª a 4ª parcelas com desconto de 7%:	16.968,56
1ª a 3ª parcelas com desconto de 7%:	12.726,44
1ª a 2ª parcelas com desconto de 7%:	8.484,32

4 Informação sobre pagamento em parcelas

A primeira parcela, sem desconto, vencerá em 15 de fevereiro de 2017. Caso opte por esta forma de pagamento, o contribuinte deverá aguardar o envio da guia para seu endereço em fevereiro de 2017.

Imposto calculado	49.525,06
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	49.525,06
Taxa de coleta de resíduos	585,00
Taxa de fiscalização aparelhos transp	65,65
Contribuição de iluminação pública	0,00
Expediente	0,00
Total	50.175,71

Emissão: 10/01/2017 CTM 01 01046 00265 Lograd: 52170 Bairro: 1133/0005

Código débito automático 125005028000170001807

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA

PAGÁVEL SOMENTE NOS BANCOS CREDENCIADOS, NÃO RECEBER APÓS 20/01/2017



PREFEITURA
BELO HORIZONTE

Índice Cadastral 005028 017 018-9	Lançamento 13.001.17.0044185	Número da Guia 01.17.1223020.96	Data Vencimento 20/01/2017
---	--	---	--------------------------------------

81740000000-3 00000521201-4 70120011712-8 23020960000-9



VALOR COBRADO



Emissão de Guia para IPTU

http://iptuonline.belo-horizonte.mg.gov.br



PREFEITURA
BELO HORIZONTE

GUIA RECOLHIMENTO
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO
INTERNET

**IPTU
2017**
Imprimir

Até o dia 20 de janeiro, você tem 7% de desconto no pagamento integral ou na antecipação de parcelas

PREDIAL JM IMOBILIARIA E PARTICIPACOES SA
RUA PARAIBA, 550 SALA 2500
SAVASSI
30130-141 - BELO HORIZONTE - MG
CPF: 09.316.401/0001-20

Índice Cadastral
005028 017 020-X

Lançamento
13.001.17.0044222

Número da Guia
01.17.1222914.69

Data Vencimento
20/01/2017

1 Dados Cadastrais

Tipo de Imóvel: SALA
Tipo de Lançamento: NAO RESIDENCIAL
Área do Terreno: 2.406,10
Área Construída: 1.123,61
Fração Ideal: 0,044511
Zona Homogênea/Zona Uso: CS208 / ZCBH
Classificação/Padrão acabamento: SL4 / P5

2 Cálculo do Imposto

VALOR VENAL DO IMÓVEL: **3.000.904,00**

Aliquotas aplicadas ao imóvel:

Valor Venal	Alíquota	Valor
de 0,00 até 44.961,00	1,20%	539,52
de 44.961,01 até 149.875,00	2,30%	1.362,88
de 149.875,01 até 749.397,00	3,40%	8.193,17
de 749.397,01 até 1.498.796,00	1,50%	11.240,83
de 1.498.796,01 até 3.000.904,00	1,60%	24.024,05

Imposto calculado	45.571,46
(-) Desc. programas especiais	0,00
(=) Valor do imposto calculado	45.571,46
Taxa de coleta de resíduos	585,00
Taxa de fiscalização aparelhos transp	65,65
Contribuição de iluminação pública	0,00
Expediente	0,00
Total	46.222,11

3 Opções de Pagamento

Valor integral com desconto de 7%:	42.986,56
1ª a 10ª parcelas com desconto de 7%:	39.078,69
1ª a 9ª parcelas com desconto de 7%:	35.170,82
1ª a 8ª parcelas com desconto de 7%:	31.262,95
1ª a 7ª parcelas com desconto de 7%:	27.355,08
1ª a 6ª parcelas com desconto de 7%:	23.447,21
1ª a 5ª parcelas com desconto de 7%:	19.539,34
1ª a 4ª parcelas com desconto de 7%:	15.631,47
1ª a 3ª parcelas com desconto de 7%:	11.723,60
1ª a 2ª parcelas com desconto de 7%:	7.815,73

4 Informação sobre pagamento em parcelas

A primeira parcela, sem desconto, vencerá em 15 de fevereiro de 2017. Caso opte por esta forma de pagamento, o contribuinte deverá aguardar o envio da guia para seu endereço em fevereiro de 2017.

Emissão: 10/01/2017 CTM: 01 01045 00365 Lograd: 52170 Bairro: 1133/0005

Código débito automático **125005028000170002005**

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA



PREFEITURA
BELO HORIZONTE

Índice Cadastral
005028 017 020-X

Lançamento
13.001.17.0044222

Número da Guia
01.17.1222914.69

Data Vencimento
20/01/2017

8176000000-1 00000521201-4 70120011712-8 22014680000-1



VALOR COBRADO

10/1/2017

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

RNP: 2605634914

Registro: 0601330522-SP

Registro: 0388093-SP

Empresa Contratada: AMARAL D'AVILA ENGENHARIA DE AVALIACOES LTDA

2. Dados do Contrato

Contratante: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO PEDRA NEGRA RENDA IMOBILIARIA

CPF/CNPJ: 17.161.979/0001-82

Endereço: Avenida AVENIDA DAS NAÇÕES UNIDAS, 11857

Nº: 11857

Complemento: ANDAR 11CONJ111

Bairro: BROOKLIN PAULISTA

Cidade: São Paulo

UF: SP

CEP: 04578-908

Contrato: 29518

Celebrado em: 19/12/2022

Vinculada a 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

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