

PROSPECTO DO STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 11.044.355/0001-07



Administrador

Código ISIN nº BRSTRXCTF006

O presente Prospecto foi elaborado pelo **STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.044.355/0001-07 ("**Fundo**"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores ("**Instrução CVM 400**") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**") com o propósito de possibilitar a negociação de suas cotas ("**Cotas**") por qualquer tipo de investidor ("**Investidores em Geral**"), nos termos do artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("**Instrução CVM 476**"). O Fundo tem 14.806,07¹ Cotas emitidas, possuindo cada Cota o valor unitário de R\$ 16.174,40, perfazendo o montante total de R\$ 239.479.404,76, com posição datada de 26 de novembro de 2018. O Fundo é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP: 22640-102, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ/MF**") sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do Fundo ("**Administrador**").

A elaboração e divulgação do presente Prospecto foi aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, realizada em 17 de julho de 2018, cuja ata foi registrada perante o 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 27 de julho de 2018, sob o número de registro 1152052. O Fundo e suas Cotas estão sujeitos aos termos e condições previstos no regulamento do Fundo, que fora alterado e consolidado também na Assembleia Geral de Cotistas acima referida ("**Regulamento**").

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado e é regido pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução CVM 472, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário com o objetivo preponderante de investir nos ativos permitidos a fundos de investimento imobiliários, nos termos da Instrução CVM 472, relacionados ao setor imobiliário comercial e industrial, com foco especialmente no ramo de *shopping centers*. O presente Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, do Fundo, suas Cotas, atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes. O Fundo contratou um Consultor Financeiro para que este preste suporte e subsídio ao Administrador nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos do artigo 31, incisos II, da Instrução CVM 472.

Os pedidos de listagem do Fundo e de admissão de suas Cotas à negociação em ambiente de bolsa de valores serão oportunamente protocolizados na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**"), observado o disposto neste Prospecto e no Regulamento.

O PROSPECTO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA CVM E DA B3. PARA MAIORES INFORMAÇÕES VIDE SEÇÃO "INFORMAÇÕES RELEVANTES" DESTE PROSPECTO.

"ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM CIRCUNSTÂNCIA ALGUMA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS."

"A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA."

"ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DESTE FUNDO E A DIVULGAÇÃO DO PRESENTE PROSPECTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA, DE SEU ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR FINANCEIRO, DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO, DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E A DIVULGAÇÃO DO PRESENTE PROSPECTO FORAM CONCEDIDOS SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE."



Este Prospecto é datado de 05 de dezembro de 2018

¹ Das 14.806,07 Cotas emitidas pelo Fundo, somente 14.806 são admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores em razão de restrição da B3 de admitir cotas fracionárias à negociação.

TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO, QUE RECEBEU EXEMPLAR DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DOS FATORES DE RISCOS AOS QUAIS O FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, O COTISTA ESTÁ SUJEITO, BEM COMO DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA AO ADMINISTRADOR E DAS DEMAIS DESPESAS DEVIDAS PELO FUNDO.

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E PELA ANBIMA.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR, AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR FINANCEIRO MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO CONSULTOR FINANCEIRO, DO CUSTODIANTE OU DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO, OU AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS ESTE ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	7
-----------------	---

1. SUMÁRIO

▪ Resumo das Características do Fundo.....	15
--	----

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

▪ Base Legal	22
▪ Características Básicas do Fundo	22
▪ Público Alvo.....	22
▪ Patrimônio do Fundo	22
▪ Assembleia Geral de Cotistas.....	23
▪ Convocação	24
▪ Consulta Formal	25
▪ Instalação.....	25
▪ Voto e Quóruns de Deliberação	25
▪ Pedido de Procuração	26
▪ Produção de Efeitos.....	26
▪ Representante dos Cotistas	26
▪ Comitê de Investimentos.....	27
▪ Composição, Mandato e Remuneração	28
▪ Convocação	28
▪ Instalação.....	29
▪ Voto.....	29
▪ Propostas de Investimento e Desinvestimento	29
▪ Características das Cotas	30
▪ Novas Emissões de Cotas.....	30
▪ Direito de Preferência.....	32
▪ Negociação em Mercado Secundário	32
▪ Distribuições de Cotas.....	32
▪ Administração e Prestação de Serviços	33
▪ Limitações do Administrador	33
▪ Obrigações do Administrador.....	33
▪ Obrigações do Consultor Imobiliário	35
▪ Obrigações do Consultor Financeiro	35
▪ Obrigações do Auditor Independente.....	36
▪ Obrigações do Custodiante e do Escriturador	36
▪ Vedações ao Administrador	36
▪ Substituição do Administrador.....	38
▪ Remuneração do Administrador e Prestadores de Serviços.....	39
▪ Taxa de Administração.....	39
▪ Remuneração do Administrador e do Consultor Financeiro	39
▪ Remuneração do Custodiante e Escriturador	40
▪ Remuneração do Auditor Independente	40

▪ Encargos do Fundo.....	40
▪ Forma de Condomínio	42
▪ Prazo	42
▪ Objetivo do Fundo	42
▪ Política de Investimentos	42
▪ Política de Exploração dos Imóveis	43
▪ Investimentos em Outros Ativos	44
▪ Garantias	44
▪ Investimentos do Fundo	45
▪ Descrição dos Imóveis-Alvo Investidos pelo Fundo	46
▪ Descrição do Power Center	46
▪ Descrição da Torre Comercial.....	50
▪ Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário	53
▪ Variação de Indicadores	53
▪ Negociações no Mercado Secundário	53
▪ Rentabilidade.....	54
▪ Liquidez.....	55
▪ Perfil dos Investidores e dos FIIs	55
▪ Visão Geral do Setor de <i>Shopping Centers</i>	56
▪ Retrato do Setor no Brasil	56
▪ Evolução do Setor	56
▪ Segmentação do Setor	57
▪ Perspectivas para a Economia Brasileira.....	58
▪ Política de Distribuição de Resultados	59
▪ Liquidação.....	60
▪ Procedimentos para a Liquidação.....	60
▪ Constituição de Condomínio no Âmbito da Liquidação	60
▪ Demonstrações Financeiras e Auditoria.....	61
▪ Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo.....	61

3. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco.....	67
• Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização.....	67
• Risco de Crédito	68
• Riscos de Liquidez	68
• Risco de Desempenho Passado	68
• Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento.....	68
• Risco de Derivativos.....	69
• Risco de Diluição.....	69
• Risco de Concentração	69
• Risco Tributário	69
• Risco de Concentração de Carteira do Fundo.....	70
• Riscos do Prazos	70

• Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros	70
• Riscos Jurídicos	70
• Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel.....	71
• Riscos Ambientais	71
• Riscos de Desapropriação.....	71
• Risco de Sinistro	71
• Riscos de Despesas Extraordinárias	72
• Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas	72
• Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis	72
• Risco da Propriedade das Cotas e não dos Imóveis.....	72
• Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento	73
• Risco de Vacância	73
• Risco de Dependência dos Resultados das Vendas	73
• Risco de Alta Competitividade no Setor de <i>Shopping Centers</i> no Brasil.....	74
• Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos.....	74
• Risco de Depreciação do Investimento.....	75
• Risco Normativo para o Setor de <i>Shopping Center</i>	75
• Risco Advindo de Acidentes	75
• Risco de Potencial Conflito de Interesse.....	76
• Risco de Liquidez da Carteira.....	76
• Demais Riscos	76

4. PERFIL DO ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

▪ Perfil do Administrador, Custodiante e Escriturador	79
▪ Perfil do Consultor Financeiro	80

5. TRIBUTAÇÃO

▪ Regras de Tributação do Fundo	83
▪ Tributação Aplicável ao Fundo.....	87

6. INFORMAÇÕES RELEVANTES

▪ Esclarecimentos a respeito do Fundo.....	91
▪ Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo.....	92

7. ANEXOS

▪ Anexo I Ata de Assembleia Geral de Cotistas que Aprovou a Divulgação do Prospecto e a Alteração do Regulamento	95
▪ Anexo II Regulamento do Fundo	100
▪ Anexo III Laudo de Avaliação	159

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

<u>“Administrador”</u> :	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 36.113.876/0001-91. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: www.oliveiratrust.com.br , vide item “Perfil do Administrador, Custodiante e Escriturador” da seção “Perfil do Administrador e Prestadores de Serviço do Fundo”, na página 79 deste Prospecto.
<u>“Agente de Fiscalização de Obras”</u>	empresa contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, a ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras.
<u>“Assembleia Geral de Cotistas”</u> :	é a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XV do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da seção “Características do Fundo”, na página 23 deste Prospecto.
<u>“Ativos Imobiliários”</u>	os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação do Comitê de Investimentos.
<u>“Auditor Independente”</u> :	é a sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditores independentes contratada pelo Fundo.
<u>“B3”</u> :	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
<u>“Center Minas”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I do Regulamento e no item “Investimentos do Fundo” da seção “Características do Fundo”, na página 45 deste Prospecto.

<u>“CMN”</u> :	Conselho Monetário Nacional.
<u>“CNPJ/MF”</u> :	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
<u>“Código Civil Brasileiro”</u> :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
<u>“Comitê de Investimentos”</u> :	é o comitê descrito no Capítulo XIII e seguintes do Regulamento, bem como no item “Comitê de Investimentos” da seção “Características do Fundo”, nas páginas 27 a 30 deste Prospecto.
<u>“Consultor Financeiro”</u>	MOORE STEPHENS CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES , com sede na Rua Pernambuco, 554, 11º andar, Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.130-156, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10, nos termos do item “Perfil do Consultor Financeiro” da seção “Perfil do Administrador e Prestadores de Serviço do Fundo”, na página 80 deste Prospecto.
<u>“Consultor Imobiliário”</u>	é o consultor que poderá ser contratado pelo Fundo para a prestação de assessoria ao Administrador, conforme previsto no Capítulo V do Regulamento.
<u>“Contrato de Consultoria Imobiliária”</u>	Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, que poderá ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador.
<u>Contrato de Custódia</u>	Contrato de prestação de serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Custodiante.
<u>“Cotas”</u> :	as frações ideais do patrimônio do Fundo.
<u>“Cotistas”</u> :	são os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto.
<u>Cronograma Físico-Financeiro</u>	tem o significado que lhe é atribuído no <i>caput</i> do artigo 19 do Regulamento.

“ <u>Custodiante</u> ” e “ <u>Escriturador</u> ”:	é a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 36.113.876/0001-91.
“ <u>CVM</u> ”:	a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.
“ <u>Data da 1ª Integralização de Cotas</u> ”	a data da primeira integralização de Cotas, que foi efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, nos termos do Regulamento.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo – SP ou do Rio de Janeiro – RJ.
“ <u>Distribuidor</u> ”	o Administrador exerceu a função de instituição líder na distribuição das Cotas do Fundo que se encontram emitidas, nesta data, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476.
“ <u>Fundo</u> ”:	o StarX Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
“ <u>IBGE</u> ”:	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>Imóveis-Alvo</u> ”	imóveis descritos no Anexo I do Regulamento e no item “Investimentos do Fundo” da seção “Características do Fundo”, nas páginas 45 a 52 deste Prospecto, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou <i>shopping centers</i> , galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”:	a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores.

<u>“Instrução CVM 472”</u> :	a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores.
<u>“Instrução CVM 476”</u>	a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores.
<u>“Investidores em Geral”</u>	têm o significado que lhe é atribuído na capa deste Prospecto.
<u>“IPCA”</u> :	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE. Na hipótese de extinção ou substituição do IPCA, será aplicado automaticamente o índice que, por disposição legal ou regulamentar, vier a substituí-lo.
<u>“Lei nº 8.668”</u> :	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências.
<u>“Lei nº 9.779”</u>	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668.
<u>“Lei nº 11.033”</u>	a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências.
<u>“Mercado de Balcão Organizado”</u>	o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3.
<u>“Outros Ativos”</u>	os ativos descritos no artigo 23, inciso II do Regulamento e no item “Características Básicas do Fundo” da seção “Características do Fundo”, na página 44 deste Prospecto, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas no Regulamento.
<u>“Patrimônio Líquido”</u> :	a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades.
<u>“Política de Investimentos”</u> :	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 21 e seguintes do Regulamento e no item “Política de Investimentos” da seção “Características do Fundo”, na página 42 deste Prospecto.

<u>“Prazo de Duração”</u>	o prazo de duração do Fundo descrito no artigo 1º do Regulamento e no item “Prazo” da seção “Características do Fundo”, na página 42 deste Prospecto.
<u>“Proposta de Desinvestimento”</u>	qualquer proposta de desinvestimento apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimentos, para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis.
<u>“Proposta de Investimento”</u>	qualquer proposta de investimento, apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimentos, para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis.
<u>“Prospecto”</u>	significa o presente prospecto.
<u>“Público Alvo”</u> :	são os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
<u>“Regulamento”</u> :	o instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo, datado de 17 de julho de 2018, tendo sido devidamente registrado perante o 3º Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, em 27 de julho de 2018, sob o número de registro 1152052.
<u>“Representante dos Cotistas”</u> :	a Assembleia Geral de Cotistas pode nomear um representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, nos termos do artigo 32 do Regulamento e do item “Características Básicas do Fundo” da seção “Características do Fundo”, na página 26 deste Prospecto.
<u>“Reserva de Contingência”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 68 do Regulamento.
<u>“Reserva de Manutenção”</u>	tem o significado que lhe é atribuído no artigo 68, parágrafo 2º do Regulamento.
<u>“Taxa de Administração”</u> :	a taxa de administração a que se refere o artigo 8º do Regulamento e item “Remuneração do Administrador e Prestadores de Serviços” da seção “Características do Fundo”, na página 39 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

- Resumo das Características do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre o Fundo. Mostra-se imprescindível ao potencial investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à seção “Fatores de Risco”, nas páginas 67 a 76 deste Prospecto.

Nome do Fundo:	StarX Fundo de Investimento Imobiliário – FII.
Administrador:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Custodiante e Escriturador das Cotas do Fundo:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Consultor Financeiro:	Moore Stephens Consulting News Consultores e Auditores.
Número de Cotas:	14.806,07
Valor Nominal Unitário das Cotas:	R\$ 16.174,40, em 26 de novembro de 2018.
Público Alvo do Fundo:	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.
Prazo de Duração do Fundo:	O Fundo tem prazo de duração indeterminado.
Objetivo do Fundo:	É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo X do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou <i>shopping centers</i> , galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; (ii) na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; (iii) na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e (iv) no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo (a) pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou <i>shopping centers</i> , galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou (c) da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Política de Investimento:	O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente: (i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e (ii) a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.
Imóveis-Alvo:	Imóveis descritos no Anexo I do Regulamento e no item “Investimentos do Fundo” da seção “Características do Fundo”, nas páginas 45 a 52 deste Prospecto, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou <i>shopping centers</i>, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade.
Patrimônio do Fundo:	Conforme descrito no Regulamento e observada a Política de Investimento prevista no Capítulo X do Regulamento e no item “Política de Investimentos” da seção “Características do Fundo”, na página 22 deste Prospecto, poderão constar do patrimônio do Fundo: (i) Ativos Imobiliários; e (ii) Outros ativos, quais sejam: (a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM; (g) letras hipotecárias; (h) letras de crédito imobiliário; (i) letras imobiliárias garantidas; e (j) os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no artigo 24 do Regulamento.
Política de Distribuição de Resultados:	Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o

	Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento. Os rendimentos auferidos no semestre, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, ou em data anterior por decisão do Consultor Financeiro do Fundo, mediante concordância do Administrador, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Comitê de Investimentos. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
Taxa de Administração:	o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,23% (vinte e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, e os demais no segundo Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de R\$26.000,00 (vinte e seis mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de abril de 2010, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.
Informações Adicionais:	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidas junto ao Administrador, à B3 e/ou à CVM, nos endereços e por meio das informações de contato constantes da seção “Informações Relevantes”, na página 91 deste Prospecto.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

- Base Legal
- Características Básicas do Fundo
 - Público Alvo
 - Patrimônio do Fundo
 - Assembleia Geral de Cotistas
 - Convocação
 - Consulta Formal
 - Instalação
 - Voto e Quóruns de Deliberação
 - Pedido de Procuração
 - Produção de Efeitos
 - Representante dos Cotistas
- Comitê de Investimentos
 - Composição, Mandato e Remuneração
 - Convocação
 - Instalação
 - Voto
 - Propostas de Investimento e Desinvestimento
- Características das Cotas
 - Novas Emissões de Cotas
 - Direito de Preferência
 - Negociação em Mercado Secundário
 - Primeira Distribuição de Cotas
- Administração e Prestação de Serviços
 - Limitações do Administrador
 - Obrigações do Administrador
 - Obrigações do Consultor Imobiliário
 - Obrigações do Consultor Financeiro
 - Obrigações do Auditor Independente
 - Obrigações do Custodiante e do Escriturador
 - Vedações ao Administrador
 - Substituição do Administrador
- Remuneração do Administrador e Prestadores de Serviços
 - Taxa de Administração
 - Remuneração do Administrador e do Consultor Financeiro
 - Remuneração do Custodiante e do Escriturador
 - Remuneração do Auditor Independente
- Encargos do Fundo
- Forma de Condomínio
- Prazo
- Objetivo do Fundo

- Política de Investimentos
- Política de Exploração dos Imóveis
- Investimentos em Outros Ativos
- Garantias
- Investimentos do Fundo
 - Descrição dos Imóveis-Alvo Investidos pelo Fundo
 - Descrição do Power Center
 - Descrição da Torre Comercial
- Visão Geral do Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário
 - Variação de Indicadores
 - Negociações no Mercado Secundário
 - Rentabilidade
 - Liquidez
 - Perfil dos Investidores e dos FIIs
- Visão Geral do Setor de *Shopping Centers*
 - Retrato do Setor no Brasil
 - Evolução do Setor
 - Segmentação do Setor
 - Perspectivas para a Economia Brasileira
- Política de Distribuição de Resultados
- Liquidação
 - Procedimentos para a Liquidação
 - Constituição de Condomínio no Âmbito da Liquidação
- Demonstrações Financeiras e Auditoria
- Política de Divulgação de Informações Relativas ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do “Anexo II”. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

BASE LEGAL

O Fundo tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e a divulgação deste Prospecto tem como base legal o artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, estando sujeito aos termos e condições do seu Regulamento.

CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Público Alvo:

As Cotas de emissão do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior;

Patrimônio do Fundo:

Conforme descrito no Regulamento e observada a Política de Investimento prevista no Capítulo X do Regulamento e no item “Política de Investimentos” da seção “Características do Fundo”, na página 42 deste Prospecto, poderão constar do patrimônio do Fundo: **(i)** Ativos Imobiliários; e **(ii)** Outros ativos, quais sejam:

(a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

(b) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

(c) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(d) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de

29 de dezembro de 2003;

(e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

(f) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM;

(g) letras hipotecárias;

(h) letras de crédito imobiliário;

(i) letras imobiliárias garantidas; e

(j) os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no artigo 24 do Regulamento.

Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Assembleia Geral de Cotistas:

É de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

(i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, nos termos do Artigo 47 do Regulamento;

(iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no inciso VIII do artigo 4º do Regulamento;

(iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos do artigo 38, parágrafo 1º do Regulamento;

(v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;

(vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Distribuidor e do Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;

(vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

(viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;

(ix) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

(x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimentos;

(xii) deliberar sobre a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;

(xiii) deliberar sobre a ratificação de Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, que tenham sido previamente aprovadas pelo Comitê de Investimentos;

(xiv) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento do Fundo;

(xv) deliberar sobre a eleição e destituição **(a)** dos representantes dos Cotistas, bem como aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de tal atividade, **(b)** dos administradores de eventual sociedade investida pelo Fundo, bem como **(c)** de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contábeis de eventual sociedade investida pelo Fundo;

(xvi) deliberar sobre aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472; e

(xvii) deliberar pela alteração do Prazo de Duração do Fundo; e

(xviii) deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo.

A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso **(i)** acima, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista no Capítulo XV do Regulamento.

O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Convocação

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e

correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita da seguinte forma: **(a)** com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Ordinária; ou **(b)** com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

A Assembleia Geral de Cotistas pode reunir-se por convocação do Administrador, do Consultor Imobiliário, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas.

Independentemente de qualquer formalidade, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Consulta Formal

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* do artigo 43 do Regulamento estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Instalação

A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista.

Voto e Quóruns de Deliberação

Cada Cota dá direito a 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste parágrafo.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos **(i), (ii), (iii), (vi), (viii), (x), (xi), (xiii), (xiv), (xv) e (xvii)** do parágrafo 1º do artigo 38 do Regulamento, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia.

As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos **(iv), (v), (vii), (ix), (xii) e (xvi) e (xviii)** do

parágrafo 1º do artigo 38 do Regulamento, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista esteja devidamente inscrito no “Livro de Registro dos Cotistas”, bem como suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Pedido de Procuração

Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar a relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo acima, poderá:

- (a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou
- (b) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data solicitação.

O Cotista que utilizar a faculdade aqui referida, prevista no parágrafo 5º do artigo 42 do Regulamento, deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 5º do artigo 42 do Regulamento os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração feito pelo Administrador, em nome do Cotista solicitante, nos termos do parágrafo 6º, alínea (b), do artigo 42 do Regulamento, serão arcados pelo Fundo.

Produção de Efeitos

Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

Representante dos Cotistas:

A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, eleger ou destituir um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial dos empreendimentos e das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- (a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- (d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- (e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- (f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(iv)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- (g) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

COMITÊ DE INVESTIMENTOS

O Fundo terá um Comitê de Investimentos, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- (i) discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;

(ii) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas;

(iii) deliberar sobre as Propostas de Investimento que envolvam a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, aprovando ou não as referidas propostas, as quais, em caso de aprovação, deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral de Cotistas;

(iv) deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo;

(v) acompanhar as atividades do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Agente de Fiscalização de Obras e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;

(vi) acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Consultor Financeiro e pelo Consultor Imobiliário;

(vii) apresentar as Propostas de Investimento e/ou as Propostas de Desinvestimento, em conjunto com o Consultor Imobiliário e/ou Consultor Financeiro; e

(viii) realizar recomendações ao Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos no Regulamento.

A execução das recomendações do Comitê de Investimentos será de responsabilidade do Administrador e do Consultor Financeiro, conforme estabelecido no Regulamento.

Composição, Mandato e Remuneração

O Comitê de Investimentos será composto por até 04 (quatro) membros, a serem eleitos em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimentos será de 03 (três) anos, sendo admitida a reeleição.

Os membros do Comitê de Investimentos e seus respectivos suplentes não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Convocação

Caberá ao presidente do Comitê de Investimentos, que será indicado pelos demais membros: **(i)** convocar reuniões do Comitê de Investimentos; **(ii)** conduzir as reuniões do Comitê de Investimentos; e **(iii)** nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimentos, dentre outras atribuições mencionadas no Regulamento.

O Comitê se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que

assim exigirem os interesses sociais do Fundo, sempre na sede do Administrador, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimentos feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação dos outros 02 (dois) membros do Comitê de Investimentos em conjunto, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e de 05 (cinco) dias corridos para a segunda convocação.

A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimentos seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimentos. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimentos seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Instalação

As reuniões do Comitê de Investimentos serão validamente instaladas com o quórum de, no mínimo, a maioria simples de seus membros votantes.

Voto

Cada membro votante do Comitê de Investimentos terá direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimentos, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por decisão consensual de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votantes.

Propostas de Investimento e Desinvestimento

O Consultor Imobiliário e/ou o Consultor Financeiro deverão enviar a cada membro do Comitê de Investimentos, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento ou de Desinvestimento, os quais deverão conter, sempre que possível, os seguintes aspectos:

- (i) sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento e seu detalhamento;
- (ii) análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros dos Imóveis-Alvo referentes à Proposta;
- (iii) descrição da estruturação financeira da operação envolvendo os Imóveis-Alvo, incluindo retornos esperados;
- (iv) principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes aos Imóveis-Alvo;

(v) principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;

(vi) para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;

(vii) Cronograma Físico-Financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

(viii) relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos dos Capítulos IX e X do Regulamento.

Uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas, a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento, o Fundo deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida Proposta.

Os membros do Comitê de Investimentos poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento ao Consultor Imobiliário, hipótese em que o Administrador e/ou Consultor Imobiliário estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: **(i)** tal membro do Comitê de Investimentos demonstre a necessidade de recebê-las; e **(ii)** o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador e/ou o Fundo, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso.

O Consultor Imobiliário elaborará um estudo de desinvestimento e a Proposta de Desinvestimento para cada decisão de desinvestimento tomada, detalhando as condições e termos da operação, bem como o retorno que será obtido pelo Fundo, obrigando-se a manter tal documento em seus arquivos para conferência, a qualquer tempo, pelo Comitê de Investimentos.

CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

As Cotas são frações ideais do patrimônio do Fundo.

O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

As Cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovam a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Não haverá resgate de Cotas.

O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

Novas Emissões de Cotas

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos do Fundo, poderá propor a emissão de novas Cotas, que será submetida à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas, caberá ao Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, propor o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, critério este que deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes

Caso a nova emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, não tendo sido prevista a possibilidade de colocação parcial, e não havendo subscrição a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras do Fundo no período.

É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Comitê de Investimentos, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da nova emissão, findo o Prazo de Distribuição.

Sem prejuízo do disposto no artigo 46 do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas: **(i)** poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas em condições diferentes daquelas previstas no parágrafo 1º do artigo 46 do Regulamento, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o Prazo de Distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(ii)** deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital.

Direito de Preferência

No caso de emissão de novas Cotas nos termos do parágrafo 1º do artigo 46 do Regulamento, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência.

Observado o acima disposto, os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, direito este concedido a quem for Cotista do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas não se oponha ao direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos do Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

Negociação em Mercado Secundário

As Cotas, após integralizadas, somente serão negociadas no mercado secundário, em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, a critério do Administrador.

Enquanto não estiverem efetivamente registradas para a negociação em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, as Cotas poderão ser negociadas de maneira privada.

Para efeitos do disposto no Artigo 55 do Regulamento, não são consideradas negociação das Cotas

as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

Distribuições de Cotas

O Fundo emitiu 14.806,07 Cotas², com valor nominal unitário de R\$ 16.174,40 no montante total de R\$ 239.479.404,76.

Os recursos das distribuições de Cotas do Fundo foram aplicados, preponderantemente, na aquisição dos empreendimentos Power Shopping e Global Tower, relacionados ao setor imobiliário comercial e industrial, especialmente no ramo de *shopping centers*, conforme selecionados de acordo com a Política de Investimentos do Fundo e o Regulamento vigentes à época.

As ofertas de distribuição de Cotas do Fundo foram realizadas nos termos Instrução CVM 476, tendo sido objeto de subscrição por menos de 20 (vinte) investidores, conforme as disposições da Instrução CVM 476 vigente à época.

ADMINISTRAÇÃO E PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

As atividades de administração, custódia e escrituração de Cotas do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

O Fundo contratou um Consultor Financeiro para que este preste suporte e subsídio ao Administrador nas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução CVM 472.

Limitações do Administrador:

Compete ao Administrador a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre as Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Administrador observada a orientação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XIII do Regulamento.

As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XIII do Regulamento.

² Das 14.806,07 Cotas emitidas pelo Fundo, somente 14.806 são admitidas à negociação em ambiente de bolsa de valores em razão de restrição da B3 de admitir cotas fracionárias à negociação.

Obrigações do Administrador:

Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

(i) providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- (a) não integram o ativo do Administrador;
- (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

(ii) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- (a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- (e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

(iii) celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

(v) custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

(vi) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

(vii) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

(viii) dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e no Regulamento;

(ix) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(x) observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

(xi) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Obrigações do Consultor Imobiliário:

O Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços:

(i) originação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;

(ii) análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

(iii) estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

(iv) monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;

(v) avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;

(vi) elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;

(vii) acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obras, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à obra;

(viii) apresentar ao Comitê de Investimentos qualquer acordo ou operação tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e

(ix) nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, solicitar ao Administrador, baseado na análise do Cronograma Físico-Financeiro, as chamadas de capital para devido custeio das obras, conforme procedimento descrito no artigo 19 do Regulamento.

Obrigações do Consultor Financeiro:

O Consultor Financeiro será responsável pelas seguintes tarefas:

- (i) revisão e auxílio na elaboração do Regulamento do Fundo, bem como nos demais documentos e contratos relacionados ao mesmo;
- (ii) acompanhamento dos serviços prestados pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelo contador e pelo Escriturador do Fundo;
- (iii) assessoria aos Cotistas e investidores, esclarecendo dúvidas relacionadas a investimentos imobiliários realizados pelo Fundo;
- (iv) acompanhamento do processo de pagamento dos terceiros contratados para construção dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo;
- (v) acompanhamento do Cronograma Físico e Financeiro dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo, durante o período de construção; e
- (vi) análise da viabilidade jurídica e financeira de projetos e de novos investimentos na área imobiliária para o Fundo.

Obrigações do Auditor Independente:

O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

Obrigações do Custodiante e do Escriturador:

Não obstante a contratação dos demais prestadores de serviço previstos no Regulamento, as atividades de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, nos termos do Contrato de Custódia, e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, nos termos do Contrato de Escrituração.

Vedações ao Administrador:

É vedado ao Administrador, no exercício das funções de administrador do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) contrair ou efetuar empréstimo;
- (iv) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (v) aplicar no exterior recursos captados no país;
- (vi) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (vii) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, caso a oferta no âmbito da qual as Cotas foram emitidas permitam a celebração de compromissos de investimento;
- (viii) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (ix) sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;
- (x) constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- (xii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- (xiii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

(xiv) praticar qualquer ato de liberalidade.

Ao Administrador é vedado ainda:

(i) adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;

(ii) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(iii) valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Substituição do Administrador:

O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante a realização de Assembleia Geral de Cotistas com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data na qual o Administrador for efetivamente substituído

A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira

Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim

No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções pelo prazo de, no mínimo, 60 (sessenta) dias após a deliberação da sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Caso **(i)** a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização; ou **(ii)** o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que o eleger; o atual Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha sido empossado no cargo, o atual Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e do Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇOS

Taxa de Administração:

Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,23% (vinte e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, e os demais no segundo Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de R\$ 26.000,00 (vinte e seis mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de abril de 2010, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Financeiro, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas pelo Fundo diretamente aos prestadores de serviços contratados pelo Administrador, a serviço do Fundo.

Remuneração do Administrador e do Consultor Financeiro

As remunerações do Administrador e do Consultor Financeiro serão devidas conforme a tabela abaixo descrita:

Taxa	% máximo em relação ao capital integralizado do Fundo	Valor mínimo mensal, a ser cobrado, em R\$
-------------	--	---

Remuneração do Administrador	0,08%	R\$10.000,00, exceto nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, nos quais o mínimo mensal será de R\$11.000,00.
Remuneração do Consultor Financeiro	0,15%	R\$ 15.000,00

Remuneração do Custodiante e Escriturador

A Remuneração do Custodiante e Escriturador está incluída na Taxa de Administração.

Pelos serviços de custódia e escrituração, será devida uma remuneração equivalente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Remuneração do Auditor Independente:

O Auditor Independente atualmente contratado pelo Fundo receberá, pela revisão das demonstrações financeiras anuais do Fundo, o valor de R\$ 22.800,00 (vinte e dois mil e oitocentos reais) corrigidos anualmente pela variação do IGP-M/FGV.

A remuneração dos prestadores de serviços contratados pelo Fundo será fixada em instrumentos particulares a serem firmados entre o Administrador, por conta e ordem do Fundo, e os prestadores de serviços contratados. Todos os instrumentos firmados pelo Fundo estarão disponíveis para consulta dos Cotistas, na sede do Administrador.

ENCARGOS DO FUNDO

Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- (i) remuneração do Administrador e do Consultor Imobiliário;
- (ii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (iii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na Instrução pertinente ou no Regulamento;

(iv) gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(v) honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;

(vi) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;

(vii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;

(viii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472;

(ix) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(x) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(xi) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

(xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;

(xiii) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(xiv) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

(xv) despesas com o registro de documentos em Cartório; e

(xvi) honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos Cotistas.

Quaisquer despesas não previstas acima como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

- (i) pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo 62 do Regulamento;
- (ii) pagamento de rendimentos aos Cotistas;
- (iii) pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e
- (iv) formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

FORMA DE CONDOMÍNIO

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, o que implica que o resgate das Cotas somente se dará ao término do seu Prazo de Duração, regendo-se pelo Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

PRAZO

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que, nos termos do artigo 58 do Regulamento, o Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (xviii) do parágrafo 1º do artigo 38 e no parágrafo 3º do artigo 42, ambos do Regulamento do Fundo; e
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

OBJETIVO DO FUNDO

É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo X do Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; **(ii)** na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos feitos pelos Cotistas pelo **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da

posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

O Fundo somente poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, se os mesmos estiverem localizados em território nacional.

POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

(i) preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e

(ii) a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.

O Administrador, mediante recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

O Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas ou aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

(i) votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

(ii) adquirir, ceder, transferir, locar ou alienar Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que os mesmos estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com o contrato de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser

contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso **(ii)** do artigo 29 do Regulamento. Caberá ao comprador do imóvel vendido o pagamento das despesas relativas à transferência do imóvel, entre estas os emolumentos e custos dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

O Fundo poderá:

- (i) adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e
- (ii) alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir os Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Para os fins do Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa de avaliação especializada tomando como base **(i)** o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou **(ii)** o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

INVESTIMENTOS EM OUTROS ATIVOS

Em complemento ao artigo 23, inciso II, do Regulamento, uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, quais sejam:

- (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Para maiores informações, vide seção “Fatores de Risco”, item “Risco de Derivativos”, na página 69 deste Prospecto.

O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso **(i)** acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para

atender suas necessidades de liquidez

GARANTIAS

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador do Consultor Financeiro, do Distribuidor, do Custodiante, do Escriturador, de quaisquer prestadores de serviços contratados pelo Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC

INVESTIMENTOS DO FUNDO

Segue abaixo descrição detalhada dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo, considerando a carteira do Fundo em 26 de novembro de 2018:

Descrição dos Imóveis-Alvo Investidos pelo Fundo

Empreendimento Center Minas:

O empreendimento denominado “Center Minas” é um complexo comercial e de serviços, que dispõe de intervenções estruturantes, tais como, via de acesso, pátios de estacionamento, entre outros equipamentos.

O empreendimento é composto basicamente por duas construções distintas, quais sejam, o **(i)** Power Center; e **(ii)** a Torre Comercial, que integram o Ativo Imobiliário do Fundo, nos termos do Laudo de Avaliação constante do Anexo III deste Prospecto.



Nesse sentido, o Fundo possui participação de 80% (oitenta por cento) sobre o Power Center e a Torre Comercial.



Descrição do Power Center

1. Imóvel
Power Center (também denominado de “Power Shopping”)

2. Identificação do Imóvel e Localização Geográfica

Endereço: Avenida Pastor Anselmo Silvestre, nº 1495.

Complemento: União	Cidade: Belo Horizonte	UF: MG	CEP: 31170-678
Cartório	Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte		
Nº Matrícula	95.752	Regime de Condomínio	Sim.

3. Participação do Imóvel no Portfólio do Fundo

O investimento na Power Center representa 97,65% (noventa e sete vírgula sessenta e cinco por cento) dos imóveis que integram o portfólio do Fundo.

4. Incorporação Imobiliária

O Power Center é uma edificação que possui cerca de 111.000m², contendo uma loja de bricolagem, um hipermercado, um andar de salas comerciais, uma faculdade, uma loja de atacadistas e três andares de estacionamento com capacidade para cerca de 2.400 vagas.

A incorporação imobiliária do Power Center está registrada na matrícula nº 95.752, sob registro nº R-5, do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.

5. Principais Contratos

O Fundo contratou a EPO Construções Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n. 07.313.294/0001-50, com sede na Rua Turim, n. 99, sala 3, Bairro Santa Lúcia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado Minas Gerais, na modalidade de empreitada parcial a preço de custo, nos termos do “Contrato Particular de Empreitada Simples com Fornecimento de Mão de Obra e Outras Avenças”, celebrado entre o Fundo, a EPO Construções Ltda., e, como intervenientes anuentes, o Consultor Financeiro e a Construtora Guimarania Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n. 21.054.523/0001-90, com sede na Rua dos Tupis, n. 185, Bairro Centro, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP: 30.190-080.

O objeto do referido contrato é a execução dos serviços de empreitada simples, com o fornecimento de parte de mão de obra para a construção Center Minas, que compreende o Power Shopping e a Global Tower.

Além disso, foi celebrada “Convenção de Condomínio do Empreendimento Comercial Center Minas”, tendo como partes a Center Minas Participações S/A, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.389.829/0001-44, com sede na Rua Turim, n. 99, sala 12, Bairro Santa Lúcia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.360-552; Sociedade de Participação Francisco Miranda Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.830.716/0001-32, com sede na Rua Tabelaão Ferreira de Carvalho, n. 623, Bairro Cidade Nova, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 31.170-180; e o Fundo.

A referida convenção regula não apenas os direitos e obrigações em comum dos condôminos, mas, inclusive, os direitos e obrigações atribuídos aos condôminos de cada bloco, quais sejam, o Power Center e a Global Tower.

Entre os contratos de locação relativos ao Power Center, se destacam os seguintes:

- Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial sob o Sistema “Built-to-Suit” e Outras Avenças, conforme aditado, celebrado pelo Fundo, Sociedade de Participação Francisco Miranda Ltda. e Leroy Merlin Companhia Brasileira de Bricolagem, como partes; Condomínio Empreendimento Comercial Center Minas – Bloco 1 Power, como anuente; Companhia Ligna de Investimentos, como fiadora; e BMB Material de Construção S.A., como fiadora substituta;
- Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças de Loja(s) do “Empreendimento Comercial Center Minas Bloco 01 Power”, celebrado pelo Condomínio Empreendimento Comercial Center Minas – Bloco 1 Power e Supermercados BH Comércio de Alimentos Ltda., como partes; e Pedro Lourenço de Oliveira e Waldir Rocha Pena, como fiadores; e
- Instrumento particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Uso Comercial e Outras Avenças, celebrado pelo Condomínio do Empreendimento Comercial Center Minas – Bloco 1 Power e Iguasport Ltda., comercialmente identificada por Decathlon, como partes; e Center Minas Participações Ltda., como interveniente/anuente.

6. Taxa Percentual de Ocupação e Vacância dos Últimos Cinco Anos

O percentual de ocupação do Power Center é de aproximadamente 85,74% (oitenta e cinco vírgula setenta e quatro por cento) da área já construída ou 54,88% (cinquenta e quatro vírgula oitenta e oito por cento) da área total do Power Center.

A vacância dos espaços locáveis do Power Center, nos últimos cinco anos, se deu conforme tabela abaixo:

Ano	Vacância
2014	15%
2015	15,75%
2016	12,02%
2017	15,02%
2018	14,26%

7. Ônus e Garantias sobre o Imóvel

Não existe nenhum ônus ou garantia sobre o imóvel.

8. Características do Imóvel

O Power Center é o 1º Power Shopping de Belo Horizonte, tendo sido assinado pelo arquiteto Gustavo Penna. Após a conclusão das obras, serão 111.858m² de área construída, distribuída em 6 pavimentos e mais de 2.000 vagas de estacionamento. Grande, diferente e diversificado, oferece

ao público grandes lojas do mercado, como a Leroy Merlin, que gera de 40% a 45% da receita proveniente das locações atuais do Power Center, as Lojas REDE, a loja de esportes Decathlon, o Supermercados BH, a loja de produtos de animais PETZ e a faculdade UNI BH.

O Power Shopping está localizado estrategicamente às margens da VIA 710 e da Cristiano Machado, avenida de maior fluxo da capital mineira. Próximo à linha do metrô e das estações do MOVE, oferecendo ao público conveniência e agilidade.

9. Cronograma das Obras

As obras do Power Center se iniciaram em outubro de 2011, conforme alvará de construção expedido. Nada obstante, estima-se que aproximadamente 40% (quarenta por cento) do empreendimento ainda encontra-se em construção, de modo que a data estimada para a conclusão do Power Center é junho de 2019.

10. Seguros

Existe seguro vigente para o período em que o Power Center estiver em construção.

O Administrador declara que o seguro contratado para o Power Center é necessário e suficiente para a preservação do imóvel do referido empreendimento.

11. Distribuição das Receitas do Imóvel

Os Cotistas não receberão os resultados decorrentes do Power Center enquanto o empreendimento não estiver concluído. Os recursos provenientes do Power Center estão sendo reaplicados no Fundo para cumprir com os compromissos firmados com os fornecedores da obra do Power Center.





Descrição da Torre Comercial

1. Imóvel			
Torre Comercial (também denominada de “Global Tower”)			
2. Identificação do Imóvel e Localização Geográfica			
Endereço: Rua Queluzita, nº 401			
Complemento: Fernão Dias	Cidade: Belo Horizonte	UF: MG	CEP:31910-000
Cartório:	Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.		
Nº Matrícula:	95.752	Regime de Condomínio	Sim.
3. Participação do Imóvel no Portfólio do Fundo			
O investimento na Torre Comercial representa 2,35% (dois vírgula trinta e cinco por cento) dos imóveis que integram o portfólio do Fundo.			
4. Incorporação Imobiliária			
Localizado no Vetor Norte, região que mais cresce em Belo Horizonte, o Global Tower é uma torre comercial projetada para que o espaço se adeque às variadas necessidades e tipos de negócios: salas pequenas, médias e grandes, adequadas para comportar escritórios e profissionais. A incorporação imobiliária da Global Tower está registrada na matrícula nº 95.752, sob registro nº R-5, do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte.			
5. Principais Contratos			

Foi celebrada “Convenção de Condomínio do Empreendimento Comercial Center Minas” pela Center Minas Participações S/A, sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.389.829/0001-44, com sede na Rua Turim, n. 99, sala 12, Bairro Santa Lúcia, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.360-552; Sociedade de Participação Francisco Miranda Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n. 11.830.716/0001-32, com sede na Rua Tabelaio Ferreira de Carvalho, n. 623, Bairro Cidade Nova, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 31.170-180; e o Fundo.

A referida convenção regula não apenas os direitos e obrigações em comum dos condôminos, mas, inclusive, direitos e obrigações atribuídos aos condôminos de cada bloco, quais sejam, o Power Center e a Global Tower.

6. Taxa Percentual de Ocupação e Vacância dos Últimos Cinco Anos

A maior parte das unidades da Torre Comercial já foram alienadas, restando poucas delas em estoque. Vale dizer que as unidades da Torre Comercial pertencentes ao Fundo não se destinam à locação, somente à venda.

7. Ônus e Garantias sobre o Imóvel

Não existe nenhum ônus ou garantia sobre o imóvel.

8. Características do Imóvel

A Torre Comercial, que faz parte do Empreendimento Center Minas, possui cerca de 24.671,53m², sendo composta por 15 andares comerciais corridos com 1.135m² cada, um pilotis, um andar de lojas com 2.092m², quatro pavimentos de garagem com capacidade para cerca de 500 vagas, bem como um terraço.

Quanto à localização, a Torre Comercial está situada ao lado do metrô e próximo à Avenida Cristiano Machado, com fácil acesso à Linha Verde e ao Aeroporto de Confins.

Vale dizer que a maior parte das unidades da Torre Comercial já foram alienadas a terceiros, restando poucas unidades em estoque para venda.

9. Cronograma das Obras

A construção da Torre Comercial encontra-se concluída.

10. Seguros

Não há seguros para a Torre Comercial.

11. Distribuição das Receitas do Imóvel

Os recursos recebidos com a venda das unidades da Global Tower foram reinvestidos no empreendimento Center Minas.



VISÃO GERAL DO MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

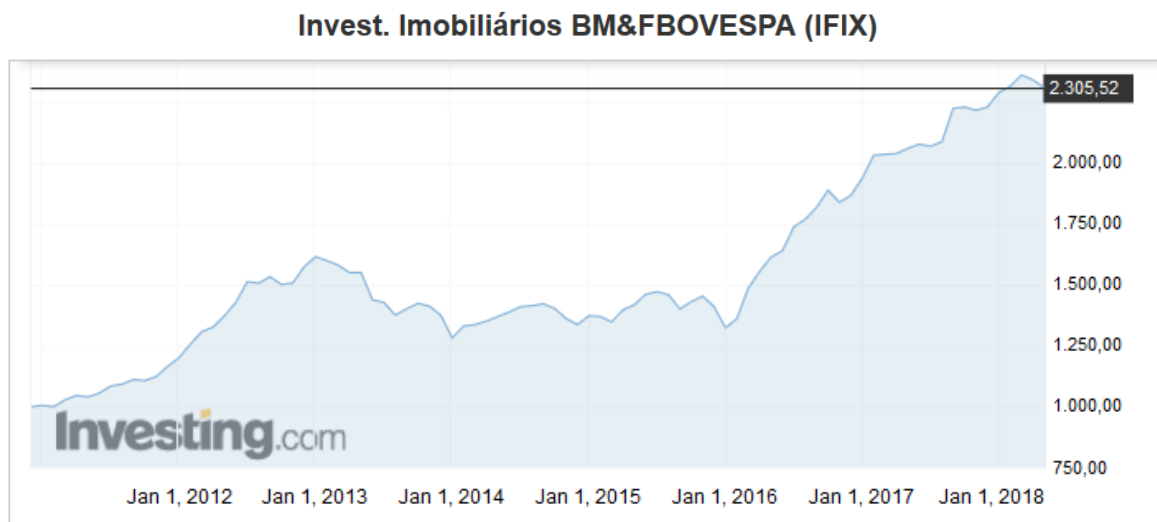
Os Fundos de Investimento Imobiliários (“FIIIs”) têm gradualmente assumido papel mais relevante no mercado de capitais brasileiro, seja como um novo modelo de geração de *funding* para os tomadores de recursos, seja como uma nova opção de investimento para os investidores.

Variação de Indicadores

Refletindo um largo movimento para baixo na curva de juros da economia brasileira, as cotas dos FII, negociadas em um mercado secundário cada vez mais líquido, sofreram forte valorização nos últimos dois anos, de forma que o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), índice setorial do mercado secundário de cotas de FII negociadas no âmbito da B3, subiu 19,4% somente no ano de 2017.

O IFIX serve de boa analogia para o desempenho geral do mercado, pois congrega, sob um mesmo indicador, o cômputo de rentabilidades oriundas da variação de preço das cotas e dos rendimentos distribuídos dos FII negociados na B3. A trajetória ascendente desse indicador nos dois últimos anos perfaz variação de 58,0% entre os últimos dias de 2015 e de 2017

Vale ainda destacar que no ano de 2018 o IFIX atingiu seu ponto mais alto desde 2012, demonstrando o robustecimento do mercado nacional de FII³:

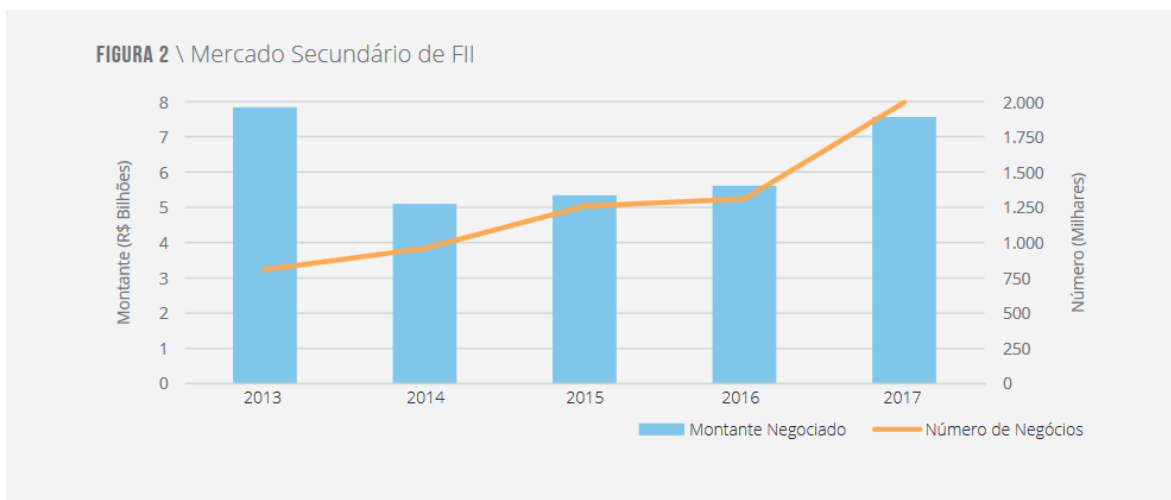


Negociações no Mercado Secundário

Também em 2017, o número consolidado de negócios no mercado secundário de FIIs atingiu uma marca histórica em termos de números de negócios e montante negociado, como se pode ver abaixo:⁴

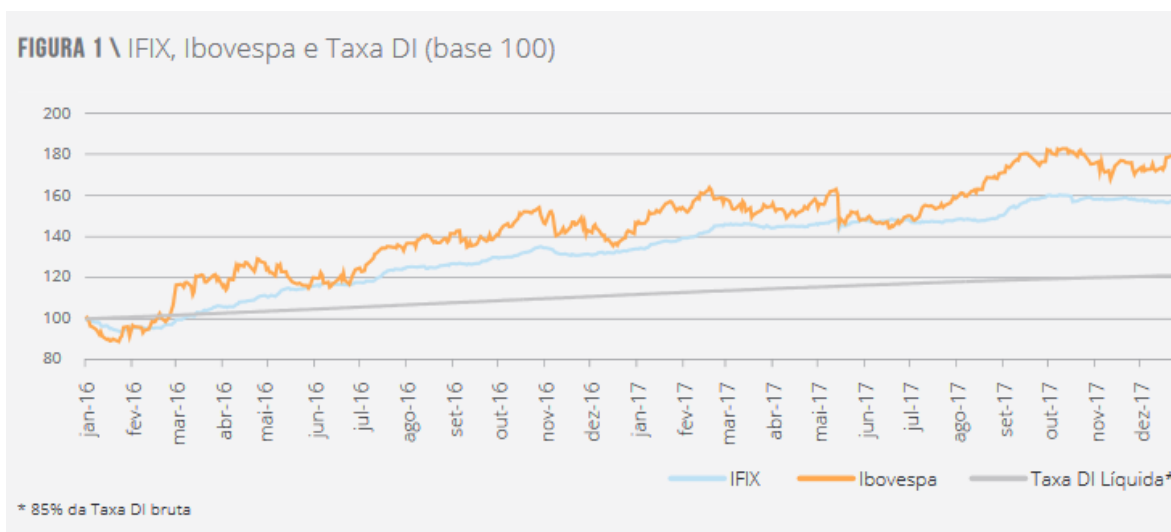
³ Fonte: Investing.com (acesso 09/05/2018)

⁴ Fonte: Anuário Uqbar – Fundos de Investimento Imobiliário 2018.



Rentabilidade

Em comparação com a rentabilidade acumulada da taxa DI, o ganho dos FII nos últimos dois anos foi significativamente superior. Não obstante, em comparação com o salto relativo no mercado de ações desde 2016, representado pelo índice Ibovespa, o qual havia atingido anteriormente nível muito deprimido, a rentabilidade do IFIX foi menos alta, a saber⁵:



Nessa linha, a alta rentabilidade do mercado de FII está repercutindo nas emissões primárias deste segmento, que com tanta força ocorreram há alguns anos, dão seus primeiros passos de ressurgimento.

Neste contexto de alta dos FII, simbólico se mostra o alcance, no ano de 2018, do marco de uma década desde a edição da Instrução CVM nº 472, em 2008, que realizou a reformulação da regulação dos FII.

⁵ Fonte: Anuário Uqbar – Fundos de Investimento Imobiliário 2018.

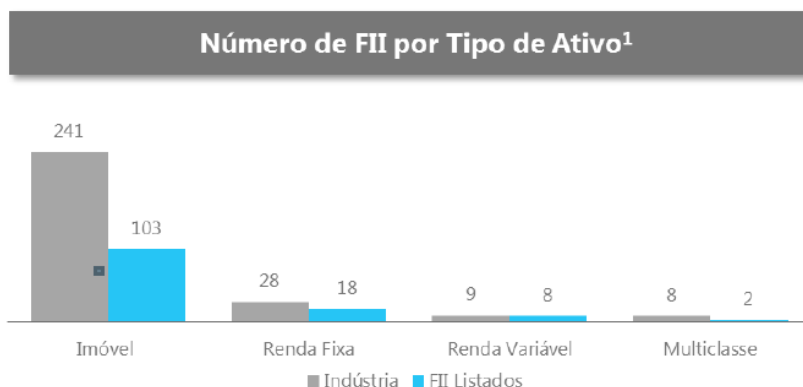
Liquidez

Aos poucos, observa-se um aumento na liquidez do mercado secundário de FII, que, além de se firmar perante as necessidades do investidor pessoa física, protagonista histórico neste segmento, intensifica a atenção de grandes investidores institucionais que acompanham este tipo de indicador como determinante em suas decisões de investimento.

Perfil dos Investidores e dos FIIs

Como vem ocorrendo há vários anos, em 2017 o investidor pessoa física se mostrou preponderante na aquisição de cotas de FII emitidas. Quase 90% do montante emitido em cotas de FII negociados em bolsa, e com perfil de investidores disponível para consulta, foram adquiridos por este tipo de investidor. Além da isenção tributária nos ganhos de rendimentos, o investidor pessoa física se vê atraído pelo veículo por terem se provado atraentes para a exposição diversificada, líquida, e envolvendo montantes reduzidos, sob a perspectiva imobiliária, e, sob a ótica de exposição ao crédito privado.

Importante notar que apesar das mudanças trazidas pela Instrução CVM 472 e a maior amplitude na possibilidade de ativos alvo para investimento, a maioria dos FII ainda são destinados a investimentos diretos em imóveis⁶:



Destaca-se, em termos de rentabilidade, o desempenho auferido em 2017 pelo subsegmento de fundos que investem em carteiras compostas de *shopping centers*. A maioria destes fundos ainda investe em carteiras de monoativo, mas também a diversificação tem ganho alguma tração entre estes FII de *shopping centers*. Devido à mais rápida recuperação que acontece atualmente no consumo de varejo, as receitas de aluguéis dos donos de *shopping* se mostraram as mais elásticas neste momento de início de recuperação econômica. A forte queda na curva de juros impactou todo o mercado de FII, resultando em uma rentabilidade efetiva anual de 38,1% para o grupo de fundos de *shopping centers* negociados na B3 em 2017.

⁶ Fonte: Anuário Uqbar – Fundos de Investimento Imobiliário 2016.

Nada obstante, a Rentabilidade ora apresentada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos Cotistas.

VISÃO GERAL DO SETOR DE *SHOPPING CENTERS*

A proposta dos *shoppings* em oferecer segurança e a facilidade de encontrar tudo no mesmo lugar, aliada à ideia de modernidade e progresso, foram os maiores atrativos para os brasileiros elegerem esses empreendimentos como o lugar privilegiado para compras e lazer.

Retrato do Setor no Brasil

O retrato do mercado brasileiro de *shopping centers*, de acordo com a Associação Brasileira de *Shopping Centers* (Abrasce), é o seguinte⁷:

Status Atual do Mercado Nacional de Shopping Centers

<i>Shoppings</i> :	571
A Inaugurar em 2018 ⁽¹⁾ :	23
Número Previsto para Dez. 2017:	571
Área Bruta Locável (Em milhões de m ²):	15,580
Vagas para Carros:	897.506
Total de Lojas:	102.300
Lojas Âncora:	2.817
Lojas Semi-âncora:	1.268
Megalojas:	2.082
Lojas Conveniência:	7.208
Lojas Satélites + Alimentação:	87.635
Salas de Cinema:	2.760
Empregos Gerados:	1.029.367
Faturamento em 2017 (Em R\$ bilhões):	167,75
Vendas de <i>shopping</i> em cartões correspondem ao total do varejo ⁽²⁾ :	12%
Tráfego de Pessoas (milhões por mês):	463,26
(1) Número Previsto de Inaugurações	
(2) Dados Cielo	

Evolução do Setor

A indústria de *shopping centers*, com mais de 50 anos de história, continua em desenvolvimento no Brasil, conforme mostra o Censo Abrasce 2017-2018.

Destaca-se o crescimento das vendas realizadas por região. Do total de R\$ 167,7 bilhões em 2017, os *shoppings* no Sudeste contribuíram com o maior faturamento do setor, equivalente a R\$ 97 bilhões.

⁷ Data-base: 04/05/2018.

O segundo melhor desempenho foi o da região Nordeste (R\$ 28,6 bilhões), seguida pelo Sul (R\$ 20,7 bilhões), Centro-Oeste (R\$ 13,8 bilhões) e Norte (R\$ 7,1 bilhões).

Importante tendência tem sido observada nos formatos dos empreendimentos no sentido de transformar os centros comerciais em núcleos de convivência. Segundo o Censo 2017-2018, 32% dos *shoppings* fazem parte de um complexo multiuso. Neste sentido, os *shoppings* também dispõem de condomínio empresarial (63%), hotel (31%), torre com centro médico e/ou laboratórios (28%), condomínio residencial (17%), faculdades/universidades (22%), entre outros. Cada vez mais comuns, os complexos multiuso otimizam a exploração dos espaços e oferecem maior comodidade e conveniência aos frequentadores.

Atualmente, estima-se que existam mais de 1 milhão de empregos diretos nos *shoppings* brasileiros, o que corresponde a um aumento de 1,27% com relação a 2017. O número de frequentadores também saltou para 463 milhões de visitas por mês, alta de 5,6% com relação ao ano anterior

Ainda, o setor de *shopping centers* no Brasil tem apresentado um regular crescimento desde o ano de 2006, no que tange aos indicadores destacados a seguir⁸:

ANO	Nº DE SHOPPINGS	ABL (MILHÕES DE M2)	LOJAS	FATURAMENTO (EM BILHÕES DE REAIS/ANO)	EMPREGOS	TRÁFEGO DE PESSOAS (MILHÕES VISITAS / MÊS)
2006	351	7,492	56.487	50	524.090	203
2007	363	8,253	62.086	58	629.700	305
2008	376	8,645	65.500	64,6	700.650	325
2009	392	9,081	70.500	74	707.166	328
2010	408	9,512	73.775	91	720.641	329
2011	430	10,344	80.192	108,2	775.383	376
2012	457	11,403	83.631	119,4	804.683	398
2013	495	12,94	86.271	129,2	843.254	415
2014	520	13,846	95,242	142,3	978.963	431
2015	538	14,68	98,201	151,5	990.126	444
2016	558	15,237	99,99	157,9	1.016.428	439
2017	571	15,58	102.300	167,7	1.029.367	463

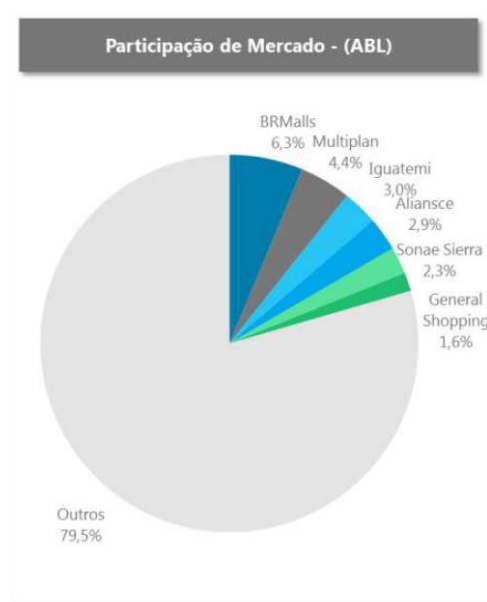
Segmentação do Setor

Outro ponto relevante relativo ao estágio atual da indústria de *shopping centers* é a relativa fragmentação do setor, sendo que os três maiores players da indústria juntos detêm somente 13,7%

⁸ Fonte: Abrasce – Evolução do Setor (atualizado em 07/02/2018).

da Área Bruta Locável (ABL) do setor, com aproximadamente 80% do ABL nas mãos de players relativamente pequenos.

A fragmentação das propriedades de *shoppings* tende a favorecer a estratégia de aquisição de *shoppings*, em especial, aquelas que tenham flexibilidade de investir em diferentes tamanhos de *shoppings*, participações, com ou sem possibilidade de administração⁹:



Perspectivas para a Economia Brasileira

Em meio ao cenário de maior recessão já registrada no país, o aumento do desemprego e consequente queda na confiança do consumidor, levaram a deterioração de importantes indicadores do setor, como vendas, ocupação e inadimplência de lojistas. Contudo, essa deterioração, apesar de concreta, foi relativamente pequena no setor de *shopping centers* quando comparada aos demais setores da economia brasileira. Isso deve-se à resiliência do segmento mesmo em momentos mais difíceis. Quando se analisa o crescimento do setor durante o período de 2000 a 2016, essa resiliência fica evidenciada. Mesmo passando por duas grandes crises, a do *subprime* Norte-Americano e a atual crise econômica Brasileira, as vendas em *shopping centers* medidas pela ABRASCE cresceram 4,9% em termos reais enquanto o PIB Brasileiro medido pelo IBGE cresceu em média 2,6%.

Por fim, vale ressaltar que desde a segunda metade de 2016, indicadores como confiança do consumidor vêm mostrando um inicial movimento de recuperação, dadas as melhores perspectivas para a economia Brasileira a partir de 2017 com os ajustes de contas do governo e queda de juros em curso. Ainda sobre os juros, os dados do relatório Focus do Banco Central de 19 de maio de 2017 indicam perspectiva positiva de inflação e estabilidade cambial, com claros efeitos sobre a atividade econômica, também compondo as expectativas de uma recuperação um pouco mais robusta da

⁹ Fonte: Abrasce

economia a partir de 2018. Acredita-se que estas tendências, caso confirmadas, serão bastante benéficas ao segmento de *shopping centers*.

POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma do Regulamento.

Os rendimentos auferidos no semestre, apurados segundo regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, ou em data anterior por decisão do Consultor Financeiro do Fundo, mediante concordância do Administrador, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Comitê de Investimentos.

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 2º do artigo 67 do Regulamento os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

O Administrador, por conta e ordem do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, conforme definidas pelo artigo 68, parágrafo 1º do Regulamento, deverá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- (a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- (b) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- (c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

LIQUIDAÇÃO

Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Procedimentos para a Liquidação

Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (xviii) do parágrafo 1º do artigo 38 e no parágrafo 3º do artigo 42, ambos do Regulamento do Fundo; e
- (ii) desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 59 do Regulamento, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Sem prejuízo dos procedimentos previstos no Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Constituição de Condomínio no Âmbito da Liquidação

Sendo o pagamento do resgate feito por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas, nos termos do *caput* do artigo 61 do Regulamento, e o Administrador encontre dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, os bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com

a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

No caso de constituição do condomínio acima referido, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do referido administrador do condomínio, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º do artigo 61 do Regulamento, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar do Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo do Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição.

Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, por meio de formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472:

(a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

(b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

(ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472, referente a informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

(iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(a) as demonstrações financeiras;

(b) o relatório do Auditor Independente; e

(c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

(iv) anualmente, tão logo receba o relatório dos representantes de cotistas;

(v) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

(vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

- (ii) até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;
- (iii) em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;
- (iv) fatos relevantes;
- (v) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (vi) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e
- (vii) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- (a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

São exemplos de ato ou de fato relevante:

- (a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- (b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- (c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- (d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- (e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- (f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(h) alteração do Consultor Imobiliário, gestor ou administrador;

(i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(l) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e

(m) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Cumpra ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

3. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização
- Risco de Crédito
- Riscos de Liquidez
- Risco de Desempenho Passado
- Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento
- Risco de Derivativos
- Risco de Diluição
- Risco de Concentração
- Risco Tributário
- Risco de Concentração da Carteira do Fundo
- Riscos do Prazo
- Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros
- Riscos Jurídicos
- Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel
- Riscos Ambientais
- Risco de Desapropriação
- Risco de Sinistro
- Riscos de Despesas Extraordinárias
- Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas
- Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis
- Risco da Propriedade das Cotas e não dos Imóveis
- Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento
- Risco de Vacância
- Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas
- Risco de Alta Competitividade no Setor de *Shopping Centers* no Brasil
- Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos
- Risco de Depreciação do Investimento
- Risco Normativo para o Setor de *Shopping Center*
- Risco Advindo de Acidentes
- Risco de Potencial Conflito de Interesse
- Risco de Liquidez da Carteira
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento do Fundo e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo e, aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

FATORES DE RISCO

Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados no Regulamento e neste Prospecto:

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICA GOVERNAMENTAL E GLOBALIZAÇÃO

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação

de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

RISCO DE CRÉDITO

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

RISCOS DE LIQUIDEZ

Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

RISCO DE DESEMPENHO PASSADO

Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação.

RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos.

RISCO DE DERIVATIVOS

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), não acarretarão quaisquer perdas para o Fundo.

RISCO DE DILUIÇÃO

Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída

RISCO DE CONCENTRAÇÃO

Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.

RISCO TRIBUTÁRIO

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não

estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

RISCO DE CONCENTRAÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO

O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.

RISCOS DO PRAZO

Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

RISCO DA ADMINISTRAÇÃO DOS IMÓVEIS POR TERCEIROS

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

RISCOS JURÍDICOS

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

RISCO DE RESCISÃO DE CONTRATOS ATÍPICOS DE LOCAÇÃO E REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL

Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(b)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

RISCOS AMBIENTAIS

Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

RISCO DE SINISTRO

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

RISCOS DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

RISCOS DE DESVALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS E CONDIÇÕES EXTERNAS

Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.

RISCOS RELATIVOS À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.

RISCO DA PROPRIEDADE DAS COTAS E NÃO DOS IMÓVEIS

Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

RISCO DE ATRASO E INTERRUPÇÃO NA CONSTRUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Tendo em vista que o Power Center encontra-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista para junho de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. Além disso, o construtor do Power Center pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos ao Power Center, o que também afetaria a rentabilidade do Fundo.

RISCO DE VACÂNCIA

Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.

RISCOS DE DEPENDÊNCIA DOS RESULTADOS DAS VENDAS

Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center* depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, consequentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do *shopping center* e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento

dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, consequentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, consequentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional do Fundo

RISCO DE ALTA COMPETITIVIDADE NO SETOR DE SHOPPING CENTERS NO BRASIL

O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

RISCO DE LANÇAMENTO DE NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS PRÓXIMOS AOS IMÓVEIS-ALVO, O QUE PODERÁ DIFICULTAR A CAPACIDADE DO FUNDO EM RENOVAR AS LOCAÇÕES OU LOCAR ESPAÇOS PARA NOVOS INQUILINOS

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

RISCO DEPRECIAÇÃO DO INVESTIMENTO

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis.

RISCO NORMATIVO PARA O SETOR DE *SHOPPING CENTER*

A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por *shopping centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um *shopping center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shoppings centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

RISCO ADVINDO DE ACIDENTES

O *shopping center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à imagem do *shopping center* e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *shopping center*. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas

dependências pode levar à responsabilização civil do *shopping center* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE

O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas.

RISCO DE LIQUIDEZ DA CARTEIRA

Tendo em vista que o investimento preponderante do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos termos e condições desejados. Por conseguinte, o Fundo poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

DEMAIS RISCOS

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

4. PERFIL DO ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

- Perfil do Administrador, Custodiante e Escriturador
- Perfil do Consultor Financeiro

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. PERFIL DO ADMINISTRADOR E PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

Perfil do Administrador, Custodiante e Escriturador

Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi adquirida pelos seus atuais controladores, com objetivo específico de dar continuidade aos mais de 20 (vinte) anos de trabalho dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A Oliveira Trust é administrada diretamente por seus diretores, quais sejam: José Alexandre Costa de Freitas, Alexandre Lodi de Oliveira, Cesar Reinaldo Leal Pinto e Carlos Henrique Correa Sismil, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 150 (cento e cinquenta) profissionais. A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário em emissão de debêntures e CRI's (Certificados de Recebíveis Imobiliários), trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, custodiante de valores mobiliários e administrador de fundos de investimento (FIDC - Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (padronizados e não padronizados); FII – Fundo de Investimento Imobiliário; FIP – Fundo de Investimento em Participações; FI 555 (Fundos de Investimentos regulados pela Instrução CVM 555); FMIEE – Fundo Mútuo de Investimento de Empresas Emergentes, entre outros).

Sendo o importante interlocutor junto aos debenturistas e ao mercado, o foco de prestação de serviços de agente fiduciário é a interface "Investidor - Emissor", face às boas práticas de governança corporativa. Atuando desde 2001 na administração de fundos estruturados, a Oliveira Trust ocupa posição de destaque no mercado de FIDC – Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios, FIP - Fundos de Investimento em Participações e FII - Fundos de Investimento Imobiliário. Atualmente, a Oliveira Trust administra fundos de investimento de patrimônio líquido superior a R\$ 40 bilhões. A principal característica da administração fiduciária de Fundos de investimento é a gestão não discricionária da carteira, devendo o administrador respeitar as regras de regulamento e dos contratos da estrutura, verificando o cumprimento das obrigações de todos os prestadores de serviço. A larga experiência da Oliveira Trust na função de trustee em emissões públicas envolvendo securitização de direitos creditórios tem sido um fator relevante na sua contratação como administrador fiduciário de fundos de investimento.

Perfil do Consultor Financeiro

A Moore Stephens Consulting News foi constituída em 1999 por sócios experientes em auditoria e consultoria contábil, financeira e tributária.

A firma, em Belo Horizonte (MG), é considerada uma das maiores estruturas regionais de serviços da atividade, por seu staff privilegiado de profissionais, experiência e referências no mercado.

Nossa equipe é estruturada conforme os níveis de experiência dos colaboradores, que trabalham como um verdadeiro time de assessoria inteligente na busca por soluções personalizadas para cada cliente.

Nosso pessoal é preparado para ser o primeiro ponto de contato quando o assunto é auditoria e consultoria, trabalhando sob a aplicação dos melhores padrões profissionais, para garantir, além de um ambiente de trabalho estimulante para toda a equipe, a total satisfação dos clientes.

No final de 2009, após dez anos de atuação, diante da personalidade dos seus serviços e credibilidade alcançada, a Firma foi selecionada para participar de uma estrutura exclusiva de serviços: a Moore Stephens International.

Criada em Londres em 1909, essa Rede Mundial tem por objetivo assegurar a aplicação de padrões profissionais elevados de auditoria e consultoria: universalmente consagrados pela experiência e qualidade técnica; mas também dirigidos com a personalidade que cada cliente requer, esteja ele em qualquer lugar do mundo. Para garantir esse atendimento intensivo e coesivo, as firmas-membro, legalmente independentes, passam por processos de avaliação de níveis de qualidade constantes, que lhes permitem receber todo o suporte, metodologia e cobertura Moore Stephens, sem, no entanto, perder suas características locais.

Atualmente, a Moore Stephens situa-se entre as dez maiores organizações de auditoria e consultoria do mundo, com um faturamento próximo a US\$ 2,7 bilhões. Está presente em mais de 100 países, com mais de 300 firmas, 630 escritórios e 20 mil profissionais. No Brasil, em expansão, há mais de 350 profissionais e 40 sócios nas firmas-membro sediadas em São Paulo - SP, Ribeirão Preto - SP, Rio de Janeiro - RJ, Belo Horizonte - MG, Joinville - SC, Curitiba - PR, Fortaleza - CE, Porto Alegre - RS, Cuiabá - MT, Londrina - PR e Florianópolis - SC.

5. TRIBUTAÇÃO

- Regras de Tributação do Fundo
- Tributação aplicável ao Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. TRIBUTAÇÃO

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e aos titulares de suas Cotas. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto Cotista do Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

(A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/TVM”)

O IOF/TVM é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos na tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/TVM, tendo em vista que: **(i)** dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e **(ii)** a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) Imposto sobre Operações Financeiras/Câmbio (“IOF/Câmbio”)

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

C) Imposto de Renda (“IR”)

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: **(i)** a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e **(ii)** os eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

(C.1) Cotistas Residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores.

O IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração).

Já o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação. Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo devem ser computados na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). O IR devido poderá ser deduzido da base de cálculo do IRPJ apurado.

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, Mercado de Balcão Organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de

ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

(i) o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

(ii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(iii) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos incisos **(i)** e **(ii)** acima; já quanto ao inciso **(iii)**, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 55 do Regulamento.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

(C.2) Cotistas Residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que **(i)** não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e **(ii)** aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no Mercado de Balcão Organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que **(i)** não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); **(ii)** conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; **(iii)** não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e **(iv)** não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação Aplicável ao Fundo

A) Imposto sobre Operações Financeiras/Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/TVM”)

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% do IOF/TVM, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) Imposto de Renda (“IR”)

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

(i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

(ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no inciso **(i)** acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito do Administrador de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras Considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: **(i)** os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e **(ii)** a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

6. INFORMAÇÕES RELEVANTES

- Esclarecimentos a respeito do Fundo
- Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES RELEVANTES

Esclarecimentos a Respeito do Fundo

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como cópias do Regulamento e deste Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Administrador, à CVM ou à B3, nos endereços eletrônicos a seguir indicados:

Administrador:

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro-RJ

At.: Raphael Morgado e Vanessa Rigolizzo

Telefone: (021) 3514 - 0000

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Website: www.oliveiratrust.com.br/

Para acesso ao Prospecto, consulte: www.oliveiratrust.com.br/. Em seguida, no item “Serviços”, acessar o link “Administração de Fundos” e, na sequência, entrar no “www.oliveiratrust.com.br/sites/fundos”. Após, selecionar na aba de fundos, o “StarX Fundo de Investimento Imobiliário – FII”, obtendo acesso ao “Prospecto”.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar

CEP 20050-901, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3545-8686

Website: www.cvm.gov.br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

Edifício Delta Plaza

CEP 01333-010, São Paulo – SP

Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso ao Prospecto: www.cvm.gov.br (nesta página, no menu “acesso rápido”, clicar em “Fundos Registrados”. Então digitar o nome do Fundo e o código de verificação que aparecerá na tela e clicar em Prosseguir. Na tela seguinte, em que aparecerão as informações do Fundo, o investidor deve acessar “Documentos Eventuais” e escolher “Prospecto” ou qualquer outro documento disponível em “Tipo de Documento” e, por fim, clicar em “exibir”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, 48, 7º andar,

CEP: 01010-901, São Paulo - SP

Tel.: (11) 3233-2000

Fax: (11) 3242-3550

Website: <http://www.bmfbovespa.com.br/>

Link para acesso ao Prospecto: <http://www.bmfbovespa.com.br/> (nesta página, acessar a opção “Listagem” e clicar em “Imobiliário (FII)”. Após, acessar “Fundos de Investimento Listados na BM&FBOVESPA – FII” e selecionar o “STARX Fundo de Investimento Imobiliário – FII”; clicando, por fim, em “Prospecto”).

Potenciais Conflitos de Interesse entre os Prestadores de Serviços do Fundo

Além da relação entre os agentes relativos à prestação de serviços ao Fundo, não há qualquer tipo de relacionamento comercial relevante entre os Prestadores de Serviços do Fundo. Atualmente não há celebrado entre as partes qualquer contrato que envolva remunerações e obrigações entre as partes.

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Consultor Financeiro, bem como entre o Fundo e os Cotistas, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

7. ANEXOS

- Anexo I - Ata de Assembleia Geral de Cotistas que Aprovou a Divulgação do Prospecto e a Alteração do Regulamento
- Anexo II - Regulamento do Fundo
- Anexo III - Laudo de Avaliação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS QUE APROVOU A DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E A ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

**ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF nº 11.044.355/0001-07
(“FUNDO”)**

1. **DATA, HORÁRIO E LOCAL:** Em 17 de julho de 2018, às 11h, na sede social da **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição administradora do Fundo (“Administrador”).
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em razão da presença de cotistas (“Cotistas”) representando a totalidade das cotas em circulação do Fundo (“Cotas”), conforme assinaturas apostas na Lista de Presença constante do **Anexo I** à presente Ata, nos termos do artigo 67, parágrafo 6º, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”) e do artigo 39, parágrafo 5º, do regulamento do Fundo (“Regulamento”).
3. **MESA:** Presidente: Raphael Magalhães Morgado; Secretária: Vanessa Rigolizzo.
4. **ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre: **(i)** a alteração do público alvo do Fundo, de forma a admitir a negociação das Cotas por qualquer tipo de investidor (“Investidores em Geral”); **(ii)** a autorização para elaboração e divulgação do Prospecto, com o intuito de cumprir com os requisitos do artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), e, consequentemente, possibilitar a negociação de Cotas por Investidores em Geral; **(iii)** a autorização a ser passada ao Administrador para requerer a listagem do Fundo na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e a admissão à negociação de suas Cotas em ambiente de bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado; **(iv)** caso restem aprovadas as deliberações anteriores, a autorização para alterar e consolidar o Regulamento com a finalidade de **(a)** adequá-lo para admitir a negociação das Cotas por Investidores em Geral, **(b)** ajustar a governança do Fundo para viabilizar a sua listagem na B3 e a negociação das Cotas em ambiente de bolsa e/ou mercado de balcão organizado, e **(c)** realizar eventuais ajustes com o intuito de adaptar e aprimorar a redação do Regulamento; **(v)** autorização a ser passada ao Administrador do Fundo para que tomem todas as demais medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas, incluindo o encaminhamento à CVM e à B3 de todo e qualquer documento exigido pela regulamentação aplicável; **(vi)** a alteração do endereço do Fundo, haja vista a alteração do endereço do Administrador; e **(vii)** eleição do Comitê de Investimentos do Fundo.

5. **DELIBERAÇÕES:** Instalada a Assembleia Geral de Cotistas, depois de discutidas as matérias da ordem do dia, a totalidade dos Cotistas do Fundo deliberaram, por unanimidade, sem dissidências, protestos e declarações de votos vencidos, pela aprovação:
- 5.1 da modificação do público alvo do Fundo, de forma a admitir a negociação das Cotas por Investidores em Geral. A negociação de Cotas por Investidores em Geral fica condicionada à elaboração e divulgação do Prospecto, nos termos do artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476;
- 5.2 da elaboração e divulgação do Prospecto, com o intuito de cumprir com os requisitos do artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476, e, conseqüentemente, possibilitar a negociação de Cotas por Investidores em Geral;
- 5.3 da autorização a ser passada ao Administrador para requerer a listagem do Fundo na B3 e a admissão à negociação de suas Cotas em ambiente de bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, sendo certo que o Administrador fica autorizado a praticar todos e quaisquer atos necessários à concretização de tal escopo, incluindo, mas não se limitando, à celebração, assinatura e entrega do pedido de listagem e do pedido de admissão à negociação de Cotas perante a B3;
- 5.4 da alteração do Regulamento a fim de promover os ajustes propostos na ordem do dia, com as seguintes principais alterações: **(i)** modificação do público alvo do Fundo, de forma a admitir a negociação de Cotas por Investidores em Geral, condicionada à elaboração e divulgação do Prospecto, nos termos do artigo 15, parágrafo 2º, da Instrução CVM 476; **(ii)** inclusão de novos fatores de risco em razão da admissão à negociação das Cotas em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, bem como das variações e adversidades às quais o Fundo está exposto; **(iii)** inclusão de restrição para que as Cotas sejam negociadas exclusivamente em ambiente de bolsa e/ou mercado de balcão organizado; **(iv)** supressão do direito de preferência dos Cotistas na negociação de Cotas em mercado secundário; **(v)** regulação do tratamento tributário da receita obtida pelo Fundo e dos rendimentos distribuídos aos Cotistas; e **(vi)** eventuais ajustes de forma com o intuito de adaptar e aprimorar a redação do Regulamento.

O Regulamento consolidado a fim de refletir todas as alterações e adaptações realizadas consta como **Anexo II** à presente Ata;

- 5.5 da autorização a ser passada ao Administrador do Fundo para que tome todas as demais medidas necessárias ao cumprimento das deliberações desta Assembleia Geral de Cotistas, incluindo o encaminhamento à CVM e à B3 de todo e qualquer documento exigido pela regulamentação aplicável;
- 5.6 da alteração do endereço do Fundo, tendo em vista a alteração da sede do Administrador para *Avenida das Américas – nº 3.434, bloco 07 – sala 201, Barra da Tijuca – Rio de Janeiro/RJ*

CEP: 22.640-102, com a consequente atualização do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ; e

- 5.7 da eleição dos seguintes membros para compor o Comitê de Investimentos do Fundo, todos com mandato de 03 (três) anos, a contar da presente data, sendo admitida a reeleição:

O Sr. **Gilmar Dias dos Santos**, brasileiro, casado, empresário, com identidade n.º 43554/D, expedida pelo CREA-MG, inscrito no CPF sob n.º 274.969.106-00, residente e domiciliado na Rua Xingu, 376, apt. 1001, Santa Lúcia, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.360-690;

O Sr. **Júlio Alberto de Souto Lima**, brasileiro, casado, empresário, com identidade n.º M-140.424, expedida pelo SSP-MG, inscrito no CPF sob n.º 112.885.316-72, residente e domiciliado na Rua do Ouro, 1686, apt. 1400, Serra, Belo Horizonte - MG, CEP: 32.230-000;

O Sr. **Raul Araújo Penna**, brasileiro, casado, empresário, com identidade n.º 12.138-D, expedida pelo CREA-MG, inscrito no CPF sob n.º 118.642.496-68, residente e domiciliado na Rua Felipe dos Santos, 178, apt. 601, Lourdes, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.180-160; e

O Sr. **Aroldo Teodoro Campos**, brasileiro, casado, empresário, com identidade n.º M-3.683.529, expedida pelo SSP-MG, inscrito no CPF sob n.º 567.008.736-49, residente e domiciliado na Rua Ivon Magalhães Pinto, 232, São Bento, Belo Horizonte - MG, CEP: 30.350-560.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, o senhor Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta Ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Rio de Janeiro, 17 de julho de 2018.

Raphael Magalhães Morgado
Presidente

Vanessa Rigolizzo
Secretária

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A.
Administrador

ANEXO I

LISTA DE PRESENÇA

COTISTA	ASSINATURA
//	//

ANEXO II

REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

DATA

17 DE JULHO DE 2018

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES.....	104
CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO	108
CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	112
CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR	113
CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO	114
CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO	115
CAPÍTULO VII - AUDITORIA INDEPENDENTE	116
CAPÍTULO VIII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS	116
CAPÍTULO IX – DOS OBJETIVOS DO FUNDO	117
CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	118
CAPÍTULO XI – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO.....	119
CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS	121
CAPÍTULO XIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS	122
CAPÍTULO XIV – DOS FATORES DE RISCO	126
CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS.....	136
CAPÍTULO XVI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMIÇÃO E NEGOCIAÇÃO	142
CAPÍTULO XVII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO	147
CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO	148
CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	150
CAPÍTULO XX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	150
CAPÍTULO XXI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS	152

CAPÍTULO XXII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO	155
CAPÍTULO XXIII – DISPOSIÇÕES FINAIS	157

**REGULAMENTO DO
STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**

CAPÍTULO I – DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

Artigo 1º O STARX FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”) é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo 1º: Para o efeito do disposto no presente Regulamento e nas disposições legais e regulamentares que lhe são aplicáveis, considera-se:

“Administrador”: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 36.113.876/0001-91. As informações e documentos relativos ao Fundo poderão ser obtidos no endereço acima ou no endereço eletrônico do Administrador: www.oliveiratrust.com.br;

“Agente de Fiscalização de Obras”: empresa contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, a ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras;

“Assembleia Geral de Cotistas”: a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo XV deste Regulamento;

“Ativos Imobiliários”: os Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo mediante a aprovação do Comitê de Investimentos;

“Auditor Independente”: sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditores independentes, a ser contratada pelo Fundo;

“B3”: a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão;

“**Center Minas**”: tem o significado que lhe é atribuído no Anexo I deste Regulamento;

“**Comitê de Investimentos**”: é o comitê descrito no Capítulo XIII e seguintes deste Regulamento;

“**Consultor Financeiro**”: **MOORE STEPHENS CONSULTING NEWS CONSULTORES E AUDITORES**, com sede na Rua Pernambuco, 554, 11º andar, Savassi, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30.130-156, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF) sob o nº 02.893.100/0001-10;

“**Consultor Imobiliário**”: é o consultor que poderá ser contratado pelo Fundo para a prestação de assessoria ao Administrador, conforme previsto no Capítulo V;

“**Contrato de Consultoria Imobiliária**”: Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária do Fundo, que poderá ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, com a interveniência e anuência do Administrador;

“**Contrato de Custódia**”: Contrato de prestação de serviços de custódia, tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Custodiante;

“**Contrato de Escrituração**”: Contrato de prestação de serviços de escrituração de Cotas, firmado entre o Administrador, em nome do Fundo, e o Escriturador;

“**Cotas**”: frações ideais do patrimônio do Fundo;

“**Cotistas**”: são os investidores em geral que sejam titulares das Cotas do Fundo, quando referidos em conjunto;

“**Cronograma Físico-Financeiro**”: tem o significado que lhe é atribuído no *caput* do artigo 19 abaixo;

“**Custodiante**” e “**Escriturador**”: é a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica sob o nº 36.113.876/0001-91;

“**CVM**”: a Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“**Data da 1ª Integralização de Cotas**”: a data da primeira integralização de Cotas, que foi efetuada em (i) em moeda corrente nacional, em uma conta de titularidade do Fundo junto ao Custodiante, e/ou (ii) outros imóveis, bem como em direitos reais de uso, gozo, fruição e aquisição sobre bens imóveis, nos termos dos artigos 11 e 12 da Instrução CVM 472, nos termos deste Regulamento;

“**Dia Útil**”: segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente bancário ou não funcionar o mercado financeiro na cidade de São Paulo – SP ou do Rio de Janeiro – RJ;

“**Distribuidor**”: o Administrador exerceu a função de instituição líder na distribuição das Cotas do Fundo que se encontram emitidas, nesta data, em regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM 476;

“**Fundo**”: o STARX Fundo de Investimento Imobiliário – FII;

“**Imóveis-Alvo**”: imóvel descrito no Anexo I deste Regulamento, bem como empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, e/ou direitos a eles relativos que atendam critérios de elegibilidade;

“**Instrução CVM 400**”: a Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e suas alterações posteriores;

“**Instrução CVM 472**”: a Instrução nº 472, de 31 de outubro de 2008, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 476**”: a Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e eventuais alterações posteriores;

“**Instrução CVM 539**”: a Instrução nº 539, de 13 de novembro de 2013, e eventuais alterações posteriores;

“**Laudo de Avaliação**”: laudo de avaliação do Imóvel elaborado por empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, previamente à aquisição do Imóvel;

“**Lei nº 8.668**”: a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

“**Lei nº 9.779**”: a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668;

“**Lei nº 11.033**”: a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que altera a tributação do mercado financeiro e de capitais e dá outras providências;

“**Mercado de Balcão Organizado**”: o ambiente de negociação pública de cotas no mercado secundário, administrado pela B3;

“**Outros Ativos**”: os ativos descritos no artigo 23, inciso II deste Regulamento, sempre em obediência as regras e Políticas de Investimento dispostas neste Regulamento;

“**Patrimônio Líquido**”: a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;

“**Política de Investimentos**”: a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, nos termos do artigo 21 e seguintes deste Regulamento;

“**Prazo de Duração**”: o prazo de duração do Fundo descrito no artigo 1º deste Regulamento;

“**Proposta de Desinvestimento**”: qualquer proposta de desinvestimento apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para alienação de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Proposta de Investimento**”: qualquer proposta de investimento, apresentada pelo Consultor Imobiliário ou Comitê de Investimento, para aquisição de bens imóveis ou direitos sobre imóveis;

“**Público Alvo**”: são os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior;

“**Regulamento**”: o presente instrumento que disciplina o funcionamento do Fundo;

“**Reserva de Contingência**”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 68 abaixo;

“**Reserva de Manutenção**”: tem o significado que lhe é atribuído no artigo 68, parágrafo 2º abaixo;

“**Taxa de Administração**”: a taxa de administração, nos termos do artigo 8º do Regulamento; e

“Taxa de Distribuição”: a taxa de distribuição descrita nos termos do Suplemento de cada Oferta.

Parágrafo 2º: O Fundo destina-se ao Público Alvo.

CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO

Artigo 2º As atividades de administração do Fundo serão exercidas pelo Administrador.

Artigo 3º Compete ao Administrador a administração do patrimônio do Fundo, podendo realizar todas as operações, praticar todos os atos que se relacionem com seu objeto e exercer todos os direitos inerentes à propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções, podendo abrir e movimentar contas bancárias, adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao Fundo, representar o Fundo em juízo e fora dele, bem como transigir, desde que observadas as restrições impostas pela Lei nº 8.668, pela Instrução CVM 472, por este Regulamento ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observado que as decisões sobre as Propostas de Investimento ou sobre as Propostas de Desinvestimento serão implementadas pelo Administrador observada a orientação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XIII deste Regulamento.

Artigo 4º Incluem-se entre as obrigações do Administrador:

I – providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais Ativos Imobiliários:

- a) não integram o ativo do Administrador;
- b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
- c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
- d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;
- e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e
- f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

II - manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem, por 5 (cinco) anos após o encerramento do Fundo:

- a) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
- b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
- c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo;
- d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
- e) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472.

III - celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

IV - receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;

V - custear as despesas de propaganda do Fundo exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;

VI - manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

VII - no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso II até o término do procedimento;

VIII - dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

IX - manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

X - observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e

XI - controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob responsabilidade de tais terceiros.

Parágrafo Único: O Custodiante do Fundo só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele.

Artigo 5º O Administrador deve exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas.

Parágrafo 1º: São exemplos de violação do dever de lealdade do Administrador, as seguintes hipóteses:

- I - usar, em benefício próprio ou de outrem, com ou sem prejuízo para o Fundo, as oportunidades de negócio do Fundo;
- II – omitir-se no exercício ou proteção de direitos do Fundo ou, visando à obtenção de vantagens, para si ou para outrem, deixar de aproveitar oportunidades de negócio de interesse do Fundo;
- III – adquirir bem ou direito que sabe necessário ao Fundo, ou que este tencione adquirir; e
- IV – tratar de forma não equitativa os Cotistas.

Parágrafo 2º: O Administrador e empresas a estes ligadas devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Artigo 6º É vedado ao Administrador, no exercício das funções de administrador do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos do Fundo:

- I – receber depósito em sua conta corrente;
- II – conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- III – contrair ou efetuar empréstimo;
- IV - prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V - aplicar no exterior recursos captados no país;
- VI - aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII - vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas, caso a oferta no âmbito da qual as Cotas foram emitidas permitam a celebração de compromissos de investimento;

VIII - prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

IX – sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo e entre o Fundo e o empreendedor do empreendimento imobiliário;

X – constituir ônus reais sobre imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

XI - realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII – realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII – realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e

XIV - praticar qualquer ato de liberalidade.

Parágrafo Único: Ao Administrador é vedado ainda:

I - adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo;

II - receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

III - valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

Artigo 7º As decisões relativas a investimentos e desinvestimentos em Ativos Imobiliários serão tomadas pelo Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, nos termos do Capítulo XIII deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

Artigo 8º Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades de administração do Fundo, o Fundo pagará ao Administrador uma Taxa de Administração, equivalente a 0,23% (vinte e três décimos por cento) ao ano, calculada sobre o capital integralizado do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento, na forma do parágrafo abaixo, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo devido o primeiro pagamento no segundo Dia Útil do mês subsequente à Data da 1ª Integralização de Cotas, e os demais no segundo Dia Útil dos meses subsequentes, observado o valor mínimo mensal de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais), sendo certo que, nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, o valor mínimo mensal da Taxa de Administração será de R\$26.000,00 (vinte e seis mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir de 1º de abril de 2010, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Parágrafo 1º: A Taxa de Administração engloba os pagamentos devidos ao Consultor Financeiro, ao Custodiante e ao Escriturador e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais serão debitados do Fundo de acordo com o disposto neste Regulamento e na regulamentação vigente.

Parágrafo 2º: A Taxa de Administração será ainda acrescida dos tributos incidentes sobre os valores previstos no artigo 8º acima, da seguinte forma: Imposto Sobre Serviços (ISS), Contribuição para o Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para o financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro (CSLL), Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) e outros tributos que porventura venham a incidir serão acrescidos à Taxa de Administração, nas alíquotas vigentes à época do pagamento, conforme cálculo a ser elaborado pelo Administrador e enviado ao Custodiante.

Artigo 9 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração devida.

Parágrafo 1º: O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao Administrador, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo Fundo à **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao Administrador, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o Fundo. Tal valor será deduzido da Taxa de

Administração devida ao Administrador. A **OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.** prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do Fundo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de: **(i)** controle e cobrança da documentação necessária à administração do Fundo, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do Administrador; e **(ii)** elaboração e atualização do *website* onde serão disponibilizadas aos Cotistas todas as informações pertinentes ao Fundo.

Artigo 10 As remunerações do Administrador e do Consultor Financeiro serão devidas conforme a tabela abaixo descrita:

Taxa	% máximo em relação ao capital integralizado do Fundo	Valor mínimo mensal, a ser cobrado, em R\$
Remuneração do Administrador	0,08%	R\$10.000,00, exceto nos casos de aquisição pelo Fundo de imóveis em fase de construção e/ou durante o tempo necessário para conclusão das obras nos empreendimentos, nos quais o mínimo mensal será de R\$11.000,00.
Remuneração do Consultor Financeiro	0,15%	R\$ 15.000,00

Artigo 11 O Fundo não possui taxa de ingresso e/ou de saída.

CAPÍTULO IV – DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 12 O Administrador poderá renunciar à administração do Fundo mediante a realização de Assembleia Geral de Cotistas com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data na qual o Administrador for efetivamente substituído.

Parágrafo 1º: A CVM, no uso de suas atribuições legais, poderá descredenciar o Administrador, em conformidade com as normas que regulam o exercício da atividade profissional de administração de carteira.

Parágrafo 2º: Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento, ficará o Administrador obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral de Cotistas, a se realizar no prazo de até 10 (dez) dias, para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo, sendo também facultado aos Cotistas

que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas e integralizadas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas para tal fim.

Parágrafo 3º: No caso de renúncia, o Administrador deverá permanecer no exercício de suas funções pelo prazo de, no mínimo, 60 (sessenta) dias após a deliberação da sua efetiva substituição pela Assembleia Geral de Cotistas e até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 4º: Caso **(i)** a Assembleia Geral de Cotistas não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo Administrador na data de sua realização; ou **(ii)** o novo Administrador não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 60 (sessenta) dias após a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas que o eleger; o atual Administrador deverá permanecer no cargo pelo prazo adicional de 60 (sessenta) dias até que o novo Administrador seja empossado no cargo. Decorrido este prazo sem que novo Administrador tenha sido empossado no cargo, o atual Administrador poderá providenciar a liquidação do Fundo.

Parágrafo 5º: No caso de descredenciamento do Administrador pela CVM, esta poderá indicar Administrador temporário até a eleição de novo Administrador para o Fundo.

Parágrafo 6º: O Administrador responderá pelos prejuízos causados aos Cotistas quando proceder com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento, não sendo, outrossim, responsável pelos prejuízos causados pelos atos praticados ou omissões de qualquer outro terceiro contratado.

CAPÍTULO V – DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

Artigo 13 O Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, às expensas do Fundo, poderá contratar um Consultor Imobiliário de acordo com o Contrato de Consultoria Imobiliária, para que este preste os seguintes serviços:

- I - originação, incluindo seleção, verificação da viabilidade jurídica e financeira e precificação, de oportunidades de investimento na área imobiliária para o Fundo;
- II - análise e recomendação de investimentos na área imobiliária para o Fundo;
- III - estruturação, *due diligence* e execução de investimentos na área imobiliária para o Fundo;

- IV - monitoramento de cada investimento realizado pelo Fundo na área imobiliária;
- V - avaliação, condução e execução de estratégia de saída para os investimentos do Fundo na área imobiliária;
- VI - elaboração de relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo na área imobiliária;
- VII – acompanhamento e análises dos serviços prestados pelo Agente de Fiscalização de Obras, sendo o responsável pela verificação do efetivo e adequado emprego dos recursos destinados à obra;
- VIII – apresentar ao Comitê de Investimento qualquer acordo ou operação tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo; e
- IX – nos casos em que o Fundo investir em um imóvel em construção, solicitar ao Administrador, baseado na análise do Cronograma Físico-Financeiro, as chamadas de capital para devido custeio das obras, conforme procedimento descrito no artigo 19 abaixo.

Parágrafo Único: A remuneração do Consultor Imobiliário será aquela acordada entre o Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, e o Consultor Imobiliário, no momento da celebração do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado quando da contratação do prestador de serviço.

CAPÍTULO VI – DO CONSULTOR FINANCEIRO

Artigo 14 O Consultor Financeiro será responsável pelas seguintes tarefas:

- I - revisão e auxílio na elaboração do Regulamento do Fundo, bem como nos demais documentos e contratos relacionados ao mesmo;
- II - acompanhamento dos serviços prestados pelo Administrador, pelo Consultor Imobiliário, pelo contador e pelo Escriturador do Fundo;
- III - assessoria aos Cotistas e investidores, esclarecendo dúvidas relacionadas a investimentos imobiliários realizados pelo Fundo;
- IV – acompanhamento do processo de pagamento dos terceiros contratados para construção dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo;

V – acompanhamento do Cronograma Físico e Financeiro dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo, durante o período de construção; e

VI - análise da viabilidade jurídica e financeira de projetos e de novos investimentos na área imobiliária para o Fundo.

Artigo 15 Pela consultoria financeira aos Cotistas e investidores, será devido ao Consultor Financeiro uma remuneração devida nos termos do artigo 10 deste Regulamento.

Parágrafo Único: Os honorários do Consultor Financeiro não incluem as despesas com viagens, hospedagens, alimentação e transporte, necessárias ao desenvolvimento dos serviços previstos no artigo 14, devendo ser reembolsadas pelo Fundo após a apresentação dos comprovantes de gastos efetivamente incorridos e do relatório das despesas de viagem.

CAPÍTULO VII - AUDITORIA INDEPENDENTE

Artigo 16 O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

CAPÍTULO VIII – DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS

Artigo 17 Não obstante a contratação dos prestadores de serviço já previstos no presente Regulamento, as atividades de custódia, tesouraria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo serão realizadas pelo Custodiante, nos termos do Contrato de Custódia, e as atividades de escrituração das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, nos termos do Contrato de Escrituração.

Parágrafo 1º: As despesas de custódia e escrituração serão de responsabilidade do Fundo.

Parágrafo 2º: O Administrador poderá, a seu exclusivo critério, substituir o Custodiante e o Escriturador, sem necessidade de realização de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 3º: Pelos serviços de custódia e escrituração, será devida uma remuneração equivalente a R\$5.000,00 (cinco mil reais) mensais.

Parágrafo 4º: Os valores previstos no parágrafo 3º acima serão calculados e provisionados mensalmente sempre considerando as demonstrações financeiras do Fundo, e serão pagos mensalmente pelo Fundo até o 5º (quinto) Dia Útil ao encerramento do mês subsequente ao seu vencimento.

Artigo 18 As atividades de distribuição das Cotas do Fundo serão realizadas pelo Distribuidor por meio de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476.

Artigo 19 Quando o investimento do Fundo se der em projetos de construção, caberá ao Agente de Fiscalização de Obras, empresa a ser contratada pelo Fundo, especializada em gerenciamento de obras, ser responsável pelas medições e acompanhamento do Cronograma Físico-Financeiro das obras e exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto, nos termos definidos pelo Contrato de Fiscalização de Obras a ser firmado entre o Agente Fiscalizador de Obras e o Fundo.

Parágrafo 1º: Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Regulamento, responderão pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM ou deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Quando os investimentos do Fundo se derem em imóveis em fase de construção, o Administrador, às expensas do Fundo, e previamente autorizado pelo Comitê de Investimentos, e conforme instruções do Consultor Imobiliário, deverá contratar construtora para ser responsável pela realização das obras no empreendimento.

CAPÍTULO IX – DOS OBJETIVOS DO FUNDO

Artigo 20 É objetivo do Fundo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimentos definida no Capítulo X abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos: **(i)** na aquisição de Ativos Imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, destinados à locação, ou direitos a eles relativos; **(ii)** na construção, incorporação, bem como no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral; **(iii)** na aquisição de bens imóveis residenciais, desde que tais imóveis sejam exclusivamente locados à pessoas jurídicas com boa capacidade financeira e creditícia, por meio de contratos de locação de longo prazo não inferiores a 60 (sessenta meses); e **(iv)** no investimento em Outros Ativos; visando rentabilizar os investimentos

feitos pelos Cotistas pelo **(a)** pagamento de remuneração advinda da exploração de empreendimentos imobiliários comerciais ou industriais em geral, notadamente prédios, edifícios, lojas, salas ou conjuntos comerciais, escritórios, lajes corporativas e/ou *shopping centers*, galpões para indústrias ou centros logísticos e/ou de distribuição, mediante locação ou outra forma legalmente permitida; **(b)** pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo; ou **(c)** da posterior alienação, à vista ou a prazo, dos ativos que comporão a carteira do Fundo, conforme permitido pelo Regulamento do Fundo, pela lei e disposições da CVM.

Parágrafo 1º: O Fundo se destina a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

Parágrafo 2º: O Fundo somente poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, se os mesmos estiverem localizados em território nacional.

CAPÍTULO X – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 21 O Fundo deverá investir os recursos obtidos com a emissão das Cotas para constituição do Fundo, deduzidas as despesas do Fundo previstas neste Regulamento, objetivando e priorizando auferir receitas mediante a realização de operações com as seguintes características, que somente poderão ser alteradas com prévia anuência dos Cotistas, de acordo com a legislação vigente:

I - preponderantemente, locação e/ou arrendamento dos Imóveis-Alvo adquiridos e/ou direitos sobre tais imóveis; e

II – a compra e venda dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre os Imóveis-Alvo.

Parágrafo 1º: O Administrador, mediante recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, de forma onerosa, ceder e transferir a terceiros os créditos correspondentes à locação, arrendamento ou alienação dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e/ou descontar, no mercado financeiro, os títulos que os representarem, inclusive por meio de securitização de créditos imobiliários.

Parágrafo 2º: Em relação a investimentos do Fundo, caso este tenha como Cotistas, entidades fechadas de previdência complementar, além dos requisitos estabelecidos no *caput* deste artigo, estes somente poderão ser realizados nos termos deste Regulamento e da Resolução CMN nº 3.456, de 1º de junho de 2007, e seu regulamento anexo.

Artigo 22 O Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, poderá, sem prévia anuência dos Cotistas ou aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do Fundo:

I - votar favorável ou contrariamente à rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, de contratos a serem celebrados referentes aos Ativos Imobiliários que venham a integrar o patrimônio do Fundo; e

II adquirir, ceder, transferir, locar ou alienar Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, desde que os mesmos estejam de acordo com a Política de Investimentos do Fundo.

CAPÍTULO XI – DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

Artigo 23 Poderão constar do patrimônio do Fundo:

I – Ativos Imobiliários; e

II – Outros Ativos:

a – ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

b – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo;

c – cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

d – certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

e – cotas de outros fundos de investimento imobiliário;

f – certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM;

g – letras hipotecárias;

h – letras de crédito imobiliário;

i – letras imobiliárias garantidas; e

j – os valores mobiliários e/ou ativos financeiros descritos no artigo 24 infra.

Parágrafo 1º: Os investimentos em Ativos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, podendo o percentual remanescente ser aplicado em Outros Ativos.

Parágrafo 2º: Em caráter temporário, o Fundo poderá até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data da 1ª Integralização de Cotas, manter recursos superiores a 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo aplicado em ativos de renda fixa.

Parágrafo 3º: Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

a - não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

b - não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e

c - não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

Parágrafo 4º: Os Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo devem ser objeto de prévia avaliação, observados os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Artigo 24 Uma vez integralizadas as Cotas, a parcela do patrimônio do Fundo que temporariamente não estiver aplicada em Ativos Imobiliários, deverá ser aplicada em Outros Ativos, quais sejam:

I - títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo e/ou cotas de fundos de investimento de renda fixa que possuam, no mínimo, 80% (oitenta por cento) de sua carteira em títulos públicos; e

II - derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

Parágrafo Único: O Fundo pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento de que trata o inciso I acima, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS IMÓVEIS

Artigo 25 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão ser locados e/ou arrendados, sendo que, de acordo com o contrato de locação e/ou arrendamento a serem firmados pelo Fundo, caberá ao locatário arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, entre outras, bem como o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, importâncias que deverão ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, o locatário a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objeto do Fundo, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que neles forem realizadas, respondendo, em qualquer caso, pelas sanções impostas.

Artigo 26 Os Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo poderão, ainda, ser vendidos, conforme recomendação do Comitê de Investimentos e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso II do artigo 29 deste Regulamento. Caberá ao comprador do imóvel vendido o pagamento das despesas relativas à transferência do imóvel, entre estas os emolumentos e custos dos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, bem como o Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos - ITBI.

Artigo 27 O Fundo poderá:

I - adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários integrantes de seu patrimônio a terceiros interessados ou aos Cotistas, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado; e

II - alugar os Ativos Imobiliários integrantes do seu patrimônio para os Cotistas ou, ainda, a pessoas das quais o Fundo venha a adquirir os Imóveis-Alvo ou direitos sobre tais imóveis, desde que o faça com observância de seu Regulamento e das condições de mercado.

Parágrafo Único: Para os fins deste Regulamento, entender-se-á por condições de mercado a utilização, na aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Laudo de Avaliação a ser elaborado por empresa de avaliação especializada tomando como base **(i)** o valor de mercado do imóvel obtido a partir de avaliação realizada; ou **(ii)** o valor obtido com base na metodologia de fluxo de caixa descontado.

Artigo 28 Não existe qualquer promessa do Fundo, do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Custodiante acerca da rentabilidade das aplicações dos recursos do Fundo.

CAPÍTULO XIII – DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS E DA REALIZAÇÃO DE INVESTIMENTOS E DESINVESTIMENTOS

Artigo 29 O Fundo terá um Comitê de Investimento, que terá as seguintes funções e atribuições com o intuito de auxiliar a gestão da carteira do Fundo:

- I - discutir metas e diretrizes de investimento do Fundo;
- II - deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou sobre as Propostas de Desinvestimento, aprovando ou não as referidas propostas;
- III - deliberar sobre as Propostas de Investimento que envolvam a securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, aprovando ou não as referidas propostas, as quais, em caso de aprovação, deverão ser ratificadas pela Assembleia Geral de Cotistas;
- IV - deliberar sobre a realização de qualquer acordo ou operação, tendo por objeto a desconstituição, substituição ou liberação de quaisquer garantias, no todo ou em parte, relacionadas aos Imóveis-Alvo do Fundo;
- V - acompanhar as atividades do Administrador, do Consultor Imobiliário e do Agente de Fiscalização de Obras e suas respectivas obrigações referentes ao Fundo;
- VI - acompanhar o desempenho da carteira do Fundo por meio dos relatórios elaborados pelo Consultor Financeiro e pelo Consultor Imobiliário;
- VII – apresentar as Propostas de Investimento e/ou as Propostas de Desinvestimento, em conjunto com o Consultor Imobiliário e/ou Consultor Financeiro; e

VIII – realizar recomendações ao Administrador do Fundo, nos termos estabelecidos neste Regulamento.

Parágrafo 1º: A execução das recomendações do Comitê de Investimento será de responsabilidade do Administrador e do Consultor Financeiro, conforme estabelecido neste Regulamento.

Artigo 30 O Comitê de Investimento será composto por até 04 (quatro) membros, a serem eleitos em Assembleia Geral de Cotistas convocada para esse fim.

Parágrafo 1º: Todos os membros do Comitê deverão ter reputação ilibada, a ser declarada quando da sua posse no cargo de membro do Comitê, podendo ser eleitos funcionários, diretores e representantes do Consultor Imobiliário e do Consultor Financeiro, conforme o caso.

Parágrafo 2º: Para cada membro eleito haverá um suplente designado pelo mesmo responsável que indicou o titular, ficando responsável pela nomeação do membro substituto.

Parágrafo 3º: O prazo de mandato dos membros do Comitê de Investimento será de 03 (três) anos, sendo admitida a reeleição.

Parágrafo 4º: Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 30 (trinta) dias de antecedência ao Administrador, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, sobre tal renúncia.

Parágrafo 5º: Os membros do Comitê de Investimento, bem como seus respectivos suplentes, serão nomeados pelos Cotistas em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 6º: Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer remuneração do Fundo pelo exercício de suas funções.

Artigo 31 Caberá ao presidente do Comitê de Investimento, que será indicado pelos demais membros: **(i)** convocar reuniões do Comitê de Investimento; **(ii)** conduzir as reuniões do Comitê de Investimento; e **(iii)** nomear o secretário das reuniões do Comitê de Investimento, dentre outras atribuições mencionadas neste Regulamento.

Artigo 32 O Comitê se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do Fundo, sempre na sede do Administrador, mediante convocação do presidente do Comitê de Investimento feita por iniciativa própria, ou mediante solicitação dos outros 02 (dois) membros do Comitê de Investimento em conjunto, com

antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos para a primeira convocação e de 05 (cinco) dias corridos para a segunda convocação.

Parágrafo 1º: A convocação será realizada por qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelos membros do Comitê de Investimento seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), sendo a convocação dispensada quando estiverem presentes à reunião todos os membros do Comitê de Investimento. Ainda, admite-se que a segunda convocação da reunião do Comitê de Investimento seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação.

Parágrafo 2º: As reuniões do Comitê de Investimento serão validamente instaladas com o quórum de, no mínimo, a maioria simples de seus membros votantes.

Parágrafo 3º: Cada membro votante do Comitê de Investimento terá direito a 01 (um) voto nas deliberações do Comitê de Investimento, sendo que as decisões serão tomadas em reunião por decisão consensual de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos votantes.

Parágrafo 4º: Todos os membros do Comitê de Investimento deverão informar por escrito aos demais integrantes do Comitê de Investimento e ao Administrador sobre qualquer situação ou potencial situação de conflito de interesses com o Fundo, imediatamente após tomar conhecimento dela, abstendo-se de participar de quaisquer discussões que envolvam matéria na qual tenham conflito.

Parágrafo 5º: Para o bom desempenho do Comitê de Investimento, o Administrador enviará aos membros titulares do Comitê de Investimento, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, o material necessário à avaliação da ordem do dia de cada reunião do Comitê de Investimento, desde que o Consultor Imobiliário e/ou o Consultor Financeiro tenham disponibilizado tal material ao Administrador em tempo hábil.

Parágrafo 6º: O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento: **(i)** lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; **(ii)** disponibilizará cópia de ata ao Administrador e/ou ao Consultor Imobiliário em até 03 (três) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e **(iii)** encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O Administrador deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do Fundo.

Artigo 33 Os membros do Comitê de Investimento deverão manter as informações constantes de materiais para análise de investimento (potenciais ou realizados) do Fundo, que venham a ser a eles disponibilizadas, sob absoluto sigilo e confidencialidade, não podendo revelar, utilizar ou

divulgar, direta ou indiretamente, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo **(i)** com o consentimento prévio e por escrito do Administrador; ou **(ii)** se obrigado por ordem expressa do Poder Judiciário, da CVM, da Secretaria de Previdência Complementar ou qualquer outra autoridade administrativa constituída com poderes legais de fiscalização, sendo que, nesta hipótese, o Administrador deverá ser informado por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação. Essa obrigação vigorará pelo prazo de 05 (cinco) anos após a liquidação do Fundo, salvo se prazos maiores forem determinados por lei ou acordados com as contrapartes dos investimentos feitos pelo Fundo, desde que tais prazos sejam comunicados por escrito aos membros do Comitê de Investimento.

Parágrafo Único: Em caso de manifesta negligência ou comprovada má-fé por parte de um membro do Comitê de Investimento, ou de grave descumprimento das disposições deste Regulamento a ele aplicáveis, o referido membro poderá ser destituído de suas funções por decisão da maioria dos demais membros do Comitê de Investimento, devendo tal destituição ser imediatamente comunicada pelo presidente do Comitê de Investimento, e devendo o Cotista, conforme o caso, nomear o seu substituto.

Artigo 34 O Consultor Imobiliário e/ou o Consultor Financeiro deverão enviar a cada membro do Comitê de Investimento, para sua análise, relatórios contendo estudos e avaliações com relação às Propostas de Investimento ou de Desinvestimento, os quais deverão conter, sempre que possível, os seguintes aspectos:

- I - sumário executivo da Proposta de Investimento ou da Proposta de Desinvestimento e seu detalhamento;
- II - análise econômico-financeira, de crédito e projeções de fluxo de caixa e dos demonstrativos financeiros dos Imóveis-Alvo referentes à Proposta;
- III - descrição da estruturação financeira da operação envolvendo os Imóveis-Alvo, incluindo retornos esperados;
- IV - principais aspectos imobiliários, societários e jurídicos referentes aos Imóveis-Alvo;
- V - principais riscos identificados e respectivas estratégias ou medidas que possam mitigá-los, bem como considerações acerca da necessidade ou não de prestação de garantias adicionais, de qualquer natureza;
- VI - para cada Proposta de Investimento, um estudo sobre as perspectivas de desinvestimento, que incluirá, sem limitação, uma descrição das principais alternativas de saída e prazo estimado para o desinvestimento;

VII - Cronograma Físico-Financeiro do investimento ou aquisição, no caso de desembolsos parcelados; e

VIII - relatório indicando que a Proposta de Investimento cumpre com os requisitos dos Capítulos IX e X deste Regulamento.

Parágrafo 1º: Uma vez aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a Proposta de Investimento ou de Desinvestimento, o Fundo deverá efetuar o respectivo investimento ou desinvestimento objeto da referida Proposta.

Parágrafo 2º: Os membros do Comitê de Investimento poderão solicitar informações adicionais ao Administrador sobre o Fundo ou sobre as Propostas de Investimento ao Consultor Imobiliário, hipótese em que o Administrador e/ou Consultor Imobiliário estará obrigado a fornecê-las, desde que, cumulativamente: **(i)** tal membro do Comitê de Investimento demonstre a necessidade de recebê-las; e **(ii)** o fornecimento de tais informações não onere excessivamente o Administrador e/ou o Fundo, devendo a oneração excessiva, se houver, ser demonstrada pelo Administrador e/ou Consultor Imobiliário, conforme o caso.

Parágrafo 3º: O Administrador compromete-se a manter cópia dos documentos celebrados pelo Fundo em relação aos investimentos e desinvestimentos, os quais deverão permanecer à disposição dos membros do Comitê de Investimento e lhes ser enviados, caso assim seja solicitado, exceto os estudos de desinvestimento, que serão mantidos pelo Consultor Imobiliário, conforme previsto no artigo 35, *caput*, deste Regulamento.

Artigo 35 O Consultor Imobiliário elaborará um estudo de desinvestimento e a Proposta de Desinvestimento para cada decisão de desinvestimento tomada, detalhando as condições e termos da operação, bem como o retorno que será obtido pelo Fundo, obrigando-se a manter tal documento em seus arquivos para conferência, a qualquer tempo, pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo Único: Durante o período em que o Fundo não houver contratado o Consultor Imobiliário, a incumbência da elaboração de tal estudo será exclusiva do Comitê de Investimentos.

CAPÍTULO XIV – DOS FATORES DE RISCO

Artigo 36 Não obstante a diligência do Administrador e do Consultor Imobiliário em colocar em prática a Política de Investimentos delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de

liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Parágrafo Único: Os recursos que constam na carteira do Fundo e os Cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos que estão, sem limitação, detalhados neste Regulamento:

- (i) **Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos, Política Governamental e Globalização** – O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo.

- (ii) **Risco de Crédito** – Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelos

locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, a título de locação, arrendamento ou compra e venda de tais imóveis. Assim, por todo tempo em que os referidos imóveis estiverem locados ou arrendados, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários ou arrendatários. Da mesma forma, em caso de alienação dos Imóveis-Alvo, o Fundo estará sujeito ao risco de crédito dos adquirentes.

- (iii) **Riscos de Liquidez** – Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.
- (iv) **Risco de Desempenho Passado** – Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, criação das taxas de juros e índices de inflação.
- (v) **Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento** - O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração dos Ativos Imobiliários. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos locatários, arrendatários ou adquirentes dos Imóveis-Alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Outros Ativos.
- (vi) **Risco de Derivativos** - É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo. Entretanto, não há garantias de que as operações com derivativos, ainda que exclusivamente para fins de proteção patrimonial (*hedge*), não acarretarão quaisquer perdas para o Fundo.

- (vii) **Risco de Diluição** - Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.
- (viii) **Risco de Concentração** – Consiste no risco do Fundo aplicar 100% (cem por cento) do Patrimônio Líquido nos Imóveis-Alvo, estando sujeito aos riscos decorrentes dessa estratégia, dentre os quais se destaca a concentração excessiva.
- (ix) **Risco Tributário** – A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que **(i)** distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e **(ii)** apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e que **(ii)** não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

- (x) **Risco de Concentração da Carteira do Fundo** – O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos Imóveis-Alvo que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimentos, observando-se ainda que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, com colocações sucessivas, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis.
- (xi) **Riscos do Prazo** - Considerando que a aquisição de Cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.
- (xii) **Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros** – Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento, e/ou comercialização dos Imóveis-Alvo, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.
- (xiii) **Riscos Jurídicos** - Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (xiv) **Risco de Rescisão de Contratos Atípicos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel** - Apesar de os termos e condições dos contratos atípicos de locação, que serão eventualmente

celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os aspectos abaixo: **(a)** rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato atípico de locação. Embora venha a constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e **(b)** revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato atípico de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza atípicas do contrato atípico de locação, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

- (xv) **Riscos Ambientais** – Ainda que os Imóveis-Alvo venham a situar-se em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando assim na perda de substância econômica de Imóveis-Alvo situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.
- (xvi) **Risco de Desapropriação** – Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.
- (xvii) **Risco de Sinistro** - No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que comporão o patrimônio do Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, o Administrador poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.
- (xviii) **Riscos de Despesas Extraordinárias** – O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis-Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de

segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos Imóveis-Alvo, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

- (xix) **Riscos de Desvalorização dos Imóveis e Condições Externas** - Propriedades imobiliárias estão sujeitas a condições sobre as quais o Administrador do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho dos Imóveis-Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, consequentemente, a remuneração futura dos investidores do Fundo. O valor dos Imóveis-Alvo e a capacidade do Fundo em realizar a distribuição de resultados aos seus Cotistas poderão ser adversamente afetados devido a alterações nas condições econômicas, à oferta de outros espaços comerciais com características semelhantes às dos Imóveis-Alvo e à redução do interesse de potenciais locadores em espaços como o disponibilizado pelos imóveis.
- (xx) **Riscos Relativos à Aquisição dos Imóveis** – Os Imóveis-Alvo que irão compor o patrimônio do Fundo poderão constituir o patrimônio histórico e artístico nacional, cuja conservação seja de interesse público, bem como ser objeto de tombamento pelas autoridades competentes. Ademais, os Imóveis-Alvo ou o projeto de construção dos mesmos poderão estar sujeitos a “habite-se” ou a qualquer tipo de aprovação por órgãos governamentais. Não obstante, após a aquisição e enquanto os instrumentos de compra e venda não tiverem sido registrados em nome do Fundo, existe a possibilidade destes imóveis serem onerados para satisfação de dívidas contraídas pelos antigos proprietários em eventual execução proposta por seus eventuais credores, caso os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, o que dificultaria a transmissão da propriedade dos Imóveis-Alvo para o Fundo.
- (xxi) **Propriedade das Cotas e não dos Imóveis** – Apesar de a Carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por imóveis, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os imóveis. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- (xxii) **Risco de Atraso e Interrupção na Construção do Empreendimento** - Tendo em vista que os Imóveis-Alvo do Fundo encontram-se em fase de construção, tendo sua conclusão prevista

para dezembro de 2019, com uma tolerância de 12 (doze) meses, em caso de atraso na conclusão das obras, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos acima estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para recebimento dos valores locativos e consequente rentabilidade do Fundo. Além disso, o construtor dos referidos Imóveis-Alvo pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos aos Imóveis-Alvo, o que também afetaria a rentabilidade do Fundo.

- (xxiii) **Risco de Vacância** - Tendo em vista que o Fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos Imóveis-Alvo, ainda que a empresa administradora do empreendimento seja ativa e proba na condução da gestão das locações e exploração, a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de quaisquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância.
- (xxiv) **Riscos de Dependência dos Resultados das Vendas** - Historicamente, o setor varejista é suscetível a períodos de desaquecimento econômico geral que levam à queda nos gastos do consumidor. O sucesso das operações de *shopping center* depende, entre outros, de vários fatores relacionados aos gastos do consumidor e/ou que afetam a renda do consumidor, inclusive a situação geral dos negócios, taxas de juros, inflação, disponibilidade de crédito ao consumidor, tributação, confiança do consumidor nas condições econômicas futuras, níveis de emprego e salários.

O desempenho de *shopping centers* em geral está relacionado com a capacidade dos lojistas de gerar vendas. Como parte do aluguel cobrado dos lojistas é calculado com base nas vendas, nesse aspecto, as lojas chamadas âncoras, entendidas como tal as lojas de marcas nacional ou regionalmente conhecidas e que geralmente ocupam grandes áreas locáveis e possuem apelo de fluxo de frequentadores aos *shopping centers*, têm sido relevante fonte de receita de aluguel. A saída de alguma loja âncora dos *shopping centers*, sem a sua devida reposição, poderá afetar de forma adversa os resultados oriundos da exploração dos Imóveis-Alvo e, consequentemente, do Fundo. Os resultados e o movimento em *shopping center* podem ser negativamente afetados por fatores externos, tais como declínio econômico da área em que o *shopping center* está localizado, a abertura de outros *shopping centers* e o fechamento ou queda de atratividade das lojas nos Imóveis-Alvo. Uma redução no movimento dos Imóveis-Alvo como resultado de quaisquer desses fatores ou de qualquer outro pode resultar em um declínio no número de clientes que visitam as lojas do *shopping center* e, consequentemente, no volume de suas vendas, o que pode afetar adversamente a rentabilidade dos Imóveis-Alvo, sua situação financeira e seu resultado operacional, tendo em vista que grande parte das receitas provêm de pagamento de aluguel pelos lojistas e publicidade. A queda no movimento

dos Imóveis-Alvo pode gerar dificuldade aos lojistas e, conseqüentemente, inadimplência e uma redução no preço e volume de *merchandising* nos Imóveis-Alvo.

Adicionalmente, o aumento das receitas de *shopping centers* e o aumento dos lucros operacionais dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas dos *shopping centers*, em especial os produtos que tenham alto valor agregado. Somado a isso, o setor de *shopping center* pode ser afetado pelas condições econômicas e comerciais gerais no Brasil e no mundo. Uma queda da demanda, seja em função de mudanças nas preferências do consumidor, redução do poder aquisitivo ou enfraquecimento das economias globais, pode resultar em uma redução das receitas das lojas e, conseqüentemente, das receitas oriundas dos Imóveis-Alvo, afetando adversamente os negócios, situação financeira e resultado operacional do Fundo.

(xxv) **Risco de Alta Competitividade no Setor de Shopping Centers no Brasil** - O setor de *shopping centers* no Brasil é altamente competitivo e fragmentado. O produto *shopping center* requer constantes pesquisas para definir novos formatos e estratégias de atuação. As mudanças na preferência do consumidor, o aparecimento de sistemas alternativos de varejo e a construção de um número crescente de *shopping centers* tem levado a modificações nos *shopping centers* existentes para enfrentar a concorrência. A disputa pelo consumidor e a busca de diferenciação estão estreitamente ligadas às medidas tomadas para revitalizações e redefinição do perfil dos *shopping centers*. Esses projetos abrangem gastos crescentes de *marketing*, seleção e/ou modificação do mix de lojas, promoção de eventos, vagas de estacionamento, projeto arquitetônico, ampliação do número de centros de lazer e serviços, treinamento e modernização e informatização de operações. Companhias especializadas no ramo de *shopping centers*, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, ou companhias capitalizadas após a realização de ofertas públicas de ações passaram e passarão a atuar ainda mais ativamente no segmento de *shopping centers* no Brasil nos próximos anos, aumentando a concorrência no setor. Na medida em que um ou mais concorrentes iniciem uma campanha de *marketing* ou venda bem sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades dos Imóveis-Alvo podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se a administração dos Imóveis-Alvo não for capaz de responder a tais pressões de modo tão imediato e adequado quanto os concorrentes, a situação financeira e os resultados operacionais podem vir a ser prejudicados de maneira relevante.

(xxvi) **Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis-Alvo, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos** - O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis-

Alvo poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos Imóveis-Alvo em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xxvii) **Depreciação do Investimento** - Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos Imóveis-Alvo ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção de tais imóveis.

(xxviii) **Risco Normativo para o Setor de *Shopping Center*** - A atuação regular de *shopping center* está sujeita, entre outros fatores, ao atendimento da legislação federal, estadual e municipal, dos regulamentos, das normas de construção, zoneamento, uso do solo e proteção ao meio ambiente e à obtenção de autorizações e licenças. Ademais, a prestação de serviços também desenvolvida por *shopping centers*, como por exemplo, o fornecimento de água e energia elétrica às lojas, está sujeita a normas federais, estaduais e municipais. Caso um *shopping center* viole ou deixe de cumprir referidas normas ou, ainda, não obtenham ou renovem suas licenças ou autorizações, poderão sofrer sanções administrativas ou judiciais, tais como imposição de multas, embargos de obras, cancelamento de licenças e outras sanções. Ademais, caso o Poder Público decida por editar normas mais rigorosas para o funcionamento do *shopping center*, inclusive, mas não se limitando, ao funcionamento do estacionamento de *shoppings centers*, fornecimento de água ou de energia elétrica, ou mudar o entendimento de determinada matéria, a atividade de *shopping center* terá o seu custo aumentado para adequação às novas regras, o que pode ocasionar um efeito adverso relevante nos nossos negócios e resultados. Além disso, a construção e expansão de empreendimentos de *shopping center* no Brasil estão sujeitas igualmente à extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, locação e condomínio, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, que podem afetar a aquisição de terrenos, a incorporação imobiliária e a construção e/ou expansão e as atividades de *shopping center*, por meio de restrições de zoneamento e exigências de licenças. A regulamentação relativa à edificação de novos empreendimentos e à expansão de empreendimentos de *shopping center* já existentes poderá acarretar atrasos, gerar novos custos substanciais e poderá proibir ou restringir significativamente as atividades de *shopping center*. A regulamentação que disciplina o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tende a se tornar mais rigorosas, e essas restrições poderão ter um efeito adverso relevante sobre as estratégias de expansão.

(xxix) **Risco Advindo de Acidentes** - O *shopping center*, por ser local público e de ampla movimentação de pessoas (simplesmente frequentadores ou consumidores), está sujeito à ocorrência de acidentes, furtos, roubos e demais infrações em suas dependências, independentemente das políticas de prevenção adotadas, o que pode gerar sérios danos à

imagem do *shopping center* e seu administrador. Nesses casos, é possível que os frequentadores e consumidores do *shopping center* migrem para outros centros de compra que acreditem ser mais seguros e menos violentos. Isto pode gerar uma redução no volume de vendas das lojas e no resultado operacional do *shopping center*. Ademais, a ocorrência de acidentes em suas dependências pode levar à responsabilização civil do *shopping center* e a consequente indenização das vítimas, diminuindo a margem e os resultados.

- (xxx) **Risco de Potencial Conflito de Interesse** - O Regulamento prevê, desde que aprovada previamente em Assembleia Geral de Cotistas, hipóteses que podem gerar conflitos de interesses. Tal situação poderá impactar negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade de seus Cotistas.

Risco de Liquidez da Carteira – Tendo em vista que o investimento preponderante do Fundo consiste na aquisição de Ativos Imobiliários, cuja natureza é eminentemente de ativos ilíquidos, o Fundo poderá não conseguir alienar tais ativos quando desejado ou necessário, podendo gerar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas do Fundo. Adicionalmente, os Ativos Imobiliários utilizados para fins de locação também estão sujeitos a períodos de dificuldade causados pela baixa ou inexistência de demanda e negociabilidade no mercado imobiliário. Em tais condições, o Fundo poderá encontrar dificuldades para negociar os Ativos Imobiliários objeto de exploração comercial nos termos e condições desejados. Por conseguinte, o Fundo poderá permanecer sem os rendimentos decorrentes de tais Ativos Imobiliários por algum período e/ou se ver obrigado a reduzir o valor dos aluguéis, o que poderá impactar a rentabilidade das Cotas do Fundo.

- (xxxi) **Demais Riscos** - O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

Artigo 37 As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário, do Distribuidor, do Custodiante, do Escriturador, de quaisquer prestadores de serviços contratados pelo Fundo ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

CAPÍTULO XV – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 38 A Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á, ordinariamente, até o dia 30 de abril de cada ano, para deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do parágrafo 1º abaixo, e, extraordinariamente, sempre que convocada na forma prevista neste Capítulo.

Parágrafo 1º: Será de competência privativa da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo:

- (i) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (ii) deliberar sobre a emissão e distribuição de novas Cotas, nos termos do Artigo 47 deste Regulamento;
- (iii) deliberar, quando for o caso, sobre requerimento de informações de Cotistas, observado o disposto no inciso VIII do artigo 4º deste Regulamento;
- (iv) alterar o Regulamento do Fundo, observados as deliberações estabelecidas nos demais incisos deste artigo;
- (v) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Administrador, e escolha de seu respectivo substituto;
- (vi) deliberar sobre a destituição e/ou a substituição do Distribuidor e do Consultor Imobiliário, bem como a escolha de seus respectivos substitutos;
- (vii) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (viii) deliberar sobre as reavaliações dos ativos do Fundo;
- (ix) deliberar sobre alterações na taxa de remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;
- (x) deliberar sobre a alteração do quórum de instalação e deliberação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (xi) deliberar sobre o estabelecimento e/ou alteração de regras referentes à instalação, composição, organização e funcionamento do Comitê de Investimento;
- (xii) deliberar sobre a apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo;
- (xiii) deliberar sobre a ratificação de Propostas de Investimento que envolvam reinvestimento de recursos do Fundo e/ou securitização dos créditos imobiliários de titularidade do Fundo, que tenham sido previamente aprovadas pelo Comitê de Investimento;

(xiv) deliberar sobre as Propostas de Investimento e/ou Propostas de Desinvestimento do Fundo;

(xv) deliberar sobre a eleição e destituição **(a)** dos representantes dos Cotistas, bem como aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de tal atividade, **(b)** dos administradores de eventual sociedade investida pelo Fundo, bem como **(c)** de contador ou empresa de contabilidade para preparar demonstrativos contábeis de eventual sociedade investida pelo Fundo;

(xvi) deliberar sobre aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, parágrafo 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472;

(xvii) deliberar pela alteração do Prazo de Duração do Fundo; e

(xviii) deliberar pela dissolução e liquidação do Fundo.

Parágrafo 2º: O Regulamento do Fundo poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento às exigências de normas legais ou regulamentares ou de determinação da CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a necessária comunicação aos Cotistas.

Artigo 39 A Assembleia Geral de Cotistas poderá ainda, a qualquer momento, eleger ou destituir um ou mais representantes para exercerem as funções de fiscalização e de controle gerencial dos empreendimentos e das aplicações do Fundo, em defesa dos direitos e dos interesses dos Cotistas.

Parágrafo 1º: A eleição dos representantes de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas.

Parágrafo 2º: Somente podem exercer as funções de representantes de Cotistas, pessoa natural ou jurídica que atenda os seguintes requisitos:

- i) ser cotista;
- ii) não exercer cargo ou função no Administrador ou em pessoas ligadas ao Administrador, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- iii) não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora, incorporadora ou construtora do empreendimento imobiliário investido pelo Fundo, a ser fiscalizado, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

- iv) não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- v) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- vi) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo 3º: Compete aos representantes de Cotistas exclusivamente:

- a) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, a serem submetidas à Assembleia Geral de Cotistas, relativas à emissão de novas cotas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c) denunciar ao Administrador e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à Assembleia Geral de Cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- d) analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- e) examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- f) elaborar relatório que contenha, no mínimo: **(i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo; **(ii)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de Cotistas; **(iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e **(iv)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- g) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Artigo 40 A convocação da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-á mediante correspondência escrita encaminhada a cada Cotista, podendo, para esse fim, ser utilizado qualquer meio de comunicação cuja comprovação de recebimento pelo Cotista seja possível, e desde que o fim pretendido seja atingido, tais como envio de correspondência com aviso de recebimento, fac-símile e correio eletrônico (*e-mail*), do qual constarão, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.

Parágrafo 1º: A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita da seguinte forma:

- a) com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Ordinária; ou
- b) com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de Assembleia Geral Extraordinária.

Parágrafo 2º: Não se realizando a Assembleia Geral de Cotistas, será publicado novo anúncio de segunda convocação ou novamente providenciado o envio de carta com aviso de recebimento ou correio eletrônico aos Cotistas, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias.

Parágrafo 3º: Para efeito do disposto no parágrafo 2º acima, admite-se que a segunda convocação da Assembleia Geral de Cotistas seja providenciada juntamente com a correspondência de primeira convocação, sendo que, nesse caso, deverá ser observado o prazo previsto no parágrafo 1º acima.

Parágrafo 4º: Salvo motivo de força maior, a Assembleia Geral de Cotistas realizar-se-á no local onde o Administrador tiver a sede; quando houver necessidade de efetuar-se em outro lugar, os anúncios, cartas ou correios eletrônicos (*e-mail*) endereçados aos Cotistas indicarão, com clareza, o lugar da reunião.

Parágrafo 5º: Independentemente das formalidades previstas neste artigo, será considerada regular a Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas.

Parágrafo 6º: O Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 41 A Assembleia Geral de Cotistas também pode reunir-se por convocação do Administrador, do Consultor Imobiliário, de Cotistas possuidores de Cotas que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas ou pelo representante dos Cotistas, observados os procedimentos do artigo 40 acima.

Artigo 42 A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (*e-mail*), a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, correspondendo cada Cota ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo 1º: Não obstante, os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica (via *e-mail*) encaminhada ao Administrador, desde que este receba o voto do Cotista com pelo menos 01 (um) dia de antecedência em relação à data prevista para a realização da Assembleia a que se refere o voto proferido na forma prevista neste parágrafo.

Parágrafo 2º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (i), (ii), (iii), , (vi), (viii), (x), (xi), (xiii), (xiv), (xv) e (xvii) do parágrafo 1º do artigo 38, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem a maioria simples das Cotas presentes à Assembleia.

Parágrafo 3º: As deliberações relativas às matérias previstas nos incisos (iv), (v), (vii), (ix), (xii), (xvi) e (xviii) do parágrafo 1º do artigo 38, acima, dependerão de aprovação, em Assembleia Geral de Cotistas, por Cotas que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo 4º: Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas do Fundo, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano, desde que, até 03 (três) dias antes da data fixada para a realização da Assembleia Geral de Cotistas, o Cotista esteja devidamente inscrito no “Livro de Registro dos Cotistas”, bem como suas Cotas estejam devidamente integralizadas e depositadas na conta de depósito.

Parágrafo 5º: Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar a relação de nomes e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

Parágrafo 6º: O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o parágrafo 5º deste artigo, poderá:

(a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou

(b) mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data solicitação.

Parágrafo 7º: O Cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 5º deverá informar o Administrador do teor de sua proposta.

Parágrafo 8º: O Administrador poderá cobrar do Cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 5º deste artigo os respectivos custos de emissão, caso existentes.

Parágrafo 9º: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração feito pelo Administrador, em nome do Cotista solicitante, nos termos do parágrafo 6º, alínea (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

Artigo 43 As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta, telex, telegrama, correio eletrônico (*e-mail*) ou fac-símile, ambos com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

Parágrafo 1º: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Parágrafo 2º: Considerar-se-á que os Cotistas que não se pronunciarem no prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo estarão de pleno acordo com a proposta ou sugestão do Administrador, desde que tal observação conste do processo de consulta.

Artigo 44 Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

CAPÍTULO XVI – DAS COTAS: COLOCAÇÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, EMISSÃO E NEGOCIAÇÃO

Artigo 45 Com vistas à constituição do Fundo, foi realizada a primeira distribuição de Cotas objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, no total de até 3.000 (três mil) Cotas,

no valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) cada, no montante total de até R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Parágrafo 1º: A distribuição das Cotas do Fundo foi realizada pelo Distribuidor, nos termos e condições previstas na Instrução CVM 476 e foram ofertadas a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados e subscritas por, no máximo, 20 (vinte) investidores qualificados. Os Cotistas subscreveram ou adquiriram, no âmbito da oferta primária, Cotas no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo 2º: O Fundo iniciou suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Cotas de primeira emissão, tendo sido subscritas e integralizadas pelo menos 160 (cento e sessenta) Cotas representando o valor mínimo de R\$1.600.000,00 (um milhão e seiscentos mil reais). As Cotas eventualmente não subscritas foram canceladas pelo Administrador.

Artigo 46 Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Comitê de Investimentos do Fundo, poderá propor a emissão de novas Cotas, que será submetida à aprovação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Parágrafo 1º: Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado, conforme recomendação do Comitê de Investimentos, tendo-se em vista **(i)** o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão; **(ii)** as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou **(iii)** o valor de mercado das Cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão. Em caso de emissões de novas Cotas, caberá ao Administrador, mediante prévia recomendação do Comitê de Investimentos, propor o critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as três alternativas acima, critério este que deverá ser aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal.

Parágrafo 2º: No caso de emissão de novas Cotas nos termos do Parágrafo 1º acima, será assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência.

Parágrafo 3º: Os Cotistas do Fundo terão direito de preferência para subscrever as novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do Fundo, direito este concedido a quem for Cotista do Fundo na data de início da respectiva oferta e para exercício durante o período mínimo que for necessário para que sejam observados os prazos operacionais aplicáveis, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável.

Parágrafo 4º: Na nova emissão, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os Cotistas ou a terceiros, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis.

Parágrafo 5º: As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Parágrafo 6º: Caso a nova emissão seja ofertada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova emissão serão rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das Cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações financeiras do Fundo no período.

Parágrafo 7º: É permitido ao Administrador, inclusive por recomendação do Comitê de Investimentos, prever a possibilidade de subscrição parcial e cancelamento de saldo não colocado da nova emissão, findo o Prazo de Distribuição.

Parágrafo 8º: Nas emissões de Cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais Cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o Cotista deixe de cumprir as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento).

Parágrafo 9º: Constituído em mora o Cotista que não integralizar as Cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668, promover contra o referido Cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as Cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das Cotas de Cotista inadimplente reverterá ao Fundo.

Parágrafo 10º: Se o valor apurado com a venda a terceiros das Cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo Cotista inadimplente, fica o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido.

Artigo 47 Sem prejuízo do disposto no artigo 46 acima, a Assembleia Geral de Cotistas: **(i)** poderá deliberar, mediante reunião presencial ou consulta formal, sobre novas emissões das Cotas em

condições diferentes daquelas previstas no parágrafo 1º do artigo 46 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de distribuição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o Prazo de Distribuição, observadas as disposições da legislação aplicável; e **(ii)** deverá sempre deliberar, exceto quando se tratar da primeira oferta pública de distribuição de Cotas do Fundo, acerca da aprovação de uma emissão em que seja permitida a integralização em bens e direitos, sendo certo que tal integralização deve ser feita com base em Laudo de Avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º: Exceto se deliberado de forma diversa em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas terão direito de preferência na subscrição de novas Cotas.

Parágrafo 2º: Caso a Assembleia Geral de Cotistas não se oponha ao direito de preferência, os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros.

Parágrafo 3º: Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o Administrador obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, na proporção das Cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo Fundo acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo no período.

Parágrafo 4º: Sendo aprovada pela Assembleia Geral de Cotistas a nova emissão de Cotas, é facultada deliberação por sua integralização a prazo, mediante a realização de chamadas de capital.

Artigo 48 As Cotas são mantidas em conta de depósito em nome de seus Cotistas junto ao Escriturador e o extrato da conta de depósito, representado por número inteiro ou fracionário de Cotas, comprovam a propriedade e a quantidade de Cotas detidas pelos Cotistas, conforme registros do Fundo.

Artigo 49 O valor patrimonial das Cotas, após a data de início do Fundo, será o resultante da divisão do valor do Patrimônio Líquido contábil atualizado pelo número de Cotas.

Artigo 50 No ato de subscrição das Cotas, o Cotista também assinará o respectivo boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador, do qual constarão, entre outras informações:

- I - nome e qualificação do subscritor;
- II - número de Cotas subscritas;
- III - preço de subscrição e valor total a ser integralizado;

IV- declaração a respeito do conhecimento e adesão a todas as regras constantes deste Regulamento, em especial a respeito dos fatores de risco;

V – declaração atestando estar ciente que a distribuição das Cotas do Fundo não foram registradas na CVM; e

VI - condições para integralização de Cotas.

Parágrafo Único: No ato de subscrição das Cotas do Fundo, o subscritor: **(i)** receberá exemplar atualizado deste Regulamento, quando deverá declarar, por meio da assinatura de termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, que está ciente das disposições contidas neste Regulamento, em especial **(a)** às disposições relativas à Política de Investimento, e **(b)** aos riscos inerentes ao investimento no Fundo, ficando o investidor vinculado, a partir da data da referida subscrição e/ou aquisição das Cotas, aos termos e condições deste Regulamento; e **(ii)** caso a oferta seja realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM 476, assinará a “Declaração de Condição de Investidor Profissional”, nos termos da Instrução CVM 539.

Artigo 51 Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas em circulação, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, adere aos termos deste Regulamento, sem prejuízo da entrega ao Administrador dos documentos necessários ao cumprimento da legislação em vigor e efetivo registro como novo Cotista do Fundo.

Artigo 52 As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta, nos termos do Boletim de Subscrição. No ato da integralização, o Cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Custodiante.

Artigo 53 Caso as Cotas emitidas não sejam totalmente subscritas até o final do período de distribuição, o Administrador poderá cancelar o saldo de Cotas não subscrito.

Artigo 54 Não haverá resgate de Cotas.

Artigo 55 As Cotas, após integralizadas, somente serão negociadas no mercado secundário, em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, a critério do Administrador.

Parágrafo 1º: Enquanto não estiverem efetivamente registradas para a negociação em bolsa e/ou Mercado de Balcão Organizado administrado pela B3, as Cotas poderão ser negociadas de maneira privada.

Parágrafo 2º: Para efeitos do disposto no Artigo 55 acima, não são consideradas negociação das Cotas as transferências não onerosas das Cotas por meio de doação, herança e sucessão.

CAPÍTULO XVII – DOS EVENTOS DE LIQUIDAÇÃO

Artigo 56 Na hipótese de liquidação do Fundo, os titulares de Cotas terão o direito de partilhar o patrimônio na proporção dos valores previstos para resgate das mesmas e no limite desses mesmos valores, na data de liquidação, sendo vedado qualquer tipo de preferência, prioridade ou subordinação entre os titulares de Cotas.

Artigo 57 O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento.

Artigo 58 O Fundo poderá ser liquidado, mediante deliberação de seus Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, na ocorrência dos seguintes eventos:

- I - caso seja deliberado em Assembleia Geral de Cotistas, respeitado o disposto no inciso (xviii) do parágrafo 1º do artigo 38 e no parágrafo 3º do artigo 42, ambos do Regulamento deste Fundo; e
- II - desinvestimento de todos os Ativos Imobiliários.

Artigo 59 Na hipótese de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo 1º: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuadas em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo 2º: O produto da liquidação deverá ser distribuído aos Cotistas no prazo de até 90 (noventa) dias após a conclusão das vendas.

Artigo 60 Encerrados os procedimentos referidos no *caput* do artigo 59 acima, a Assembleia Geral de Cotistas deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas do Fundo ainda em circulação.

Artigo 61 Sem prejuízo dos procedimentos previstos neste Regulamento, por ocasião da Assembleia Geral de Cotistas referida acima não chegar a acordo comum referente aos procedimentos

para entrega dos bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ativos do Fundo aos Cotistas.

Parágrafo 1º: Nos termos do *caput* deste artigo, na hipótese do Administrador encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do Fundo, bens imóveis, direitos sobre imóveis e/ou ativos da carteira do Fundo serão dados em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Cotas detidas por cada titular sobre o valor total das Cotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizados a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes.

Parágrafo 2º: No caso de constituição do condomínio referido acima, o Administrador deverá notificar os Cotistas para que os mesmos elejam o administrador para o referido condomínio dos títulos e valores mobiliários, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção dos títulos e valores mobiliários a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do Administrador perante os Cotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos Cotistas na forma do disposto no presente parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo 3º: Caso os titulares das Cotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido nos parágrafos acima, esta função será exercida pelo titular de Cotas que detenha o maior número de Cotas em circulação.

Parágrafo 4º: O Custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do Fundo pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no parágrafo 2º acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará, ao Administrador e ao Custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos Cotistas. Expirado este prazo, o Administrador poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do Fundo na forma do artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

CAPÍTULO XVIII – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 62 Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo Administrador:

- I - remuneração do Administrador e do Consultor Imobiliário;
- II - taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- III - gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas na Instrução pertinente ou neste Regulamento;
- IV - gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V - honorários e despesas do Auditor Independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
- VI - comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII - honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII - honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II e III do artigo 31 da Instrução CVM 472;
- IX - gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- X - gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI - taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- XII - gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XIII - gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- XIV - taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso;

XV - despesas com o registro de documentos em Cartório; e

XVI - honorários e despesas relacionadas às atividades desempenhadas pelos representantes dos Cotistas.

Parágrafo Único: Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

Artigo 63 Mensalmente, a partir da Data da 1ª Integralização de Cotas e até a liquidação do Fundo, o Administrador obriga-se a utilizar as disponibilidades do Fundo para atender às exigibilidades do Fundo, obrigatoriamente, na seguinte ordem de prioridade:

I - pagamento dos encargos do Fundo descritos no artigo 62 acima;

II - pagamento de rendimentos aos Cotistas;

III - pagamento pela aquisição de bens e direitos para carteira do Fundo; e

IV – formação de reserva para pagamento das despesas relacionadas à liquidação do Fundo, ainda que exigíveis em data posterior ao encerramento de suas atividades.

CAPÍTULO XIX – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 64 O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

Artigo 65 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada das escriturações relativas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário, ao Custodiante e ao Escriturador.

Artigo 66 As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por Auditor Independente registrado na CVM.

CAPÍTULO XX – DA DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 67 Os rendimentos auferidos pelo Fundo dependerão do resultado obtido em razão de suas atividades.

Parágrafo 1º: Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, o Administrador distribuirá, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma deste Regulamento.

Parágrafo 2º: Os rendimentos auferidos no semestre, apurados segundo o regime de caixa, serão distribuídos aos Cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e julho de cada ano, ou em data anterior por decisão do Consultor Financeiro do Fundo, mediante concordância do Administrador, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído será pago no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia de Geral Ordinária de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Comitê de Investimentos.

Parágrafo 3º: Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo 2º acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada semestre civil, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Artigo 68 O Administrador, por conta e ordem do Fundo, visando arcar com as despesas extraordinárias dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, deverá formar uma Reserva de Contingência, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente.

Parágrafo 1º: Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Imóveis-Alvo, as quais são exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas abaixo:

- a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis;
- b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;
- d) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;

- e) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- g) constituição de fundo de reserva.

Parágrafo 2º: Sem prejuízo da Reserva de Contingência, o Administrador, mediante solicitação do Consultor Imobiliário e/ou do Comitê de Investimentos, exclusivamente durante o prazo em que o Consultor Imobiliário ainda não houver sido contratado pelo Fundo, poderá providenciar a formação de uma Reserva de Manutenção, mediante a retenção de até 50% (cinquenta por cento) do valor a ser distribuído aos Cotistas semestralmente, a qual será destinada a:

- a) realização de reforma, manutenção e restauração dos Imóveis-Alvo;
- b) realização de obras para ampliação e modernização dos Imóveis-Alvo; e
- c) realização de obras visando a alienação ou locação dos Imóveis-Alvo.

CAPÍTULO XXI – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 69 No ato de seu ingresso no Fundo, o Cotista receberá do Administrador, obrigatória e gratuitamente, um exemplar deste Regulamento do Fundo, devendo expressamente concordar com o conteúdo deste Regulamento e consentir em se vincular aos seus termos e condições, mediante assinatura do boletim de subscrição.

Parágrafo Único: Entre as informações referidas acima, não se incluirão informações sigilosas referentes aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, obtidas pelo Administrador sob compromisso de confidencialidade ou em razão de suas funções regulares enquanto membro ou participante dos órgãos de administração ou consultivos de sociedades que desenvolvam os Ativos Imobiliários.

Artigo 70 O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

I – mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, por meio de formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472:

- a) valor do patrimônio do Fundo, valor patrimonial das Cotas e a rentabilidade do período; e

b) valor dos investimentos do Fundo, incluindo discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.

II – trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472, referente a informações sobre o andamento das obras e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção;

III – anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

a) as demonstrações financeiras;

b) o relatório do Auditor Independente; e

c) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;

IV – anualmente, tão logo receba o relatório dos representantes de cotistas;

V - até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral ordinária; e

VI - no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

Parágrafo 1º: O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 2º: O Administrador deverá reentregar o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V Instrução CVM 472, atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Artigo 71 O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

I – edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

II – até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia geral extraordinária;

III – em caso de realização de oferta pública de cotas do Fundo, prospecto, material publicitário e anúncios de início e de encerramento de oferta pública de distribuição de Cotas, nos prazos estabelecidos na Instrução CVM 400;

IV – fatos relevantes;

V - até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, parágrafo 4º da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

VI – no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária; e

VII – em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 1º Considera-se relevante, para os efeitos do inciso IV acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral de Cotistas ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- a) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e
- c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo 2º São exemplos de ato ou de fato relevante:

- a) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

- f) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h) alteração do Consultor Imobiliário, gestor ou administrador;
- i) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
- k) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;
- l) desdobramentos ou grupamentos das Cotas; e
- m) emissão de Cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472.

Parágrafo 3º: Cumpre ao Administrador zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Artigo 72 A publicação de informações referidas neste Capítulo deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede.

Parágrafo Único: O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no *caput*, enviar as informações referidas neste Capítulo ao mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XXII – DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 73 A Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:

I. distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e

II. apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Parágrafo 1º: O Regulamento do Fundo garante a distribuição de lucros prevista no Inciso I do artigo 73 acima, sendo uma obrigação do Administrador fazer cumprir essa disposição.

Parágrafo 2º: De acordo com o artigo 3º, inciso III e artigo 3º, parágrafo único, incisos I e II da Lei nº 11.033, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

I. o Cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de Cotas emitidas pelo Fundo e cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;

II. o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

III. as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no Mercado de Balcão Organizado.

Parágrafo 3º: Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos Incisos I e II do parágrafo 2º acima; já quanto ao inciso III do mesmo item, Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no artigo 55 acima.

Parágrafo 4º: No caso de inobservância das condições legais impostas à isenção das pessoas físicas à tributação pelo Imposto de Renda retido na fonte, aplicar-se-á a regra geral de aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento) para os rendimentos distribuídos pelo Fundo.

Parágrafo 5º: Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de Cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de Cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de Cotas.

Ressalte-se que no caso de pessoa jurídica, o recolhimento do Imposto de Renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

Artigo 74 O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

CAPÍTULO XXIII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 75 Em caso de morte ou incapacidade de Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

Artigo 76 Fica eleito o foro da comarca de Belo Horizonte – Estado de Minas Gerais, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para propositura de quaisquer ações judiciais relativas ao Fundo ou a questões decorrentes da aplicação deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 17 de julho de 2018.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A
Administrador

ANEXO I

Descrição dos Imóveis-Alvo

É o empreendimento denominado “Center Minas”, complexo comercial e de serviços que comunga com intervenções estruturantes, tais como, via de acesso, pátios de estacionamento, entre outros equipamentos.

A proposta do empreendimento é composta basicamente por duas construções distintas:

- Uma edificação do tipo **POWER CENTER**, possuindo cerca de 104.000m², na qual será implantada uma loja de bricolagem, um hipermercado, um andar de salas comerciais, uma faculdade, uma loja de atacadistas e três andares de estacionamento com capacidade para cerca de 2.400 vagas; e
- **TORRE COMERCIAL**, possuindo cerca de 30.450m², composta por 14 andares comerciais corridos com 1.135m² cada, um pilotis, um andar de lojas com 2.092m² e cinco pavimentos de garagem com capacidade para cerca de 500 vagas.

O Imóvel situa-se à *Rua Queluzita nº 401, Bairro Fernão Dias, Belo Horizonte, Minas Gerais, local denominado “Fazenda Retiro”, possuindo as seguintes matrículas: 60.680, 60.681, 60.685, 60.686, 60.687, 60.688, 60.693, 60.697, 87.861 e 87.862, todas perante o 4º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte.*

ANEXO III

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE **AVALIAÇÃO PELO JUSTO** **VALOR DE MERCADO**

COMPLEXO COMERCIAL

SOLICITANTE : STARX, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,
ATRAVÉS DE SEU ADMINISTRADOR OLIVEIRA TRUST
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES S/A (CNPJ:
36.113.876/0001-91), COM SEDE À AVENIDA DAS
AMÉRICAS 3434, BLOCO 07 2º ANDAR, BARRA DA
TIJUCA, RIO DE JANEIRO - RJ.

OBJETO : COMPLEXO COMERCIAL.

OBJETIVO : JUSTO VALOR DE MERCADO

LOCALIZAÇÃO :
RUA QUELUZITA – Nº 401
BAIRRO UNIÃO (AO LADO DO MINAS SHOPPING)
BELO HORIZONTE – MG

DATA BASE : 01 DE DEZEMBRO DE 2.017

RESUMO DA AVALIAÇÃO



Descrição	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	Área das unidades prontas	Valor por unidade pelo custo de reprodução (edificações + área equiv terreno)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
Loja 101	14.350,25	14.350,25	R\$ 55.784.992,04	R\$ 55.784.992,04	R\$ 108.449.574,83	R\$ 108.449.574,83
Loja 102	76,53	76,53	R\$ 297.501,82	R\$ 297.501,82	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 103	75,37	75,37	R\$ 292.992,45	R\$ 292.992,45	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 104	75,37	75,37	R\$ 292.992,45	R\$ 292.992,45	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 105	76,53	76,53	R\$ 297.501,82	R\$ 297.501,82	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 106	51,03	51,03	R\$ 198.373,42	R\$ 198.373,42	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 107	51,03	51,03	R\$ 198.373,42	R\$ 198.373,42	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 108	236,56	236,56	R\$ 919.600,54	R\$ 919.600,54	R\$ 1.787.761,98	R\$ 1.787.761,98
Loja 109	1.647,78	1.647,78	R\$ 6.405.560,47	R\$ 6.405.560,47	R\$ 12.452.817,23	R\$ 12.452.817,23
Loja 110	3.533,28	3.533,28	R\$ 13.735.230,86	R\$ 13.735.230,86	R\$ 26.702.162,94	R\$ 26.702.162,94
Loja 201	368,76	368,76	R\$ 1.433.513,26	R\$ 1.433.513,26	R\$ 2.786.841,01	R\$ 2.786.841,01
Loja 202	88,13	88,13	R\$ 342.595,52	R\$ 342.595,52	R\$ 666.027,49	R\$ 666.027,49
Loja 203	2.778,38	2.778,38	R\$ 10.800.641,53	R\$ 10.800.641,53	R\$ 20.997.134,53	R\$ 20.997.134,53
Loja 204	2.080,30	2.080,30	R\$ 8.086.933,60	R\$ 8.086.933,60	R\$ 15.721.513,60	R\$ 15.721.513,60
Loja 301	4.181,49	4.181,49	R\$ 16.255.074,74	R\$ 16.255.074,74	R\$ 31.600.899,82	R\$ 31.600.899,82
Loja 302	1.436,74	1.436,74	R\$ 5.585.166,07	R\$ 5.585.166,07	R\$ 10.857.918,30	R\$ 10.857.918,30
Loja 303	422,09	422,09	R\$ 1.640.827,67	R\$ 1.640.827,67	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Loja 401	5.479,07	5.479,07	R\$ 21.299.271,88	R\$ 21.299.271,88	R\$ 41.407.140,08	R\$ 41.407.140,08
Loja 402	2.029,29	-	R\$ 20.208.379,80	R\$ -	R\$ 15.336.014,20	R\$ -
Loja 403	10.425,89	-	R\$ 32.661.330,41	R\$ -	R\$ 78.791.891,27	R\$ -
Loja 501	4.707,95	4.707,95	R\$ 18.301.629,12	R\$ 18.301.629,12	R\$ 35.579.531,77	R\$ 35.579.531,77
Loja 502	1.054,07	1.054,07	R\$ 4.097.579,24	R\$ 4.097.579,24	R\$ 7.965.954,83	R\$ 7.965.954,83
Loja 503	4.779,83	-	R\$ 29.987.882,81	R\$ -	R\$ 36.122.752,65	R\$ -
Loja 601	832,59	832,59	R\$ 3.236.600,51	R\$ 3.236.600,51	R\$ 6.292.157,38	R\$ 6.292.157,38
Loja 602	422,09	422,09	R\$ 1.640.827,67	R\$ 1.640.827,67	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Cj Vagas do 2º Pto 603 vagas	11.307,18	11.307,18	R\$ 43.955.397,73	R\$ 43.955.397,73	R\$ 85.452.090,63	R\$ 85.452.090,63
Cj Vagas 3º Pto 522 vagas	9.676,79	8.035,79	R\$ 37.617.438,93	R\$ 31.238.234,95	R\$ 73.130.695,37	R\$ 60.729.116,84
Cj Vagas 5º Pto 248 vagas	6.238,60	2.628,56	R\$ 24.251.859,82	R\$ 10.218.233,04	R\$ 47.147.158,94	R\$ 19.864.895,34
Cj Vagas 6º Pto 849 vagas descob	6.783,61	1.446,44	R\$ 16.979.668,67	R\$ 3.620.501,76	R\$ 25.632.989,68	R\$ 5.465.612,20
TOTAL:	95.266,58	67.443,36	R\$ 376.805.738,27	R\$ 260.176.147,59	R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63

Valores referente a participação da solicitante

Descrição	Área totais das unidades	Área das unidades prontas	Valor plunid pelo custo de reprod (edificações + área equiv terr)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
TOTAL:	98.854,15	67.443,36	R\$ 376.805.738,27	R\$ 260.176.147,59	R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63
PARCELA DO FUNDO (%)			80%	80%	80%	80%
VALOR DA PARCELA DO FUNDO			R\$ 301.444.590,62	R\$ 208.140.918,07	R\$ 555.462.394,68	R\$ 403.380.892,50

Sumário



1. Considerações iniciais:	163
2. Caracterização da metodologia:.....	163
3. Métodos e critérios utilizados:.....	165
4. Grau de rigor da avaliação:.....	165
5. Classificação quanto à fundamentação:.....	174
6. Caracterização do objeto:	180
7. Descrição do imóvel:	180
7.1 Considerações sobre a região:	180
7.2 Considerações sobre o Edifício:	181
8. Formação dos valores para os terrenos:.....	187
8.1 Pesquisa de mercado realizada para os terrenos:.....	187
8.2 Dados coletados na pesquisa para terrenos:	188
8.3 Estudos estatísticos:.....	200
9. Avaliação pelo custo teórico da obra:.....	224
9.1 Estimativa do valor por metro quadrado para glebas urbanizáveis:	224
10. Cálculos de implantação das benfeitorias e edificações:.....	227
10.1 Considerações sobre o CUPE:.....	228
11. Somatório do valor pelo custo teórico da obra:.....	240
11.1 Para os terrenos:.....	241
11.2 Para Construções e/ou edificações:	241
11.3 Benfeitorias:.....	245
12. Avaliação pelo valor de mercado:	248
12.1 Pesquisa de mercado para lojas:	248
12.2 Estudos estatísticos para as lojas:	261
13. Valor de mercado calculado, por loja:.....	284
14. Comparativo dos valores:	286
15. Tabela resumo	0

16. Valores referentes a participação da solicitante	2
17. Elemento de responsabilidade:	2
18. Conclusão:	2



ANEXO I	Fotografias do imóvel
ANEXO II	Documentação
ANEXO III	Mapa e vista aérea
ANEXO IV.....	Resumo da NBR 12.721
ANEXO V.....	Portfólio de Clientes da APC

1. Considerações iniciais:

O presente trabalho de avaliação de bens foi executado sob a responsabilidade técnica da empresa APC - AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS E CONSULTORIA S/C Ltda., CGC Nº 01.447.086/0001-68 e registro no CREA 20.944/96 e de seus engenheiros, sob a direção do engenheiro Mário Lucas Gonçalves Esteves CREA Nº 53.519/D, registro no IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias) Nº 472, especialista no campo das avaliações de bens móveis e imóveis em geral.

Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, regularidades ou aprovações junto à prefeitura municipal local, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses, concessões e lesões de ordem estrutural ou restrições de uso por fugirem ao escopo do presente trabalho.

Todas as medidas e cálculos das áreas e informações fornecidas pela solicitante foram tomadas como corretas, não tendo sido feitas medições de conferência por se julgar como informações dignas e de boa fé.

Devido a alterações realizadas nas nomenclaturas de algumas unidades e de divisões realizadas em outras unidades poderá existir dificuldades em se realizar comparações dos valores obtidos neste relatório com relatórios de anos anteriores.

2. Caracterização da metodologia:

Segundo nosso entendimento e em consonância com as Normas de Avaliações da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, assim se define uma avaliação:

AVALIAÇÃO:



- É a determinação da soma em dinheiro que num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado bem.
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa.
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, o valor dos imóveis e de outros bens.
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos, tendentes a determinar o valor de um bem móvel ou imóvel.
- É a apuração do justo valor que poderia ser definido como o preço que um bem poderia alcançar, em determinada data, se colocado à venda ou compra em prazo razoável pelo vendedor que desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo, ou pelo comprador, adquirindo-o com total conhecimento dos usos e finalidades para as quais o mesmo poderá ser destinado, sem contudo estar compelido a realizar a compra.

VALOR:

- Valor a ser determinado corresponde sempre àquele que, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor corresponde também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes premissas:
- Homogeneidade dos bens levados a mercado.
- Número elevado de proprietários e inquilinos, de tal sorte que não possam individualmente, ou em grupos, alterar o mercado.
- Inexistência de influências externas.
- Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.
- Define-se como expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação.
- Segundo o INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE, define-se como valor de mercado aquele valor pelo qual se realizaria uma negociação entre partes desejosas, mas não obrigadas à transação, ambas conhecedoras do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.
- Segundo o AMERICAN INSTITUTE OF REAL STATE APPRAISERS, poderíamos assim traduzir como valor de mercado o preço mais elevado, em termos de dinheiro, que uma propriedade alcançaria se exposta à venda num mercado aberto, considerando-se um tempo razoável para se encontrar um comprador que a adquira com o conhecimento de todos os usos para os quais está adaptada e pode ser utilizada.

- Segundo a ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, em sua NBR - 14.653/11, no item 3.44 define como sendo a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes.



3. Métodos e critérios utilizados:

Além do Método Comparativo de Dados de Mercado, utilizar-se-á também, o Método de Custo de Reposição, apurado através de orçamentos sumários, a partir dos índices publicados pelo SINDUSCON-MG e/ou da Editora PINI para Minas Gerais, considerada a idade física e funcional, a provável vida útil remanescente e em especial, o estado de conservação de cada parte avalianda, dentre outros fatores (secundários) pertinentes.

4. Grau de rigor da avaliação:

Transcrevemos abaixo parte dos textos da Norma Brasileira de Avaliação de imóveis urbanos da ABNT (da **NBR 14.653-2:2011**), guardando a numeração original de seus itens e subitens.

Para que possamos utilizar o *método comparativo direto de dados de mercado* é necessário seguir o seguinte critério:

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado

8.2.1.1 Planejamento da pesquisa

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características tanto quanto possível semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa - que envolve estrutura e estratégia da pesquisa - deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas às supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).



8.2.1.2.1 Variável dependente

Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo, preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.

8.2.1.2.2 Variáveis independentes

As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo, área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância a pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condição do negócio - à vista ou a prazo). Devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes e vice-versa.

Sempre que possível, recomenda-se à adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade.

- a) por meio de codificação, com o emprego de variáveis dicotômicas (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");
- b) pelo emprego de variáveis proxy, por exemplo:
 - custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;
 - índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização; □ coeficientes de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;
 - valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;
- c) por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerador dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);
- d) por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6.

8.2.1.3 Levantamento de dados de mercado

8.2.1.3.1 Observar o disposto em 742 da ABNT NBR 14653-12001

8.2.1.3.2 O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliando esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.

8.2.1.3.3 As fontes devem ser diversificadas tanto quanto possível e identificá-las. A identificação das fontes pode ser dispensada em comum acordo entre as partes.

8.2.1.3.4 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, deve-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2.1.3.5 Na amostragem deve-se sopesar o uso de informações que impliquem opiniões subjetivas do informante e recomenda-se:

- a) visitar cada imóvel tomado como referência, com o intuito de verificar, tanto quanto possível, todas as informações de interesse;
- b) atentar para os aspectos qualitativos e quantitativos;
- c) confrontar as informações das partes envolvidas, de forma a conferir maior confiabilidade aos dados coletados.

8.2.1.4 Tratamento de dados

8.2.1.4.1 Preliminares

É recomendável, preliminarmente, a sumarização das informações obtidas sob a forma de gráficos que mostrem as distribuições de frequência para cada uma das variáveis, bem como as relações entre elas. Nesta etapa, verificam-se o equilíbrio da amostra, a influência das possíveis variáveis-chave sobre os preços e a forma de variação, possíveis dependências entre elas, identificação de pontos atípicos, entre outros. Assim, pode-se confrontar as respostas obtidas no mercado com as crenças *a priori* do engenheiro de avaliações, bem como permitir a formulação de novas hipóteses. Nos casos de transformação de pagamento parcelado ou a prazo de um dado de mercado para preço à vista, esta deve ser realizada com a adoção de uma taxa de desconto, efetiva, líquida e representativa da média praticada pelo mercado, à data correspondente a esse dado, discriminando-se a fonte.

No tratamento dos dados podem ser utilizados, alternativamente e em função da qualidade e da quantidade de dados e informações disponíveis:

Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme 8.2.1.4.2, e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados;

Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.

O poder de predição do modelo deve ser verificado a partir do gráfico de preços observados na abscissa *versus* valores estimados pelo modelo na ordenada, que deve apresentar pontos próximos da bissetriz do primeiro quadrante. Alternativamente, podem ser utilizados procedimentos de validação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção das fontes de informação;
- c) identificação das fontes de informação, observada a exceção contida em 8.2.1.3.3;
- d) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- e) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas; diferenças relevantes perante o avaliando, devem ser tratadas adequadamente nos modelos adotados;
- f) inserção de mais de um tipo de agrupamento no mesmo modelo. Nestes casos, o engenheiro de avaliações deve se certificar de ter contemplado as diferenças significativas entre esses grupos, sendo obrigatória a verificação da influência das interações entre as variáveis.

Recomenda-se a inclusão dos endereços completos dos dados de mercado.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

O tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possíveis do imóvel avaliando.

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas regionais reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;
- b) deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao Laudo de Avaliação.

No caso de utilização de tratamento por fatores, deve ser observado o Anexo B.

8.2.1.4.3 Tratamento científico

Quaisquer que sejam os modelos utilizados para inferir o comportamento do mercado e formação de valores, seus pressupostos devem ser devidamente explicitados e testados. Quando necessário, devem ser intentadas medidas corretivas, com repercussão na classificação dos graus de fundamentação e precisão.

Outras ferramentas analíticas para a indução do comportamento do mercado, consideradas de interesse pelo engenheiro de avaliações, tais como regressão espacial, análise envoltória de dados e redes neurais artificiais, podem ser aplicadas, desde que devidamente justificadas do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Os Anexos C, D e E apresentam de forma resumida as características e fundamentos básicos dessas ferramentas analíticas, em caráter informativo, visando sua difusão para o desenvolvimento técnico da engenharia de avaliações.

No caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser observado o Anexo A.

8.2.1.5 Campo de arbítrio

8.2.1.5.1 O campo de arbítrio definido em 3.8 da ABNT NBR 14653-1:2001 é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação.

8.2.1.5.2 O campo de arbítrio pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão, desde que a amplitude de até mais ou menos 15 % seja suficiente para absorver as influências não consideradas e que os ajustes sejam justificados.

8.2.1.5.3 Quando a amplitude do campo de arbítrio não for suficiente para absorver as influências não consideradas, o modelo é insuficiente para que a avaliação possa atingir o grau mínimo de fundamentação no método comparativo direto de dados de mercado e esse fato deve ser consignado no laudo.

8.2.1.5.4 O campo de arbítrio não se confunde com o intervalo de confiança de 80 % calculado para definir o grau de precisão da estimativa.

8.2.2 Método involutivo

O método involutivo, conforme definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14653-1:2001, compreende as etapas descritas em 8.2.2.1 a 8.2.2.10.

8.2.2.1 Vistoria

Deve ser realizada de acordo com 7.3.

8.2.2.2 Projeto hipotético

Na concepção do projeto hipotético, o engenheiro de avaliações deve verificar o aproveitamento eficiente para o imóvel avaliando, como definido em 3.1.

8.2.2.3 Pesquisa de valores

A pesquisa de valores deve ser realizada segundo os preceitos do método comparativo direto de dados de mercado, conforme 8.2.1, e tem como objetivo estimar o valor de mercado do produto imobiliário projetado para a situação hipotética adotada e sua variação ao longo do tempo.

8.2.2.4 Previsão de receitas



As receitas de venda das unidades do projeto hipotético são calculadas a partir dos resultados obtidos em 8.2.2.3, considerados a eventual valorização imobiliária, preferencialmente inferida, a forma de comercialização identificada na conduta do mercado e o tempo de absorção em face da evolução conjuntural no mercado e evidências de seu desempenho.

8.2.2.5 Levantamento do custo de produção do projeto hipotético

Este levantamento corresponde à apuração dos custos diretos e indiretos, inclusive de elaboração e aprovação de projetos, necessários à transformação do imóvel para as condições do projeto hipotético.

8.2.2.6 Previsão de despesas adicionais

Podem ser incluídas, quando pertinentes, entre outras, as seguintes despesas:

- a) de compra do imóvel;
- b) de administração do empreendimento, inclusive vigilância;
- c) com impostos, taxas e seguros;
- d) com publicidade;
- e) com a comercialização das unidades.

8.2.2.7 Margem de lucro do incorporador

Quando for usada margem de lucro em modelos que não utilizem fluxo de caixa, esta margem deve ser considerada proporcional ao risco do empreendimento, que está diretamente ligado à quantidade de unidades resultantes do projeto, ao montante investido e ao prazo total previsto para retorno do capital. A margem de lucro adotada em modelos estáticos deve ter relação com o que é praticado no mercado.

8.2.2.8 Prazos

No caso de adoção de modelos dinâmicos, recomenda-se que:

- a) o prazo para a execução do projeto hipotético seja compatível com as suas características físicas, disponibilidade de recursos, tecnologia e condições mercadológicas;
- b) o prazo para a venda das unidades seja compatível com a estrutura, conduta e desempenho do mercado.

8.2.2.9 Taxas

No caso de adoção de modelos dinâmicos recomenda-se explicitar as taxas de valorização imobiliária, de evolução de custos e despesas, de juros do capital investido e a mínima de atratividade.



8.2.2.10 Modelo

A avaliação pode ser realizada com a utilização dos seguintes modelos, em ordem de preferência:

- a) por fluxos de caixa específicos;
- b) com a aplicação de modelos simplificados dinâmicos;
- c) com a aplicação de modelos estáticos.

8.2.3 Método da renda

As avaliações de empreendimentos de base imobiliária (hotéis, shopping centers e outros) devem observar as prescrições da ABNT NBR 14653-4:2002. No caso de avaliação de imóvel que não se enquadre na situação anterior, devem ser observados os aspectos descritos em 8.2.3.1 a 8.2.3.4.

8.2.3.1 Estimação das receitas e despesas

Em função do tipo de imóvel que se pretende avaliar são levantadas todas as despesas necessárias à sua manutenção e operação, impostos etc., e receitas provenientes da sua exploração.

8.2.3.2 Montagem do fluxo de caixa

A montagem do fluxo de caixa é feita com base nas despesas e receitas previstas para o imóvel e suas respectivas épocas.

8.2.3.3 Estabelecimento da taxa mínima de atratividade

Esta taxa é estimada em função das oportunidades de investimentos alternativos existentes no mercado decapitais e, também, dos riscos do negócio.

8.2.3.4 Estimação do valor do imóvel

O valor máximo estimado para o imóvel é representado pelo valor atual do fluxo de caixa, descontado pela taxa mínima de atratividade.

8.2.4 Método evolutivo

A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;
CB é o custo de reedição da benfeitoria; FC é o
fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.1 Quando o imóvel estiver situado em zona de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o sub aproveitamento ou o super aproveitamento do terreno e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.2 Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características sui generis impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

8.2.4.3 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor do terreno ou o custo de reedição da benfeitoria a partir do conhecimento do seu valor total, considerada a equação de 8.2.4.

8.3 Métodos para identificar o custo de um imóvel

Os métodos a seguir são recomendados para a identificação do custo de todos os tipos de imóveis, inclusive os que compõem os empreendimentos objeto da ABNT NBR 14653-4.

8.3.1 Método da quantificação do custo

Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

8.3.1.1 Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

8.3.1.1.1 Vistoria

Tem como objetivo principal examinar as especificações dos materiais aplicados, para estimação do padrão construtivo, a tipologia, o estado de conservação e a idade aparente.

8.3.1.1.2 Cálculo da área equivalente de construção

A área equivalente de construção deve ser calculada de acordo com a seguinte fórmula, em consonância com o previsto na ABNT NBR 12721 para os casos de prédios em condomínio:



$$S = A_p + \sum_i^n (A_{q_i} \cdot P_i)$$

Onde:

S é a área equivalente de construção;

A_p é a área construída padrão;

A_{q_i} é a área construída de padrão diferente;

P_i é o percentual correspondente à razão entre o custo estimado da área de padrão diferente e a área padrão, de acordo com os limites estabelecidos na ABNT NBR 12721.

8.3.1.1.3 Estimação do custo de construção

Para a estimação do custo de construção pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = [CUB + \frac{OE + OI + (OF_e - OF_d)}{S}] (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OF_e é o orçamento de fundações especiais;

OF_d é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante a construção; L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

8.3.1.2 Identificação do custo pelo orçamento detalhado

8.3.1.2.1 Vistoria

A vistoria detalhada da benfeitoria tem como objetivo examinar as especificações dos materiais aplicados, o estado de conservação e a idade estimada.

8.3.1.2.2 Levantamento dos quantitativos

Nesta etapa são levantados todos os quantitativos de materiais e serviços aplicados na obra.

8.3.1.2.3 Pesquisa de custos



De acordo com as especificações dos materiais e serviços utilizados para execução da benfeitoria, coletam-se os seus respectivos custos em fontes de consulta especializadas.

8.3.1.2.4 Preenchimento da planilha orçamentária

O preenchimento da planilha deve ser de acordo com o modelo sugerido na ABNT NBR 12721, onde são discriminados todos os serviços, indicando-se a unidade de medida, a quantidade, o custo unitário, o custo total e a fonte de consulta.

8.3.1.3 Depreciação física

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica - por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo - ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

8.3.1.4 Custo de reedição da benfeitoria

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.

8.3.2 Método comparativo direto de custo

A utilização do método comparativo direto para a avaliação de custos deve considerar uma amostra composta por imóveis de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos que seguem os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado.

5. Classificação quanto à fundamentação:

Transcrevemos abaixo parte dos textos da Norma Brasileira de Avaliação de imóveis urbanos da ABNT (da **NBR 14.653:2 2011**), guardando a numeração original de seus itens e subitens.

9 Especificação das avaliações

9.1 Generalidades

9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori

9.1.2 Todos os trabalhos elaborados de acordo com as prescrições desta Norma serão denominados Laudos de Avaliação. O grau de fundamentação atingido deve ser explicitado no corpo do laudo. Nos casos em que o grau mínimo I não for atingido,

devem ser indicados e justificados os itens das Tabelas de especificação que não puderam ser atendidos e os procedimentos e cálculos utilizados na identificação do valor.



9.1.3 Os laudos de uso restrito, conforme 10.3 da ABNT NBR 14653-1:2001, podem ser dispensados de especificação, em comum acordo entre as partes.

9.2 Métodos comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo

9.2.1 O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear, deve ser determinado conforme a Tabela 1, observando de 9.1 a 9.2.

Tabela 1 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto a todas as variáveis utilizadas	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k+1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$4(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes	$3(K+1)$, onde K é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não permitida	Admitida para apenas uma variável desde que: A) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior	Admitida desde que: A) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores a metade do limite amostral inferior
5	Nível de significância máximo (somatório do valor das duas caudas) para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de snedecor	1%	2%	5%
---	--	----	----	----

9.2.1.1 Para atingir o grau III, são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação;
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação;
- d) adoção da estimativa de tendência central.

9.2.1.2 É permitido ao engenheiro de avaliações fazer ajustes prévios nos atributos dos dados de mercado, sem prejuízo do grau de fundamentação, desde que devidamente justificados, em casos semelhantes aos seguintes:

- a) conversão de valores a prazo em valores à vista, com taxas de desconto praticadas no mercado na data de referência da avaliação;
- b) conversão de valores para a moeda nacional na data de referência da avaliação;
- c) conversão de áreas reais de construção em áreas equivalentes, desde que com base em coeficientes publicados (por exemplo, os da ABNT NBR 12721) ou inferidos no mercado;
- d) incorporação de luvas ao aluguel, com a consideração do prazo remanescente do contrato e taxas de desconto praticadas no mercado financeiro.

9.2.1.3 É permitida a utilização de tratamento prévio dos preços observados, limitado a um único fator de homogeneização, desde que fundamentado conforme 8.2.1.4.2, sem prejuízo dos ajustes citados em 9.2.1.2(exemplo: aplicação do fator de fonte para a transformação de preços de oferta para as condições de transação).

9.2.1.4 Recomenda-se a não extrapolação de variáveis que presumivelmente explicariam a variação dos preços e que não foram contempladas no modelo, especialmente quando o campo de arbítrio não for suficiente para as compensações necessárias na estimativa de valor.

9.2.1.5 O engenheiro de avaliações deve analisar o modelo, com a verificação da coerência da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como o exame de suas elasticidades em torno do ponto de estimação.

9.2.1.6 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 1, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- b) o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- c) o enquadramento global do laudo quanto à fundamentação deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 2.

9.2.1.6.1 No caso de amostras homogêneas, será adotada a Tabela 1, com as seguintes particularidades:

- a) serão admitidos os itens 3 e 4 apenas no Grau III, de forma a ficar caracterizada a homogeneidade;
- b) será atribuído o Grau III para os itens 5 e 6, por ser nulo o modelo de regressão.

Tabela 2 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

GRAUS	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo Grau II	Todos no mínimo no Grau I

9.2.2 Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores, conforme a Tabela 3.

Para o atendimento à Tabela 3, observar as Seções de 9.1 a 9.2.

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

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto a todos os fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentações de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados

4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,8 a 1,25	0,5 a 2,0	0,4 a 2,5 ^a
A) no caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,8 a 1,25, pois é desejável que, com um número de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

9.2.2.1 Para atingir o Grau III são obrigatórias:

- a) apresentação do laudo na modalidade completa;
- b) identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;
- c) valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

9.2.2.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- a) na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4.

Para o atendimento à Tabela 4, observar as Seções de 9.1 a 9.2.

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

Graus	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo grau I

9.2.3 O grau de precisão deve estar conforme a tabela 5

Tabela 5 — Grau de precisão no caso da utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores.

Descrição	Grau
-----------	------

	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	< ou = 30%	< ou = 40%	< ou = 50%

NOTA quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto a precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico de mercado.

9.3 Método da quantificação de custo

Para o atendimento à tabela 6, observar o descrito em 9.1 a 9.3.

Tabela 6 — Grau de fundamentação no caso da utilização do método da qualificação de custos e benfeitorias.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão.	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes.
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento de custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou casos de bens novos ou projetos hipotéticos.	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se a idade, vida útil e estado de conservação.	Arbitrada.

9.3.1 Para atingir o grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.

9.3.2 Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- na tabela 5, identificam-se três campos (graus III, II e I) e seis itens;
- o atendimento a cada exigência do grau I terá um ponto; do grau II, dois pontos; e do grau III, três pontos;
- o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à tabela 5.

Tabela 7 — Enquadramento dos Laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método da qualificação do custo de benfeitorias.

Graus	III	II	I
PONTOS MÍNIMOS	7	5	3
Itens obrigatórios no Grau correspondente	Item 1, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 1 e 2 no grau II, com os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo grau I

Isso posto e de acordo com o exposto pela norma de avaliação (NBR 14653-2 de 2011), para avaliação de imóveis urbanos da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, o presente trabalho não possui enquadramento possível, se tornando portanto um trabalho de estimativa de valor, com características similares a um laudo enquadrado na classificação de avaliação precisão e de fundamentação de grau II.

6. Caracterização do objeto:

Trata-se da avaliação de parte do patrimônio da **STARX, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** composto de complexo comercial, denominado **CENTER MINAS**, localizado à Rua Queluzita - Nº 401, no bairro União (ao lado do Minas Shopping), vetor norte, cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais.

7. Descrição do imóvel:

7.1 Considerações sobre a região:

7.1.1 Ocupação circunvizinha:

A região onde se localiza o imóvel avaliando, no Bairro União, vetor norte de Belo Horizonte. A ocupação circunvizinha se apresenta com predominância de residências unifamiliares de padrão médio, prédios para salas de escritórios, prestadores de serviços e consultórios, salas para fins comerciais, e afins; hotéis e comércio de caráter local.

A região possui instituições de ensino público e particular de 1º, 2º e 3º Graus, agência de correios, agências bancárias e/ou instituições financeiras, postos de abastecimento de combustíveis, praça de lazer, clubes e/ou agremiações esportivas, ginásios ou quadras poli esportivas, lotes de terrenos urbanos, postos de saúde e/ou hospitais, prédios e/ou repartições do poder público e templos religiosos, supermercados, hipermercados ou shopping centers, dentre outros.

7.1.2 Vias de acesso:

O principal acesso até o imóvel avaliando é feito, por quem vem do centro da cidade de Belo Horizonte, pela Avenida Cristiano Machado.

Essa via encontra-se com padrão de implantação excelente, com suas pistas de rolamento com acabamento em asfalto, sendo dotadas de largura dupla com canteiros centrais dividindo as pistas.



As vias secundárias circunvizinhas apresentam também um padrão de implantação excelente, com suas pistas em asfalto, sendo dotadas de largura normal.

7.1.3 Melhoramentos públicos:

O logradouro onde se encontra os imóveis ora objetos desta avaliação (atual Rua Queluzita, futura Via 710), é dotado de passeios para a circulação de pedestres, guias de meio-fio, posteamento, cabeamento para transmissão de energia elétrica, cabeamento para comunicação telefônica, rede de água potável, rede de coleta de esgotos e águas servidas, galerias para coleta de águas pluviais, serviços postais, coletas regulares de lixo e serviços de segurança pública.

A iluminação pública é garantida por intermédio de lâmpadas a vapor de mercúrio e/ou vapor de sódio.

7.1.4 Transporte coletivo:

A região é atendida por farto serviço de transporte coletivo, podendo se comunicar com praticamente qualquer ponto da cidade.

7.1.5 Localização:

O imóvel está localizado no vetor norte de Belo Horizonte, ao lado do Minas Shopping.

7.1.6 Tipo de solo:

O solo local é aparentemente do tipo seco e firme, não estando sujeito a deslizamentos, nem a inundações, em condições normais.

7.1.7 Topografia:

A topografia do terreno do imóvel avaliando, tomando-se como base a sua testada principal, apresenta-se totalmente terraplenado, sendo que a região em seu contorno apresenta leve declive em direção à Avenida Cristiano Machado.

7.2 Considerações sobre o Edifício:

Trata-se de um complexo comercial denominado (Center Minas) que, segundo consta no site da empreendedora, terá quando totalmente concluído, aproximadamente 110.000 m², estando edificadas até o momento, as seguintes áreas:





Um moderno centro de compras com várias lojas no andar térreo e mezanino e um amplo estacionamento no 1º pavimento.

Para o deslocamento do público entre os pavimentos, além da caixa de escadas e esteiras rolantes, a edificação é dotada de 03 (três) elevadores.

7.2.1.1 Padrão construtivo:

O imóvel apresenta um padrão construtivo muito bom.

7.2.1.2 Estrutura de sustentação:

Pilares e vigas em concreto armado fundido “in loco”, chapiscadas, rebocadas e pintadas com tinta à base de látex.

7.2.1.3 Idade física aparente:

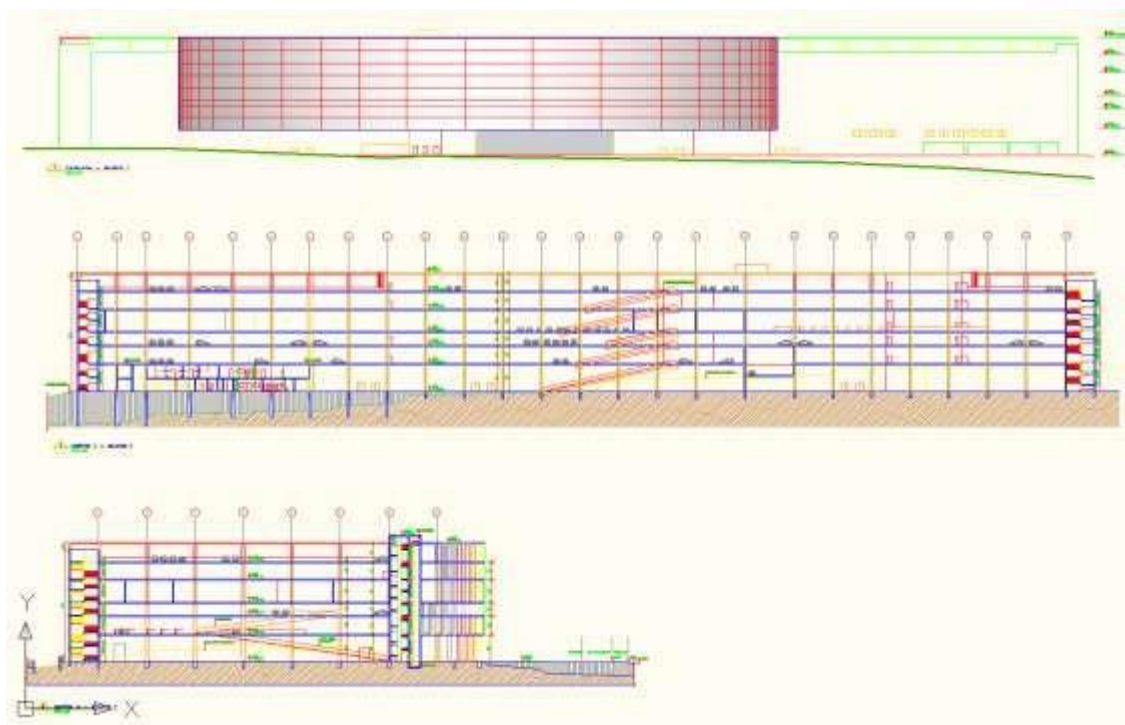
A edificação é nova, recém-inaugurada.

7.2.1.4 Sistema de combate a incêndio:

O prédio é dotado de um sistema de proteção contra incêndio, composto de caixas com hidrantes e mangueiras para combate a incêndio somente no andar térreo e estacionamento, pois os demais andares ainda não estão concluídos.

7.2.2 Fachadas externas:

A Fachada externa da edificação é feita parte em paredes com elementos de sustentação em alvenaria, rebocadas e pintadas com tinta à base de látex e parte feita em estrutura de alumínio com acabamento em vidros lisos espelhados.



7.2.3 Hall de entrada:

Este complexo comercial apresenta uma galeria de lojas em seu piso térreo, assim como esteiras rolantes que dão acesso ao estacionamento, possui também quiosques e 03 elevadores para melhor acesso aos demais andares.

7.2.3.1 Piso:

O piso tem base em laje fundida “in-loco” desempenado com acabamento em placas de pedras de granito polido.

7.2.3.2 Acabamento interno:

Paredes com elementos de sustentação em tijolos cerâmicos, chapiscados, rebocados e pintados com tinta à base de látex.

7.2.3.3 Revestimento do teto:

O teto possui revestimento em laje maciça batida “in loco” com rebaixamento em placas de gesso e sancas de gesso, emassadas e pintadas com tinta à base de látex,

7.2.3.4 Portas externas:

Estas portas são feitas em estrutura metálica com acabamentos em vidros lisos espelhados.

7.2.3.5 Sistema hidráulico:

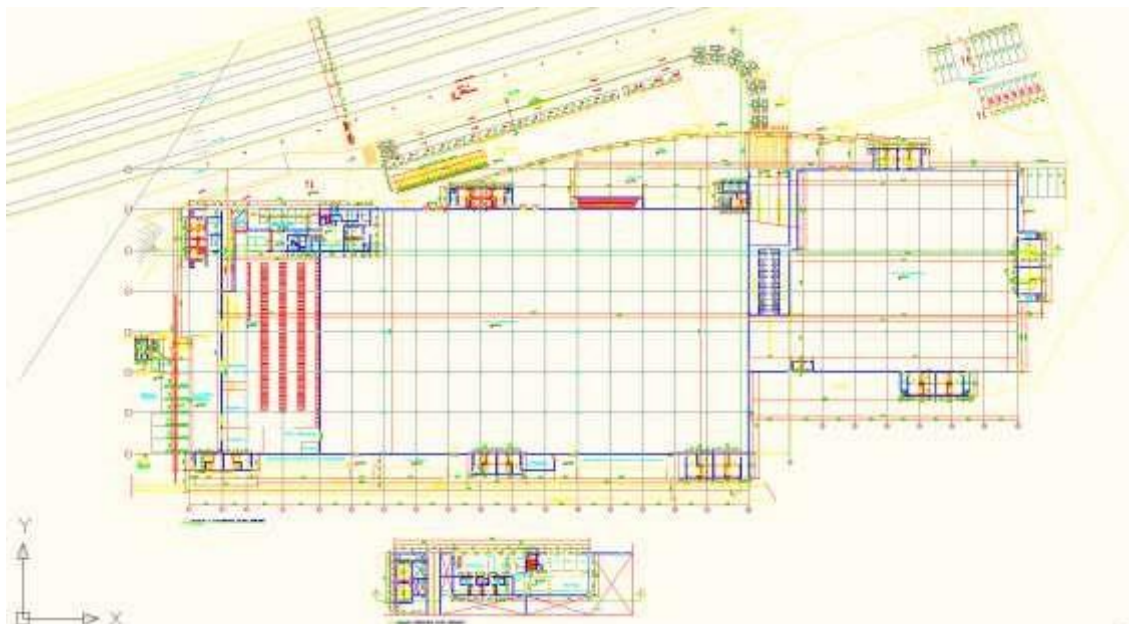
O sistema hidráulico encontra-se embutido.

7.2.3.6 Sistema elétrico:

O sistema elétrico encontra-se embutido.

7.2.3.7 Sistema de iluminação artificial:

A iluminação artificial é garantida através de luminárias de embutir com lâmpadas dicroicas.



7.2.4 Estacionamento:

Encontra-se no 1º pavimento acima das lojas, com 603 vagas para carros e 63 vagas para motos, parte do estacionamento encontra-se em fase de acabamento. **7.2.4.1**

Piso:

O piso tem base em laje fundida “in loco” desempenada, natada com acabamento em pintura com tinta resistente às intempéries e com demarcações pintadas com faixas amarelas.

7.2.4.2 Acabamento das paredes:

Paredes com elementos de sustentação em tijolos cerâmicos, chapiscadas, rebocadas e pintadas com tinta à base de látex.

7.2.4.3 Revestimento do teto:

O teto possui revestimento em laje fundida “in loco”, chapiscada, rebocada e pintada com tinta à base de látex.

7.2.4.4 Sistema hidráulico:

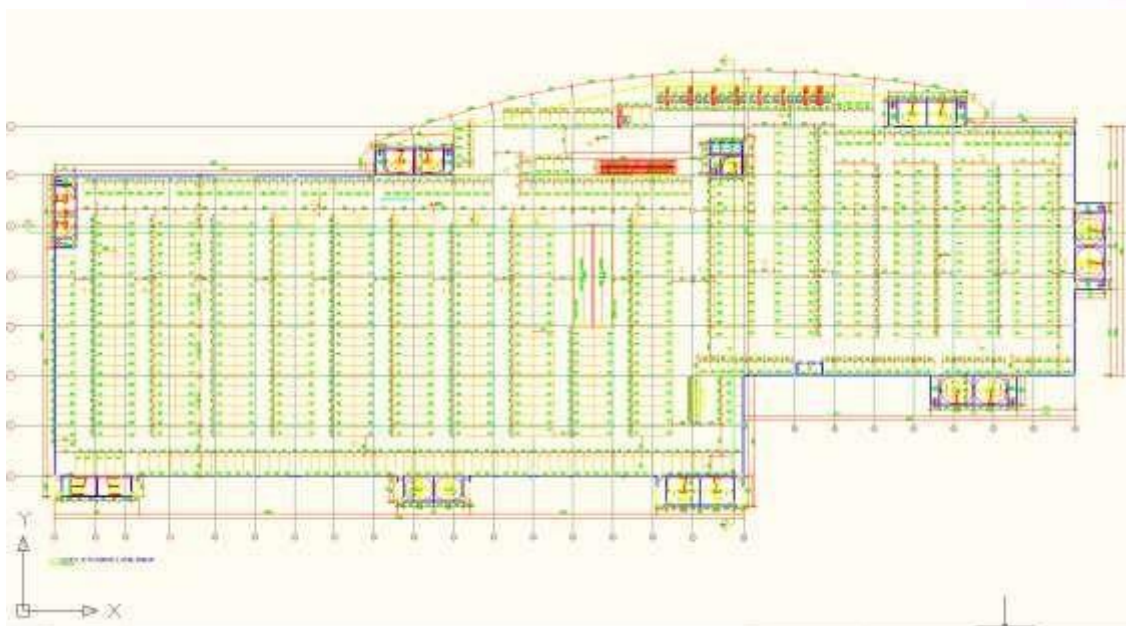
O sistema hidráulico encontra-se aparente.

7.2.4.5 Sistema elétrico:

O sistema elétrico encontra-se embutido.

7.2.4.6 Sistema de iluminação artificial:

A iluminação artificial é garantida através de calhas metálicas e lâmpadas do tipo fluorescente.



7.2.5 Lojas do pavimento térreo:

No pavimento térreo encontram-se lojas como Leroy Merlin e Lojas Rede, com o seguinte padrão de acabamento:

7.2.5.1 Padrão construtivo:

As lojas apresentam um padrão construtivo muito bom.

7.2.5.2 Piso:

O piso possui base em laje desempenada e natada, e o acabamento se divide em granitina e granito polido.

7.2.5.3 Acabamento interno:

O acabamento interno possui paredes com elementos de sustentação em tijolos cerâmicos, rebocados, emassados e pintados com tinta a base de látex.

7.2.5.4 Revestimento do teto:

O teto é de laje fundida “in loco”.

7.2.5.5 Portas externas:

Essas portas são de vidro blindex com abertura do tipo lateral de correr com acionamento automático.

7.2.5.6 Janelas e esquadrias:

São de perfil de metalon, com acabamento em vidros lisos transparentes.

7.2.5.7 Sistema hidráulico:

O sistema hidráulico encontra-se parcialmente embutido.

7.2.5.8 Sistema elétrico:

O sistema elétrico encontra-se parcialmente embutido.

7.2.5.9 Sistema de iluminação artificial:

A iluminação artificial é garantida através de calhas metálicas e lâmpadas do tipo fluorescente.

7.2.6 Andares:

Os andares do 3º ao 6º estão em fase de construção, onde futuramente serão instaladas: lojas, supermercado, faculdade dentre outros. As características construtivas estão descritas a seguir:

7.2.6.1 Padrão construtivo:

Estes andares apresentarão, quando realizados, um padrão construtivo muito bom.

7.2.6.2 Piso:

O piso possuirá base em laje desempenada e natada sem acabamento.

7.2.6.3 Acabamento interno:

O acabamento interno possuirá paredes com elementos de sustentação em blocos pré-fabricados de concreto aparente.

7.2.6.4 Revestimento do teto:

O teto será de laje fundida “in loco”.

7.2.6.5 Sistema hidráulico:

O sistema hidráulico será aplicado de forma aparente.

7.2.6.6 Sistema elétrico:

O sistema elétrico será aplicado de forma parcialmente embutido.

7.2.6.7 Sistema de iluminação artificial:

A iluminação artificial será garantida através de calhas metálicas e lâmpadas do tipo fluorescente.

7.2.6.8 Estado de conservação:

Os andares ainda não foram edificados ou encontram-se em fase de implantação.

7.2.6.9 Pé direito:

A edificação possui pé direito aproximado de 4,00 m (quatro metros) de altura para cada andar.

7.2.6.10 Áreas dos andares edificados:

Descrição	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	Área das unidades prontas
Loja 101	14.350,25	14.350,25
Loja 102	76,53	76,53
Loja 103	75,37	75,37
Loja 104	75,37	75,37
Loja 105	76,53	76,53
Loja 106	51,03	51,03
Loja 107	51,03	51,03
Loja 108	236,56	236,56
Loja 109	1.647,78	1.647,78
Loja 110	3.533,28	3.533,28
Loja 201	368,76	368,76
Loja 202	88,13	88,13
Loja 203	2.778,38	2.778,38
Loja 204	2.080,30	2.080,30
Loja 301	4.181,49	4.181,49
Loja 302	1.436,74	1.436,74
Loja 303	422,09	422,09
Loja 401	5.479,07	5.479,07
Loja 402	2.029,29	-
Loja 403	10.425,89	-
Loja 501	4.707,95	4.707,95
Loja 502	1.054,07	1.054,07
Loja 503	4.779,83	-
Loja 601	832,59	832,59
Loja 602	422,09	422,09
Cj Vagas do 2º Pcto 603 vagas	11.307,18	11.307,18
Cj Vagas 3º Pcto 522 vagas	9.676,79	8.035,79
Cj Vagas 5º Pcto 248 vagas	6.238,60	2.628,56
Cj Vagas 6º Pcto 849 vagas descob	6.783,61	1.446,44
TOTAL:	95.266,58	67.443,36

8. Formação dos valores para os terrenos:

8.1 Pesquisa de mercado realizada para os terrenos:

Ampla e minuciosa foi à pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, unitários básicos (por metro quadrado), praticados e/ou propostos para terrenos de propriedades semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliações.

Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto a várias fontes, às quais pudessem fornecer subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: cartórios, proprietários vizinhos e em especial, junto a corretores de imóveis especializados no mesmo segmento de mercado.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos saneados e homogêneos (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): fonte, áreas, topografia, localização e situação, grau de aproveitamento segundo a vocação natural de usos dos terrenos avaliados em função da qualidade dos mesmos, número de frentes, da infraestrutura local, das principais distâncias e vias de acessos.

Para o tratamento, nos dados coletados na pesquisa de mercado realizada, foi aplicado o método da regressão linear múltipla por estatística inferencial. As avaliações por *inferência estatística* são mais primorosas que as por *estatística descritiva*. As primeiras são executadas num conjunto de procedimentos que incluem identificação, coleta, seleção, processamento e análise de imóveis assemelhados ao imóvel a avaliar, de onde se extrai uma relação de valores e atributos que, invariavelmente, serão utilizados em um *software* específico de regressão linear múltipla (estatística inferencial).

O software de regressão linear múltipla por estatística inferencial para avaliações de imóveis, por nós adotado e recomendado, é o INFER da ARIA INFORMÁTICA, que utiliza dados de pesquisa de mercado de imóveis semelhantes ao avaliando, no qual os dados são lançados em uma planilha e recebem tratamento matemático/ estatístico a fim de formar um modelo matemático que relacione aquelas informações segundo as técnicas convencional e científica adotadas nas avaliações de imóveis dentro das previsões previstas na NBR 14.653.

8.2 Dados coletados na pesquisa para terrenos:

Oferta 01

TERRENO PADRÃO À VENDA
Avenida Cristiano Machado
Florammar, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 3.500.000,00
Simular financiamento

2.600
ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 1.700
IPTU



Descrição

Área em excelente localização na Avenida Cristiano Machado, ótima para Supermercado, Loja ou Galpão, são 07 Lotes, topografia espetacular, também permite acesso pela Rua Imbiraci.

Próximo ao Comércio da Avenida Saramenha, no coração doo Bairro Floramar.

Área com 38 metros de frente para Av Cristiano Machado e 41 metros para Rua Ibiraci (fundos).

Zoneamento: ZAP.

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3280-8000

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda R\$ 3.500.000, Floramar - Belo Horizonte - MG que

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Oferta 02

Lote/Terreno à Venda, 2200 m² por R\$ 6.160.000

Cidade Nova, Belo Horizonte - MG - COD: CN1299



PREÇO DE COMPRA
R\$ 6.160.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
2200m² (R\$ 2.800/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da CASA NOBRE BH IMOBILIÁRIA, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código CN1299

(31) 3448-3600

(31) 98215-5210

Olá, tenho interesse neste imóvel Lote/Terreno, 2200 m², Venda, R\$ 6.160.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

Lote em ótima localização no Cidade Nova 05 lotes planos totalizando 2.200m². Próximo à Avenida Cris

Lote em ótima localização no Cidade Nova 05 lotes planos totalizando 2.200m². Próximo à Avenida Cristiano machado e toda infraestrutura do bairro. Topografia plana. Zap 1.5.

Oferta 03

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos > A venda em Belo Horizonte > Minaslândia > Avenida Cristiano Machado

Lote/Terreno à Venda, 4263 m² por R\$ 5.541.900

Avenida Cristiano Machado - Minaslândia, Belo Horizonte - MG. COD: 33825



PREÇO DE COMPRA
R\$ 5.541.900

Tipo de Imóvel
Lote/Terreno

Área
4263m² (R\$ 1.300/m²)

Fale agora com o anunciante

Assinar para o anunciante da **Silvia Ferreira Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 33825.

(31) 3247-1000

Digite, por favor, interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 4263 m², Avenida Cristiano Machado, Venda, R\$ 5.541.900. Aguardo o contato.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda - LOTE - Belo Horizonte MG

Código do Imóvel: 33825 - Lote: - Com 4.263m² ; - Frente 60m; - Laterais 62m; - Fundo 75m.

Oferta 04

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEL ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos > A venda em Belo Horizonte > Heliópolis

Lote/Terreno à Venda, 2000 m² por R\$ 3.300.000

Heliópolis, Belo Horizonte - MG. COD: JMC1915



PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.300.000

Área
R\$ 13.000

Tipo de Imóvel
Lote/Terreno

Área
2000m² (R\$ 1.650/m²)

Fale agora com o anunciante

Assinar para o anunciante da **JMC Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código JMC1915.

(31) 2537-7500

(31) 2537-7500

Digite, por favor, interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 2000 m², Venda, R\$ 3.300.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

LOTE NA AVENIDA CRISTIANO MACHADO

Excelente lote de esquina com 2.000 m² em uma das principais avenidas de Belo Horizonte, a 3 km do Minas Shopping. "OPORTUNIDADE" Projeto já aprovado para um galpão com 1800m² com 10 metros de altura, galpão com escritório no segundo andar, loja na frente, uma doca para caminhões, uma entrada em rampa nos fundos do galpão, estacionamento sob pilotis.

Oferta 05

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > Dom Silvério

Lote/Terreno à Venda, 4000 m² por R\$ 3.000.000

Dom Silvério, Belo Horizonte - MG COD. 5654



6 de 11

PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
4000m² (R\$ 750/m²)

Fale agora com o anunciante ✓

Apesar para o anunciante da **Esperança Imóveis BH**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 5654

(31) 3437-6941
(31) 98586-2746

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 4000 m², Venda, R\$ 3000000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Lote/Terreno para venda com 4000 metros quadrados.

Excelente terreno, ótimo para investidores e construtoras, localização com fácil acesso ao anel rodoviário, José Cândido de Oliveira, Cristiano Machado e a Puc São Gabriel, terreno com aproximadamente 4000 mil metros, totalizando 11 lotes, sendo 7 lotes com topografia semi plana e 4 lotes com declive, documentação em dia. O proprietário aceita permuta como parte do pagamento no local ou em outro bairro. Cód 5654 PJ 3970.

Oferta 06

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > Dona Clara > Avenida Cristiano Machado

Lote/Terreno à Venda, 1460 m² por R\$ 3.180.000

Avenida Cristiano Machado - Dona Clara, Belo Horizonte - MG COD. GN1007



1 de 2

PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.180.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
1460m² (R\$ 2.178/m²)

Fale agora com o anunciante ✓

Apesar para o anunciante da **GN Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código GN1007

(31) 3282-0222

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 1460 m², Avenida Cristiano Machado, Venda, R\$ 3180000. Aguardo o contato.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda Residencial / Lote/Terreno Belo Horizonte MG

Excelente lote, medindo 1460 m², sendo 21 x 69 ms, com frente para duas avenidas. Próximo ao estação metrô no bairro primeiro de maio, plana, zoneamento especial. Possui no local um galpão.

Oferta 07

TERRENO PADRÃO À VENDA
Avenida Cristiano Machado
Minaslândia (P Maio), Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 2.376.000,00
Simular financiamento

1.584

ÁREA TOTAL (M²)



CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3546-1500

(31) 99896-1100

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Olá, gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$ 2.376.000, Minaslândia (P Maio) - Belo Horizonte - MG

☒ Desejo receber notificações e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Descrição

Terreno a venda no Bairro Minaslândia com 1584 m². IPTU: R\$ 2007,09

Oferta 08

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > FERNÃO DIAS

Lote/Terreno à Venda, 1546 m² por R\$ 2.150.000

FERNÃO DIAS, Belo Horizonte - MG COD. PR37

PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.150.000

CONDOMÍNIO
R\$ 1

IPTU
R\$ 1

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
1546m² (R\$ 1.390/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Prado Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código PR37

(31) 3332-8887

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 1546 m², Venda, R\$ 2.150.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda Residencial / Lote/Terreno Belo Horizonte MG

OPORTUNIDADE PARA CONSTRUTORES EXCELENTE LOCALIZAÇÃO TERRENO DE 1546M² DE ESQUINA PEQUENO DECLIVE QUE CONTRIBUI PARA A CONSTRUÇÃO DE PRÉDIOS LOTES 4C, 4D, 4DE ALTURA PERMITIDA ENTRE DE 31 A 40 METROS PRÓXIMO AO MINAS SHOPPING, LERÓY MARLIN ACESSO PARA CRISTIANO MACHADO, ANEL RODOVIÁRIO, AV. JOSÉ CANDIDO DA SILVEIRA ZONEAMENTO ZAP 1.5 APROVEITAMENTO INFORMAÇÃO BÁSICA E LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

Oferta 09

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > Minaslândia

Lote/Terreno à Venda, 1080 m² por R\$ 2.000.000

Minaslândia, Belo Horizonte - MG COD. 158



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.000.000

IPTU
R\$ 19.590

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
1080m² (R\$ 1.851/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Grace Flecha Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 158

(31) 2532-2443
(31) 99772-7374

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 1080 m², Venda, R\$ 2000000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Terreno a Venda em Belo Horizonte, Minaslândia

TERRENO DE 1080 M - AVENIDA CRISTIANO MACHADO

Terreno localizado em corredor de grande movimento, próximo a um Posto de Gasolina. Cliente estuda permuta.

Oferta 10

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > Floresta

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 2.000.000

Floresta, Belo Horizonte - MG COD. 2080



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
800m² (R\$ 2.500/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **CIOTTO BITARRES IMÓVEIS**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 2080

(31) 3324-0611

Olá, tenho interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 800 m², Venda, R\$ 2000000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Venda Residencial / Lote/Terreno Belo Horizonte MG

Lote na Av. Cristiano Machado, em ótima localização e com 800m².

Oferta 11

zap HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > TERREINOS PADRÃO PARA COMPRAR > TERREINOS PADRÃO À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > SAGRADA FAMÍLIA > TERRENO PADRÃO IM011177887

TERRENO PADRÃO À VENDA
Rua Av. Cristiano Machado
Sagrada Família, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 1.620.000,00
Simular financiamento

827
ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 5.963
IPTU

DECISÃO
IMÓVEIS

Lote – 827,00m²
1 de 1

CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Ao ligar diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3048-4455

Nome _____
E-mail _____
DDD _____ Telefone _____

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$ 1.620.000, Sagrada Família - Belo Horizonte - MG, que _____

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar **ENVIAR E-MAIL**

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Crie uma lista de imóveis favoritos para ver mais tarde. Ok, entendi!

Descrição

Lote: Bem localizado, frente a passarela a 100m do supermercado EPA, 70mts de frente para Av. Cristiano Machado, área total 1.550m² - sendo 827m².
Área do terreno: 827m²
Frente: 70m²
Lateral Esquerda: 67m²
Fundos: 33m²
Lateral Direita: 09m²

Oferta 12

zap HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > TERREINOS PADRÃO PARA COMPRAR > TERREINOS PADRÃO À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > PLANALTO > TERRENO PADRÃO IM01152744

TERRENO PADRÃO À VENDA
Rua General Carlos Guedes
Planalto, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 1.600.000,00
Simular financiamento

800
ÁREA TOTAL (M²)

DESTAQUE



CONTATAR O ANUNCIANTE
VER TELEFONE

Ao ligar diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3421-1054
(31) 3785-7000

Nome _____
E-mail _____
DDD _____ Telefone _____

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$ 1.600.000, Planalto - Belo Horizonte - MG, que _____

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar **ENVIAR E-MAIL**

Descrição

Lote de esquina com 800m² todo murado com portão, com área de churrasco, 4 banheiros, sauna, piscina desativada, ducha, sala, cozinha. Excelente localização entre Av. Dr. Cristiano Guimarães e Av. Cristiano Machado. Próximo de todo tipo de comércio. - Atualizado em: 20/10/2017 - 16:22

Oferta 13

[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-minaslandia-bairros-belo-horizonte-1155m2venda-R\\$1550000-id-81118268/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=trovitpremium](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-minaslandia-bairros-belo-horizonte-1155m2venda-R$1550000-id-81118268/?utm_source=Trovit&utm_medium=CPC&utm_campaign=trovitpremium)



COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS
ANUNCIAR IMÓVEL
ENTRAR

Lote/Terreno à Venda, 1155 m² por R\$ 1.550.000

Avenida Cristiano Machado - Minaslândia, Belo Horizonte - MG COD. CH4026

\$ PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.550.000

1155m² de área total (R\$ 1.341/m²)

ANUNCIADO POR
CHR Empreendimentos Imobiliários

Lote - Galpão

Terreno plano com 30 metros de frente para avenida totalizando 1.155m². Com projeto aprovado de um galpão com área construída de 1137m².

Lote - Galpão

Avenida Cristiano Machado, Norte, Belo Horizonte, Minas Gerais; 31741-401

Terreno plano com 30 metros de frente para avenida totalizando 1.155m². Com projeto aprovado de um galpão com área construída de 1137m².

R\$1.550.000

1155 m²

Há Mais de 30 dias

Oferta 14

HOME
FAVORITOS
BUSCAS E ALERTAS
QUANTO VALE?
BUSCA NO MAPA
DICAS
TEMPORADA

INÍCIO > TERRENO PADRÃO PARA COMPRAR > TERRENO PADRÃO À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > PRIMEIRO DE MAIO > TERRENO PADRÃO IM010781972

TERRENO PADRÃO À VENDA

Avenida Cristiano Machado

Primeiro de Maio, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 1.500.000,00
Simular financiamento

1.584

ÁREA TOTAL (M²)

DESTAQUE

Descrição

Lote: 1.584 m². Benefícios: Excelente localização de fácil acesso. Referências: Próximo a estação 1º de maio. Melhor acesso: Av. Cristiano Machado. IPTU: R\$ 0.00.

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ap ligar diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3351-1160

Nome

E-mail

DDD

Telefone

Ciá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Terreno Padrão à venda, R\$ 1.500.000, Primeiro de Maio - Belo Horizonte - MG, que:

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar **ENVIAR E-MAIL**

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Crie uma lista de imóveis favoritos para ver mais tarde.

Oferta 15



zap HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > TERRENSOS PADRÃO PARA COMPRAR > TERRENSOS PADRÃO À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > PRIMEIRO DE MAIO > TERRENO PADRÃO IM011104147

TERRENO PADRÃO À VENDA

Avenida Cristiano Machado
Primeiro de Maio, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 900.000,00
Simular financiamento

736
ÁREA TOTAL (m²)

CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Ap ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3303-5555

Nome

Descrição

Oportunidade! Localização excelente, próximo a Estação do Metrô e Av. Sebastião de Brito. Lote com 736,51m², com 22m de frente, Zoneamento ZAP, plano, cercado. IPTU: R\$ 0.00

Oferta 16

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lotes/Terrenos à venda em Belo Horizonte > Floramar > Avenida Deputado Útilmo de Carvalho

Lote/Terreno à Venda, 636 m² por R\$ 800.000

Avenida Deputado Útilmo de Carvalho - Floramar, Belo Horizonte - MG COD. 412



1 de 8

PREÇO DE COMPRA
R\$ 800.000

IPTU
R\$ 417

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
636m² (R\$ 1.257/m²)

Fale agora com o anunciante

Ap ligar para o anunciante da 1BH Negócios Imobiliários, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 412

(31) 2515-0070

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Lote/Terreno, 636 m², Avenida Deputado Útilmo de Carvalho, Venda, R\$ 800.000. Aguardo o

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda Residencial / Lote/Terreno Belo Horizonte MG

Excelente lote, ótima localização no Bairro Planalto, próximo a Av. Cristiano Machado. Zoneamento: ZARZ, 12m frente 51m lateral

Oferta 17

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > MG > Lote/Terreno à venda em Belo Horizonte > Venda

Lote/Terreno à Venda, 570 m² por R\$ 630.000

Belo Horizonte - MG - CEP: 30000



PREÇO DE CÔRTELA
R\$ 630.000

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
570m² (as 1.024m²)

Fale agora com o anunciante

Assim que o anúncio da **Campos Imóveis BH** for publicado, você poderá entrar em contato com o anunciante.

(31) 3653-3334
(31) 99204-9590

Dê, então, interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 570m², Venda, R\$ 630.000. Aguardo o contato. Campos.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por telefone ou WhatsApp

Venda Residencial / Lote/Terreno Belo Horizonte MG

Lote de 570m², todo murado próximo a Av. Cristiano Machado, estação do metrô, Zoneamento Zap, projeto em estudo para 10 apartamentos ou 05 casas de entradas independentes.

Oferta 18

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS

VivaReal > Venda > MG > Lote/Terreno à venda em Belo Horizonte > Ipiranga > Rua Vitorino

Lote/Terreno à Venda, 351 m² por R\$ 556.000

Rua Vitorino, 40 - Ipiranga, Belo Horizonte - MG - CEP: 31007



PREÇO DE CÔRTELA
R\$ 556.000

CORREÇÃO
R\$ 1

IPTU
R\$ 1.465

TIPO DE IMÓVEL
Lote/Terreno

ÁREA
351m² (as 1.884m²)

Fale agora com o anunciante

Assim que o anúncio da **Brasão de Sousa Gomes** for publicado, você poderá entrar em contato com o anunciante.

(31) 98851-4053
(31) 3879-8910

Dê, então, interesse neste imóvel: Lote/Terreno, 351m², Rua Vitorino, 40, Venda, R\$ 556.000. Aguardo o contato. Gomes.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

Receber contato por telefone ou WhatsApp

Vendo lote no bairro Ipiranga com excelente localização.

Vendo excelente lote no bairro Ipiranga com excelente localização (próximo da Av. Cristiano Machado). Documentação toda regularizada, área de 351,52 m² sendo 22,5 m de frente para rua.

Oferta 19



HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > GALPÕES/DEPÓSITOS/ARMAZÉNS PARA COMPRAR > GALPÕES/DEPÓSITOS/ARMAZÉNS À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > CONCORDIA > GALPÃO/DEPÓSITO/ARMAZÉM IM011112152

GALPÃO/DEPÓSITO/ARMAZÉM À VENDA
Avenida Cristiano Machado
Concordia, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 2.000.000,00
Simular financiamento

670 670
ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 2.985
VALOR DO M²

DESTAQUE



CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3303-5555

Nome:

E-mail:

DDD:

Telefone:

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Galpão/Depósito/Armazém à venda, R\$ 2.000.000, Concordia - Belo Horizonte -

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

Descrição

Ótimo galpão com pé direito de aproximadamente 9m, com 03 pisos. Piso em cimento liso. Entrada para qualquer caminhão. Lote 10x40. Ótima localização, 2 minutos do Centro. IPTU: R\$ 0.00

Oferta 20



HOME FAVORITOS BUSCAS E ALERTAS QUANTO VALE? BUSCA NO MAPA DICAS TEMPORADA

INÍCIO > LOTEAMENTOS/CONDOMÍNIOS PARA COMPRAR > LOTEAMENTOS/CONDOMÍNIOS À VENDA EM BELO HORIZONTE, MG > CONCORDIA > LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO IM08476879

LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO À VENDA
Avenida Cristiano Machado
Concordia, Belo Horizonte - MG

VALOR DE VENDA
R\$ 1.200.000,00
Simular financiamento

400
ÁREA TOTAL (M²)

R\$ 3.000 **R\$ 10**
VALOR DO M² CONDOMÍNIO

DESTAQUE



CONTATAR O ANUNCIANTE

VER TELEFONE

Até ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(31) 3482-8870

(31) 99935-5576

Nome:

E-mail:

DDD:

Telefone:

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Loteamento/Condomínio à venda, R\$ 1.200.000, Concordia - Belo Horizonte -

☒ Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

Limpar

ENVIAR E-MAIL

ADICIONAR AOS FAVORITOS

- Terreno bom para investidores com interesse em obter uma renda de R\$7.000,00 por mês.
- Como lote é muito interessante para construtoras imóvel com frente de 12,00 metros de frente,
- Localização privilegiada em frente a estação do metrô Cristiano Machado, ótimo ponto comercial próximo a todo tipo de comércio e próximo ao centro da cidade...-----Sol da manhã

Oferta 21



Galpão para Venda Planalto, Belo Horizonte

Imóveis para venda: Galpões, Belo Horizonte > Galpões, Região Norte > Galpão, Planalto > 576687

FOTOS



Código do imóvel
576687

VENDA

Valor de venda
R\$ 2.000.000
Condomínio
--
Iptu
R\$ 620

ENTRE EM CONTATO

Multimóveis Netimóveis

(31) 3225-6952

Nome

E-mail

Olá, eu gostaria de obter mais informações sobre este imóvel: Galpão, R\$ 2.000.000, Planalto - 576687.

702 m² - quarto - suite - banheiro - vaga - varanda

- * Junto a Estação de Metrô Flomamar e Avenida Cristiano Machado
- * Próximo ao Anel Rodoviário
- * Galpão em lote de 702 m² com 12 metros de frente
- * 865 m² de totais
- * Escritório + Anexo 163 m² (Mezanino)
- * Recuado com 4 vagas frontais

Oferta 22

Comprar

Apartamento

DIGITE O BAIRRO OU CIDADE

Lote-Área-Terreno para Venda Planalto, Belo Horizonte

Imóveis para venda: Lote-Área-Terreno, Belo Horizonte > Lote-Área-Terreno, Região Norte > Lote-Área-Terreno, Planalto > 625246

Código do imóvel
625246

VENDA

Valor de venda
R\$ 3.200.000
Condomínio
--
Iptu
R\$ 5.875

ENTRE EM CONTATO

Aceti Netimóveis

(31) 3378-6722

Nome

E-mail

Telefone

Olá, eu gostaria de obter mais informações sobre este imóvel: Lote-Área-Terreno, R\$ 3.200.000, Planalto - 625246. Aguardarei o contato.Obrigado.

2160 m² - quarto - suite - banheiro - vaga - varanda

Área comercial e residencial , Excelente Localização , no Planalto, prox. do Itapuã e Vila Cloris, tendo como referencia de localização , a avenida Pedro I, a Cristiano Machado, a Unimed e a Vila Olímpica.

Fica em avenida comercial de grande circulação e movimentação com acesso a transporte , serviços e acessos a alguns dos principais corredores viários de BH (Cristiano Machado , Pedro I e saída para Anel Rodoviário).

Excelente imóvel (06 lotes, totalizando 2160 m2) Para incorporação comercial e residencial . Ideal para investidores .

Oferta 23

Terreno à venda em Sagrada Família, Belo Horizonte - MG

Sagrada Família - Belo Horizonte, MG • Código do imóvel: 21726



ÁREA 500

Fale com o anunciante



MDimóveis

CRECI: PJ 3214

CÓDIGO DO IMÓVEL: 21726

(31) 3045-4545

Seu nome

Seu telefone

Código do Imóvel: 21726 - LOTE PLANO EM LOCALIZAÇÃO, COM 500m² PLANO, ZONEAMENTO ZAP. OBS.: VIZINHO DO LOTE DO CÓDIGO 21790

Oferta 24

Terreno à venda em Sagrada Família, Belo Horizonte - MG

Sagrada Família - Belo Horizonte, MG • Código do imóvel: 23994



ÁREA 390

Fale com o anunciante



MDimóveis

CRECI: PJ 3214

CÓDIGO DO IMÓVEL: 23994

Ver Telefone

Seu nome

Seu telefone

Código do Imóvel: 23994 - ÓTIMO LOTE LOCALIZADO NO BAIRRO SAGRADA FAMÍLIA COM 390M². MEDIDAS DO LOTE: 12X40X7,5X40M. ZONEAMENTO ZAP LE111

8.3 Estudos estatísticos:

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº	«Valor total»	Área total	Valor/m ²	Topografia	Vocação	Via	Local
			200				

01 LAUDO STARX 2017 12 26 REV3 PDF

1	3.500.000,00	2.600,00	1.346,15	Declive suave	[] Comercial	Corredor	Regular
2	6.160.000,00	2.200,00	2.800,00	Plano	[x] Residencial	Rua	Muito Bom
3	5.541.900,00	4.263,00	1.300,00	Declive	[] Comercial	Corredor	Regular
4	3.300.000,00	2.000,00	1.650,00	active suave	[] Comercial	Avenida	Bom
5	3.000.000,00	4.000,00	750,00	Declive	[] Comercial	Rua	Ruim
6	3.180.000,00	1.460,00	2.178,08	Plano	[] Comercial	Avenida	Muito Bom
7	2.376.000,00	1.584,00	1.500,00	Active	[] Comercial	Corredor	Bom
8	2.150.000,00	1.546,00	1.390,69	active suave	[x] Residencial	Rua	Regular
9	2.000.000,00	1.080,00	1.851,85	Active	[] Comercial	Corredor	Bom
10	2.000.000,00	800,00	2.500,00	Declive suave	[] Comercial	Corredor	Muito Bom
11	1.620.000,00	827,00	1.958,89	Active	[] Comercial	Corredor	Bom
12	1.600.000,00	800,00	2.000,00	Plano	[x] Residencial	Rua	Bom
13	1.550.000,00	1.155,00	1.341,99	Declive suave	[] Comercial	Corredor	Regular
14	1.500.000,00	1.584,00	946,97	Active	[] Comercial	Corredor	Ruim
15	900.000,00	736,00	1.222,83	Plano	[x] Residencial	Avenida	Regular
16	800.000,00	636,00	1.257,86	Declive suave	[x] Residencial	Avenida	Regular
17	630.000,00	570,00	1.105,26	active suave	[x] Residencial	Rua	Regular
18	556.000,00	351,00	1.584,05	Declive suave	[x] Residencial	Rua	Bom
19	2.000.000,00	670,00	2.985,07	Plano	[] Comercial	Corredor	Muito Bom
20	1.200.000,00	400,00	3.000,00	Plano	[] Comercial	Corredor	Muito Bom
21	2.000.000,00	702,00	2.849,00	Plano	[] Comercial	Corredor	Muito Bom
22	3.200.000,00	2.160,00	1.481,48	Declive suave	[] Comercial	Rua	Bom
23	850.000,00	500,00	1.700,00	active suave	[x] Residencial	Rua	Bom
24	800.000,00	390,00	2.051,28	Plano	[x] Residencial	Rua	Bom

Variáveis marcadas com "<" e ">" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r ² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9732	0,9360	85,0664	4 em 4	0
2	0,9724	0,9341	82,4634	4 em 4	0
3	0,9711	0,9311	78,7042	4 em 4	0
4	0,9711	0,9311	78,6867	4 em 4	0
5	0,9702	0,9288	76,0628	4 em 4	0
6	0,9697	0,9315	105,1911	3 em 3	0
7	0,9695	0,9273	74,3669	4 em 4	0
8	0,9692	0,9303	103,3772	3 em 3	0
9	0,9689	0,9296	102,2991	3 em 3	1
10	0,9689	0,9258	72,7633	4 em 4	0
11	0,9685	0,9250	71,8935	4 em 4	0
12	0,9679	0,9274	98,8806	3 em 3	1
13	0,9677	0,9269	98,2742	3 em 3	0
14	0,9677	0,9231	69,9912	4 em 4	0
15	0,9675	0,9265	97,6214	3 em 3	0
16	0,9674	0,9225	69,3968	4 em 4	0
17	0,9673	0,9260	96,9482	3 em 3	0
18	0,9673	0,9220	68,9825	3 em 4	1
19	0,9669	0,9213	68,2712	4 em 4	0
20	0,9669	0,9251	95,6452	3 em 3	1

21	0,9665	0,9243	94,6447	3 em 3	0
22	0,9661	0,9194	66,5846	4 em 4	0
23	0,9659	0,9229	92,8148	3 em 3	0
24	0,9659	0,9229	92,7207	3 em 3	0
25	0,9657	0,9185	65,7808	4 em 4	0
26	0,9656	0,9182	65,5643	4 em 4	0
27	0,9656	0,9221	91,7883	3 em 3	1
28	0,9655	0,9221	91,7522	3 em 3	0
29	0,9652	0,9173	64,7538	4 em 4	0
30	0,9650	0,9210	90,3362	3 em 3	0
31	0,9648	0,9164	64,0098	4 em 4	0
32	0,9645	0,9155	63,2779	3 em 4	0
33	0,9644	0,9197	88,7810	3 em 3	0
34	0,9644	0,9153	63,1129	3 em 4	0
35	0,9642	0,9192	88,1621	3 em 3	0
36	0,9640	0,9188	87,7428	3 em 3	1
37	0,9636	0,9177	86,5345	3 em 3	1
38	0,9634	0,9173	85,9918	3 em 3	0
39	0,9631	0,9122	60,7746	4 em 4	0
40	0,9630	0,9165	85,1598	3 em 3	0
41	0,9627	0,9114	60,1826	4 em 4	0
42	0,9622	0,9102	59,2522	3 em 4	0
43	0,9618	0,9094	58,6907	3 em 4	0
44	0,9617	0,9135	81,9985	3 em 3	0
45	0,9615	0,9132	81,6222	3 em 3	0
46	0,9615	0,9085	58,0990	3 em 4	0
47	0,9613	0,9128	81,2208	3 em 3	0
48	0,9608	0,9115	80,0026	3 em 3	0
49	0,9607	0,9156	125,8007	2 em 2	0
50	0,9602	0,9102	78,7080	3 em 3	0

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	2.439,87	2.231,37	2.691,34
2	Sim	Não há	2.404,50	2.206,05	2.642,19
3	Sim	Não há	2.546,62	2.396,71	2.705,91
4	Sim	Não há	2.357,79	2.171,62	2.578,88
5	Sim	Não há	2.543,04	2.318,66	2.815,49
6	Sim	Não há	2.647,67	2.467,81	2.855,80
7	Sim	Não há	2.505,40	2.295,05	2.758,20
8	Sim	Não há	2.590,39	2.424,34	2.780,86
9	Sim	Não há	2.297,66	2.128,97	2.495,39
10	Sim	Não há	2.509,14	2.360,90	2.666,68
11	Sim	Não há	2.455,96	2.262,93	2.684,99
12	Sim	Não há	2.661,60	2.541,42	2.787,46
13	Sim	Não há	2.704,47	2.508,51	2.933,63
14	Sim	Não há	2.611,83	2.458,67	2.774,53
15	Sim	Não há	2.534,46	2.374,78	2.717,16
16	Sim	Não há	2.628,16	2.388,18	2.921,75
17	Sim	Não há	2.647,66	2.468,26	2.855,18
18	Sim	Não há	2.475,31	2.331,14	2.628,40
19	Sim	Não há	2.589,24	2.366,88	2.857,72
20	Sim	Não há	2.460,45	2.325,82	2.602,87
21	Sim	Não há	2.396,12	2.223,00	2.598,49
22	Sim	Não há	2.537,99	2.337,08	2.776,71
23	Sim	Não há	2.587,91	2.418,64	2.782,65

24	Sim	Não há	2.745,26	2.532,75	2.996,71
25	Sim	Não há	2.573,72	2.424,98	2.731,59
26	Sim	Não há	2.499,27	2.270,27	2.779,66
27	Sim	Não há	2.694,00	2.567,55	2.826,69
28	Sim	Não há	2.689,93	2.495,91	2.916,66
29	Sim	Não há	2.516,59	2.274,79	2.815,92
30	Sim	Não há	2.627,18	2.506,16	2.754,04
31	Sim	Não há	2.660,59	2.504,01	2.826,96
32	Sim	Não há	2.510,72	2.260,25	2.823,61
33	Sim	Não há	2.628,79	2.447,85	2.838,61
34	Sim	Não há	2.540,80	2.398,61	2.691,41
35	Sim	Não há	2.479,29	2.298,87	2.690,43
36	Sim	Não há	2.527,67	2.395,18	2.667,49
37	Sim	Não há	2.715,29	2.581,75	2.855,74
38	Sim	Não há	2.440,38	2.229,12	2.695,88
39	Sim	Não há	2.622,75	2.472,59	2.782,04
40	Sim	Não há	2.658,88	2.533,56	2.790,39
41	Sim	Não há	2.629,48	2.386,80	2.927,10
42	Sim	Não há	2.646,20	2.386,94	2.968,65
43	Sim	Não há	2.591,19	2.449,09	2.741,53
44	Sim	Não há	2.603,50	2.478,65	2.734,64
45	Sim	Não há	2.579,06	2.445,97	2.719,39
46	Sim	Não há	2.636,38	2.366,35	2.975,98
47	Sim	Não há	2.680,32	2.549,36	2.818,00
48	Sim	Não há	2.572,76	2.349,65	2.842,68
49	Sim	Não há	2.524,11	2.355,54	2.718,67
50	Sim	Não há	2.632,05	2.505,02	2.765,53

MODELOS

- (1) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (2) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (3) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Local}]$
- (4) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (5) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Ln}(\text{Via})] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (6) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (7) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Ln}(\text{Via})] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (8) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (9) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Vocação}] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (10) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Local}]$
- (11) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Ln}(\text{Via})] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (12) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Local}]$
- (13) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Ln}(\text{Via})] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (14) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Ln}(\text{Via})] + b_4[\text{Local}]$
- (15) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (16) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (17) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Ln}(\text{Via})] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (18) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Local}]$
- (19) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (20) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Vocação}] + b_2[\text{Via}] + b_3[\text{Local}]$
- (21) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Vocação}] + b_2[\text{Ln}(\text{Via})] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (22) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (23) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Ln}(\text{Via})] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (24) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3[\text{Ln}(\text{Local})]$
- (25) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Ln}(\text{Topografia})] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Ln}(\text{Via})] + b_4[\text{Local}]$
- (26) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2[\text{Vocação}] + b_3[\text{Via}] + b_4[\text{Local}]$
- (27) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1[\text{Topografia}] + b_2[\text{Ln}(\text{Via})] + b_3[\text{Local}]$

- (28) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
 (29) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot [\text{Via}] + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (30) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot [\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (31) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (32) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot [\text{Via}] + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (33) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
 (34) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (35) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Vocação}] + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
 (36) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Vocação}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (37) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Topografia}] + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (38) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Vocação}] + b_2 \cdot [\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (39) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (40) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (41) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (42) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (43) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot 1/[\text{Via}] + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (44) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (45) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot [\text{Vocação}] + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (46) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Topografia}] + b_2 \cdot [\text{Vocação}] + b_3 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_4 \cdot [\text{Local}]$
 (47) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot \text{Ln}([\text{Topografia}]) + b_2 \cdot 1/[\text{Via}] + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (48) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Vocação}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_3 \cdot [\text{Local}]$
 (49) : $1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = b_0 + b_1 \cdot [\text{Via}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Local}])$
 (50) : $\text{Ln}([\text{Valor}/\text{m}^2]) = b_0 + b_1 \cdot 1/[\text{Topografia}] + b_2 \cdot \text{Ln}([\text{Via}]) + b_3 \cdot [\text{Local}]$

Observações :

(a) **Regressores testados a um nível de significância de 20,00%**

(b) **Critério de identificação de outlier :**

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) **Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%**

(d) **Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%**

(e) **Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.**

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- Valor/m²: Valor por m² encontrado. **Equação: $[\text{Valor total}]/[\text{Área total}]$**

Variáveis Independentes :

- Valor total : Valor total dos imóveis nas pesquisas realizadas. **(variável não utilizada no modelo)**
- Área total : Área total dos imóveis pesquisados. **(variável não utilizada no modelo)**
- Topografia : Variável referente a topografia do imóvel ofertado.
Declive = 1; Aclive = 2; Declive suave = 3; aclive suave = 4; Plano = 5;
- Posição : Variável referente a posição dentro da quadra. **(variável não utilizada no modelo)**
Opções : Meio|Esquina

- Vocação : tipo de vocação do imóvel.
Opções : Residencial|Comercial
- Via : Variável referente ao tipo de via em que o imóvel se encontra. **Rua = 1; Avenida = 2; Corredor = 3;**
- Local : Variável referente a localização dentro do bairro.
Ruim = 1; Regular = 2; Bom = 3; Muito Bom = 4; Ótimo = 5;

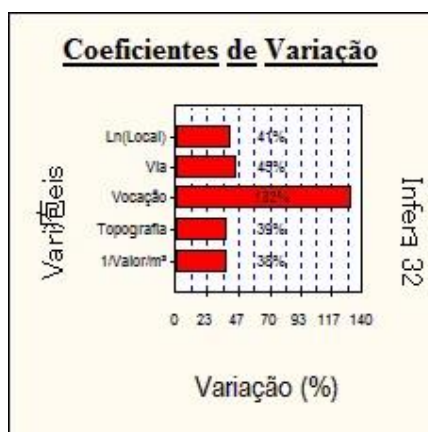
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 24
 Nº de variáveis independentes : 4
 Nº de graus de liberdade : 19
 Desvio padrão da regressão : $6,1081 \times 10^{-5}$

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
1/Valor/m²	$6,3850 \times 10^{-4}$	$2,4141 \times 10^{-4}$	37,81%
Topografia	3,50	1,3513	38,61%
Vocação	0,38	0,4945	131,88%
Via	2,08	0,9286	44,57%
Ln(Local)	0,9607	0,3958	41,21%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes : 20.

Distribuição das Variáveis



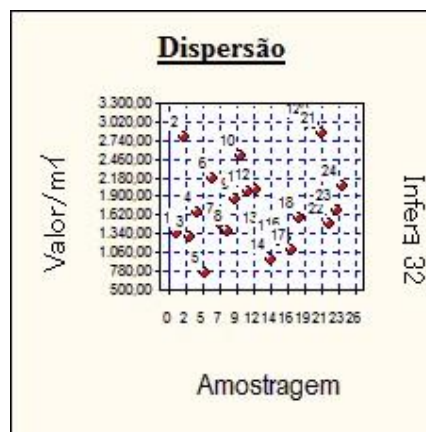
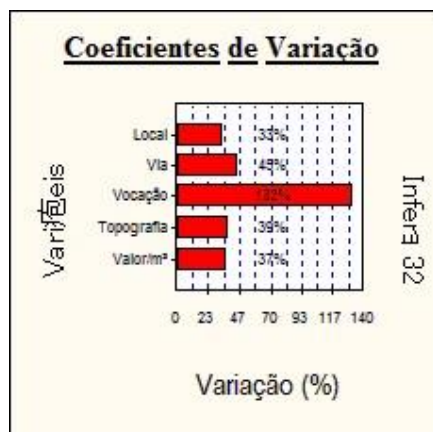
Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
Valor/m²	1781,31	650,8914	750,00	3000,00	2250,00	36,5400
Topografia	3,5000	1,3513	1,0000	5,0000	4,0000	38,6093
Vocação	0,3750	0,4945	0,0000	1,0000	1,0000	131,8760
Via	2,0833	0,9286	1,0000	3,0000	2,0000	44,5733

Local	2,7916	0,9315	1,0000	4,0000	3,0000	33,3683
-------	--------	--------	--------	--------	--------	---------

Distribuição das Variáveis não

Transformadas Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

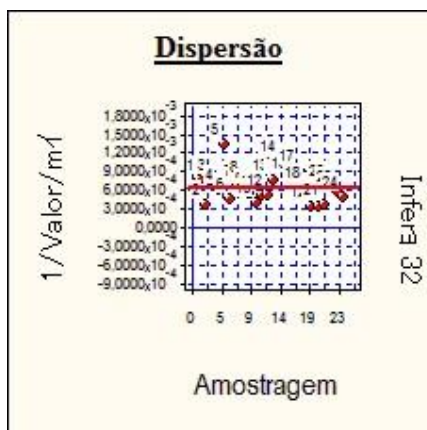


Tabela de valores estimados e observados Valores para a variável Valor/m².

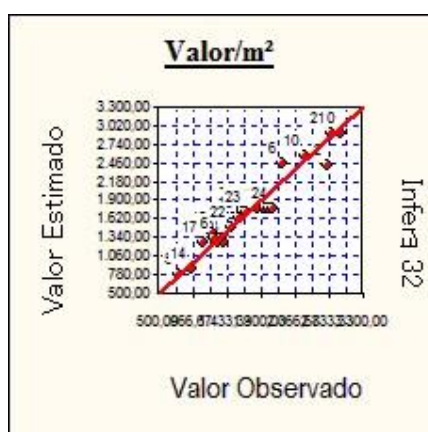
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	1.346,15	1.327,44	-18,71	-1,3898 %
2	2.800,00	2.423,30	-376,70	-13,4535 %
3	1.300,00	1.249,96	-50,04	-3,8492 %
4	1.650,00	1.712,32	62,32	3,7769 %
5	750,00	771,32	21,32	2,8428 %
6	2.178,08	2.439,87	261,79	12,0191 %
7	1.500,00	1.772,61	272,61	18,1738 %
8	1.390,69	1.251,03	-139,66	-10,0425 %
9	1.851,85	1.772,61	-79,24	-4,2791 %
10	2.500,00	2.564,13	64,13	2,5652 %
11	1.958,89	1.772,61	-186,28	-9,5096 %
12	2.000,00	1.774,76	-225,24	-11,2621 %

13	1.341,99	1.327,44	-14,55	-1,0841 %
14	946,97	877,18	-69,79	-7,3693 %
15	1.222,83	1.409,57	186,74	15,2714 %
16	1.257,86	1.322,52	64,66	5,1407 %
17	1.105,26	1.251,03	145,77	13,1887 %
18	1.584,05	1.638,93	54,88	3,4647 %
19	2.985,07	2.912,91	-72,16	-2,4174 %
20	3.000,00	2.912,91	-87,09	-2,9031 %
21	2.849,00	2.912,91	63,91	2,2432 %
22	1.481,48	1.483,88	2,40	0,1617 %
23	1.700,00	1.704,14	4,14	0,2437 %
24	2.051,28	1.774,76	-276,52	-13,4804 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$1/[\text{Valor}/\text{m}^2] = 1,3864 \times 10^{-3} - 2,3348 \times 10^{-5} \times [\text{Topografia}] - 6,3758 \times 10^{-5} \times [\text{Vocação}] - 6,6559 \times 10^{-5} \times [\text{Via}] - 5,2418 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Local}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[\text{Valor}/\text{m}^2] = 1/(1,3864 \times 10^{-3} - 2,3348 \times 10^{-5} \times [\text{Topografia}] - 6,3758 \times 10^{-5} \times [\text{Vocação}] - 6,6559 \times 10^{-5} \times [\text{Via}] - 5,2418 \times 10^{-4} \times \ln([\text{Local}]))$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Topografia	$b1 = -2,3348 \times 10^{-5}$	$1,3524 \times 10^{-5}$	$-4,1304 \times 10^{-5}$	$-5,3913 \times 10^{-6}$
Vocação	$b2 = -6,3757 \times 10^{-5}$	$4,1052 \times 10^{-5}$	$-1,1826 \times 10^{-4}$	$-9,2509 \times 10^{-6}$
Via	$b3 = -6,6559 \times 10^{-5}$	$2,0303 \times 10^{-5}$	$-9,3515 \times 10^{-5}$	$-3,9602 \times 10^{-5}$
Local	$b4 = -5,2417 \times 10^{-4}$	$4,2014 \times 10^{-5}$	$-5,7996 \times 10^{-4}$	$-4,6839 \times 10^{-4}$

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9732
 Valor t calculado : 18,45
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,093 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r^2) ... : 0,9471
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,9360

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor/m ²	Topografia	Vocação	Via	Local
Valor/m ²	0,0153	$1,1124 \times 10^{-5}$	0,0490	$5,8007 \times 10^{-3}$	0,0309	0,0126
Topografia	84,0000	0,0490	336,0000	38,0000	167,0000	87,7169
Vocação	9,0000	$5,8007 \times 10^{-3}$	38,0000	9,0000	11,0000	8,5533
Via	50,0000	0,0309	167,0000	11,0000	124,0000	48,7694
Local	23,0573	0,0126	87,7169	8,5533	48,7694	25,7565

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$1,2695 \times 10^{-6}$	4	$3,1738 \times 10^{-7}$	85,07
Residual	$7,0889 \times 10^{-8}$	19	$3,7310 \times 10^{-9}$	
Total	$1,3404 \times 10^{-6}$	23	$5,8279 \times 10^{-8}$	

F Calculado : 85,07
 F Tabelado : 4,500 (para o nível de significância de 1,000 %)
 Significância do modelo igual a $7,4 \times 10^{-100\%}$
Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3277$

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Topografia	b1	-2,477	2,3%	Sim
Vocação	b2	-2,476	2,3%	Sim
Via	b3	-4,853	$1,1 \times 10^{-29\%}$	Sim

Local	b4	-16,29	$1,3 \times 10^{-10}\%$	Sim
-------	----	--------	-------------------------	-----

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8610$

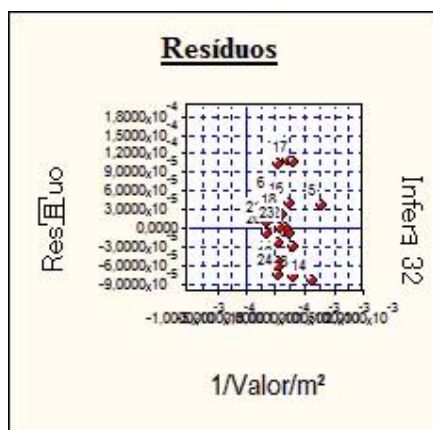
Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Topografia	b1	-1,726	5,0%
Vocação	b2	-1,553	6,8%
Via	b3	-3,278	0,20%
Local	b4	-12,48	$6,7 \times 10^{-9}\%$

Tabela de Resíduos Resíduos

da variável dependente $1/[\text{Valor}/\text{m}^2]$.

Nº	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	$7,4285 \times 10^{-4}$	$7,5332 \times 10^{-4}$	$-1,0469 \times 10^{-5}$	-0,1714	-0,1828	$1,0961 \times 10^{-10}$
2	$3,5714 \times 10^{-4}$	$4,1266 \times 10^{-4}$	$-5,5517 \times 10^{-5}$	-0,9088	-0,9999	$3,0821 \times 10^{-9}$
3	$7,6923 \times 10^{-4}$	$8,0002 \times 10^{-4}$	$-3,0794 \times 10^{-5}$	-0,5041	-0,5714	$9,4830 \times 10^{-10}$
4	$6,0606 \times 10^{-4}$	$5,8400 \times 10^{-4}$	$2,2056 \times 10^{-5}$	0,3611	0,3883	$4,8650 \times 10^{-10}$
5	$1,3333 \times 10^{-3}$	$1,2964 \times 10^{-3}$	$3,6856 \times 10^{-5}$	0,6033	0,9057	$1,3584 \times 10^{-9}$
6	$4,5911 \times 10^{-4}$	$4,0985 \times 10^{-4}$	$4,9261 \times 10^{-5}$	0,8064	0,9149	$2,4266 \times 10^{-9}$
7	$6,6666 \times 10^{-4}$	$5,6414 \times 10^{-4}$	$1,0252 \times 10^{-4}$	1,6784	1,8449	$1,0511 \times 10^{-8}$
8	$7,1906 \times 10^{-4}$	$7,9934 \times 10^{-4}$	$-8,0273 \times 10^{-5}$	-1,3142	-1,4145	$6,4439 \times 10^{-9}$
9	$5,4000 \times 10^{-4}$	$5,6414 \times 10^{-4}$	$-2,4140 \times 10^{-5}$	-0,3952	-0,4343	$5,8275 \times 10^{-10}$
10	$4,0000 \times 10^{-4}$	$3,8999 \times 10^{-4}$	$1,0004 \times 10^{-5}$	0,1637	0,1793	$1,0008 \times 10^{-10}$
11	$5,1049 \times 10^{-4}$	$5,6414 \times 10^{-4}$	$-5,3647 \times 10^{-5}$	-0,8782	-0,9653	$2,8780 \times 10^{-9}$
12	$5,0000 \times 10^{-4}$	$5,6345 \times 10^{-4}$	$-6,3456 \times 10^{-5}$	-1,0388	-1,1171	$4,0267 \times 10^{-9}$
13	$7,4516 \times 10^{-4}$	$7,5332 \times 10^{-4}$	$-8,1670 \times 10^{-6}$	-0,1337	-0,1426	$6,6700 \times 10^{-11}$
14	$1,0559 \times 10^{-3}$	$1,1400 \times 10^{-3}$	$-8,4010 \times 10^{-5}$	-1,3753	-1,7716	$7,0578 \times 10^{-9}$
15	$8,1777 \times 10^{-4}$	$7,0943 \times 10^{-4}$	$1,0834 \times 10^{-4}$	1,7736	2,1017	$1,1737 \times 10^{-8}$
16	$7,9500 \times 10^{-4}$	$7,5613 \times 10^{-4}$	$3,8870 \times 10^{-5}$	0,6363	0,7239	$1,5109 \times 10^{-9}$
17	$9,0476 \times 10^{-4}$	$7,9934 \times 10^{-4}$	$1,0542 \times 10^{-4}$	1,7259	1,8577	$1,1114 \times 10^{-8}$
18	$6,3129 \times 10^{-4}$	$6,1015 \times 10^{-4}$	$2,1139 \times 10^{-5}$	0,3460	0,3963	$4,4689 \times 10^{-10}$
19	$3,3500 \times 10^{-4}$	$3,4329 \times 10^{-4}$	$-8,2990 \times 10^{-6}$	-0,1358	-0,1507	$6,8873 \times 10^{-11}$
20	$3,3333 \times 10^{-4}$	$3,4329 \times 10^{-4}$	$-9,9661 \times 10^{-6}$	-0,1631	-0,1810	$9,9325 \times 10^{-11}$
21	$3,5100 \times 10^{-4}$	$3,4329 \times 10^{-4}$	$7,7008 \times 10^{-6}$	0,1260	0,1399	$5,9302 \times 10^{-11}$
22	$6,7500 \times 10^{-4}$	$6,7391 \times 10^{-4}$	$1,0898 \times 10^{-6}$	0,0178	0,0224	$1,1878 \times 10^{-12}$
23	$5,8823 \times 10^{-4}$	$5,8680 \times 10^{-4}$	$1,4301 \times 10^{-6}$	0,0234	0,0252	$2,0454 \times 10^{-12}$
24	$4,8750 \times 10^{-4}$	$5,6345 \times 10^{-4}$	$-7,5956 \times 10^{-5}$	-1,2435	-1,3371	$5,7693 \times 10^{-9}$

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

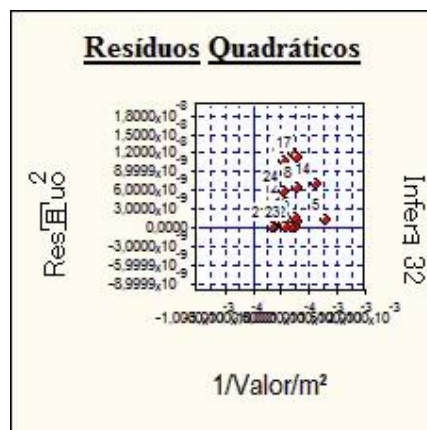


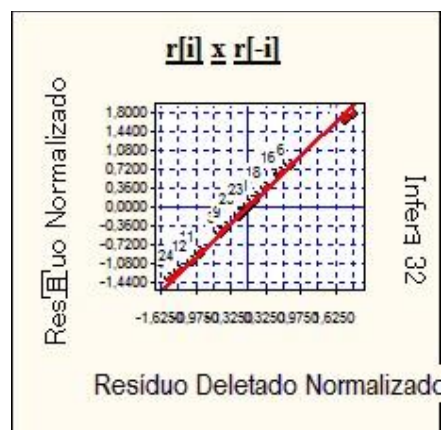
Tabela de Resíduos Deletados

Resíduos deletados da variável dependente 1/[Valor/m²].

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-1,1911x10 ⁻⁵	3,9313x10 ⁻⁹	-0,1669	-0,1781
2	-6,7203x10 ⁻⁵	3,7310x10 ⁻⁹	-0,9088	-0,9999
3	-3,9568x10 ⁻⁵	3,8705x10 ⁻⁹	-0,4949	-0,5610
4	2,5509x10 ⁻⁵	3,9070x10 ⁻⁹	0,3528	0,3794
5	8,3055x10 ⁻⁵	3,7682x10 ⁻⁹	0,6004	0,9013
6	6,3397x10 ⁻⁵	3,7647x10 ⁻⁹	0,8028	0,9107
7	1,2386x10 ⁻⁴	3,2327x10 ⁻⁹	1,8032	1,9820
8	-9,3006x10 ⁻⁵	3,5235x10 ⁻⁹	-1,3523	-1,4556
9	-2,9164x10 ⁻⁵	3,8991x10 ⁻⁹	-0,3865	-0,4249
10	1,1996x10 ⁻⁵	3,9316x10 ⁻⁹	0,1595	0,1747
11	-6,4813x10 ⁻⁵	3,7451x10 ⁻⁹	-0,8766	-0,9635
12	-7,3374x10 ⁻⁵	3,6796x10 ⁻⁹	-1,0461	-1,1248
13	-9,2917x10 ⁻⁶	3,9340x10 ⁻⁹	-0,1302	-0,1388
14	-1,3939x10 ⁻⁴	3,2876x10 ⁻⁹	-1,4651	-1,8873
15	1,5212x10 ⁻⁴	3,0226x10 ⁻⁹	1,9705	2,3350
16	5,0309x10 ⁻⁵	3,8296x10 ⁻⁹	0,6281	0,7145
17	1,2214x10 ⁻⁴	3,2229x10 ⁻⁹	1,8570	1,9988
18	2,7724x10 ⁻⁵	3,9057x10 ⁻⁹	0,3382	0,3873
19	-1,0222x10 ⁻⁵	3,9335x10 ⁻⁹	-0,1323	-0,1468
20	-1,2276x10 ⁻⁵	3,9314x10 ⁻⁹	-0,1589	-0,1764
21	9,4860x10 ⁻⁶	3,9342x10 ⁻⁹	0,1227	0,1362
22	1,7266x10 ⁻⁶	3,9381x10 ⁻⁹	0,0173	0,0218
23	1,6578x10 ⁻⁶	3,9381x10 ⁻⁹	0,0227	0,0245
24	-8,7827x10 ⁻⁵	3,5676x10 ⁻⁹	-1,2716	-1,3674

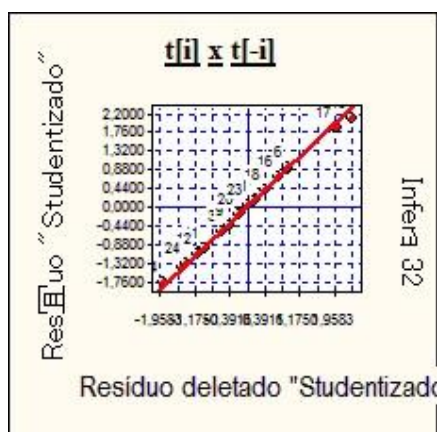
Resíduo x Resíduo Deletado

Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 24
Graus de liberdade	: 23
Valor médio	: $-7,9409 \times 10^{-23}$
Variância	: $2,9537 \times 10^{-9}$
Desvio padrão	: $5,4348 \times 10^{-5}$
Desvio médio	: $4,2058 \times 10^{-5}$
Variância (não tendenciosa)	: $3,7310 \times 10^{-9}$
Desvio padrão (não tend.)	: $6,1081 \times 10^{-5}$
Valor mínimo	: $-8,4010 \times 10^{-5}$

Valor máximo : $1,0834 \times 10^{-4}$
 Amplitude : $1,9235 \times 10^{-4}$
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : $3,8470 \times 10^{-5}$

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-7,9409 \times 10^{-23}$
 Momento central de 2ª ordem : $2,9537 \times 10^{-9}$
 Momento central de 3ª ordem : $6,6459 \times 10^{-14}$
 Momento central de 4ª ordem : $2,7691 \times 10^{-15}$

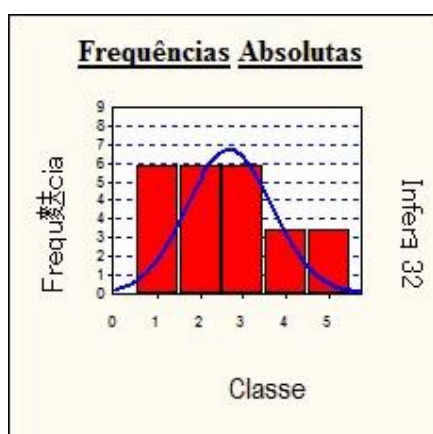
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	0,4140	0	0
Curtose	314,4031	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e leptocúrtica.

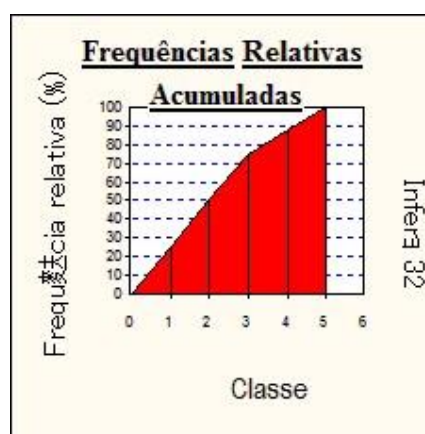
Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	$-8,4010 \times 10^{-5}$	$-4,5540 \times 10^{-5}$	6	25,00	$-6,8810 \times 10^{-5}$
2	$-4,5540 \times 10^{-5}$	$-7,0701 \times 10^{-6}$	6	25,00	$-1,5306 \times 10^{-5}$
3	$-7,0701 \times 10^{-6}$	$3,1400 \times 10^{-5}$	6	25,00	$1,0570 \times 10^{-5}$
4	$3,1400 \times 10^{-5}$	$6,9870 \times 10^{-5}$	3	12,50	$4,1662 \times 10^{-5}$
5	$6,9870 \times 10^{-5}$	$1,0834 \times 10^{-4}$	3	12,50	$1,0542 \times 10^{-4}$

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

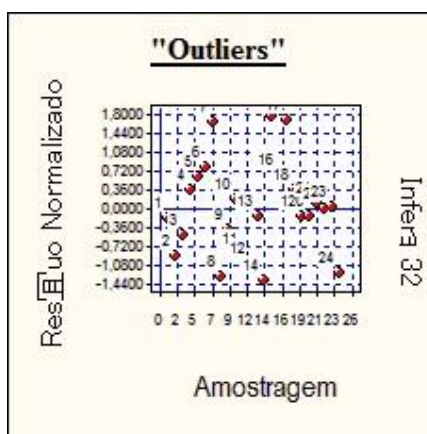
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 6,622 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	9,2058x10 ⁻⁴	0,1210	Sim
2	0,0421	0,1739	Sim
3	0,0186	0,2217	Sim
4	4,7215x10 ⁻³	0,1353	Sim
5	0,2056	0,5562	Sim
6	0,0480	0,2229	Sim
7	0,1416	0,1722	Sim
8	0,0634	0,1368	Sim
9	7,8551x10 ⁻³	0,1722	Sim
10	1,2808x10 ⁻³	0,1660	Sim
11	0,0387	0,1722	Sim
12	0,0390	0,1351	Sim
13	5,6016x10 ⁻⁴	0,1210	Sim
14	0,4138	0,3973	Sim
15	0,3570	0,2878	Sim
16	0,0308	0,2273	Sim
17	0,1094	0,1368	Sim
18	9,7857x10 ⁻³	0,2374	Sim
19	1,0543x10 ⁻³	0,1881	Sim
20	1,5204x10 ⁻³	0,1881	Sim
21	9,0781x10 ⁻⁴	0,1881	Sim
22	5,8943x10 ⁻⁵	0,3688	Sim
23	2,0228x10 ⁻⁵	0,1373	Sim
24	0,0558	0,1351	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers". Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	70,83 %
-1,64; +1,64	89,9 %	87,50 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-8,4010x10 ⁻⁵	0,0845	0,0417	0,0845	0,0428
8	-8,0273x10 ⁻⁵	0,0944	0,0833	0,0527	0,0110
24	-7,5956x10 ⁻⁵	0,1068	0,1250	0,0235	0,0181
12	-6,3456x10 ⁻⁵	0,1494	0,1667	0,0244	0,0172
2	-5,5517x10 ⁻⁵	0,1817	0,2083	0,0150	0,0266
11	-5,3647x10 ⁻⁵	0,1899	0,2500	0,0184	0,0601
3	-3,0794x10 ⁻⁵	0,307	0,2917	0,0570	0,0154
9	-2,4140x10 ⁻⁵	0,346	0,3333	0,0546	0,0130
1	-1,0469x10 ⁻⁵	0,432	0,3750	0,0986	0,0569
20	-9,9661x10 ⁻⁶	0,435	0,4167	0,0601	0,0185
19	-8,2990x10 ⁻⁶	0,446	0,4583	0,0292	0,0123
13	-8,1670x10 ⁻⁶	0,447	0,5000	0,0115	0,0531
22	1,0898x10 ⁻⁶	0,507	0,5417	7,1178x10 ⁻³	0,0345
23	1,4301x10 ⁻⁶	0,509	0,5833	0,0323	0,0739
21	7,7008x10 ⁻⁶	0,550	0,6250	0,0331	0,0748

10	$1,0004 \times 10^{-5}$	0,565	0,6667	0,0599	0,1016
18	$2,1139 \times 10^{-5}$	0,635	0,7083	0,0313	0,0729
4	$2,2056 \times 10^{-5}$	0,641	0,7500	0,0673	0,1090
5	$3,6856 \times 10^{-5}$	0,727	0,7917	0,0231	0,0647
16	$3,8870 \times 10^{-5}$	0,738	0,8333	0,0539	0,0956
6	$4,9261 \times 10^{-5}$	0,790	0,8750	0,0433	0,0849
7	$1,0252 \times 10^{-4}$	0,953	0,9167	0,0783	0,0367
17	$1,0542 \times 10^{-4}$	0,958	0,9583	0,0411	$5,1344 \times 10^{-4}$
15	$1,0834 \times 10^{-4}$	0,962	1,0000	$3,6101 \times 10^{-3}$	0,0380

Maior diferença obtida : 0,1090

Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

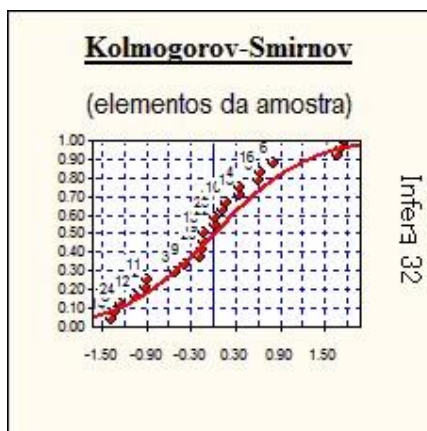
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 12

Número de elementos negativos . : 12

Número de sequências : 9

Média da distribuição de sinais : 12

Desvio padrão : 2,449

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : -1,4610
 Limite superior . : -1,8784
 Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

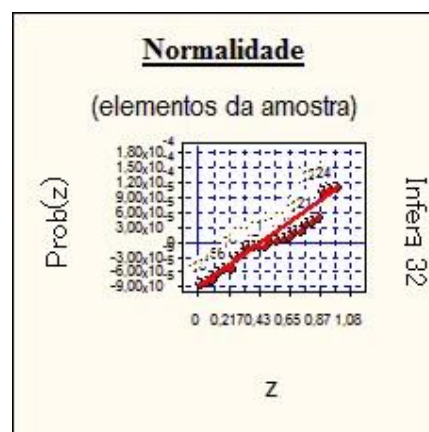
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000
 Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



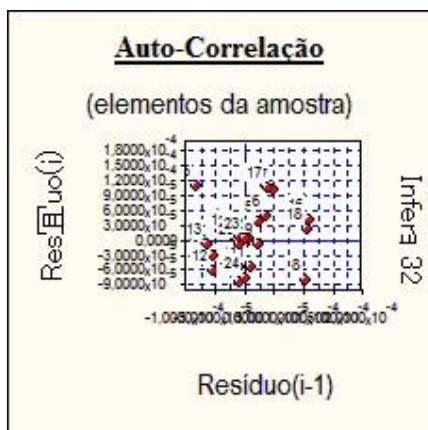
Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,6915
 (nível de significância de 5,0%)
 Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,04
 Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 2,96
 Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) onde DU = 1,77 4-DU = 2,23

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

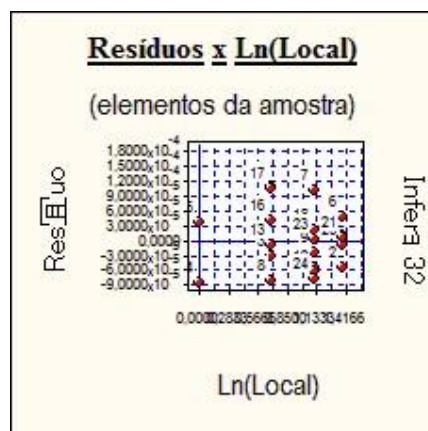
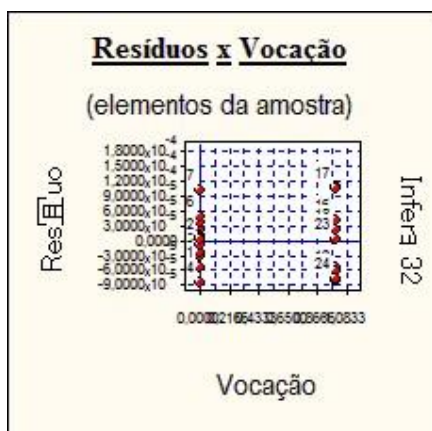
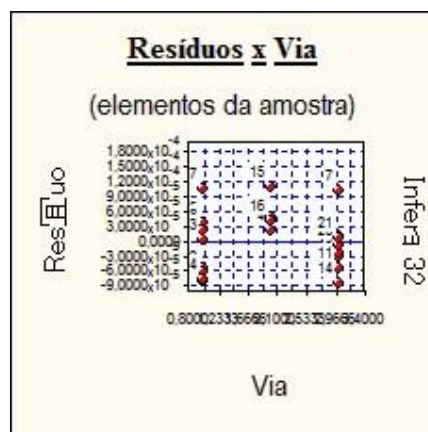
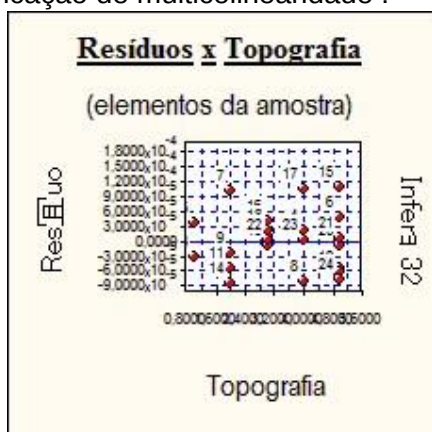
Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :



- Vocação =
Comercial
- Via = Avenida
- Local = Muito Bom

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor total = ???
- Área total = 1.000,00
- Posição = Esquina

Estima-se que o valor homogeneizado, por metro quadrado para o terreno do imóvel avaliando seja igual a R\$ 2.439,87
--

O modelo utilizado foi :

$$[Valor/m^2] = 1/(1,3864 \times 10^{-3} - 2,3348 \times 10^{-5} \times [Topografia] - 6,3758 \times 10^{-5} \times [Vocação] - 6,6559 \times 10^{-5} \times [Via] - 5,2418 \times 10^{-4} \times \ln([Local]))$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
Mínimo : R\$ 2.231,37
Máximo : R\$ 2.691,34

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])
Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Topografia	2.289,41	2.611,49	322,08	13,14
Vocação	2.323,97	2.567,93	243,96	9,97
Via	2.426,57	2.453,31	26,75	1,10
Local	2.306,28	2.589,88	283,60	11,58
E(Valor/m²)	2.001,82	3.123,33	1.121,51	43,77
Valor Estimado	2.231,37	2.691,34	459,96	18,69

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

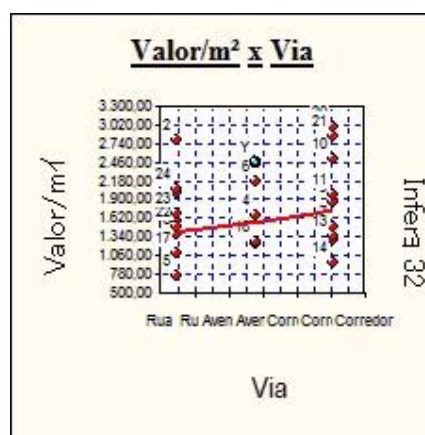
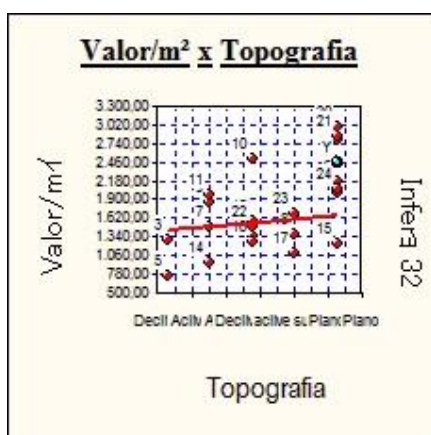
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Topografia	138,9902	0,2848%
Vocação	379,5453	0,0000%
Via	396,2223	0,3248%
Local	780,1025	1,2789%

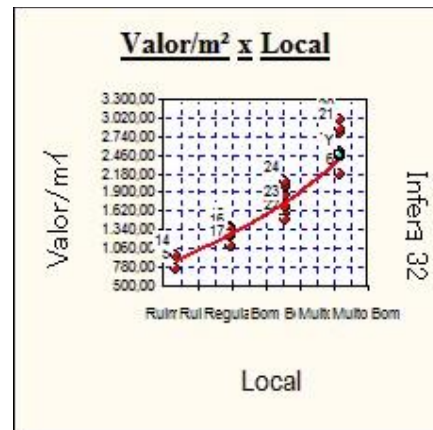
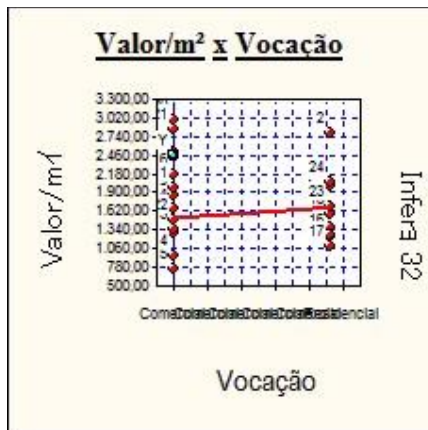
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes. (**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Topografia = 3,5000
- Vocação = 0,3750
- Via = 2,0833
- Local = 2,6135

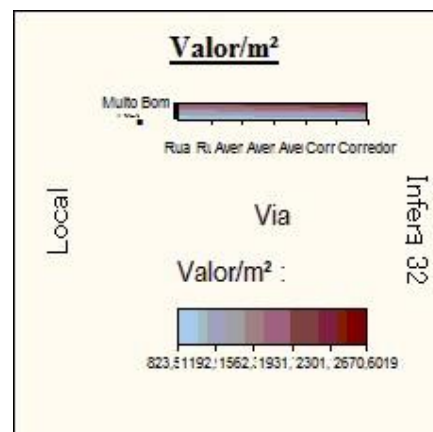




Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Topografia = 3,5000
- Vocação = 0,3750
- Via = 2,0833
- Local = 2,6135

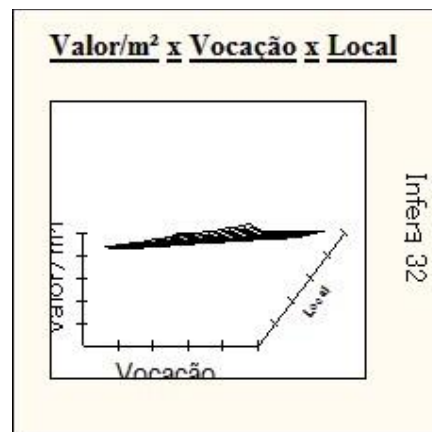
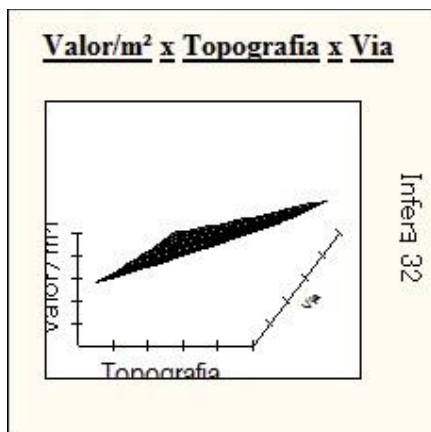
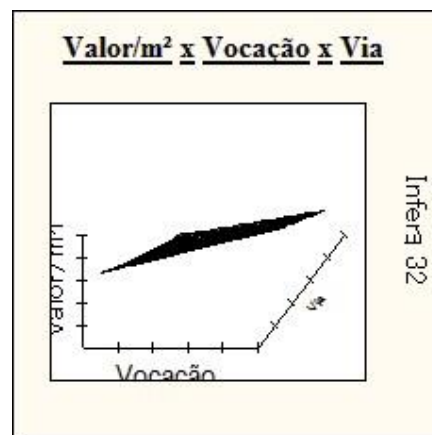
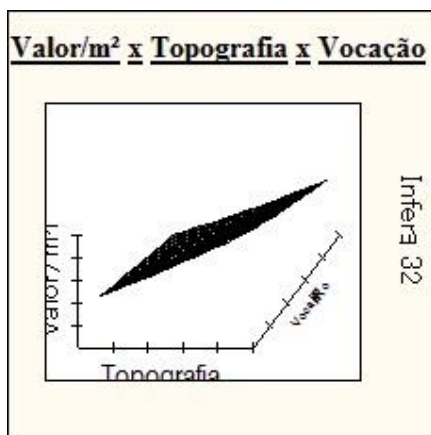


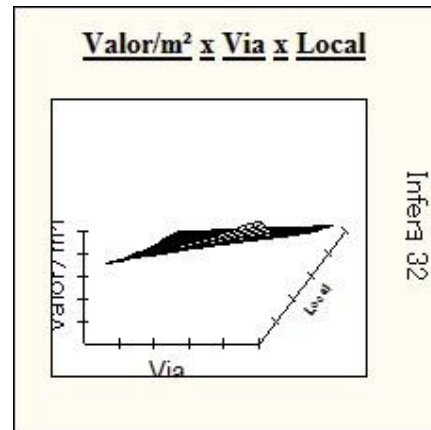
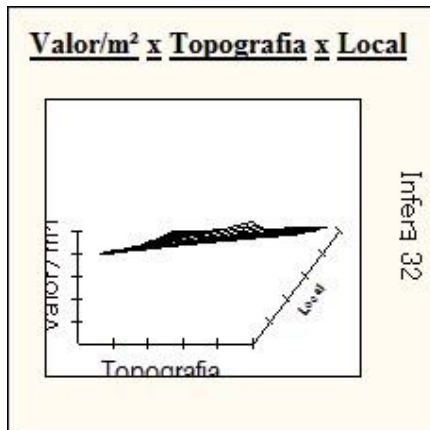
- Via = 2,0833
- Local = 2,6135

69

Limites dos eixos dos gráficos :

- Valor/m² : [750,0000 ; 3000,0000]
- Topografia : [1,0000 ; 5,0000]
- Vocação : [0,0000 ; 1,0000]
- Via : [1,0000 ; 3,0000]
- Local : [1,0000 ; 4,0000]





9. Avaliação pelo custo teórico da obra:

9.1 Estimativa do valor por metro quadrado para glebas urbanizáveis:

9.1.1 Criação da Gleba urbanizável a partir de um terreno maior:

Como podemos observar, o terreno avaliando possui dimensões bem maiores que a maior parte dos lotes de terrenos urbanos em seu entorno. Na média, os lotes de terrenos urbanos localizados no entorno do imóvel avaliando possuem áreas que variam entre 300 e 500 m². Isso nos mostra que a vocação da região era a de se tornar loteamentos, sendo que os grandes terrenos foram segmentados em lotes menores e negociados por valores mais altos. Isso poderia ter acontecido com o terreno em questão o que lhe confere uma conotação de gleba urbanizável.

Tais áreas podem ser consideradas como futuras áreas para expansão urbana.

No caso das glebas urbanizáveis, estas devem estar muito próximas ou inseridas nos centros urbanos, a ponto de ser possível desenvolver um loteamento com aplicação da infraestrutura básica para habitabilidade do mesmo e ser possível fazer a ligação desta infraestrutura com a infraestrutura existente.

Isso posto, consideraremos para efeito dos cálculos o terreno em questão como sendo uma GLEBA URBANIZÁVEL, portanto deveremos levantar valores de módulos de terrenos urbanos com áreas com valor padrão de 360,00 m² sendo doze metros de testada frontal e trinta metros de fundos, em média, variando os terrenos da amostra entre 350,00 m² até 2.600,00 m², para terrenos de cunho comercial e residencial, e devemos posteriormente, descontar do valor paradigma encontrado, o valor de implantação médio da infraestrutura implantada nos terrenos referência (água, luz, pavimentação, dentre outras), lucro do empreendedor e áreas institucionais (áreas de arruamento e passeio, áreas para escolas, associações, postos de saúde etc.).

Comumente, as áreas institucionais, áreas para arruamento e passeios, ocupam aproximadamente 35% (trinta e cinco por cento) das áreas disponíveis para serem loteadas. No caso em questão, por já haver ruas no entorno, acreditamos que para formação de um hipotético loteamento este perderia aproximadamente 20% da área total com as áreas institucionais.

Isto poderá ser observado na tabela de cálculo para glebas urbanizáveis no item avaliação.

9.1.2 Valor da infraestrutura:

Partindo-se da premissa que, a infra-estrutura encontrada nos loteamentos do entorno do terreno em estudo, conta basicamente com as etapas de topografia e abertura das caixas das ruas, pavimentação asfáltica nas ruas e avenidas, água, luz e meio-fio, foi adotado o método de Apropriação dos Custos de Reposição (de construção), por meio de orçamentos sumários, a partir dos índices publicados pela EDITORA PINI, em sua revista periódica, especializada no seguimento de orçamentos, custos, suprimentos, planejamento e controle de obras CONSTRUÇÃO MERCADO para esses itens.

Para os cálculos utilizamos os CUSTOS DE URBANIZAÇÃO PARA GLEBAS, que se encontram impressos na tabela publicada na página 64 do exemplar de número 183 da revista CONSTRUÇÃO MERCADO, publicada pela EDITORA PINI.

ETAPA DA OBRA	CUSTO EM REAIS POR LOTE DE 1000 M ²
TOPOGRAFIA	R\$ 1.757,84
TERRAPLENAGEM LEVE	R\$ 1.207,87
TERRAPLENAGEM MEDIA	R\$ 3.177,63
TERRAPLENAGEM PESADA	R\$ 8.102,14
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	R\$ 7.392,06
REDE DE ESGOTOS	R\$ 15.752,63
DRENAGEM PLUVIAL	R\$ 6.413,23
GUIAS E SARJETAS	R\$ 5.117,49
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 13.918,91
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	R\$ 2.441,22
VALOR TOTAL	R\$ 65.281,02

Portanto, para cada 1.000 m² (mil metros quadrados) de área útil de lotes, o custo da infraestrutura apresentada, similar as demais existentes no entorno do terreno em estudo será:

A tabela também leva em conta três tipos de terraplenagem, ou seja, a terraplenagem leve, a terraplenagem média e a terraplenagem pesada.

Conhecendo a região onde se encontram os lotes que serviram de amostras e consequentemente o terreno em estudo, podemos inferir que, o tipo de terraplenagem a ser utilizada seria o leve e o médio pelas formas planas, semi planas ou onduladas da região.

Portanto, podemos compor a tabela publicada na revista CONSTRUÇÃO MERCADO, publicada pela EDITORA PINI, na mesma tabela, porém utilizando dois tipos de terraplenagem, resultando na tabela seguinte:

ETAPA DA OBRA	CUSTO EM REAIS POR LOTE DE 1000 M ²
TOPOGRAFIA	R\$ 1.823,75
TERRAPLENAGEM LEVE	R\$ 1.167,62
TERRAPLENAGEM MEDIA	R\$ 3.235,87
REDE DE ÁGUA POTÁVEL	R\$ 6.645,45
REDE DE ESGOTOS	R\$ 14.488,25
DRENAGEM PLUVIAL	R\$ 6.152,43
GUIAS E SARJETAS	R\$ 5.068,83
PAVIMENTAÇÃO	R\$ 13.516,44
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	R\$ 2.310,95
VALOR TOTAL	R\$ 54.409,59

Portanto será de R\$ 54.409,59 o custo de implantação para cada lote de 1.000 m² de área ou para cada metro útil de lote teremos um custo de infra-estrutura da ordem de R\$ 54,41.

Ainda estamos considerando nos cálculos apenas os custos. Sobre estes incidirão os impostos, o lucro do empreendedor e o BDI (benefícios e despesas indiretas, vide definição de BDI no item “**Ajustes quanto a valores faltantes**”, mais à diante).

Para o lucro do empreendedor e o BDI consideraremos um sobre preço de 20% (vinte por cento) assim como para os impostos incidentes, portanto:

$$R\$ 54,41 \times 1,2 \times 1,2 = R\$ 78,35$$

Como podemos observar, o valor do terreno, descontadas as áreas para implantação de um empreendimento, acrescidos os custos de implantação desse empreendimento será igual a:

$$R\$ 2.439,87 - R\$ 78,35 = R\$ 2.361,52/m^2$$

O valor acima calculado deve ser aplicado sobre o remanescente do terreno disponível para ser loteado.

Os valores apresentados foram levantados para a realização de lotes com áreas de 1.000 m² (mil metros quadrados) em áreas de glebas urbanizáveis, descontadas as áreas para reservas legais, áreas institucionais, arruamentos e passeios.

10. Cálculos de implantação das benfeitorias e edificações:

Foi adotado o método de Apropriação dos Custos de Reposição (de construção), por meio de orçamentos sumários, a partir dos índices publicados pelo SINDUSCON-MG e/ou da EDITORA PINI, bem como consultas junto a empresas especializadas na implantação de benfeitorias e/ou construções semelhantes ou assemelhadas com as que são objeto desta avaliação. Coletados os dados de mercado, foram esses tratados, levando-se em consideração a vida útil de cada parte, a idade física e funcional, e em especial, o estado de conservação das mesmas.

Tomando-se como base os índices de Custo Unitário PINI de Edificações, publicado pela Revista Construção e Mercado, do mês de setembro de 2017 edição Nº 194, em sua página 60.

CUPE - Custos Unitários Pini de Edificações (R\$/m²)

Mês de referência: setembro/17

Belo Horizonte - MG

Uso de Edificação	Custo Total	Material	Mão-de-obra
Habitacional			
Residencial fino (1)	2.027,51	1.271,82	755,7
Residencial médio (2)	1.532,48	890,19	642,3
Residencial popular (3)	1.147,66	670,98	476,7
Sobrado popular (11)	1.343,93	778,17	565,8
Prédio com elevador fino (4)	1.570,44	967,84	602,6
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.551,09	824,07	727
Prédio com elevador médio (10)	1.424,58	940,64	483,9
Prédio sem elevador médio (5)	1.407,29	857,77	549,5
Prédio sem elevador popular (6)	1.119,80	579,93	539,9
Comercial			
Prédio com elevador fino (7)	1.648,03	946,5	701,5
Prédio sem elevador médio (8)	1.639,10	1.040,78	598,3
Clinica Veterinária (14)	1.578,73	1.020,25	558,5
Industrial			
Galpão de uso geral médio (9)	1.261,54	862,95	398,6

10.1 Considerações sobre o CUPE:

O cálculo mensal dos Custos Unitários Pini de Edificações ocorre por meio da atualização do orçamento global do projeto padrão de cada tipo de obra. Ou seja, mensalmente são atualizados os preços de todos os insumos que participam do cálculo, entre materiais, mão de obra, equipamentos. Estão aplicadas Taxas de Leis Sociais e Risco do Trabalho 129,34% - para as regiões de São Paulo, Rio de Janeiro e Espírito Santo - e 127,95% para as demais regiões. Não estão considerados itens que devem ser orçados conforme o projeto:

Taxa de BDI (Benefício e Despesas Indiretas);

Projetos cópias, orçamentos, emolumentos, administração local da obra, serviços de proteção coletiva, movimentos de terra, fundações especiais, ar-condicionado, aquecedores e paisagismo.

Na etapa de infraestrutura foram considerados somente os serviços referentes à execução de vigas baldrames, travamentos e blocos de apoio.

Para se estimar o preço de prédios, os custos devem ser aplicados ao total de área construída, que engloba áreas privativas e comuns (garagens, hall, escadas etc.).

As estimativas foram levantadas com base nos orçamentos de cada obra nas principais capitais brasileiras.

Tipos de construção e padrões de acabamento foram baseados nos Custos Unitários PINI de Edificações com as seguintes tipologias:

Residência térrea (250 m²), executada com alvenaria de tijolos cerâmico/comum, caixilhos de alumínio e vidros temperados com ferragens (fechaduras e dobradiças), fachada com pintura látex acrílica sobre massa fina e silicone e sobre concreto aparente (nesse projeto ocorre a substituição da cobertura convencional de telhas pela laje impermeabilizada);

Residência térrea padrão popular (63 m²), executada com alvenaria de blocos de concreto, vidros comuns em caixilhos de alumínio, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada e cobertura com telhas de fibrocimento;

Edifício residencial com 29 pavimentos (18.900 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, vidros comuns em caixilhos de alumínio e temperados com ferragens, piso das áreas comuns revestido com granilite, hall social, entrada e salão de festas com piso em placas de mármore, fachada em argamassa pré-fabricada imitação Travertino, cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

Edifício residencial com quatro pavimentos (1.662,50 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, piso das áreas comuns revestidos com granilite, fachada com pastilhas de porcelana e cobertura com telhas de fibrocimento;

Edifício residencial de quatro pavimentos (638 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, pintura interna e externa com caiação sobre massa grossa desempenada, cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

Edifício comercial de 13 pavimentos (5.800 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, vidros temperados em caixilhos de alumínio, fachada com

pintura látex acrílico sobre massa corrida e silicone sobre concreto aparente e cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

Edifício comercial com três pavimentos (1.426 m²), executado com alvenaria de tijolos cerâmicos, caixilhos de ferro com pintura esmalte, fachada com pintura látex acrílico sobre massa grossa desempenada e placas cerâmicas e cobertura com laje impermeabilizada e proteção térmica;

Galpão industrial (1.553,50 m²), com setor administrativo acoplado, executado com fechamento lateral em blocos de concreto e estrutura metálica com telhas de fibrocimento, piso de alta resistência.

Edifício Residencial de 19 pavimentos (7.373,66 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, caixilhos de alumínio, fachada com argamassa, pintura látex e textura e laje com cobertura de telha em fibrocimento.

Sobrado Padrão Popular (79,40 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, revestimento de azulejo (áreas molháveis) e argamassa e pintura látex (áreas secas), cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.

Prédio com elevador Padrão Médio Alto (13.478,64 m²), executado com alvenaria de blocos de concreto, janelas de alumínio e portas de madeira, fachada revestida com placas cerâmicas, cobertura da laje com telha de fibrocimento.

Clínica Veterinária (450 m²), executada com estrutura de concreto armado, fundações com broca de concreto, laje pré-fabricada convencional, janelas e portas de PVC, cobertura com estrutura de madeira e telha cerâmica.

Período de Coleta: a cada 30 dias com pesquisa da PINI na última semana do mês de referência. Preços de insumos básicos pesquisados na região e demais insumos pesquisados nas capitais representativas mais próximas. Orçamentos de cada tipologia usam a base de dados do livro TCPO2003 (Editora PINI).

10.1.1 Enquadramento nas especificações:

Para a realização dos cálculos de valores das edificações, consideraremos as edificações enquadradas dentro das premissas em que mais se aproximam na tabela de custo unitário PINI para edificações.

Para as edificações que não se enquadrarem totalmente nas especificações apresentadas pela tabela de custo unitário PINI para edificações, modificações ou adaptações serão necessárias para melhor adaptabilidade das edificações à tabela.

Para galpões de uso específico, diferenciados do galpão paradigma:

Para o levantamento do valor de um galpão de uso geral, a EDITORA PINI, responsável pela publicação da revista Construção, baseou-se num galpão com 1.553,30 m² de área, com setor administrativo acoplado, com fechamentos laterais e frontais em blocos pré-fabricados de concreto, cobertura em estrutura metálica com telhas de fibro cimento e piso de alta resistência, com vão médio de 12 metros e distância entre centros de colunas de aproximadamente 06 metros. O peso por metro para um galpão com essas características é da ordem de 12,0 kg./m² (doze quilos por metro quadrado).

Para galpões de uso específico o peso por metro será, aproximadamente, duas vezes superior que o peso do galpão paradigma quando este não tiver ponte rolante e aproximadamente quatro vezes quando possuir ponde rolante com capacidade média de até 20 toneladas. tendo em vista o tamanho do vão e distância entre centros de colunas, bem maiores, a serem vencidos, o que influencia diretamente no valor por metro quadrado, esta influência pode ser calculada na tabela abaixo:

Portanto, os valores, para um galpão completo com tamanho e características construtivas do galpão principal, já depreciado para o mesmo tempo de uso, tipo de manutenção aplicado e estado de conservação seriam os seguintes:

Estruturas especiais	Valor base	Estrutura (40% do valor)	Alvenaria (valor base - estrutura)	Estr grade ou p/ponte (2x estrutura)	Valor/m ² (estr grande + alvenaria)
Estruturas grandes sem ponte	1261,54	504,62	756,92	1009,23	1766,16
Estruturas grandes com ponte	1261,54	504,62	756,92	2018,46	2775,39

Porém, esse valor seria para um galpão completo, com fechamentos laterais e frontais, sistemas hidráulicos e elétricos padrão, instalações sanitárias, portões de acesso, janelas e esquadrias e demais detalhes construtivos.

ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITACIONAL						COMERCIAL		INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL			PREDIO C/ ELEVADOR	PRÉDIO S/ELEVADOR		PREDIO C/ ELEVADOR	PRÉDIO S/ELEVADOR	GALPÃO
	FINO	MÉDIO	POPULAR	FINO	MÉDIO	POPULAR	FINO	MÉDIO	MÉDIO
Serviços preliminares	2,6 a 3,7	2,7 a 4,4	0,6 a 1,3	0,2 a 0,3	0,4 a 0,8	1,2 a 2,4	0 a 1,0	0,5 a 0,9	1,1 a 2,2
Movimento de terra	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0	0 a 1,0
Fundações Especiais	-	-	-	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	3,0 a 4,0	4,0 a 5,0
Infra-estrutura	6,8 a 7,4	3,6 a 4,3	2,3 a 4,1	1,9 a 2,5	3,6 a 4,2	4,4 a 5,0	2,8 a 3,4	4,3 a 5,3	3,3 a 4,2
Superestrutura	15,6 a 18,3	12,7 a 17,5	11,2 a 14,2	28,1 a 34,4	25,5 a 31,8	22,0 a 27,5	24,6 a 29,4	22,0 a 26,3	6,6 a 8,7
Vedação	4,0 a 6,6	6,6 a 10,3	6,8 a 12,1	2,6 a 3,7	3,8 a 7,6	7,2 a 12,3	2,8 a 4,0	4,3 a 6,7	2,3 a 3,9
Esquadrias	2,8 a 5,5	7,7 a 14,4	8,2 a 13,7	7,5 a 13,9	4,7 a 8,4	3,0 a 5,3	7,8 a 15,5	7,8 a 14,5	10,5 a 19,8
Cobertura	0 a 0,5	3,6 a 7,9	8,8 a 17,5	-	0,6 a 1,8	-	-	-	20,0 a 29,9
Instalações Hidráulicas	11,6 a 13,7	11,6 a 13,6	11,6 a 12,5	10,8 a 12,7	10,0 a 11,7	10,2 a 11,3	9,5 a 10,5	7,5 a 8,4	4,6 a 5,5
Instalações Elétricas	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	3,8 a 4,8	4,5 a 5,4	3,7 a 4,6	3,8 a 4,8	3,7 a 4,6	3,8 a 4,7	5,0 a 6,0
Impermeabilização e Isolamento térmico	10,2 a 13,2	0,4 a 0,7	0,4 a 0,7	1,4 a 2,7	1,4 a 2,0	5,2 a 6,6	2,0 a 2,6	6,6 a 8,1	1,2 a 1,7
Revestimentos (pisos, paredes e tetos)	21,2 a 28,7	23,5 a 29,2	21,7 a 29,9	18,1 a 23,5	23,1 a 29,4	21,4 a 30,2	15,0 a 21,2	16,1 a 19,2	6,8 a 9,4
Vidros	1,7 a 3,1	0,5 a 1,0	0,9 a 1,9	1,5 a 3,0	0,5 a 1,0	0,5 a 0,9	1,5 a 2,7	1,6 a 3,2	0 a 0,5
Pintura	3,6 a 5,2	5,7 a 7,4	3,7 a 4,7	3,1 a 4,0	4,6 a 6,3	2,5 a 3,3	6,2 a 9,3	6,0 a 7,8	5,0 a 7,5
Serviços complementares	2,0 a 3,0	0,5 a 0,6	0,5 a 1,0	0,2 a 0,7	0 a 1,0	0,5 a 1,0	0 a 0,9	0 a 7,8	9,8 a 14,1
Elevadores	-	-	-	2,7 a 3,3	-	-	5,2 a 6,4	-	-

No caso de cobertas, onde não temos fechamentos frontais e laterais completos, sistemas hidráulicos e elétricos incompletos e sem outras etapas que não são realizadas em se comparando com um galpão de uso geral, podemos inferir que, baseados nas tabelas de gasto por etapa de uma obra também da EDITORA PINI, as cobertas possuem aproximadamente 40% (quarenta por cento) dos detalhes construtivos de um galpão. Para casas de máquinas e subestações será considerado o valor de 60% (sessenta por cento) de uma edificação residencial de padrão médio.

10.1.2 Ajuste quanto aos valores faltantes

Os índices calculados pela editora PINI, para o valor de novo, por metro quadrado, de uma edificação, não levam em conta o BDI do empreendedor, fundações especiais e muros de arrimo, preparo do terreno, taxas, impostos e emolumentos, projetos e paisagismo.

BDI

O BDI é a sigla de Bonificação e Despesas Indiretas e representa os custos indiretos da construção.

Segundo NUNES e FREIRE (2002) a administração da obra (local e central), mobilizações e desmobilizações, instalação do canteiro, contingências, seguros e garantias, controles da qualidade e tecnológico, segurança da obra, equipamentos de proteção individual (EPI), tributos, lucro e quaisquer despesas não incorporadas

diretamente ao produto são consideradas indiretas por princípio e podem estar embutidas no BDI.

O BDI é usualmente expresso como percentual ou fator que incide sobre os custos diretos para a formação do preço total da obra ou serviço, sendo seu valor absoluto igual à diferença entre o preço de venda e o custo direto, total ou unitário.

Uma observação importante é a de que diversos custos indiretos são planilhados, não fazendo parte do BDI usualmente observado nas planilhas de obras, como por exemplo, administração direta, mobilização e desmobilização, instalação do canteiro e controles de qualidade e tecnológicos.

Assim, as taxas, usualmente observadas nos contratos de obras públicas, não são suficientes à incorporação dos custos indiretos da construção quando da utilização dos métodos de quantificação de custos previstos na NBR 14653-2. Como exemplo, vê-se em ABUNAHMAN (1999:50) a indicação de taxas entre 35% e 65%, destacando-se que não estão aí incluídos custos com fundações especiais, elevadores, instalações de ar condicionado, calefação, interfone, aquecedores, urbanização, paisagismo e ligações de serviços públicos, entre outros. Para obras privadas, normalmente apresentam uma taxa de BDI mais baixas que as obras públicas com percentuais entre 20% e 40%.

A Tabela 7 do item 9.3 da NBR 14653-2 prevê que o cálculo do BDI pode ser arbitrado, justificado ou calculado, respectivamente para os graus I, II e III de fundamentação.

Para o caso presente estimamos um acréscimo de 30% (trinta por cento) no valor, por metro quadrado, de uma edificação nova, como o percentual a ser aplicado sobre o índice publicado, de modo a cobrir os valores nele não inclusos.

10.1.3 Vida útil total, vida decorrida, vida útil remanescente, taxa de depreciação futura e valor residual:

Segundo o exposto pela norma de avaliação (NBR 14653-2 de 2011), para avaliação de imóveis urbanos da ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, e algumas outras fontes de referências econômicas, são essas as definições de vida útil total, vida decorrida, vida útil remanescente, taxa de depreciação futura e valor residual:

□ Vida útil total

Vida útil total de uma edificação ou de um bem é o espaço de tempo entre a entrada em serviço desse bem e o posterior abate para desmantelamento e reciclagem.

Intervalo de tempo, que sob determinadas condições, começa num dado instante, regularmente entrada ao serviço ou função e termina quando a taxa de avarias se torna inaceitável ou quando o bem é considerado irreparável no contexto operacional, técnico ou económico.

□ Vida útil decorrida

Vida útil decorrida de uma edificação ou a idade de um bem é o espaço de tempo já decorrido entre a entrada em serviço desse bem e a data atual.

□ Vida útil remanescente

Vida útil remanescente de uma edificação ou de um bem é o espaço de tempo que ainda falta decorrer entre a data atual a a data de abate para desmantelamento e reciclagem.

□ Valor residual

As Normas Internacionais de Contabilidade definem o valor residual de um ativo como a quantia estimada que uma entidade obteria correntemente pela alienação de um ativo, após dedução dos custos estimados de alienação, se o ativo já tivesse a idade e as condições esperadas no final da sua vida útil.

Valor residual é o montante líquido que a entidade espera, com razoável segurança, obter por um ativo no fim de sua vida útil, deduzidos os custos esperados para sua venda.

Valor residual de um ativo é o valor estimado que a entidade obteria com a venda do ativo, após deduzir as despesas estimadas de venda, caso o ativo já tivesse a idade e a condição esperadas para o fim de sua vida útil

□ Taxa de depreciação futura

A **taxa de depreciação futura** é o valor percentual de quanto o imóvel se depreciará anualmente. Para calcularmos a taxa de depreciação futura, primeiramente calculamos o quanto o bem depreciará em um ano. Isto é feito tomando-se a razão entre a diferença do valor de aquisição, menos o valor residual pelo período em que vai se depreciar o bem ou sua vida útil, ou seja:

$$\text{Depreciação anual} = \frac{\text{valor de compra} - \text{valor residual}}{\text{Vida útil total}}$$

Após a promulgação da Lei ordinária 11.638 de 28 de dezembro de 2.007, complementar a Lei 6.404 de 15. De dezembro de 1.976, também comumente conhecida como Lei das SA's, foi necessário que o COMITÊ DE PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS, exarasse alguns CPC's (pronunciamento técnico) e outros ICPCs (interpretação dos pronunciamentos técnicos para melhor entendimento da nova legislação).

No caso dos ajustes contábeis, direcionados a organização do patrimônio, podemos destacar o CPC27 e o ICP10 que tratam diretamente sobre valor atual, vida útil total, vida útil remanescente e valor residual dos bens.

À nova vida útil remanescente é aquele período contado desde a data da reavaliação do bem (normalmente a data atual) até a data prevista em que o bem deixará de ser economicamente interessante.

Todos os materiais se desgastam ao longo do tempo, e com as construções não seria diferente; com isso, as despesas de manutenção crescerão ao longo da vida do bem, enquanto, em alguma data, as receitas geradas por tal bem começarão a declinar mais e mais com o passar do tempo.

Dessa forma, as despesas se igualarão as receitas geradas e, com o tempo, se tornarão maiores do que as receitas e daí, o fim da vida útil ou da vida econômica da propriedade. Nesse ponto a propriedade deixa de possuir valor, pois a receita líquida é igual a zero.

Não se deve confundir vida útil econômica com vida física de um bem. O fato da idade física de um bem ultrapassar, às vezes, em muito, a vida econômica prevista ou tabelada, não é relevante para efeito do cálculo da depreciação, a qual leva em conta a compatibilidade da receita produzida com as despesas necessárias à manutenção do bem, produzindo renda.

A boa manutenção e a remodelação podem alterar e prolongar a vida útil de um bem, fazendo com que a previsão do esgotamento de sua vida útil possa ser alterado, estimando-se nova vida útil remanescente.

Para as construções e edificações em questão, utilizamos o consagrado método do custo de reprodução depreciado. Foi adotada como parâmetro de vida útil de construção os dados utilizados para montagem das tabelas desenvolvidas para o cálculo do valor final de uma edificação, usando o coeficiente de depreciação, apurado a partir da tabela de Ross-Heidecke, adotado pelo Engº Avaliador, Alberto Lélío Moreira, em sua obra “Princípios de Avaliações”, também publicada pela EDITORA PINI/SP.

Como vida útil total, utilizaremos o balizador central da tabela 3.2 da página 78 da dissertação “METODOLOGIA PARA ESTIMAR A VIDA ÚTIL DE ELEMENTOS CONSTRUTIVOS, BASEADA NO MÉTODO DOS FATORES”, desenvolvido pelo Engenheiro FUAD CARLOS ZARZAR JÚNIOR (2007), que reproduzimos abaixo:

Tabela 3.2 – Vidas úteis mínimas sugeridas de componentes (VUC) em anos, (ISO 15686-1:2000).

Vida útil de projeto de edificação	Componentes estruturais ou inacessíveis	Componentes onde a substituição é cara ou difícil (abaixo da drenagem do terreno)	Principais Componentes substituíveis	Tempo de vida dos serviços da construção
Ilimitado	Ilimitada	100	40	25
150	150	100	40	25
100	100	100	40	25
60	60	60	40	25
25	25	25	25	25
15	15	15	15	15
10	10	10	10	10

Obs. 1: Componentes fáceis de substituir podem ter vidas de projeto de 3 a 6 anos.

Obs. 2: Uma vida de projeto ilimitada deveria raramente ser usada, visto que essa reduz significativamente as opções de projeto.

Baseados nesta tabela e no apresentado na norma de VIDA ÚTIL E DESEMPENHO DAS EDIFICAÇÕES na ABNT: NBR 15575/13 observamos que, a vida útil de uma construção varia entre 25 e uma idade ilimitada, dependendo do tipo de manutenção aplicada e de seu padrão construtivo.

Para o caso em questão, trabalharemos com a faixa mediana de vida útil apresentada pela tabela acima, ou seja 60 (sessenta) anos.

Calculada a depreciação anual, é só dividi-la pela diferença entre o valor de aquisição, menos o valor residual que teremos percentualmente a taxa de depreciação anual do bem.

Caso tenhamos um bem em uso com parte de sua vida útil já transcorrida, poderemos calcular a taxa de depreciação futura realizando as mesmas operações indicadas acima apenas substituindo o valor de compra do bem pelo valor avaliado ou justo valor e sua vida útil total pelo número de anos que ainda lhe restam. Desta forma torna-se possível calcular matematicamente a taxa de depreciação futura anual que irá se usar.

O valor residual de uma edificação, por definição é o valor que se apuraria numa hipotética venda após exaurida a vida útil. Conceitualmente ainda não evoluímos no que

se diz respeito a métodos científicos ou matemáticos para o cálculo do valor residual à não ser alguns trabalhos ainda na fase experimental.

Para suprir a demanda do valor residual, adotou-se a faixa de critério entre 5% e 15% do valor de novo como sendo a provável faixa de valor onde encontramos o valor residual, tendendo seu uso comum para a porcentagem de 12,5%.

Para o imóvel objeto deste laudo, consideraremos que o valor residual será de 5,0% do valor de novo para edificações em alvenaria e de 12,0% para as edificações com estrutura de sustentação em estruturas metálicas.

10.1.4 Depreciação pelo tempo de vida e estado de conservação:

Tendo em vista que todo bem, móvel ou imóvel, tem seu valor depreciado mais ou menos, pelo tempo, pelo uso e pelo estado de conservação, sendo essa depreciação mais ou menos acelerada, dependendo do tipo de manutenção aplicada, o que faz variar a sua vida útil remanescente.

DEPRECIAÇÃO

A seguir elencamos algumas definições para depreciação, provenientes das mais diversas fontes.

Segundo a NBR 14653-1 (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) teremos:

Depreciação: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

- *Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.*
- *Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados.*
- *Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.*
- *Obsolescência: Superação tecnológica ou funcional.*

Para DANTAS (1998:28) depreciação é a *perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim a que foi destinada*. A engenharia de avaliações identifica duas naturezas de depreciação às quais as edificações estão sujeitas: a depreciação física e a depreciação funcional.

A NBR 14653-2 (Avaliações de bens - Parte 2: Imóveis urbanos) define depreciação física como a *perda de valor em função do desgaste das partes constitutivas de benfeitorias, resultante de decrepitude, deterioração ou mutilação*.

Segundo NETHER (2002), a depreciação de ordem física é *decorrente do desgaste das várias partes que constituem a edificação e que pode ser devido ao uso normal, falta de manutenção ou emprego de materiais de baixa qualidade*.

Em FIKER (2005:51), vemos que a depreciação de ordem funcional pode ser provocada por inadequação, superação ou anulação.

Adotaremos para o cálculo do valor final, já depreciado por estes fatores citados, o coeficiente de depreciação apurado a partir da tabela de Ross-Heidecke, apresentada pelo Engº Avaliador, Alberto Lélío Moreira, em sua obra “Princípios de Avaliações”, também publicada pela EDITORA PINI/SP.

A determinação dos fatores de depreciação é feita pelo “Critério de Ross - Heidecke”. Esse critério para o cálculo da depreciação física está baseado na correlação entre a idade (percentual de vida decorrida relativa a vida útil estimada do bem) e suas condições de manutenção, estado de conservação e necessidades de reparos.

Apresentamos a seguir a fórmula principal de cálculo do “critério de Ross - Heidecke”.

$$d = \frac{(100 - k)}{100}$$

onde:

d = fator de depreciação procurado:

k = fator relativo ao estado de conservação do bem, constante da tabela de “Ross - Heidecke”.

A tabela de Ross- Heidecke faz o cruzamento entre a vida de um bem dada em percentual de sua vida total, e o estado de conservação que este bem apresente, conforme os seguintes índices:

<u>Estado de Conservação:</u>
1 - Novo
2 - Entre novo e Regular
3 - Regular
4 - Entre Regular e Reparos Simples
5 - Reparos Simples
6 - Entre Reparos Simples e Importantes
7 - Reparos Importantes

8 - Entre Reparos Importantes e Sem Valor

Portanto teremos a seguinte tabela:

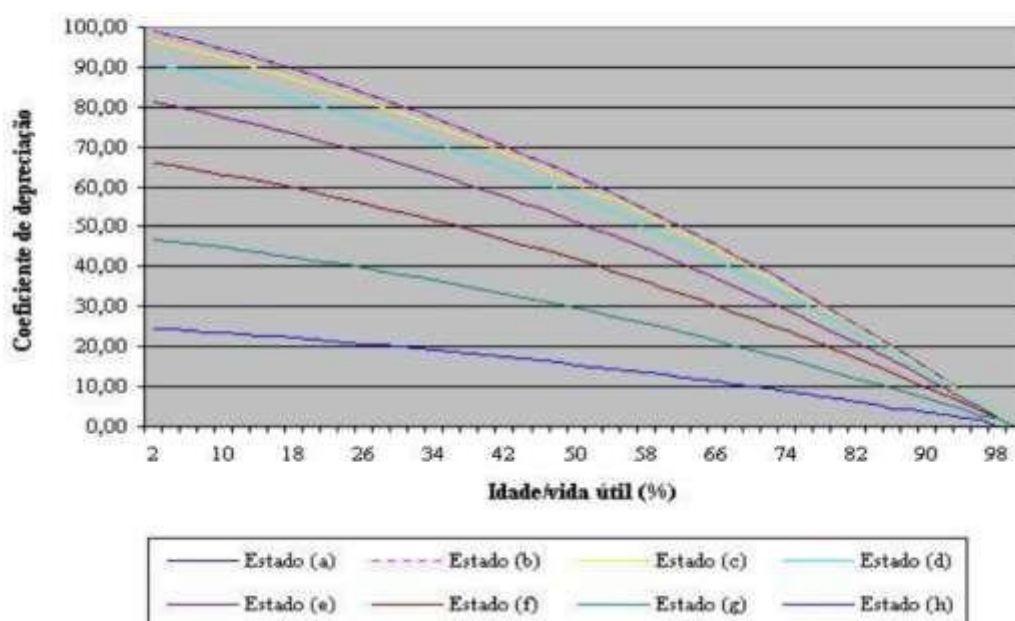
Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física - Fator “k”

Idade % da vida	Estado de Conservação							
	1	2	3	4	5	6	7	8
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,90	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,70	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,60
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,00
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	67,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,00
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,80	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	79,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40

86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,30	90,50	95,00
88	82,70	82,70	85,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,60
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Em lugar da utilização da tabela pode-se utilizar também o seguinte gráfico derivado desta tabela:

Método Ross-Heidecke



11. Somatório do valor pelo custo teórico da obra:

Aplicando-se os conceitos e fatores descritos no capítulo anterior, podemos montar as tabelas de avaliação que nos darão os valores discriminados, item à item, passo à passo.

Portanto teremos:

11.1 Para os terrenos:

11.1.1 Cálculo da área loteável:

DESCRIÇÃO	ÁREA TOTAL	Áreas Instit e arruam 20%	Área loteável
TERRENO	47.185,00	9.437,00	37.748,00

11.1.2 Valor por metro quadrado para a área loteável:

DESCRIÇÃO	Valor do lote na região	Valor da infra estrutura	Valor áreas loteáveis R\$/M²
TERRENO	R\$ 2.439,87	R\$ 54,41	R\$ 2.385,46

11.1.3 Valor total da área como gleba:

DESCRIÇÃO	Área loteável	Valor áreas loteáveis R\$/M²	Valor para gleba urbanizável
TERRENO	37.748,00	R\$ 2.385,46	R\$ 90.046.344,08

11.1.4 Valor por metro quadrado da área total:

DESCRIÇÃO	Área loteável	Valor para gleba urbanizável	Valor m² consid todo o terreno
TERRENO	37.748,00	R\$ 90.046.344,08	R\$ 1.908,37

11.2 Para Construções e/ou edificações:

11.2.1 Cálculo do valor de cada edificação nova:

EDIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL EDIFIC	VALOR BASE R\$/M²	ITENS EXTRAS E BDI	FATOR DE AJUSTE	VALOR DE NOVO/M²	VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA R\$/M²
Loja 101	14.350,25	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 39.731.399,41
Loja 102	76,53	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 211.887,88
Loja 103	75,37	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 208.676,20
Loja 104	75,37	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 208.676,20

Loja 105	76,53	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 211.887,88
Loja 106	51,03	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 141.286,27
Loja 107	51,03	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 141.286,27
Loja 108	236,56	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 654.961,40
Loja 109	1.647,78	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 4.562.192,67
Loja 110	3.533,28	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 9.782.558,42
Loja 201	368,76	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 1.020.982,27
Loja 202	88,13	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 244.004,68
Loja 203	2.778,38	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 7.692.474,03
Loja 204	2.080,30	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 5.759.706,64
Loja 301	4.181,49	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 11.577.251,22
Loja 302	1.436,74	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 3.977.888,25
Loja 303	422,09	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 1.168.636,53
Loja 401	5.479,07	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 15.169.848,51
Loja 402	-	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 403	-	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 501	4.707,95	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 13.034.855,97
Loja 502	1.054,07	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 2.918.393,49
Loja 503	-	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 601	832,59	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 2.305.183,94
Loja 602	422,09	1.648,03	1,2	1,4	R\$ 2.768,69	R\$ 1.168.636,53
Cj Vagas do 2º Pvo 603 vagas cobertas	11.307,18	1.648,03	1,2		R\$ 2.768,69	R\$ 31.306.080,72
Cj Vagas do 3º Pvo 522 vagas cobertas	8.035,79	1.648,03	1,2		R\$ 2.768,69	R\$ 22.248.614,63
Cj Vagas do 5º Pvo 248 vagas cobertas	2.628,56	1.648,03	1,2		R\$ 2.768,69	R\$ 7.277.668,84
Cj Vagas do 6º Pvo 849 vgs descobertas	1.446,44	824,02	1,2		R\$ 1.384,35	R\$ 2.002.372,27

R\$
184.727.411,10

67.443,36

11.2.2 Cálculo do fator de depreciação das edificações:

EDIFICAÇÃO	VALOR DE NOVO/M²	VD TOT	IDADE	VIDA UTIL REM	FATOR ESTADO CONSER	FATOR DE DEPREC HOSS & HEIDECKE	VALOR DA EDIFIC DEPREC R\$/M²
Loja 101	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 102	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 103	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 104	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 105	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 106	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 107	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82
Loja 108	R\$ 2.768,69	60	4	56	1	0,9679	R\$ 2.679,82

Loja 109	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 110	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 201	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 202	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 203	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 204	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 301	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 302	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 303	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 401	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 402	R\$ 2.768,69	60	2	58	1	1,0000	R\$ 2.768,69
Loja 403	R\$ 2.768,69	60	2	58	1	1,0000	R\$ 2.768,69
Loja 501	R\$ 2.768,69	60	3	57	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 502	R\$ 2.768,69	60	1	59	1	0,9789	R\$ 2.710,27
Loja 503	R\$ 2.768,69	60	1	58	1	1,0000	R\$ 2.768,69
Loja 601	R\$ 2.768,69	60	2	58	1	0,9895	R\$ 2.739,62
Loja 602	R\$ 2.768,69	60	2	58	1	0,9895	R\$ 2.739,62
Cj Vagas do 2º Pvto 603 vagas cobertas	R\$ 2.768,69	60	4	56	3	0,9438	R\$ 2.613,09
Cj Vagas do 3º Pvto 522 vagas cobertas	R\$ 2.768,69	60	3	57	2	0,9789	R\$ 2.710,27
Cj Vagas do 5º Pvto 248 vagas cobertas	R\$ 2.768,69	60	1	59	3	1,0000	R\$ 2.768,69
Cj Vagas do 6º Pvto 849 vgs descobertas	R\$ 1.384,35	60	1	59	3	1,0000	R\$ 1.384,35

11.2.3 Cálculo do valor atual das edificações:

EDIFICAÇÃO	ÁREA TOTAL	VALOR DA EDIFIC DEPREC R\$/M²	VALOR ATUAL TOTAL DA EDIFICAÇÃO
Loja 101	14.350,25	R\$ 2.679,82	R\$ 38.456.021,49
Loja 102	76,53	R\$ 2.679,82	R\$ 205.086,28
Loja 103	75,37	R\$ 2.679,82	R\$ 201.977,69
Loja 104	75,37	R\$ 2.679,82	R\$ 201.977,69
Loja 105	76,53	R\$ 2.679,82	R\$ 205.086,28
Loja 106	51,03	R\$ 2.679,82	R\$ 136.750,98
Loja 107	51,03	R\$ 2.679,82	R\$ 136.750,98
Loja 108	236,56	R\$ 2.679,82	R\$ 633.937,14
Loja 109	1.647,78	R\$ 2.710,27	R\$ 4.465.930,40
Loja 110	3.533,28	R\$ 2.710,27	R\$ 9.576.146,43
Loja 201	368,76	R\$ 2.710,27	R\$ 999.439,55
Loja 202	88,13	R\$ 2.710,27	R\$ 238.856,19
Loja 203	2.778,38	R\$ 2.710,27	R\$ 7.530.162,83
Loja 204	2.080,30	R\$ 2.710,27	R\$ 5.638.176,83
Loja 301	4.181,49	R\$ 2.710,27	R\$ 11.332.971,22

Loja 302	1.436,74	R\$ 2.710,27	R\$ 3.893.954,80
Loja 303	422,09	R\$ 2.710,27	R\$ 1.143.978,30
Loja 401	5.479,07	R\$ 2.710,27	R\$ 14.849.764,71
Loja 402	-	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 403	-	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 501	4.707,95	R\$ 2.710,27	R\$ 12.759.820,51
Loja 502	1.054,07	R\$ 2.710,27	R\$ 2.856.815,39
Loja 503	-	R\$ 2.768,69	R\$ -
Loja 601	832,59	R\$ 2.739,62	R\$ 2.280.979,51
Loja 602	422,09	R\$ 2.739,62	R\$ 1.156.365,85
Cj Vagas do 2º Pvo 603 vagas cobertas	11.307,18	R\$ 2.613,09	R\$ 29.546.678,98
Cj Vagas do 3º Pvo 522 vagas cobertas	8.035,79	R\$ 2.710,27	R\$ 21.779.168,86
Cj Vagas do 5º Pvo 248 vagas cobertas	2.628,56	R\$ 2.768,69	R\$ 7.277.668,84
Cj Vagas do 6º Pvo 849 vgs descobertas	1.446,44	R\$ 1.384,35	R\$ 2.002.372,27

R\$ 179.506.839,99

11.2.4 Cálculo do valor residual das edificações:

EDIFICAÇÃO	ITENS EXTRAS E BDI	VALOR DA EDIFICAÇÃO NOVA R\$/M²	VALOR ATUAL TOTAL DA EDIFICAÇÃO	VALOR RESID EM %	VALOR RESIDUAL
Loja 101	1,2	R\$ 39.731.399,41	R\$ 38.456.021,49	5%	R\$ 1.986.569,97
Loja 102	1,2	R\$ 211.887,88	R\$ 205.086,28	5%	R\$ 10.594,39
Loja 103	1,2	R\$ 208.676,20	R\$ 201.977,69	5%	R\$ 10.433,81
Loja 104	1,2	R\$ 208.676,20	R\$ 201.977,69	5%	R\$ 10.433,81
Loja 105	1,2	R\$ 211.887,88	R\$ 205.086,28	5%	R\$ 10.594,39
Loja 106	1,2	R\$ 141.286,27	R\$ 136.750,98	5%	R\$ 7.064,31
Loja 107	1,2	R\$ 141.286,27	R\$ 136.750,98	5%	R\$ 7.064,31
Loja 108	1,2	R\$ 654.961,40	R\$ 633.937,14	5%	R\$ 32.748,07
Loja 109	1,2	R\$ 4.562.192,67	R\$ 4.465.930,40	5%	R\$ 228.109,63
Loja 110	1,2	R\$ 9.782.558,42	R\$ 9.576.146,43	5%	R\$ 489.127,92
Loja 201	1,2	R\$ 1.020.982,27	R\$ 999.439,55	5%	R\$ 51.049,11
Loja 202	1,2	R\$ 244.004,68	R\$ 238.856,19	5%	R\$ 12.200,23
Loja 203	1,2	R\$ 7.692.474,03	R\$ 7.530.162,83	5%	R\$ 384.623,70
Loja 204	1,2	R\$ 5.759.706,64	R\$ 5.638.176,83	5%	R\$ 287.985,33
Loja 301	1,2	R\$ 11.577.251,22	R\$ 11.332.971,22	5%	R\$ 578.862,56
Loja 302	1,2	R\$ 3.977.888,25	R\$ 3.893.954,80	5%	R\$ 198.894,41
Loja 303	1,2	R\$ 1.168.636,53	R\$ 1.143.978,30	5%	R\$ 58.431,83
Loja 401	1,2	R\$ 15.169.848,51	R\$ 14.849.764,71	5%	R\$ 758.492,43
Loja 402	1,2	R\$ -	R\$ -	5%	R\$ -

Loja 403	1,2	R\$ -	R\$ -	5%	R\$ -
Loja 501	1,2	R\$ 13.034.855,97	R\$ 12.759.820,51	5%	R\$ 651.742,80
Loja 502	1,2	R\$ 2.918.393,49	R\$ 2.856.815,39	5%	R\$ 145.919,67
Loja 503	1,2	R\$ -	R\$ -	5%	R\$ -
Loja 601	1,2	R\$ 2.305.183,94	R\$ 2.280.979,51	5%	R\$ 115.259,20
Loja 602	1,2	R\$ 1.168.636,53	R\$ 1.156.365,85	5%	R\$ 58.431,83
Cj Vagas do 2º Pvo 603 vagas cobertas	1,2	R\$ 31.306.080,72	R\$ 29.546.678,98	5%	R\$ 1.565.304,04
Cj Vagas do 3º Pvo 522 vagas cobertas	1,2	R\$ 22.248.614,63	R\$ 21.779.168,86	5%	R\$ 1.112.430,73
Cj Vagas do 5º Pvo 248 vagas cobertas	1,2	R\$ 7.277.668,84	R\$ 7.277.668,84	5%	R\$ 363.883,44
Cj Vagas do 6º Pvo 849 vgs descobertas	1,2	R\$ 2.002.372,27	R\$ 2.002.372,27	5%	R\$ 100.118,61

11.3 Benfeitorias:

- Áreas pavimentadas
- Jardins e paisagismo
- Poços artesianos e cisternas
- Muros e cercamentos

Estimamos o valor das benfeitorias citadas acima em aproximadamente 1% do valor das edificações e incluiremos no valor do terreno:

Soma das edificações	%	valor benfeitorias
R\$ 179.506.839,99	1%	R\$ 1.795.068,40

Valor das benfeitorias	terreno	Benf/m²
R\$ 1.795.068,40	47.185,00	R\$ 38,04

Valor do terreno/m²	Valor benfeitoria/m²	(Terr + Benf)/m²
1908,368	R\$ 38,04	R\$ 1.946,41

RESUMO DA AVALIAÇÃO PELO CUSTO DE REPOSIÇÃO

TERRENO	R\$ 90.046.344,08
EDIFICAÇÕES	R\$ 179.506.839,99
BENFEITORIAS	R\$ 1.795.068,40

TOTAL	R\$ 271.348.252,46
--------------	---------------------------

R\$ 271.348.252,46 (duzentos e setenta e um milhões, trezentos e quarenta e oito mil, duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e seis centavos) em valores inteiros ou

R\$ 271.000,00 (duzentos e setenta e um milhões de Reais) em valores comerciais

Descrição	Área totais das unidades	Área das unidades prontas	Custo teórico por metro quadrado	Valor de mercado por unidade	Valor de mercado por unidade pronta	Área equivalente de terreno m²	Valor/m² de terreno	Valor equivalente de terreno para unidades prontas	Valor por unidade pelo custo de reprodução (edificações + área equiv terreno)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas
Loja 101	14350,25	14350,25	2.768,69	39.731.393,67	39.731.393,67	7.107,60	2.343,71	16.053.598,36	55.784.992,04	55.784.992,04
Loja 102	76,53	76,53	2.768,69	211.887,85	211.887,85	37,90	2.343,71	85.613,97	297.501,82	297.501,82
Loja 103	75,37	75,37	2.768,69	208.676,17	208.676,17	37,33	2.343,71	84.316,28	292.992,45	292.992,45
Loja 104	75,37	75,37	2.768,69	208.676,17	208.676,17	37,33	2.343,71	84.316,28	292.992,45	292.992,45
Loja 105	76,53	76,53	2.768,69	211.887,85	211.887,85	37,90	2.343,71	85.613,97	297.501,82	297.501,82
Loja 106	51,03	51,03	2.768,69	141.286,25	141.286,25	25,27	2.343,71	57.087,17	198.373,42	198.373,42
Loja 107	51,03	51,03	2.768,69	141.286,25	141.286,25	25,27	2.343,71	57.087,17	198.373,42	198.373,42
Loja 108	236,56	236,56	2.768,69	654.961,31	654.961,31	117,17	2.343,71	264.639,24	919.600,54	919.600,54
Loja 109	1647,78	1647,78	2.768,69	4.562.192,01	4.562.192,01	816,14	2.343,71	1.843.368,46	6.405.560,47	6.405.560,47
Loja 110	3533,28	3533,28	2.768,69	9.782.557,00	9.782.557,00	1.750,01	2.343,71	3.952.673,86	13.735.230,86	13.735.230,86
Loja 201	368,76	368,76	2.768,69	1.020.982,12	1.020.982,12	182,64	2.343,71	412.531,14	1.433.513,26	1.433.513,26
Loja 202	88,13	88,13	2.768,69	244.004,65	244.004,65	43,65	2.343,71	98.590,87	342.595,52	342.595,52
Loja 203	2778,38	2778,38	2.768,69	7.692.472,92	7.692.472,92	1.376,12	2.343,71	3.108.168,61	10.800.641,53	10.800.641,53
Loja 204	2080,30	2080,30	2.768,69	5.759.705,81	5.759.705,81	1.030,36	2.343,71	2.327.227,80	8.086.933,60	8.086.933,60
Loja 301	4181,49	4181,49	2.768,69	11.577.249,55	11.577.249,55	2.071,07	2.343,71	4.677.825,20	16.255.074,74	16.255.074,74
Loja 302	1436,74	1436,74	2.768,69	3.977.887,67	3.977.887,67	711,61	2.343,71	1.607.278,40	5.585.166,07	5.585.166,07
Loja 303	422,09	422,09	2.768,69	1.168.636,36	1.168.636,36	209,06	2.343,71	472.191,31	1.640.827,67	1.640.827,67
Loja 401	5479,07	5479,07	2.768,69	15.169.846,32	15.169.846,32	2.713,75	2.343,71	6.129.425,56	21.299.271,88	21.299.271,88
Loja 402	2029,29	0,00	2.768,69	5.618.474,93	-	1.005,10	2.343,71	-	20.208.379,80	-
Loja 403	10425,89	0,00	2.768,69	28.866.057,38	-	5.163,88	2.343,71	-	32.661.330,41	-
Loja 501	4707,95	4707,95	2.768,69	13.034.854,09	13.034.854,09	2.331,82	2.343,71	5.266.775,03	18.301.629,12	18.301.629,12
Loja 502	1054,07	1054,07	2.768,69	2.918.393,07	2.918.393,07	522,07	2.343,71	1.179.186,18	4.097.579,24	4.097.579,24
Loja 503	4779,83	0,00	2.768,69	13.233.867,52	-	2.367,42	2.343,71	-	29.987.882,81	-
Loja 601	832,59	832,59	2.768,69	2.305.183,61	2.305.183,61	412,38	2.343,71	931.416,91	3.236.600,51	3.236.600,51
Loja 602	422,09	422,09	2.768,69	1.168.636,36	1.168.636,36	209,06	2.343,71	472.191,31	1.640.827,67	1.640.827,67
Cj Vagas do 2º Pto 603 vagas	11307,18	11307,18	2.768,69	31.306.076,19	31.306.076,19	5.600,38	2.343,71	12.649.321,53	43.955.397,73	43.955.397,73
Cj Vagas 3º Pto 522 vagas	9676,79	8035,79	2.768,69	26.792.031,71	22.248.611,42	4.792,86	2.343,71	8.989.623,54	37.617.438,93	31.238.234,95
Cj Vagas 5º Pto 248 vagas	6238,60	2628,56	2.768,69	17.272.749,43	7.277.667,79	3.089,94	2.343,71	2.940.565,25	24.251.859,82	10.218.233,04
Cj Vgs 6º Pto 849 vgs desc	6783,61	1446,44	1.384,35	9.390.856,59	2.002.371,98	3.359,88	2.343,71	1.618.129,78	16.979.668,67	3.620.501,76
TOTAL:	95266,58	67443,36		254.372.770,79	184.727.384,42	47.185,00		75.448.763,17	376.805.738,27	260.176.147,59

12. Avaliação pelo valor de mercado:

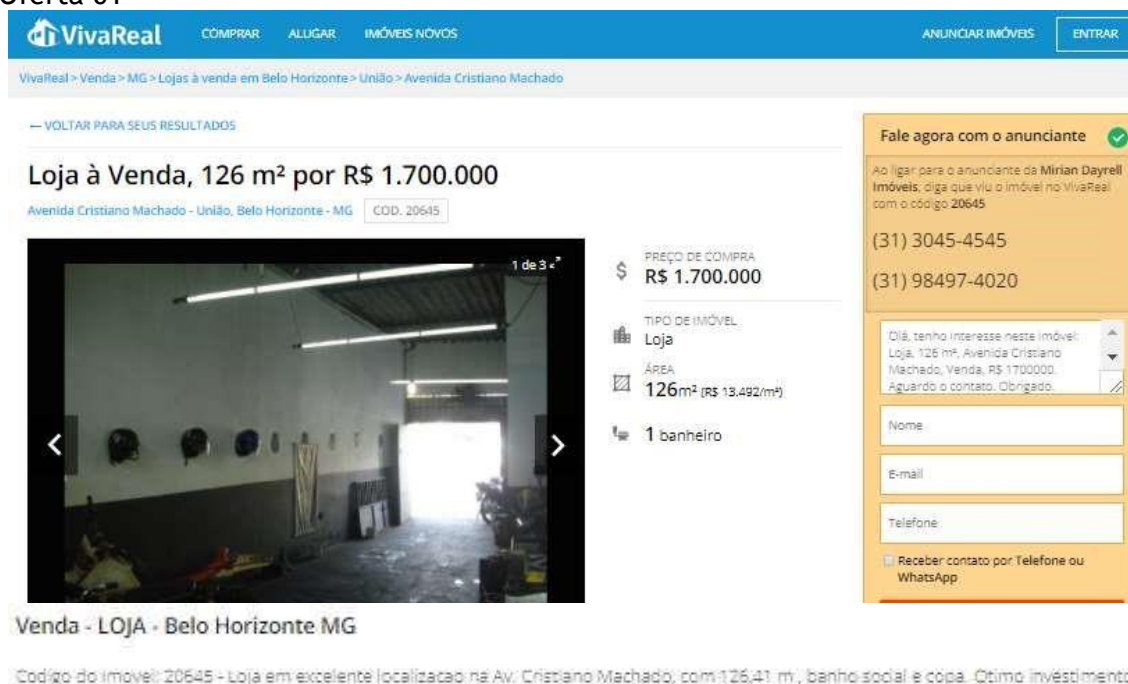
Faremos agora a avaliação pelo método comparativo direto de dados de mercado para lojas na região.

Lembramos porém que, trata-se de um empreendimento ímpar na região, portanto não existem elementos suficientes para uma determinação do valor pelo método comparativo direto de dados de mercado para complexos comerciais.

Faremos um comparativo com valores praticados na região para metro quadrado de lojas, considerando que as lojas do empreendimento tomariam conotações de lojas com frente para uma via de grande circulação.

12.1 Pesquisa de mercado para lojas:

Oferta 01



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > União > Avenida Cristiano Machado

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 126 m² por R\$ 1.700.000

Avenida Cristiano Machado - União, Belo Horizonte - MG COD. 20645

1 de 3

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.700.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
126m² (R\$ 13.492/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Mirian Dayrell Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 20645

(31) 3045-4545
(31) 98497-4020

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Loja, 126 m², Avenida Cristiano Machado, Venda, R\$ 1.700.000.
Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda - LOJA - Belo Horizonte MG

Código do imóvel: 20645 - Loja em excelente localização na Av. Cristiano Machado, com 126,41 m², banho social e copa. Ótimo investimento.

Oferta 02

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Floramar

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 31 m² por R\$ 166.000

Floramar, Belo Horizonte - MG COD. 29847



1 de 4

PREÇO DE COMPRA
R\$ 166.000

IPTU
R\$ 50

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
31 m² (R\$ 5.354/m²)

Venda Comercial / Loja Belo Horizonte MG

Loja de 31 M2 com banheiro - ao lado da Av Cristiano Machado e ao metro Ótimo ponto Aceito C. credito

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Bonsucesso Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **29847**

(31) 3422-7979
(31) 9106-7903

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 31 m², Venda, R\$ 166000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Oferta 03

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > São Paulo

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 28 m² por R\$ 236.000

São Paulo, Belo Horizonte - MG COD. 550447



1 de 6

PREÇO DE COMPRA
R\$ 236.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
28 m² (R\$ 8.428/m²)

1 banheiro

Venda Loja São Paulo Belo Horizonte

Loja em construção de frente para Rua com estacionamento privativo para clientes; Na parte plana do Bairro, via av. setecentos e dez que liga o Minas Shopping à Av. José Cândido da Silveira. Super clara e arejada, frente em vidro temperado; 28,00 m²; carga descarga, 01 banheiro. Forma de pagamento: sinal de 35% = R\$ 82.600,00 e 15 parcelas mensais de R\$ 10.226,67 ótima localização!!!! Na parte baixa do bairro, de frente a nova entrada do Bairro Via 710, via de acesso ao Minas Shopping e Av. José Cândido da Silveira. Próximo a todo tipo de comércio como (padaria, farmácia, linha de ônibus, escola). Próximo ao metrô do Minas Shopping e Avenida Cristiano Machado. Próximo ao Center Minas. Próximo a Leroy Merlin Pagamento facilitado! Excelente opção para consultorias médicas, odontológicas e clínicas de estética.

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da **Modelo BH - Netimóveis - Unidade Santa Inês**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **550447**

(31) 3786-4000

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 28 m², Venda, R\$ 236000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Oferta 04

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Heliópolis > Rua Paulo do Couto e Silva

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja com 3 Quartos à Venda, 300 m² por R\$ 600.000

Rua Paulo do Couto e Silva - Heliópolis, Belo Horizonte - MG COD. JRC3388



1 de 5

PREÇO DE COMPRA
R\$ 600.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
300m² (R\$ 2.000/m²)

3 quartos (sendo 1 suíte)

1 banheiro

16 vagas

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da JRC Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código JRC3388

(31) 2552-1515
(31) 9231-9255

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 300 m², 3 quartos, Rua Paulo do Couto e Silva, Venda, R\$ 600.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Loja 300m² no Heliópolis

Loja com 300m² no Heliópolis! Loja em sub solo. Loja estruturada! Localização paralela à Av. Cristiano Machado Energia trifásica. Próximo ao metro. OPORTUNIDADE! NÃO PERCA ESSA OPORTUNIDADE LIGUE AGORA PARE UM DOS NOSSOS CONSULTORES E AGENDE UMA VISITA!

Oferta 05

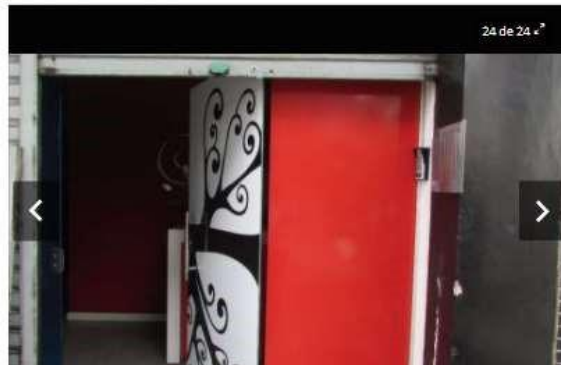
VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 55 m² por R\$ 450.000

Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. 23983



24 de 24

PREÇO DE COMPRA
R\$ 450.000

IPTU
R\$ 359

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
55m² (R\$ 8.181/m²)

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Lar Imóveis Unidade Cidade Nova, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 23983

(31) 3478-2001

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 55 m², Venda, R\$ 450.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome _____

E-mail _____

Telefone _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

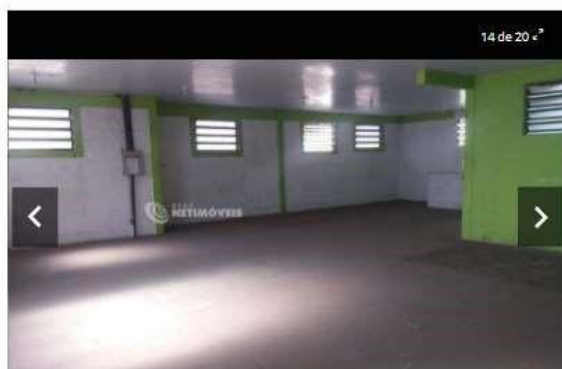
Excelente loja comercial no coração do bairro Cidade Nova, próximo a avenida Jose Cândido da silveira com fácil acesso a avenida Cristiano Machado , a cinco minutos da feira dos produtores. Loja excelente para clinica dentaria, clinica de estética, salão de beleza, etc, muito bem localizada com balcão , porta de vidro , loja dividida em duas salas amplas, cozinha montada, banheiro . Atualizado em 19/10/2017.

Oferta 06

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 400 m² por R\$ 450.000

Floramar, Belo Horizonte - MG COD. 611019



PREÇO DE COMPRA
R\$ 450.000

IPTU
R\$ 258

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
400m² (R\$ 1.125/m²)

3 banheiros

1 vaga

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Imop Netimóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 611019

(31) 3227-5252

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 400 m², Venda, R\$ 450.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Venda Casa comercial Floramar Belo Horizonte

Excelente localização, próximo a Avenida Cristiano Machado/Galpão com área construída de 402m²; no fundo do lote em uma área de terreno de 360m²; em 3 níveis e banheiros. Casa de frente com 2 pavimentos, sendo: 1º nível: 1 sala, 2 quartos, cozinha, banheiro e área de serviço, toda em piso de ardósia. No nível abaixo: 1 sala, 2 quartos, copa, cozinha e banheiro com piso em ardósia. Um barracão, 1 sala, 1 quarto, cozinha, banheiro e área. 1 vaga de garagem.

Oferta 07

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 45 m² por R\$ 300.000

União, Belo Horizonte - MG COD. IS2021



PREÇO DE COMPRA
R\$ 300.000

IPTU
R\$ 84

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
45m² (R\$ 6.666/m²)

1 banheiro

1 vaga

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Imobiliária Silveira, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código IS2021

(31) 2531-2333

(31) 99971-3018

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 45 m², Venda, R\$ 300.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Empreendimento comercial, 2 elevadores, prédio revestido com cerâmica e texturizado, localizado estrategicamente a 200m da Av. Cristiano Machado, a 500m do local onde será construído o novo Centro de Convenções de Belo Horizonte, além de estar próximo ao Minas Shopping e ao Ouro Minas, 01 banho, 1 Vaga de garagem. Loja com 45 m2. Um banho.

Oferta 08

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Graça

VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 186 m² por R\$ 1.200.000

Graça, Belo Horizonte - MG COD. 603413



1 de 12

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.200.000

IPTU
R\$ 339

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
186m² (R\$ 6.451/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Prolar Netimóveis - Unidade Floresta, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 603413

(31) 3303-5555

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 186 m², Venda, R\$ 1.200.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao contatar o anunciante, você concorda com os Termos de Uso e Política de

Benefícios: Oportunidade. Ponto muito bom próximo do Centro, em frente o ponto do Móvel. Neste local passa-se de 10 mil pessoas por dia. Loja: * Bastante ampla. * Loja ótima bem localizada, de fácil acesso. Linhas de ônibus: Várias linhas de ônibus bem próximo.

Oferta 09

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova > Avenida José Cândido da Silveira

VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 93 m² por R\$ 200.000

Avenida José Cândido da Silveira, 400 - Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. AI1711



2 de 11

PREÇO DE COMPRA
R\$ 200.000

CONDOMÍNIO
R\$ 360

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
93m² (R\$ 2.150/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Ariane Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AI1711

(31) 3219-3200

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 93 m², Avenida José Cândido da Silveira, 400, Venda, R\$ 200.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Venda Comercial / Loja Belo Horizonte MG

Loja de aproximadamente 100m² no Cidade Nova Loja com banheiro e pé direito alto; loja localizada em galeria.

Oferta 10

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova > Rua Doutor Júlio Otaviano Ferreira

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 54 m² por R\$ 370.000

Rua Doutor Júlio Otaviano Ferreira - Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. L27892



1 de 9

PREÇO DE COMPRA
R\$ 370.000

IMPTU
R\$ 129

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
54m² (R\$ 6.851/m²)

Excelente oportunidade de loja no bairro Cidade Nova Loja de frente para rua com 54,65 metros em uma rua comercial, próximo a José Cândido da Silveira, 100% reformada. Loja com recepção, 2 salas sendo uma com possibilidade de dividir e transformar e duas, cozinha, banheiro e uma pequena despensa. Oportunidade!! ***Os preços e informações exibidos são aproximados e poderão sofrer mudanças sem prévio aviso. Por este motivo estes deverão ser confirmados pelo departamento comercial da Utilbrás.

Fale agora com o anunciante

Ad ligar para o anunciante da Utilbrás Empreendimentos Imobiliários Ltda, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código L27892

(31) 3482-8870
(31) 99935-5576

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 54 m², Rua Doutor Júlio Otaviano Ferreira, Venda, R\$ 370.000. Aguardo o contato.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Oferta 11

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 250 m² por R\$ 800.000

Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. AI199



1 de 12

PREÇO DE COMPRA
R\$ 800.000

CONDOMÍNIO
R\$ 150

IMPTU
R\$ 426

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
250m² (R\$ 3.200/m²)

2 banheiros

LOJA A VENDA NO CIDADE NOVA, AV. JOSÉ CÂNDIDO DA SILVEIRA, LOJA COM ÁREA DE 250m², PISO EM CERÂMICA, 02 BANHOS, ÓTIMO LOCAL, PRÓXIMO AOS CORREIROS. OPORTUNIDADE R\$800mil. NÃO PERCA TEMPO E AGENDE AGORA UMA VISITA NO (31) 3225-5911 (31) 9237-7847 OU (31) 9703-2304

Fale agora com o anunciante

Ad ligar para o anunciante da Araújo Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AI199

(31) 3225-5911
(31) 9983-6011

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 250 m², Venda, R\$ 800.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Oferta 12

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova > Rua Paula Dias

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 47 m² por R\$ 300.000

Rua Paula Dias - Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. 8925



1 de 3

PREÇO DE COMPRA
R\$ 300.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
47m² (R\$ 6.382/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Casa Mineira Imóveis - Unidade Cidade Nova, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 8925

(31) 2533-3000

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 47 m², Rua Paula Dias, Venda, R\$ 300000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Loja 0 no Cidade Nova à venda - cod: 8925

Casa Mineira: código: 8925, Loja com 47 m2, 1 banho. A Casa Mineira é a Maior Imobiliária de BH

Oferta 13

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Cidade Nova

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 29 m² por R\$ 220.000

Cidade Nova, Belo Horizonte - MG COD. AT153482



2 de 13

PREÇO DE COMPRA
R\$ 220.000

IPTU
R\$ 658

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
29m² (R\$ 7.586/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Ao ligar para o anunciante da Ativa Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código AT153482

(31) 3324-5907

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 29 m², Venda, R\$ 220000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Loja - Bairro Cidade Nova Excelente localização, fácil acesso, diversas linhas de ônibus, Estação do Metrô, diversos tipos de comércio. Prédio, fachada em textura com porteiro físico, 02 elevadores Loja em galeria, 2º piso, com dois pavimentos fechamento em vidro temperado, medindo aproximadamente 29m², piso em cerâmica, 01 banho.

Oferta 14

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > União > Rua Silva Fortes

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 47 m² por R\$ 300.000

Rua Silva Fortes - União, Belo Horizonte - MG COD. 25625



1 de 6

PREÇO DE COMPRA
R\$ 300.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
47m² (R\$ 6.382/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Ad ligar para o anunciante da Mirian Dayrell Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 25625

(31) 3045-4545
(31) 98497-4020

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 47 m², Rua Silva Fortes, Venda, R\$ 300000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Código do Imóvel: 25625 - OBS.: FOTÓ DA FARMACIA MERAMENTE ILUSTRATIVA A melhor loja a venda próximo ao Minas Shopping e Alberto Cintra Ampla loja com 47M de área interna, pe direito duplo; Amplo toilettes com acessibilidade facilitada; Vale demais sua visita, marque agora mesmo com 01 de nossos consultores!!!

Oferta 15

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > União

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 160 m² por R\$ 1.500.000

União, Belo Horizonte - MG COD. RAV1288



2 de 8

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.500.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
160m² (R\$ 9.375/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Ad ligar para o anunciante da RAV Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código RAV1288

(31) 98426-1222
(31) 98305-9690

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 160 m², Venda, R\$ 1500000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____

E-mail: _____

Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Excelente investimento em rua consagrada como o Novo Point da Capital Mineira !!! - Loja de frente para a rua, com área de 160 m², Pé direito duplo de 4,5 m, Um banho social, Duas portas de aço. - O ponto tem vários comércios como bares e restaurantes que mantem um grande fluxo de pessoas o tempo inteiro. Retorno garantido do Investimento.

Oferta 16

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > União > Rua Alberto Cintra

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 160 m² por R\$ 2.000.000

Rua Alberto Cintra - União, Belo Horizonte - MG COD. SOL5929



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
160m² (R\$ 12.500/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Apesar para o anunciante da **Solicitar Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **SOL5929**.

(31) 3488-8000
(31) 98611-1300

Diz, tenho interesse neste imóvel: Loja, 160 m², Rua Alberto Cintra, Venda, R\$ 2.000.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Excelente investimento em rua consagrada como o Novo Point da Capital Mineira !!! - Loja de frente para a rua, com área de 160 m², Pé direito duplo de 4,5 m, Um banho social, Duas portas de aço. - O ponto tem vários comércios como bares e restaurantes que mantem um grande fluxo de pessoas o tempo inteiro. Retorno garantido do Investimento.

Oferta 17

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > União

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 240 m² por R\$ 2.200.000

União, Belo Horizonte - MG COD. 16682



PREÇO DE COMPRA
R\$ 2.200.000

PTU
R\$ 2.530

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
240m² (R\$ 9.166/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante ✓

Apesar para o anunciante da **Imotec Corretora de Imóveis**, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código **16682**.

(31) 2519-2727
(31) 3284-0101

Diz, tenho interesse neste imóvel: Loja, 240 m², Venda, R\$ 2.200.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome: _____
E-mail: _____
Telefone: _____

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

Código do Imóvel: 16682 - A LOJA De frente para a rua, com aproximadamente 240m², com piso em porcelanato, 01 banheiro, pé direito duplo, 02 portas de aço grandes e 1 pequena. BENEFÍCIO Local de grande movimentação, comércio local e shopping.

Oferta 18

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 126 m² por R\$ 1.700.000

Avenida Cristiano Machado - União, Belo Horizonte - MG COD. 20645



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.700.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
126m² (R\$ 13.492/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Mirian Dayrell Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 20645

(31) 3045-4545

(31) 98497-4020

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Loja, 126 m², Avenida Cristiano
Machado, Venda, R\$ 1.700.000.
Aguardo o contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou
WhatsApp

Código do imóvel: 20645 - Loja em excelente localização na Av. Cristiano Machado, com 126,41 m², banho social e copa. Ótimo investimento.

Oferta 19

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 155 m² por R\$ 1.209.000

Minaslândia, Belo Horizonte - MG COD. 13753



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.209.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
155m² (R\$ 7.800/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Lar Imóveis Unidade Pampulha, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 13753

(31) 3232-2001

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja,
155 m², Venda, R\$ 1.209.000. Aguardo o
contato. Obrigado.

Nome:

E-mail:

Telefone:

☐ Receber contato por Telefone ou
WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Ao contactar o anunciante, você concorda
com os Termos de Uso e Política de

-Empreendimento comercial, localizado no eixo de maior desenvolvimento da cidade- PRÉDIO: Arquitetura contemporânea, portaria, elevador; hall social, vagas para portadores de necessidade especial e estacionamento frontal para clientes, há possibilidade de aquisição de vaga de garagem livre e coberta pelo valor de R\$33.000,00 cada. Idade: 0 ano; LOJA: Piso em cerâmica; Banho com piso em cerâmica. 2º NÍVEL: Com piso em cerâmica. Área privativa com aproximadamente 155m². Atualizado em 19/10/2017.

Oferta 20

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Minaslândia

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 196 m² por R\$ 1.600.000

Minaslândia, Belo Horizonte - MG COD. 88H8138



3 de 13 +

PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.600.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
196m² (R\$ 8.168/m²)

Fale agora com o anunciante

Adicionar para o anunciante da Bonanza Imóveis - Unidade: RH, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 88H8138

(31) 3267-2249
(31) 98979-5901

Dia, tenho interesse neste imóvel: Loja, 196 m², Venda, R\$ 1.600.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome
E-mail
Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Empreendimento comercial localizado na Avenida Cristiano Machado, no Bairro Minaslândia, se desenvolve em 1 pavimento com 4 (quatro) lojas, sendo 3 com sobreloja e garagem. Todas com acesso pela Avenida Cristiano Machado. A volumetria da edificação é de caráter horizontal, com fachada marcada por um pórtico e brises metálicos favorecendo a ventilação natural e constante dos ambientes. O projeto proposto visa atender a demanda por lojas comerciais nessa região de Belo Horizonte. A edificação vem valorizar ainda mais o local, aproveitando de forma otimizada o terreno, com volumetria simples e acabamentos neutros, não interferindo de maneira significativa na paisagem urbana local. São 33 vagas de garagem em uma área de 745,20m². Primeiro pavimento com pé direito de piso a piso com 7,00m. As lojas estão distribuídas da seguinte forma: Loja 01 - pavimento térreo - área 89,77m² Mezanino - loja 01 - 2.º pavimento - área de 4,33m² Loja 02 - pavimento térreo - área 386,27m² Mezanino - loja 02 - 2.º pavimento - área de 162,63m² Loja 03 - pavimento térreo - área 371,65m² Mezanino - loja 03 - 2.º pavimento - área de 148,33m² Loja 04 - pavimento térreo - área 243,12m² Mezanino - loja 04 - 2.º pavimento - área de 100,43m² Cobertura - 1.105,00m². Observação: o pé direito total da loja é de 7,00m. Na parte onde está localizado o mezanino o pé direito se divide em 3,45m na loja e 3,45m na sobreloja. Agende a sua visita com um de nossos consultores.

Oferta 21

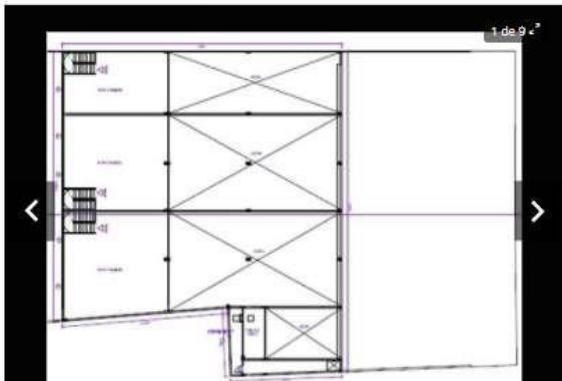
VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

VivaReal > Venda > MG > Lojas à venda em Belo Horizonte > Minaslândia

— VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 1850 m² por R\$ 9.000.000

Minaslândia, Belo Horizonte - MG COD. FM17495



1 de 9 +

PREÇO DE COMPRA
R\$ 9.000.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
1850m² (R\$ 4.864/m²)

33 vagas

Fale agora com o anunciante

Adicionar para o anunciante da Fernando Mendonça Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código FM17495

(31) 3375-2022

Dia, tenho interesse neste imóvel: Loja, 1850 m², Venda, R\$ 9.000.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome
E-mail
Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Empreendimento comercial localizado na Avenida Cristiano Machado, no Bairro Minaslândia, se desenvolve em 1 pavimento com 4 (quatro) lojas, sendo 3 com sobreloja e garagem. Todas com acesso pela Avenida Cristiano Machado. A volumetria da edificação é de caráter horizontal, com fachada marcada por um pórtico e brises metálicos favorecendo a ventilação natural e constante dos ambientes. O projeto proposto visa atender a demanda por lojas comerciais nessa região de Belo Horizonte. A edificação vem valorizar ainda mais o local, aproveitando de forma otimizada o terreno, com volumetria simples e acabamentos neutros, não interferindo de maneira significativa na paisagem urbana local. São 33 vagas de garagem em uma área de 745,20m². Primeiro pavimento com pé direito de piso a piso com 7,00m. As lojas estão distribuídas da seguinte forma: Loja 01 - pavimento térreo - área 89,77m² Mezanino - loja 01 - 2.º pavimento - área de 4,33m² Loja 02 - pavimento térreo - área 386,27m² Mezanino - loja 02 - 2.º pavimento - área de 162,63m² Loja 03 - pavimento térreo - área 371,65m² Mezanino - loja 03 - 2.º pavimento - área de 148,33m² Loja 04 - pavimento térreo - área 243,12m² Mezanino - loja 04 - 2.º pavimento - área de 100,43m² Cobertura - 1.105,00m². Observação: o pé direito total da loja é de 7,00m. Na parte onde está localizado o mezanino o pé direito se divide em 3,45m na loja e 3,45m na sobreloja.

Oferta 22

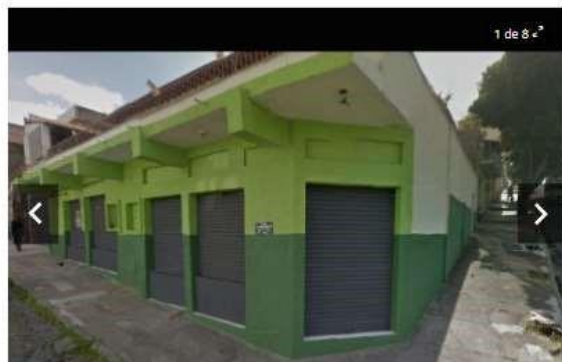
258

01 LAUDO STARK 2017 12 26 REV3 PDF

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 45 m² por R\$ 200.000

Condição, Belo Horizonte - MG COD. CF1581



PREÇO DE COMPRA
R\$ 200.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
45m² (R\$ 4.444/m²)

1 banheiro

Fale agora com o anunciante

Após ligar para o anunciante da Carlos Ferreira Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código CF1581

(31) 3461-3135

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 45 m², Venda, R\$ 200.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Loja de esquina com 45m², piso em cerâmica e banho, com possibilidade de junção com a outra loja.

Oferta 23

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 1070 m² por R\$ 3.200.000

Avenida Cristiano Machado - Graça, Belo Horizonte - MG COD. 501211



PREÇO DE COMPRA
R\$ 3.200.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
1070m² (R\$ 2.990/m²)

Fale agora com o anunciante

Após ligar para o anunciante da Sancruza Netimóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código 501211

(31) 3351-1160

Olá, tenho interesse neste imóvel: Loja, 1070 m², Avenida Cristiano Machado, Venda, R\$ 3.200.000. Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

CONTATAR ANUNCIANTE

Imóvel localizado na Av. Cristiano Machado, 555, Bairro da Graça em frente a Estação MÔVE Silvano Brandão, constituído por: área pavimentada térreo 723,00 m², área mezanino 347,00 m², área total 1.070,00 m². Possui ainda, cabeamento estruturado, luminárias, ar condicionado central, portas blindex. Das quatro instalações sanitárias existentes, uma é acessível para portadores de necessidades especiais. A edificação possui entrada, pela Av. Cristiano Machado, com acessibilidade para portadores de necessidades especiais no primeiro pavimento. A iluminação está em bom estado de conservação. Possuem na edificação 67 metros de divisória naval e 19 metros de divisória em vidro, ambas já instaladas e em bom estado de conservação. Instalação hidráulica em perfeito estado.

Oferta 24

← VOLTAR PARA SEUS RESULTADOS

Loja à Venda, 400 m² por R\$ 1.400.000

Avenida Cristiano Machado - Graça, Belo Horizonte - MG

COD. CI2830



PREÇO DE COMPRA
R\$ 1.400.000

TIPO DE IMÓVEL
Loja

ÁREA
400m² (R\$ 3.500/m²)

Fale agora com o anunciante

Ao ligar para o anunciante da Constantino Imóveis, diga que viu o imóvel no VivaReal com o código CI2830

(31) 3423-0150

(31) 98684-9233

Olá, tenho interesse neste imóvel:
Loja, 400 m², Avenida Cristiano Machado, Venda, R\$ 1.400.000.
Aguardo o contato. Obrigado.

Nome

E-mail

Telefone

☐ Receber contato por Telefone ou WhatsApp

conjunto de salas 1º piso - 1 loja com 200 m², piso em cerâmica com 2 banheiros e 1 copa. 2º piso - 1 Loja com 200 m², piso em cerâmica com 2 banheiros e uma copa. localizado à 300 metros do tunel da lagoinha.

12.2 Estudos estatísticos para as lojas:

Infer 32 - Modo de Estatística Inferencial.

Amostra

Nº Am.	«Valor»	Área	Valor/m²	Tipo	Estado	Localiz	Via
1	1.700.000,00	126,00	13.492,06	[]Rua	Pouco uso	Melhor	Arterial
2	166.000,00	31,00	5.354,84	[]Rua	Usado	Igual	Rua
3	236.000,00	28,00	8.428,57	[]Rua	Novo	Igual	Avenida
4	600.000,00	300,00	2.000,00	[]Rua	Reformado	Bem pior	Rua
5	450.000,00	55,00	8.181,82	[x]Galeria	Reformado	Igual	Avenida
6	450.000,00	400,00	1.125,00	[x]Galeria	Usado	Bem pior	Rua
7	300.000,00	45,00	6.666,67	[]Rua	Novo	Igual	Rua
8	1.200.000,00	186,00	6.451,61	[]Rua	Reformado	Pior	Arterial
9	200.000,00	93,00	2.150,54	[x]Galeria	Reformado	Bem pior	Rua
10	370.000,00	54,00	6.851,85	[]Rua	Reformado	Igual	Rua
11	800.000,00	250,00	3.200,00	[]Rua	Novo	Pior	Rua
12	300.000,00	47,00	6.382,98	[]Rua	Reformado	Igual	Rua
13	220.000,00	29,00	7.586,21	[x]Galeria	Reformado	Igual	Avenida
14	300.000,00	47,00	6.382,98	[]Rua	Pouco uso	Igual	Avenida
15	1.500.000,00	150,00	10.000,00	[]Rua	Novo	Igual	Avenida
16	2.000.000,00	160,00	12.500,00	[]Rua	Novo	Melhor	Arterial
17	2.200.000,00	240,00	9.166,67	[]Rua	Novo	Igual	Avenida
18	1.700.000,00	126,00	13.492,06	[]Rua	Pouco uso	Melhor	Arterial
19	1.209.000,00	155,00	7.800,00	[]Rua	Novo	Igual	Arterial
20	1.600.000,00	196,00	8.163,27	[]Rua	Novo	Igual	Arterial
21	9.000.000,00	1.850,00	4.864,86	[]Rua	Novo	Pior	Arterial
22	200.000,00	45,00	4.444,44	[]Rua	Reformado	Pior	Rua
23	3.200.000,00	1.070,00	2.990,65	[]Rua	Usado	Bem pior	Avenida
24	1.400.000,00	400,00	3.500,00	[]Rua	Reformado	Pior	Arterial

Variáveis marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Modelos Pesquisados

Nº Modelo	Correlação	r² ajustado	F Calculado	Regressores	Nº de "Outliers"
1	0,9662	0,9150	50,5345	5 em 5	0
2	0,9650	0,9121	48,7327	4 em 5	0
3	0,9647	0,9114	48,3443	5 em 5	0
4	0,9644	0,9106	47,8325	4 em 5	0
5	0,9642	0,9101	47,5709	5 em 5	0
6	0,9639	0,9143	62,3279	4 em 4	0
7	0,9636	0,9088	46,8267	4 em 5	0
8	0,9630	0,9073	46,0155	4 em 5	0
9	0,9629	0,9069	45,8211	5 em 5	0

10	0,9625	0,9109	59,7706	4 em 4	0
11	0,9623	0,9055	45,0733	4 em 5	0
12	0,9616	0,9037	44,1698	4 em 5	0
13	0,9615	0,9034	44,0356	4 em 5	1
14	0,9614	0,9033	43,9694	3 em 5	1
15	0,9612	0,9080	57,7277	3 em 4	1
16	0,9610	0,9024	43,5216	4 em 5	0
17	0,9609	0,9072	57,2214	2 em 4	1
18	0,9606	0,9065	56,7557	4 em 4	1
19	0,9606	0,9013	42,9973	4 em 5	0
20	0,9603	0,9007	42,7063	5 em 5	0
21	0,9601	0,9002	42,4846	4 em 5	1
22	0,9601	0,9002	42,4710	4 em 5	1
23	0,9601	0,9054	56,0056	3 em 4	1
24	0,9600	0,8999	42,3736	3 em 5	1
25	0,9600	0,8998	42,3130	4 em 5	0
26	0,9598	0,9046	55,5465	4 em 4	1
27	0,9596	0,8989	41,8810	3 em 5	1
28	0,9596	0,9041	55,2019	3 em 4	1
29	0,9595	0,9040	55,1613	4 em 4	1
30	0,9595	0,8987	41,8056	4 em 5	1
31	0,9595	0,8986	41,7549	2 em 5	1
32	0,9594	0,9037	54,9742	2 em 4	1
33	0,9592	0,9033	54,6979	4 em 4	0
34	0,9592	0,8979	41,4341	4 em 5	1
35	0,9591	0,9031	54,5881	3 em 4	1
36	0,9591	0,9031	54,5678	4 em 4	1
37	0,9591	0,8976	41,3252	3 em 5	1
38	0,9591	0,9029	54,4691	2 em 4	1
39	0,9590	0,9029	54,4516	4 em 4	1
40	0,9590	0,9028	54,4086	3 em 4	1
41	0,9590	0,9076	76,3497	3 em 3	1
42	0,9586	0,8963	40,7721	3 em 5	1
43	0,9585	0,8962	40,7165	4 em 5	0
44	0,9584	0,8959	40,5832	2 em 5	1
45	0,9584	0,9013	53,4896	3 em 4	1
46	0,9583	0,9061	74,9938	3 em 3	1
47	0,9582	0,8955	40,4264	3 em 5	1
48	0,9582	0,9009	53,2937	4 em 4	1
49	0,9581	0,8952	40,3082	2 em 5	1
50	0,9581	0,9006	53,1218	3 em 4	1

Nº Modelo	Normalidade	Auto-Correlação	Valor Avaliado	Mínimo	Máximo
1	Sim	Não há	7.708,58	7.170,45	8.287,09
2	Sim	Não há	7.630,85	7.054,32	8.254,50

3	Sim	Não há	7.475,69	6.934,57	8.059,02
4	Sim	Não há	7.617,34	6.967,07	8.328,31
5	Sim	Não há	7.743,12	7.166,48	8.366,17
6	Sim	Não há	7.749,72	7.209,63	8.330,27
7	Sim	Não há	7.388,87	6.814,48	8.011,67
8	Sim	Não há	7.360,32	6.715,41	8.067,17
9	Sim	Não há	7.528,21	6.958,06	8.145,08
10	Sim	Não há	7.504,34	6.961,61	8.089,37
11	Sim	Não há	7.697,66	7.068,95	8.382,28
12	Sim	Não há	7.181,41	6.603,75	7.809,60
13	Sim	Não há	7.735,03	7.030,58	8.510,07
14	Sim	Não há	8.094,93	7.570,58	8.655,59
15	Sim	Não há	7.838,26	7.257,70	8.465,26
16	Sim	Não há	7.473,48	6.856,12	8.146,43
17	Sim	Não há	8.070,57	7.563,00	8.612,20
18	Sim	Não há	7.697,18	7.135,71	8.302,83
19	Sim	Não há	7.078,74	6.475,35	7.738,35
20	Sim	Não há	7.247,74	6.660,37	7.886,92
21	Sim	Não há	7.496,18	6.807,10	8.255,01
22	Sim	Não há	7.997,70	7.357,30	8.693,85
23	Sim	Não há	7.700,12	7.114,74	8.333,66
24	Sim	Não há	8.061,01	7.504,58	8.658,69
25	Sim	Não há	7.029,81	6.360,14	7.770,00
26	Sim	Não há	7.613,60	7.038,32	8.235,91
27	Sim	Não há	8.091,15	7.472,53	8.760,98
28	Sim	Não há	8.123,89	7.602,27	8.681,29
29	Sim	Não há	7.490,51	6.928,14	8.098,53
30	Sim	Não há	7.948,82	7.257,76	8.705,67
31	Sim	Não há	7.914,72	7.414,73	8.448,43
32	Sim	Não há	8.039,76	7.498,32	8.620,29
33	Sim	Não há	7.192,68	6.614,16	7.821,81
34	Sim	Não há	7.958,50	7.179,24	8.822,33
35	Sim	Não há	7.498,57	6.921,37	8.123,90
36	Sim	Não há	7.567,24	6.971,11	8.214,34
37	Sim	Não há	7.756,54	7.110,35	8.461,44
38	Sim	Não há	7.904,23	7.417,18	8.423,26
39	Sim	Não há	8.052,40	7.424,83	8.733,02
40	Sim	Não há	8.084,93	7.479,84	8.738,96
41	Sim	Não há	8.098,57	7.592,64	8.638,22
42	Sim	Não há	7.699,08	7.006,80	8.459,76
43	Sim	Não há	7.179,20	6.551,19	7.867,40
44	Sim	Não há	8.348,41	7.785,03	8.952,57
45	Sim	Não há	7.958,43	7.459,69	8.490,52
46	Sim	Não há	7.956,11	7.470,82	8.472,92
47	Sim	Não há	7.693,41	6.916,30	8.557,84
48	Sim	Não há	7.354,68	6.761,66	7.999,72

(a) Regressores testados a um nível de significância de 20,00%

(b) Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

(c) Teste de normalidade de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%

(d) Teste de auto-correlação de Durbin-Watson, a um nível de significância de 5,0%

(e) Intervalos de confiança de 80,0% para os valores estimados.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

Valor/m²: Valor por m² encontrado. **Equação:** $[\text{Valor}] \div [\text{Área}]$

Variáveis Independentes :

• Valor : Valor total dos imóveis nas pesquisas realizadas. **(variável não utilizada no modelo)**

• Área : Área total dos imóveis pesquisados.

• Tipo : Variável dicotômica do tipo de loja.

Opções : Galeria|Rua

• Pavimentos **(variável não utilizada no modelo)**

Sub, piso e sobre = 1; Piso e sobreloja = 2; Piso = 3;

• Estado : Estado de conservação do imóvel.

Usado = 1; Reformado = 2; Bom = 3; Pouco uso = 4; Novo = 5;

• Localiz : Variável referente a localização do imóvel.

Bem pior = 1; Pior = 2; Igual = 3; Melhor = 4; Muito melhor = 5;

• Via : variável referente ao tipo de via onde se localiza a amostra. **Rua = 1; Avenida = 3; Arterial = 4;**

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 24

Nº de variáveis independentes : 5

Nº de graus de liberdade : 18

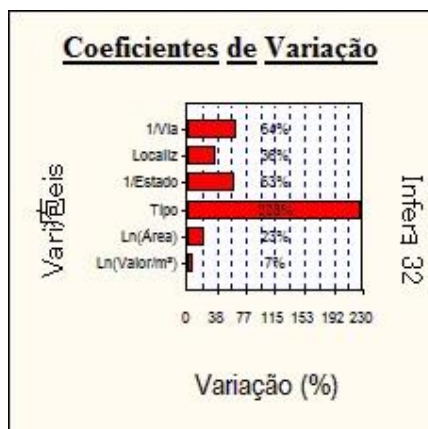
Desvio padrão da regressão : 0,1832

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
Ln(Valor/m²)	8,6533	0,6287	7,27%
Ln(Área)	4,8528	1,1135	22,95%
Tipo	0,17	0,3806	228,42%
1/Estado	0,4187	0,2628	62,77%
Localiz	2,58	0,9286	35,95%

1/Via	0,5555	0,3532	63,59%
-------	--------	--------	--------

Número mínimo de amostragens para 5 variáveis independentes : 24.

Distribuição das Variáveis

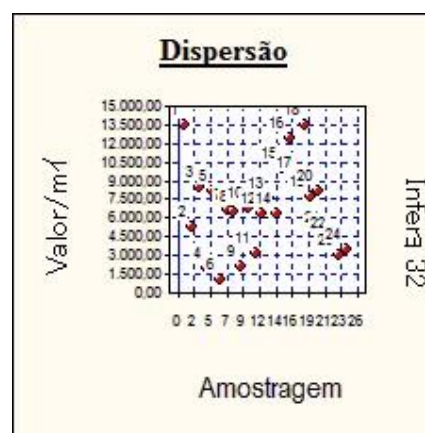
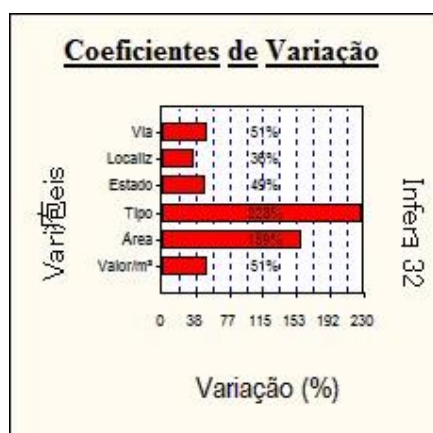


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coefficiente de variação
Valor/m²	6715,71	3444,3531	1125,00	13492,06	12367,06	51,2879
Área	253,46	404,2301	28,00	1850,00	1822,00	159,4858
Tipo	0,1666	0,3806	0,0000	1,0000	1,0000	228,4160
Estado	3,2500	1,5948	1,0000	5,0000	4,0000	49,0716
Localiz	2,5833	0,9286	1,0000	4,0000	3,0000	35,9462
Via	2,5833	1,3160	1,0000	4,0000	3,0000	50,9423

Distribuição das Variáveis não

Transformadas Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

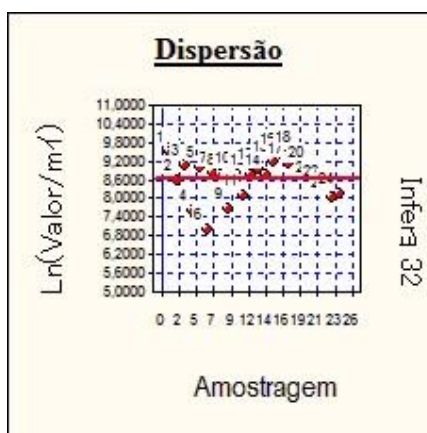


Tabela de valores estimados e observados

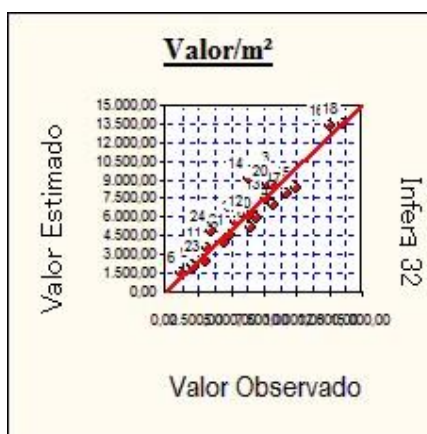
Valores para a variável Valor/m².

Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	13.492,06	13.541,06	49,00	0,3632 %
2	5.354,84	5.648,96	294,12	5,4926 %
3	8.428,57	9.560,22	1.131,65	13,4264 %
4	2.000,00	2.114,23	114,23	5,7115 %
5	8.181,82	6.961,94	-1.219,88	-14,9096 %
6	1.125,00	1.530,24	405,24	36,0211 %
7	6.666,67	6.407,72	-258,95	-3,8842 %
8	6.451,61	5.139,19	-1.312,42	-20,3425 %
9	2.150,54	1.915,88	-234,66	-10,9115 %
10	6.851,85	5.944,40	-907,45	-13,2439 %
11	3.200,00	3.548,90	348,90	10,9033 %
12	6.382,98	6.016,04	-366,94	-5,7487 %
13	7.586,21	7.357,26	-228,95	-3,0180 %
14	6.382,98	9.052,41	2.669,43	41,8210 %
15	10.000,00	8.271,19	-1.728,81	-17,2881 %
16	12.500,00	13.396,58	896,58	7,1726 %
17	9.166,67	7.942,45	-1.224,22	-13,3552 %
18	13.492,06	13.541,06	49,00	0,3632 %
19	7.800,00	8.626,55	826,55	10,5968 %
20	8.163,27	8.453,61	290,34	3,5566 %
21	4.864,86	4.472,70	-392,16	-8,0611 %
22	4.444,44	3.877,88	-566,56	-12,7476 %
23	2.990,65	2.457,78	-532,87	-17,8180 %
24	3.500,00	4.810,60	1.310,60	37,4457 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$\ln([\text{Valor}/\text{m}^2]) = 8,3434 - 0,08629 \times \ln([\text{Área}]) - 0,19957 \times [\text{Tipo}] - 0,19774 / [\text{Estado}] + 0,4429 \times [\text{Localiz}] - 0,5387 / [\text{Via}]$

Modelo para a Variável Dependente

$[\text{Valor}/\text{m}^2] = \text{Exp}(8,3434 - 0,08629 \times \ln([\text{Área}]) - 0,19957 \times [\text{Tipo}] - 0,19774 / [\text{Estado}] + 0,4429 \times [\text{Localiz}] - 0,5387 / [\text{Via}])$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área	b1 = -0,0862	0,0520	-0,1555	-0,0170
Tipo	b2 = -0,1995	0,1171	-0,3553	-0,0437
Estado	b3 = -0,1977	0,1830	-0,4412	0,0457
Localiz	b4 = 0,4428	0,0713	0,3479	0,5378
Via	b5 = -0,5387	0,1508	-0,7394	-0,3380

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9662

Valor t calculado : 15,90

Valor t tabelado (t crítico) : 2,101 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9335

Coefficiente r² ajustado : 0,9150

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	1	Valor/m²	Área	Tipo	Estado	Localiz	Via
Valor/m²	207,6808	1806,2317	1001,9536	32,6427	84,6599	548,9966	112,4095
Área	116,4688	1001,9536	593,7279	17,8986	49,2328	289,6794	62,2626
Tipo	4,0000	32,6427	17,8986	4,0000	2,5000	8,0000	2,6666
Estado	10,0500	84,6599	49,2328	2,5000	5,7975	22,9500	6,4250
Localiz	62,0000	548,9966	289,6794	8,0000	22,9500	180,0000	31,3333
Via	13,3333	112,4095	62,2626	2,6666	6,4250	31,3333	10,2777

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	8,4881	5	1,6976	50,53
Residual	0,6046	18	0,0335	
Total	9,0928	23	0,3953	

F Calculado : 50,53

F Tabelado : 4,248 (para o nível de significância de 1,000 %)

Significância do modelo igual a $5,7 \times 10^{-8}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 1,3304$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área	b1	-2,514	2,2%	Sim
Tipo	b2	-1,988	6,2%	Sim
Estado	b3	-1,360	19%	Sim
Localiz	b4	10,76	$2,9 \times 10^{-7}\%$	Sim
Via	b5	-4,980	$9,7 \times 10^{-3}\%$	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coeficiente t de Student : $t(\text{crítico}) = 0,8620$

Variável	Coeficiente	t Calculado	Significância
Área	b1	-1,657	5,7%
Tipo	b2	-1,704	5,3%
Estado	b3	-1,080	15%
Localiz	b4	6,207	$3,7 \times 10^{-4}\%$
Via	b5	-3,572	0,11%

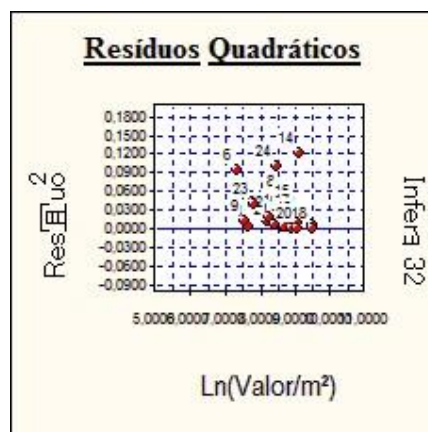
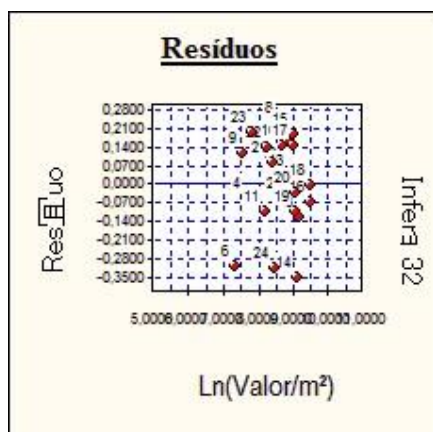
Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente $\ln([\text{Valor}/\text{m}^2])$.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	9,5098	9,5134	$-3,6249 \times 10^{-3}$	-0,0197	-0,0218	$1,3140 \times 10^{-5}$
2	8,5857	8,6392	-0,0534	-0,2917	-0,4183	$2,8590 \times 10^{-3}$
3	9,0393	9,1653	-0,1259	-0,6873	-0,8252	0,0158
4	7,6009	7,6564	-0,0555	-0,3030	-0,3487	$3,0850 \times 10^{-3}$
5	9,0096	8,8482	0,1614	0,8809	1,0686	0,0260
6	7,0255	7,3331	-0,3076	-1,6784	-2,3257	0,0946
7	8,8048	8,7652	0,0396	0,2161	0,2434	$1,5694 \times 10^{-3}$
8	8,7720	8,5446	0,2274	1,2408	1,3918	0,0517
9	7,6734	7,5579	0,1155	0,6303	0,8206	0,0133
10	8,8322	8,6902	0,1420	0,7751	0,8533	0,0201
11	8,0709	8,1743	-0,1034	-0,5646	-0,6626	0,0107
12	8,7613	8,7021	0,0592	0,3230	0,3551	$3,5052 \times 10^{-3}$
13	8,9340	8,9034	0,0306	0,1671	0,2096	$9,3907 \times 10^{-4}$
14	8,7613	9,1107	-0,3493	-1,9062	-2,1008	0,1220
15	9,2103	9,0205	0,1898	1,0355	1,0784	0,0360
16	9,4334	9,5027	-0,0692	-0,3779	-0,4247	$4,7984 \times 10^{-3}$
17	9,1233	8,9799	0,1433	0,7821	0,8223	0,0205
18	9,5098	9,5134	$-3,6249 \times 10^{-3}$	-0,0197	-0,0218	$1,3140 \times 10^{-5}$
19	8,9618	9,0625	-0,1007	-0,5495	-0,5760	0,0101
20	9,0074	9,0423	-0,0349	-0,1906	-0,1998	$1,2213 \times 10^{-3}$
21	8,4897	8,4057	0,0840	0,4585	0,5668	$7,0637 \times 10^{-3}$
22	8,3994	8,2630	0,1363	0,7440	0,8362	0,0185
23	8,0032	7,8070	0,1962	1,0706	1,5381	0,0385
24	8,1605	8,4785	-0,3180	-1,7353	-1,8813	0,1011

Resíduos x Valor Estimado

Gráfico de Resíduos Quadráticos



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Tabela de Resíduos Deletados

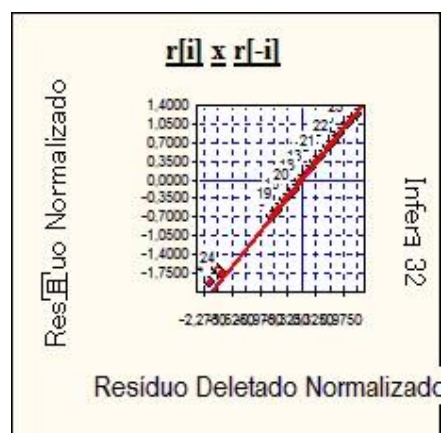
Resíduos deletados da variável dependente Ln([Valor/m²]).

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	-4,4384x10 ⁻³	0,0355	-0,0192	-0,0212
2	-0,1099	0,0352	-0,2849	-0,4085
3	-0,1815	0,0342	-0,6810	-0,8175
4	-0,0735	0,0353	-0,2955	-0,3400
5	0,2376	0,0333	0,8846	1,0731
6	-0,5906	0,0248	-1,9503	-2,7025
7	0,0502	0,0354	0,2104	0,2369
8	0,2861	0,0317	1,2765	1,4318
9	0,1958	0,0342	0,6244	0,8128
10	0,1722	0,0341	0,7690	0,8466
11	-0,1425	0,0347	-0,5555	-0,6519
12	0,0715	0,0353	0,3150	0,3463
13	0,0481	0,0354	0,1626	0,2039
14	-0,4243	0,0268	-2,1323	-2,3499
15	0,2058	0,0332	1,0405	1,0836
16	-0,0874	0,0352	-0,3691	-0,4148
17	0,1584	0,0342	0,7747	0,8146
18	-4,4384x10 ⁻³	0,0355	-0,0192	-0,0212
19	-0,1106	0,0349	-0,5390	-0,5650
20	-0,0384	0,0354	-0,1855	-0,1944
21	0,1284	0,0349	0,4496	0,5558
22	0,1722	0,0341	0,7375	0,8289
23	0,4050	0,0308	1,1164	1,6039
24	-0,3738	0,0285	-1,8815	-2,0398

Resíduo x Resíduo Deletado

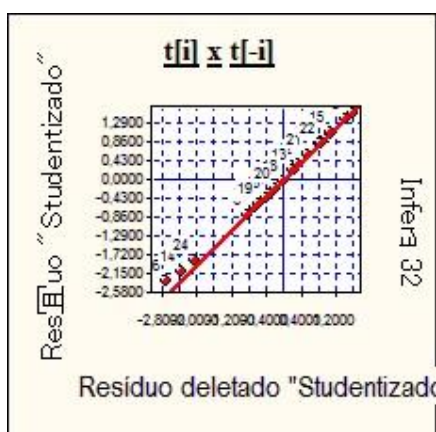


Resíduos Deletados Normalizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos	: 24
Graus de liberdade	: 23
Valor médio	: -3,6140x10 ⁻¹⁹
Variância	: 0,0251
Desvio padrão	: 0,1587
Desvio médio	: 0,1271
Variância (não tendenciosa)	: 0,0335
Desvio padrão (não tend.)	: 0,1832
Valor mínimo	: -0,3493
Valor máximo	: 0,2274

Amplitude : 0,5768
 Número de classes : 5
 Intervalo de classes : 0,1153

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : $-3,6140 \times 10^{-19}$
 Momento central de 2ª ordem : 0,0251
 Momento central de 3ª ordem : $-2,8175 \times 10^{-3}$
 Momento central de 4ª ordem : $-1,1739 \times 10^{-4}$

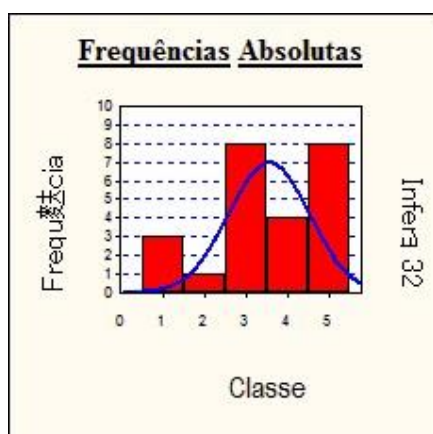
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,7045	0	0
Curtose	-3,1849	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-0,3493	-0,2340	3	12,50	-0,3250
2	-0,2340	-0,1186	1	4,17	-0,1259
3	-0,1186	$-3,2979 \times 10^{-3}$	8	33,33	-0,0530
4	$-3,2979 \times 10^{-3}$	0,1120	4	16,67	0,0533
5	0,1120	0,2274	8	33,33	0,1640

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

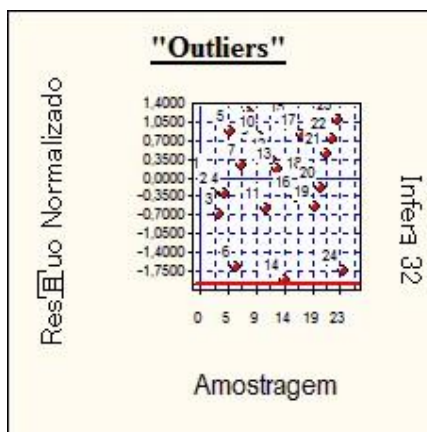
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

F tabelado : 6,355 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	1,7914x10 ⁻⁵	0,1832	Sim
2	0,0308	0,5136	Sim
3	0,0500	0,3061	Sim
4	6,5744x10 ⁻³	0,2449	Sim
5	0,0897	0,3205	Sim
6	0,8294	0,4791	Sim
7	2,6486x10 ⁻³	0,2114	Sim
8	0,0833	0,2051	Sim
9	0,0779	0,4099	Sim
10	0,0257	0,1749	Sim
11	0,0275	0,2738	Sim
12	4,3916x10 ⁻³	0,1727	Sim
13	4,1865x10 ⁻³	0,3637	Sim
14	0,1577	0,1766	Sim
15	0,0163	0,0778	Sim
16	7,9092x10 ⁻³	0,2082	Sim
17	0,0118	0,0954	Sim
18	1,7914x10 ⁻⁵	0,1832	Sim
19	5,4635x10 ⁻³	0,0899	Sim
20	6,5925x10 ⁻⁴	0,0900	Sim
21	0,0282	0,3456	Sim
22	0,0307	0,2084	Sim
23	0,4195	0,5154	Sim
24	0,1034	0,1491	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F

tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência. (**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	75,00 %
-1,64; +1,64	89,9 %	87,50 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Amostr.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
14	-0,3493	0,0283	0,0417	0,0283	0,0133
24	-0,3180	0,0413	0,0833	$3,2479 \times 10^{-4}$	0,0419
6	-0,3076	0,0466	0,1250	0,0367	0,0783
3	-0,1259	0,2459	0,1667	0,1209	0,0792
11	-0,1034	0,286	0,2083	0,1194	0,0778
19	-0,1007	0,291	0,2500	0,0829	0,0413
16	-0,0692	0,353	0,2917	0,1027	0,0610
4	-0,0555	0,381	0,3333	0,0892	0,0475
2	-0,0534	0,385	0,3750	0,0519	0,0102
20	-0,0349	0,424	0,4167	0,0493	$7,7226 \times 10^{-3}$
1	$-3,6249 \times 10^{-3}$	0,492	0,4583	0,0754	0,0337
18	$-3,6249 \times 10^{-3}$	0,492	0,5000	0,0337	$7,8896 \times 10^{-3}$
13	0,0306	0,566	0,5417	0,0663	0,0247
7	0,0396	0,586	0,5833	0,0438	$2,2296 \times 10^{-3}$

12	0,0592	0,627	0,6250	0,0433	$1,6604 \times 10^{-3}$
21	0,0840	0,677	0,6667	0,0517	0,0100
9	0,1155	0,736	0,7083	0,0691	0,0274
22	0,1363	0,772	0,7500	0,0632	0,0215
10	0,1420	0,781	0,7917	0,0308	0,0107
17	0,1433	0,783	0,8333	$8,7360 \times 10^{-3}$	0,0504
5	0,1614	0,811	0,8750	0,0225	0,0641
15	0,1898	0,850	0,9167	0,0251	0,0668
23	0,1962	0,858	0,9583	0,0588	0,1004
8	0,2274	0,893	1,0000	0,0656	0,1073

Maior diferença obtida : 0,1209

Valor crítico : 0,3180 (para o nível de significância de 5 %)

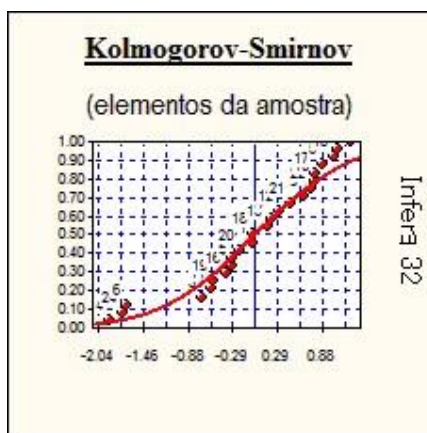
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II.

Observação:

O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 12

Número de elementos negativos . : 12

Número de sequências : 13

Média da distribuição de sinais : 12

Desvio padrão : 2,449

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,2087

Limite superior . : -0,2087

Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

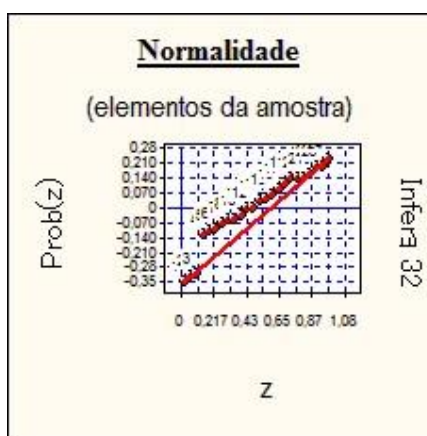
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 0,0000

Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,3225

(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,95

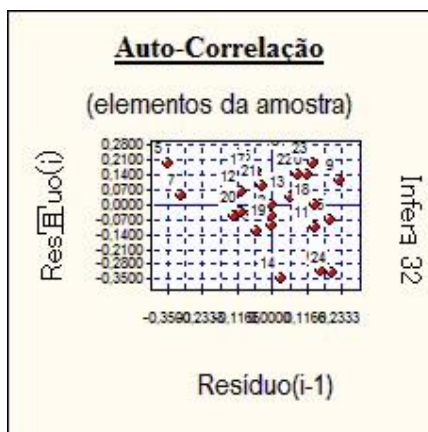
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,05

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU) onde DU = 1,89 4-DU = 2,11

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

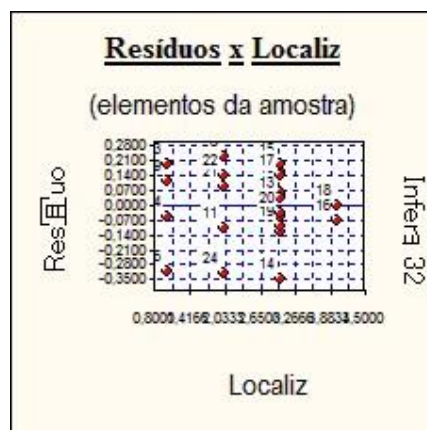
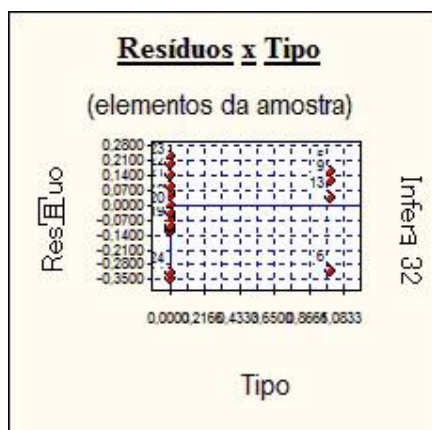
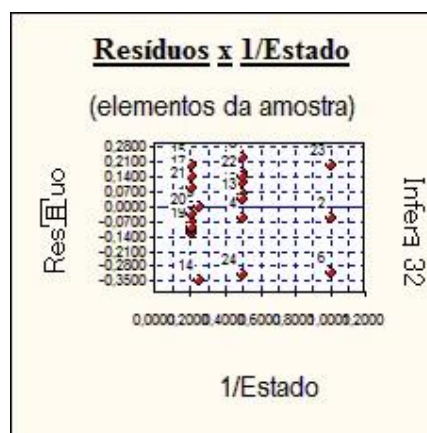
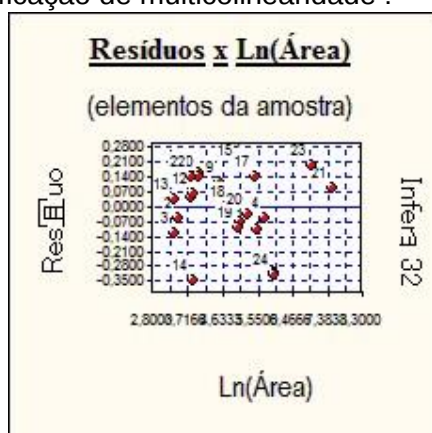
Gráfico de Auto-Correlação

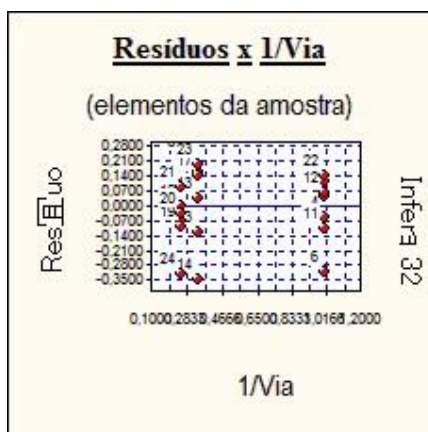


Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

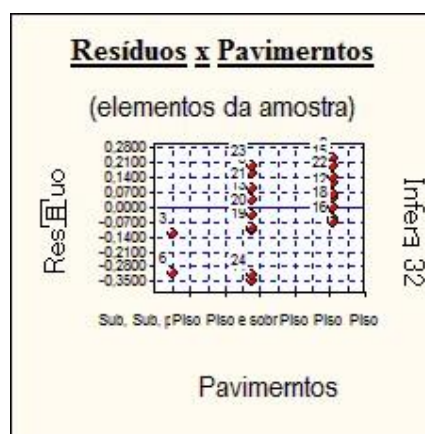
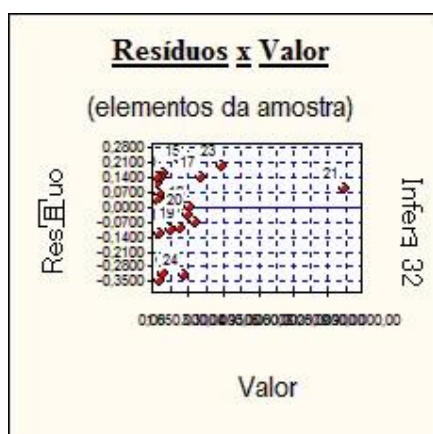
Resíduos x Variáveis Independentes

Verificação de multicolinearidade :





Resíduos x Variáveis Omitidas



Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área	28,00	1.850,00	250,00
Tipo	Rua	Galeria	Rua
Estado	Usado	Novo	Bom
Localiz	Bem pior	Melhor	Igual
Via	Rua	Arterial	Avenida

Nenhuma característica da loja sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área = 250,00
- Tipo = Rua

- Estado = Bom
- Localiz = Igual
- Via =
Avenida

Outras variáveis não usadas no modelo :

- Valor = ???
- Pavimentos . = Piso

Estima-se que o valor homogeneizado, por metro quadrado para lojas nesta região seja igual a R\$ 7.708,58

O modelo utilizado foi :

$$[Valor/m^2] = Exp(8,3434 - 0,08629 \times Ln([Área]) - 0,19957 \times [Tipo] - 0,19774 / [Estado] + 0,4429 \times [Localiz] - 0,5387 / [Via])$$

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :
Mínimo : R\$ 7.170,45 Máximo : R\$ 8.287,09

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)
Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área	7.359,71	8.073,99	714,28	9,26
Tipo	7.510,97	7.911,38	400,42	5,19
Estado	7.549,90	7.870,59	320,69	4,16
Localiz	7.409,65	8.019,57	609,92	7,91
Via	7.372,36	8.060,13	687,77	8,91
E(Valor/m²)	5.977,37	9.941,18	3.963,81	49,80
Valor Estimado	7.170,45	8.287,09	1.116,64	14,45

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (Valor/m²) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

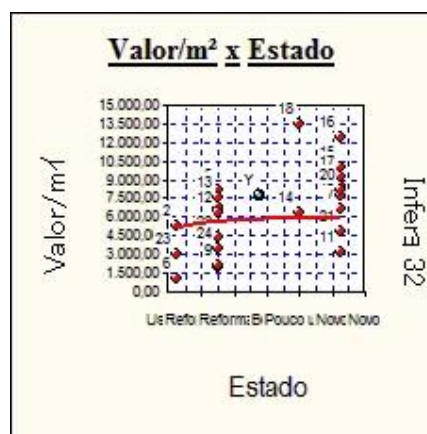
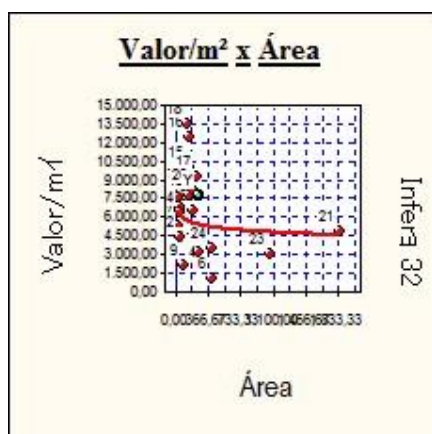
Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área	-2,6607	-0,0863%
Tipo	-1538,4271	0,0000%
Estado	169,3653	0,0659%
Localiz	3414,0840	1,3287%
Via	461,4427	0,1796%

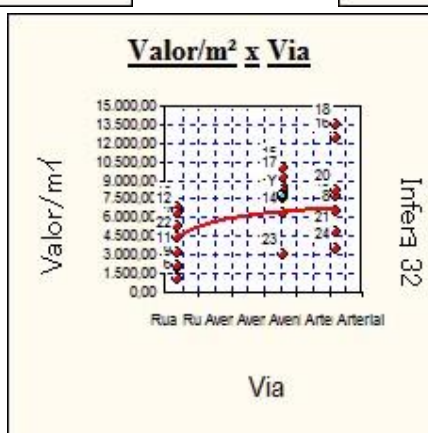
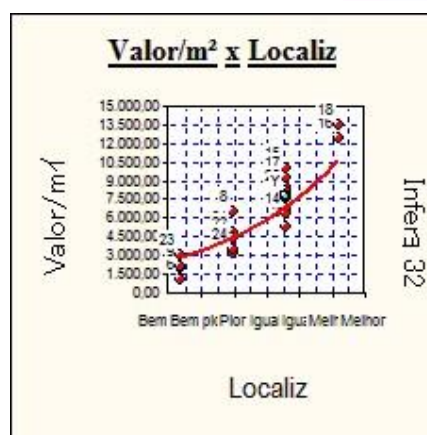
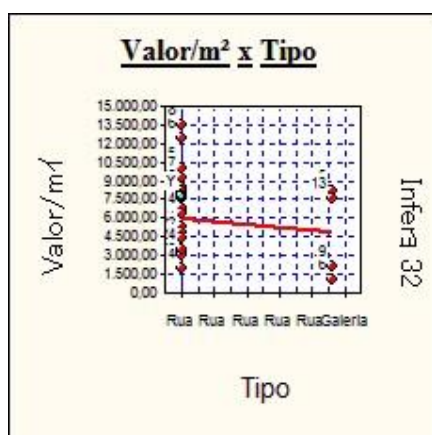
(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes. (**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

Gráficos da Regressão (2D)

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 128,1073
- Tipo = 0,1666
- Estado = 2,3880
- Localiz = 2,5833
- Via = 1,8000

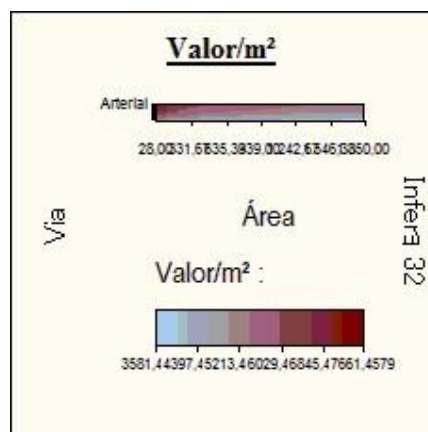
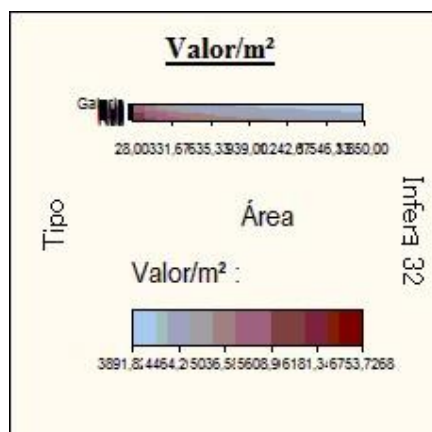


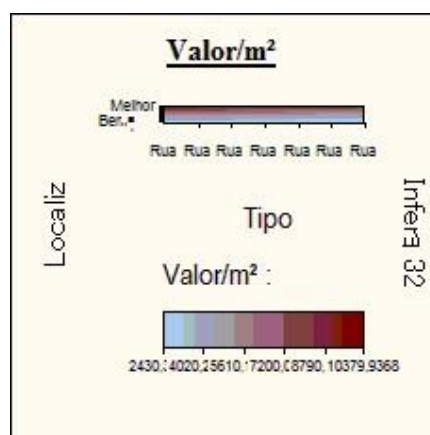
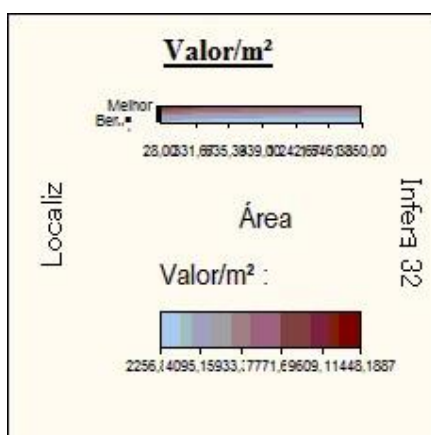
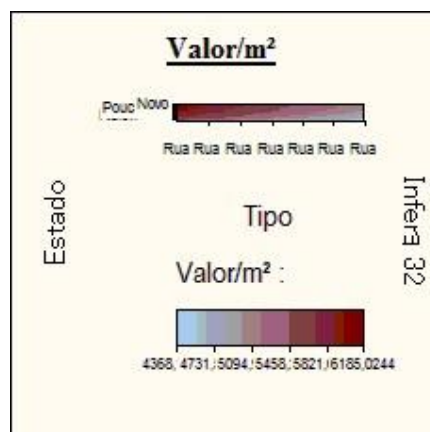
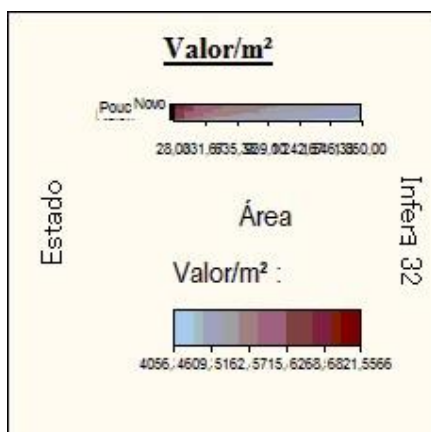


Curvas de Nível

Calculados no ponto médio da amostra, para :

- Área = 128,1073
- Tipo = 0,1666
- Estado = 2,3880
- Localiz = 2,5833
- Via = 1,8000

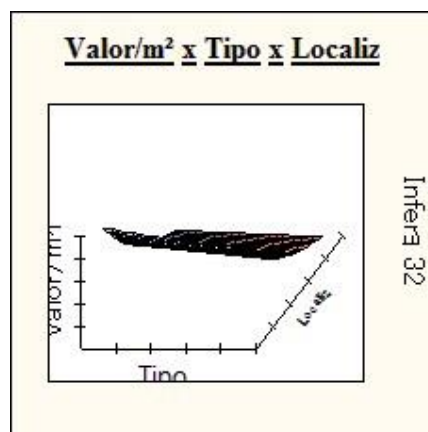
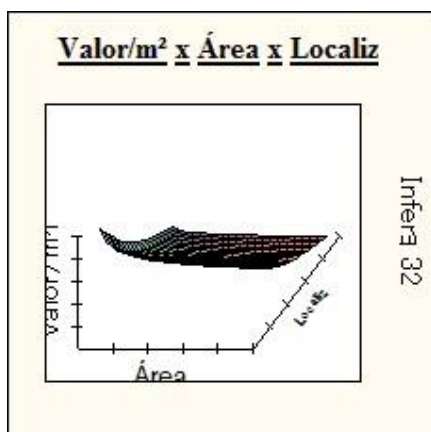
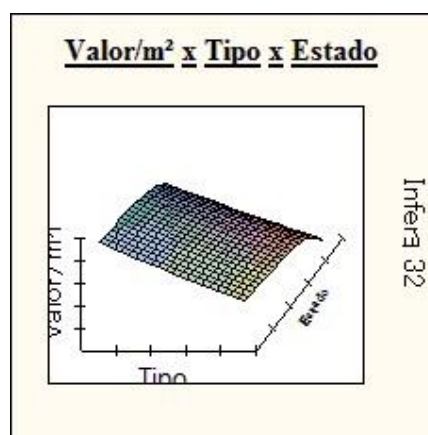
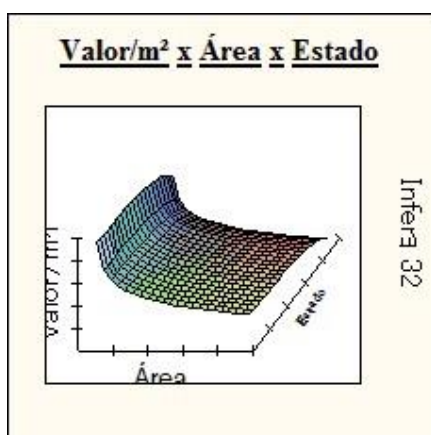
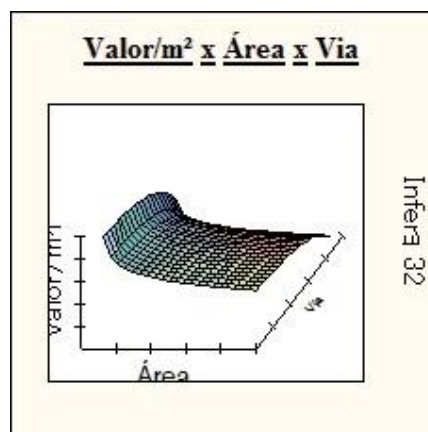
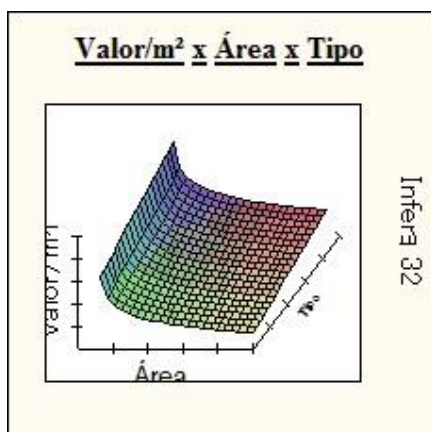




Gráficos da Regressão (3D)

Calculados no ponto médio da amostra, para : Limites dos eixos dos gráficos :

- Área = 128,1073 • Valor/m² [1125,0000 ; 13492,0600]
- Tipo = 0,1666 • Área : [28,0000 ; 1850,0000]
- Estado = 2,3880 • Tipo : [0,0000 ; 1,0000]
- Localiz = 2,5833 • Estado : [1,0000 ; 5,0000]
- Via = 1,8000 • Localiz : [1,0000 ; 4,0000]
- Via : [1,0000 ; 4,0000]



13. Valor de mercado calculado, por loja:

Para o levantamento da estimativa de valor de mercado para cada loja, utilizaremos os cálculos realizados e apresentados na Norma NBR 12721, realizados pela Empresa LS consultoria, e apresentados no anexo deste trabalho.

Posteriormente, calcularemos os resultados da aplicação dos valores teóricos de mercado, sobre as áreas equivalentes em áreas de custo padrão para cada unidade. Os valores alcançados foram os seguintes:

Descrição	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	Área das unidades prontas	Justo valor por metro quadrado	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
Loja 101	14.350,25	14.350,25	R\$ 7.557,33	R\$ 108.449.574,83	R\$ 108.449.574,83
Loja 102	76,53	76,53	R\$ 7.557,33	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 103	75,37	75,37	R\$ 7.557,33	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 104	75,37	75,37	R\$ 7.557,33	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 105	76,53	76,53	R\$ 7.557,33	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 106	51,03	51,03	R\$ 7.557,33	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 107	51,03	51,03	R\$ 7.557,33	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 108	236,56	236,56	R\$ 7.557,33	R\$ 1.787.761,98	R\$ 1.787.761,98
Loja 109	1.647,78	1.647,78	R\$ 7.557,33	R\$ 12.452.817,23	R\$ 12.452.817,23
Loja 110	3.533,28	3.533,28	R\$ 7.557,33	R\$ 26.702.162,94	R\$ 26.702.162,94
Loja 201	368,76	368,76	R\$ 7.557,33	R\$ 2.786.841,01	R\$ 2.786.841,01
Loja 202	88,13	88,13	R\$ 7.557,33	R\$ 666.027,49	R\$ 666.027,49
Loja 203	2.778,38	2.778,38	R\$ 7.557,33	R\$ 20.997.134,53	R\$ 20.997.134,53
Loja 204	2.080,30	2.080,30	R\$ 7.557,33	R\$ 15.721.513,60	R\$ 15.721.513,60
Loja 301	4.181,49	4.181,49	R\$ 7.557,33	R\$ 31.600.899,82	R\$ 31.600.899,82
Loja 302	1.436,74	1.436,74	R\$ 7.557,33	R\$ 10.857.918,30	R\$ 10.857.918,30
Loja 303	422,09	422,09	R\$ 7.557,33	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Loja 401	5.479,07	5.479,07	R\$ 7.557,33	R\$ 41.407.140,08	R\$ 41.407.140,08
Loja 402	2.029,29	-	R\$ 7.557,33	R\$ 15.336.014,20	R\$ -
Loja 403	10.425,89	-	R\$ 7.557,33	R\$ 78.791.891,27	R\$ -
Loja 501	4.707,95	4.707,95	R\$ 7.557,33	R\$ 35.579.531,77	R\$ 35.579.531,77
Loja 502	1.054,07	1.054,07	R\$ 7.557,33	R\$ 7.965.954,83	R\$ 7.965.954,83
Loja 503	4.779,83	-	R\$ 7.557,33	R\$ 36.122.752,65	R\$ -
Loja 601	832,59	832,59	R\$ 7.557,33	R\$ 6.292.157,38	R\$ 6.292.157,38
Loja 602	422,09	422,09	R\$ 7.557,33	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Cj Vagas do 2º Pvto 603 vagas	11.307,18	11.307,18	R\$ 7.557,33	R\$ 85.452.090,63	R\$ 85.452.090,63
Cj Vagas 3º Pvto 522 vagas	9.676,79	8.035,79	R\$ 7.557,33	R\$ 73.130.695,37	R\$ 60.729.116,84
Cj Vagas 5º Pvto 248 vagas	6.238,60	2.628,56	R\$ 7.557,33	R\$ 47.147.158,94	R\$ 19.864.895,34
Cj Vagas 6º Pvto 849 vagas descob	6.783,61	1.446,44	R\$ 3.778,67	R\$ 25.632.989,68	R\$ 5.465.612,20
TOTAL:	95.266,58	67.443,36		R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63

14. Comparativo dos valores:



Descrição	Área totais das unidades	Área das unidades prontas	Custo teórico por metro quadrado	Valor de mercado por unidade	Valor de mercado por unidade pronta	Área equivalente de terreno m²	Valor/m² de terreno	Valor equivalente de terreno para unidades prontas	Valor por unidade pelo custo de reprodução (edificações + área equiv terreno)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas	Justo valor por metro quadrado	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
Loja 101	14350,25	14350,25	2.768,69	39.731.393,67	39.731.393,67	23.252,14	2.343,71	16.053.598,36	55.784.992,04	55.784.992,04	R\$ 7.557,33	R\$ 108.449.574,83	R\$ 108.449.574,83
Loja 102	76,53	76,53	2.768,69	211.887,85	211.887,85	124,00	2.343,71	85.613,97	297.501,82	297.501,82	R\$ 7.557,33	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 103	75,37	75,37	2.768,69	208.676,17	208.676,17	122,12	2.343,71	84.316,28	292.992,45	292.992,45	R\$ 7.557,33	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 104	75,37	75,37	2.768,69	208.676,17	208.676,17	122,12	2.343,71	84.316,28	292.992,45	292.992,45	R\$ 7.557,33	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 105	76,53	76,53	2.768,69	211.887,85	211.887,85	124,00	2.343,71	85.613,97	297.501,82	297.501,82	R\$ 7.557,33	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 106	51,03	51,03	2.768,69	141.286,25	141.286,25	82,69	2.343,71	57.087,17	198.373,42	198.373,42	R\$ 7.557,33	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 107	51,03	51,03	2.768,69	141.286,25	141.286,25	82,69	2.343,71	57.087,17	198.373,42	198.373,42	R\$ 7.557,33	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 108	236,56	236,56	2.768,69	654.961,31	654.961,31	383,31	2.343,71	264.639,24	919.600,54	919.600,54	R\$ 7.557,33	R\$ 1.787.761,98	R\$ 1.787.761,98
Loja 109	1647,78	1647,78	2.768,69	4.562.192,01	4.562.192,01	2.669,95	2.343,71	1.843.368,46	6.405.560,47	6.405.560,47	R\$ 7.557,33	R\$ 12.452.817,23	R\$ 12.452.817,23
Loja 110	3533,28	3533,28	2.768,69	9.782.557,00	9.782.557,00	5.725,08	2.343,71	3.952.673,86	13.735.230,86	13.735.230,86	R\$ 7.557,33	R\$ 26.702.162,94	R\$ 26.702.162,94
Loja 201	368,76	368,76	2.768,69	1.020.982,12	1.020.982,12	597,51	2.343,71	412.531,14	1.433.513,26	1.433.513,26	R\$ 7.557,33	R\$ 2.786.841,01	R\$ 2.786.841,01
Loja 202	88,13	88,13	2.768,69	244.004,65	244.004,65	142,80	2.343,71	98.590,87	342.595,52	342.595,52	R\$ 7.557,33	R\$ 666.027,49	R\$ 666.027,49
Loja 203	2778,38	2778,38	2.768,69	7.692.472,92	7.692.472,92	4.501,89	2.343,71	3.108.168,61	10.800.641,53	10.800.641,53	R\$ 7.557,33	R\$ 20.997.134,53	R\$ 20.997.134,53
Loja 204	2080,30	2080,30	2.768,69	5.759.705,81	5.759.705,81	3.370,77	2.343,71	2.327.227,80	8.086.933,60	8.086.933,60	R\$ 7.557,33	R\$ 15.721.513,60	R\$ 15.721.513,60
Loja 301	4181,49	4181,49	2.768,69	11.577.249,55	11.577.249,55	6.775,39	2.343,71	4.677.825,20	16.255.074,74	16.255.074,74	R\$ 7.557,33	R\$ 31.600.899,82	R\$ 31.600.899,82
Loja 302	1436,74	1436,74	2.768,69	3.977.887,67	3.977.887,67	2.327,99	2.343,71	1.607.278,40	5.585.166,07	5.585.166,07	R\$ 7.557,33	R\$ 10.857.918,30	R\$ 10.857.918,30
Loja 303	422,09	422,09	2.768,69	1.168.636,36	1.168.636,36	683,93	2.343,71	472.191,31	1.640.827,67	1.640.827,67	R\$ 7.557,33	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Loja 401	5479,07	5479,07	2.768,69	15.169.846,32	15.169.846,32	8.877,90	2.343,71	6.129.425,56	21.299.271,88	21.299.271,88	R\$ 7.557,33	R\$ 41.407.140,08	R\$ 41.407.140,08
Loja 402	2029,29	0,00	2.768,69	5.618.474,93	-	3.288,12	2.343,71	-	20.208.379,80	-	R\$ 7.557,33	R\$ 15.336.014,20	R\$ -
Loja 403	10425,89	0,00	2.768,69	28.866.057,38	-	16.893,38	2.343,71	-	32.661.330,41	-	R\$ 7.557,33	R\$ 78.791.891,27	R\$ -
Loja 501	4707,95	4707,95	2.768,69	13.034.854,09	13.034.854,09	7.628,43	2.343,71	5.266.775,03	18.301.629,12	18.301.629,12	R\$ 7.557,33	R\$ 35.579.531,77	R\$ 35.579.531,77
Loja 502	1054,07	1054,07	2.768,69	2.918.393,07	2.918.393,07	1.707,94	2.343,71	1.179.186,18	4.097.579,24	4.097.579,24	R\$ 7.557,33	R\$ 7.965.954,83	R\$ 7.965.954,83
Loja 503	4779,83	0,00	2.768,69	13.233.867,52	-	7.744,90	2.343,71	-	29.987.882,81	-	R\$ 7.557,33	R\$ 36.122.752,65	R\$ -
Loja 601	832,59	832,59	2.768,69	2.305.183,61	2.305.183,61	1.349,07	2.343,71	931.416,91	3.236.600,51	3.236.600,51	R\$ 7.557,33	R\$ 6.292.157,38	R\$ 6.292.157,38
Loja 602	422,09	422,09	2.768,69	1.168.636,36	1.168.636,36	683,93	2.343,71	472.191,31	1.640.827,67	1.640.827,67	R\$ 7.557,33	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Cj Vagas do 2º Pto 603 vagas	11307,18	11307,18	2.768,69	31.306.076,19	31.306.076,19	18.321,36	2.343,71	12.649.321,53	43.955.397,73	43.955.397,73	R\$ 7.557,33	R\$ 85.452.090,63	R\$ 85.452.090,63
Cj Vagas 3º Pto 522 vagas	9676,79	8035,79	2.768,69	26.792.031,71	22.248.611,42	15.679,59	2.343,71	8.989.623,54	37.617.438,93	31.238.234,95	R\$ 7.557,33	R\$ 73.130.695,37	R\$ 60.729.116,84
Cj Vagas 5º Pto 248 vagas	6238,60	2628,56	2.768,69	17.272.749,43	7.277.667,79	10.108,59	2.343,71	2.940.565,25	24.251.859,82	10.218.233,04	R\$ 7.557,33	R\$ 47.147.158,94	R\$ 19.864.895,34
Cj Vagas 6º Pto 849 vagas descob	6783,61	1446,44	1.384,35	9.390.856,59	2.002.371,98	10.991,69	2.343,71	1.618.129,78	16.979.668,67	3.620.501,76	R\$ 3.778,67	R\$ 25.632.989,68	R\$ 5.465.612,20
TOTAL:	95266,58	67443,36		254.372.770,79	184.727.384,42	47.185,00		75.448.763,17	376.805.738,27	260.176.147,59		R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63

15. Tabela resumo

Descrição	Área equivalente em área de custo padrão das unidades	Área das unidades prontas	Valor por unidade pelo custo de reprodução (edificações + área equiv terreno)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
Loja 101	14.350,25	14.350,25	R\$ 55.784.992,04	R\$ 55.784.992,04	R\$ 108.449.574,83	R\$ 108.449.574,83
Loja 102	76,53	76,53	R\$ 297.501,82	R\$ 297.501,82	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 103	75,37	75,37	R\$ 292.992,45	R\$ 292.992,45	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 104	75,37	75,37	R\$ 292.992,45	R\$ 292.992,45	R\$ 569.595,96	R\$ 569.595,96
Loja 105	76,53	76,53	R\$ 297.501,82	R\$ 297.501,82	R\$ 578.362,46	R\$ 578.362,46
Loja 106	51,03	51,03	R\$ 198.373,42	R\$ 198.373,42	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 107	51,03	51,03	R\$ 198.373,42	R\$ 198.373,42	R\$ 385.650,55	R\$ 385.650,55
Loja 108	236,56	236,56	R\$ 919.600,54	R\$ 919.600,54	R\$ 1.787.761,98	R\$ 1.787.761,98
Loja 109	1.647,78	1.647,78	R\$ 6.405.560,47	R\$ 6.405.560,47	R\$ 12.452.817,23	R\$ 12.452.817,23
Loja 110	3.533,28	3.533,28	R\$ 13.735.230,86	R\$ 13.735.230,86	R\$ 26.702.162,94	R\$ 26.702.162,94
Loja 201	368,76	368,76	R\$ 1.433.513,26	R\$ 1.433.513,26	R\$ 2.786.841,01	R\$ 2.786.841,01
Loja 202	88,13	88,13	R\$ 342.595,52	R\$ 342.595,52	R\$ 666.027,49	R\$ 666.027,49
Loja 203	2.778,38	2.778,38	R\$ 10.800.641,53	R\$ 10.800.641,53	R\$ 20.997.134,53	R\$ 20.997.134,53
Loja 204	2.080,30	2.080,30	R\$ 8.086.933,60	R\$ 8.086.933,60	R\$ 15.721.513,60	R\$ 15.721.513,60
Loja 301	4.181,49	4.181,49	R\$ 16.255.074,74	R\$ 16.255.074,74	R\$ 31.600.899,82	R\$ 31.600.899,82
Loja 302	1.436,74	1.436,74	R\$ 5.585.166,07	R\$ 5.585.166,07	R\$ 10.857.918,30	R\$ 10.857.918,30
Loja 303	422,09	422,09	R\$ 1.640.827,67	R\$ 1.640.827,67	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Loja 401	5.479,07	5.479,07	R\$ 21.299.271,88	R\$ 21.299.271,88	R\$ 41.407.140,08	R\$ 41.407.140,08
Loja 402	2.029,29	-	R\$ 20.208.379,80	R\$ -	R\$ 15.336.014,20	R\$ -
Loja 403	10.425,89	-	R\$ 32.661.330,41	R\$ -	R\$ 78.791.891,27	R\$ -
Loja 501	4.707,95	4.707,95	R\$ 18.301.629,12	R\$ 18.301.629,12	R\$ 35.579.531,77	R\$ 35.579.531,77
Loja 502	1.054,07	1.054,07	R\$ 4.097.579,24	R\$ 4.097.579,24	R\$ 7.965.954,83	R\$ 7.965.954,83
Loja 503	4.779,83	-	R\$ 29.987.882,81	R\$ -	R\$ 36.122.752,65	R\$ -
Loja 601	832,59	832,59	R\$ 3.236.600,51	R\$ 3.236.600,51	R\$ 6.292.157,38	R\$ 6.292.157,38
Loja 602	422,09	422,09	R\$ 1.640.827,67	R\$ 1.640.827,67	R\$ 3.189.873,42	R\$ 3.189.873,42
Cj Vagas do 2º Pvto 603 vagas	11.307,18	11.307,18	R\$ 43.955.397,73	R\$ 43.955.397,73	R\$ 85.452.090,63	R\$ 85.452.090,63
Cj Vagas 3º Pvto 522 vagas	9.676,79	8.035,79	R\$ 37.617.438,93	R\$ 31.238.234,95	R\$ 73.130.695,37	R\$ 60.729.116,84
Cj Vagas 5º Pvto 248 vagas	6.238,60	2.628,56	R\$ 24.251.859,82	R\$ 10.218.233,04	R\$ 47.147.158,94	R\$ 19.864.895,34
Cj Vagas 6º Pvto 849 vagas descob	6.783,61	1.446,44	R\$ 16.979.668,67	R\$ 3.620.501,76	R\$ 25.632.989,68	R\$ 5.465.612,20
TOTAL:	95.266,58	67.443,36	R\$ 376.805.738,27	R\$ 260.176.147,59	R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63

16. Valores referentes a participação da solicitante

Os valores apresentados no quadro resumo acima referem-se ao valor do empreendimento, como um todo.

Considerando que a solicitante detém 80% (oitenta por cento) do empreendimento, os valores referentes a sua participação serão:

Descrição	Área totais das unidades	Área das unidades prontas	Valor p/unid pelo custo de reprod (edificações + área equiv terr)	Valor por unidade pelo custo de reprodução das unidades prontas	Justo valor por unidade	Justo valor por unidade pronta
TOTAL:	98.854,15	67.443,36	R\$ 376.805.738,27	R\$ 260.176.147,59	R\$ 694.327.993,35	R\$ 504.226.115,63
PARCELA DO FUNDO (%)			80%	80%	80%	80%
VALOR DA PARCELA DO FUNDO			R\$ 301.444.590,62	R\$ 208.140.918,07	R\$ 555.462.394,68	R\$ 403.380.892,50

17. Elemento de responsabilidade:

O responsável técnico pelo trabalho coloca-se ao inteiro dispor para os esclarecimentos que se fizerem necessários e declara que o laudo foi elaborado em consonância com as exigências da Instrução CVM 472 de 31 de Outubro de 2008.

O responsável técnico pelo trabalho não mantém nenhum vínculo trabalhista ou de subordinação com nenhuma sociedade controladora e/ou controlada pelo administrador.

Declara o responsável técnico avaliador que não detém cotas no fundo o qual se refere o imóvel objeto deste trabalho de avaliação.

18. Conclusão:

Portanto, os valores apresentados na tabela resumo do item 16 são então os valores individuais, por unidade pelo qual avaliamos parte do patrimônio da

STARX, FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, ATRAVÉS DE SEU ADMINISTRADOR OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES S/A (CNPJ: 36.113.876/0001-91), COM SEDE À AVENIDA DAS AMÉRICAS 500, BLOCO 13 SL. 205, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO – RJ, composto das unidades prontas e à serem edificadas do complexo comercial, denominado **CENTER MINAS**, localizado à Rua Queluzita - Nº 401, no bairro União (ao lado do Minas Shopping), vetor norte, cidade de Belo Horizonte, Capital do Estado de Minas Gerais, com todas as suas benfeitorias e construções, conforme descrito anteriormente, no estado em que se encontra, nesta data, segundo nosso entendimento, salvo melhor juízo.

Segue o presente Laudo de Avaliação em 135 (cento e trinta e cinco) páginas, todas digitadas em apenas um dos lados, carimbadas e rubricadas, recebendo esta última data e assinatura.

Integram ainda este trabalho 05 (cinco) anexos, onde eventual conflito entre o Laudo de Avaliação e algum dos anexos prevalece o conteúdo do Laudo de Avaliação e eventual conflito entre os anexos, prevalece o conteúdo do anexo de data mais recente desde que tal condição não esteja explicitamente mencionada no corpo do Laudo.

Belo Horizonte, 01 de dezembro de 2017.

APC – AVALIAÇÕES PATRIMONIAIS E CONSULTORIA LTDA.



Mário Lucas Gonçalves Esteves

Engenheiro de Avaliações e Perito
CREA 53.519/D - Diretor da APC
Membro do Instituto Mineiro de Avaliações e
Perícias de Engenharia Nº 472

ANEXO I

FOTOGRAFIAS



Fachada - vias de acesso





1









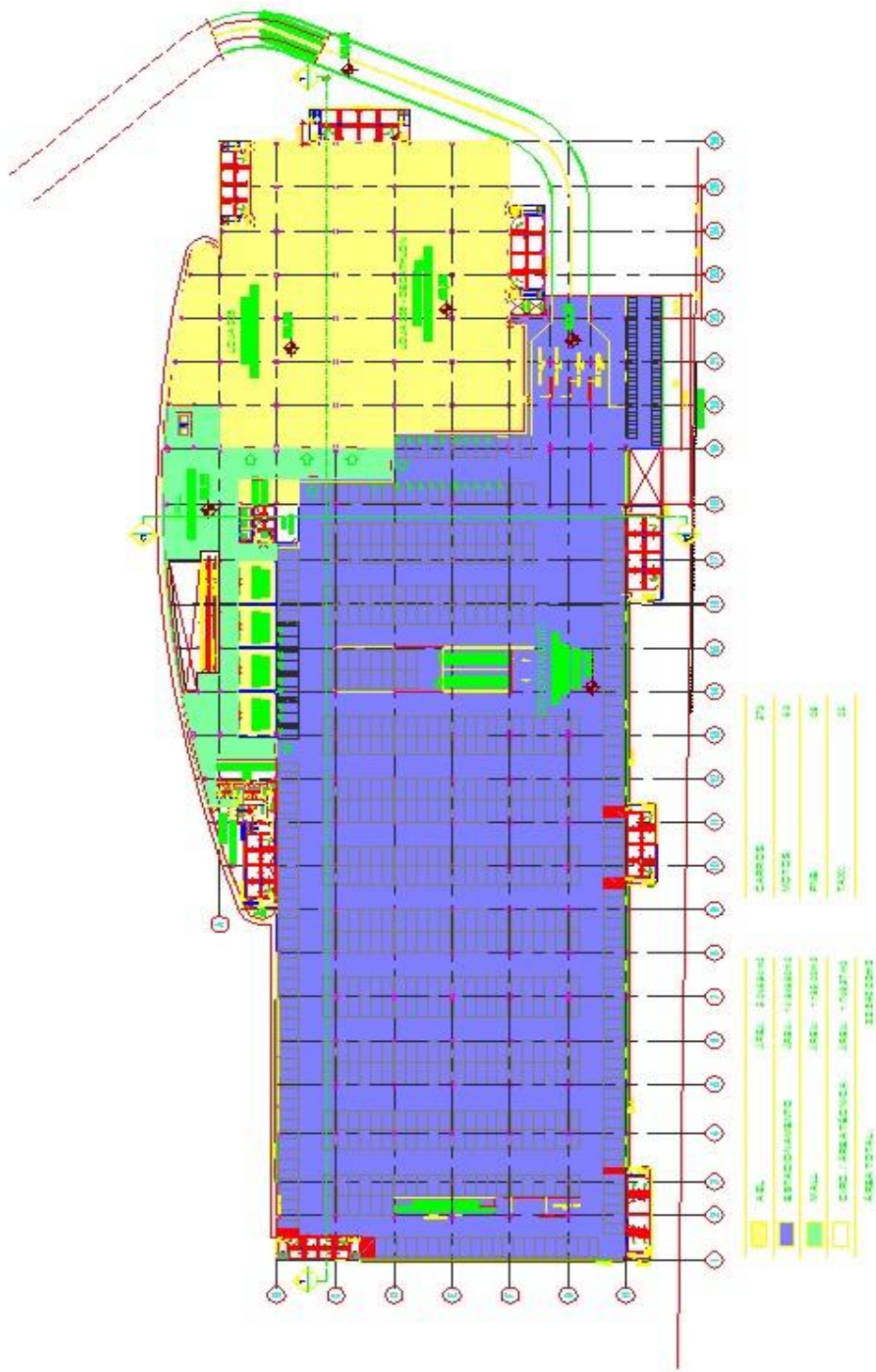


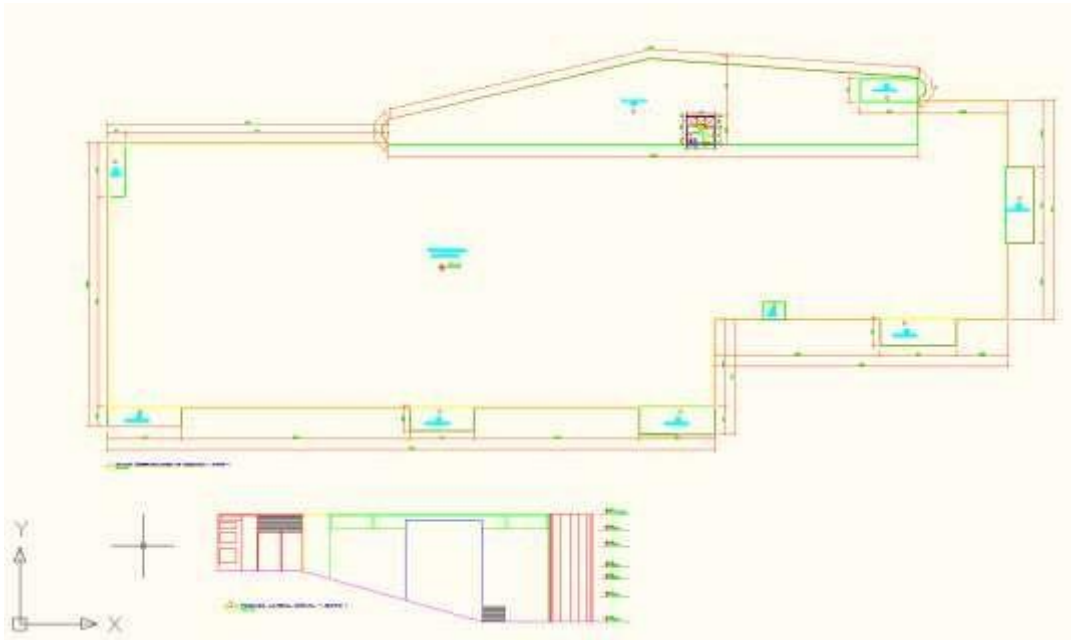


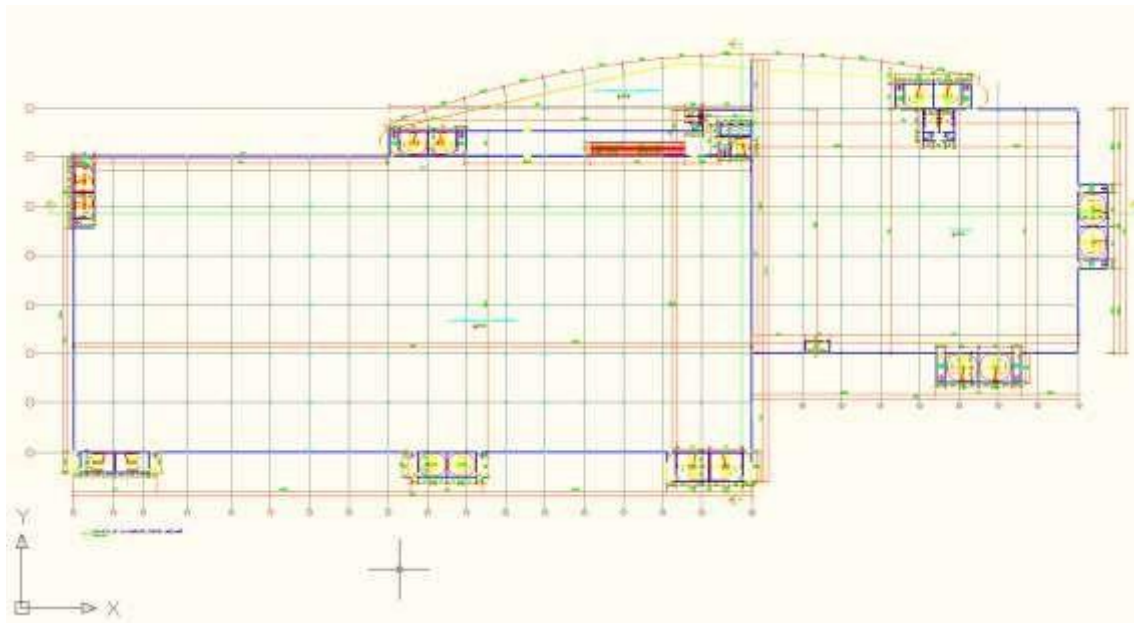
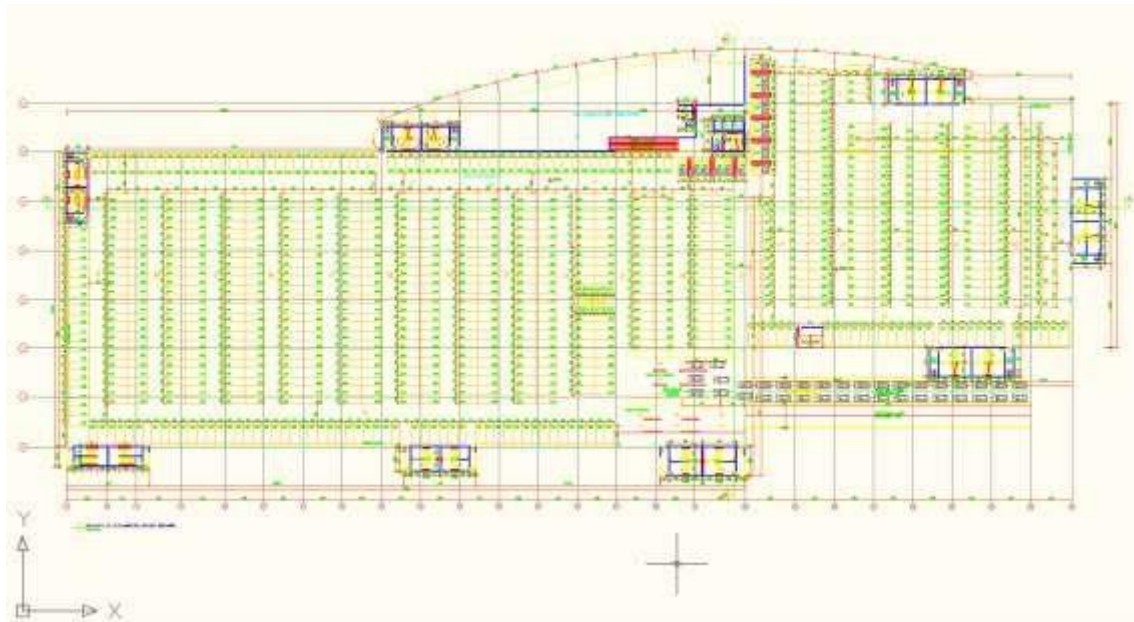
ANEXO II

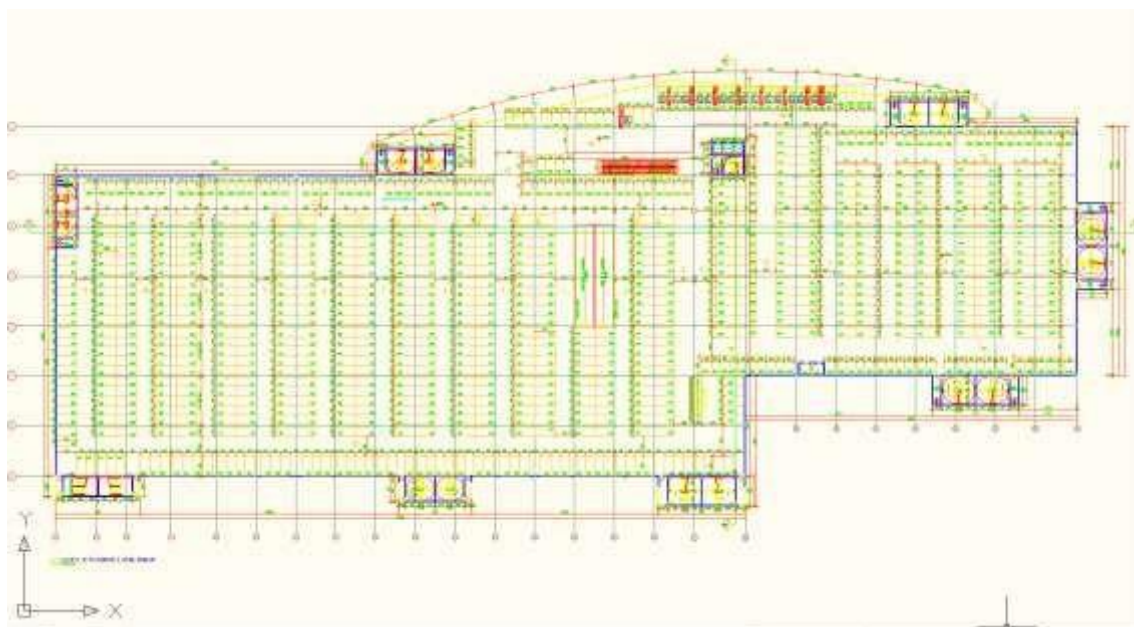
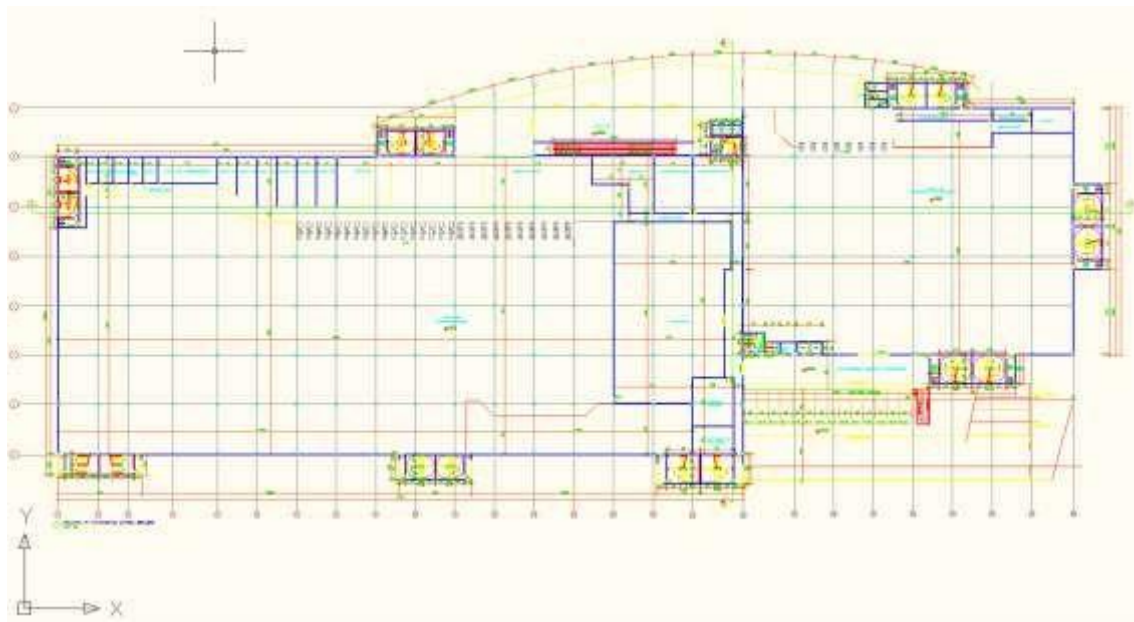
PLANTAS

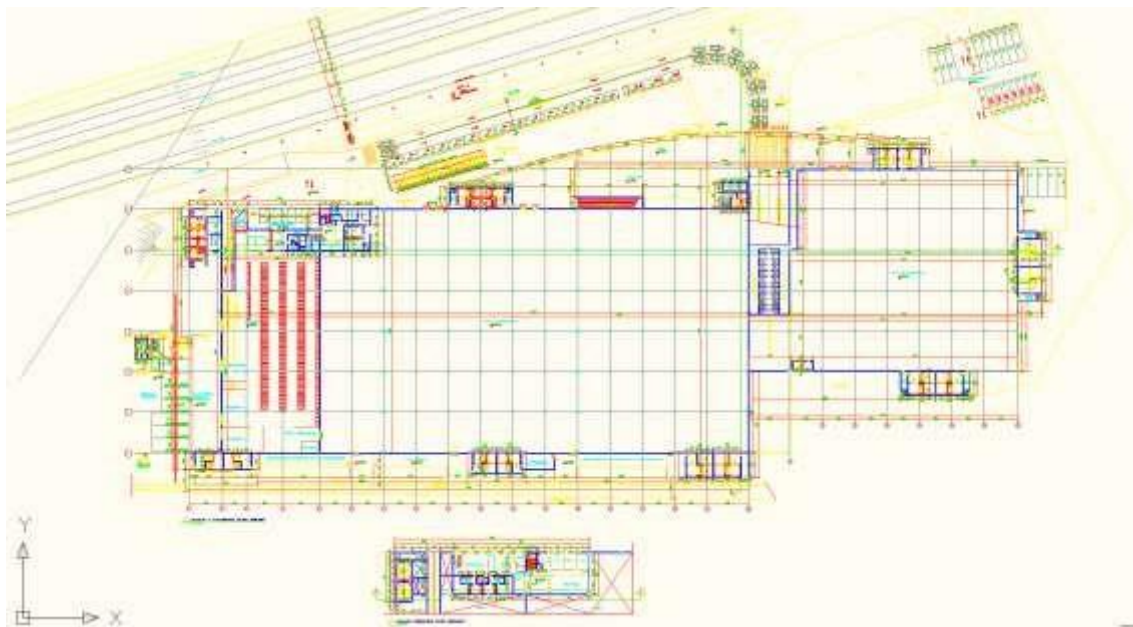
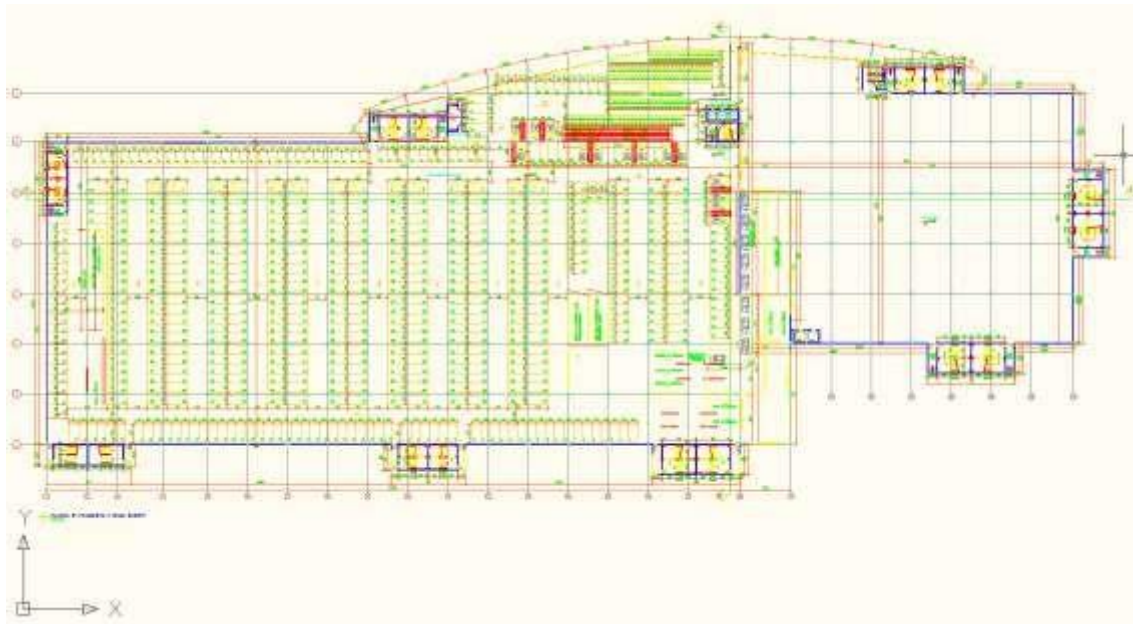




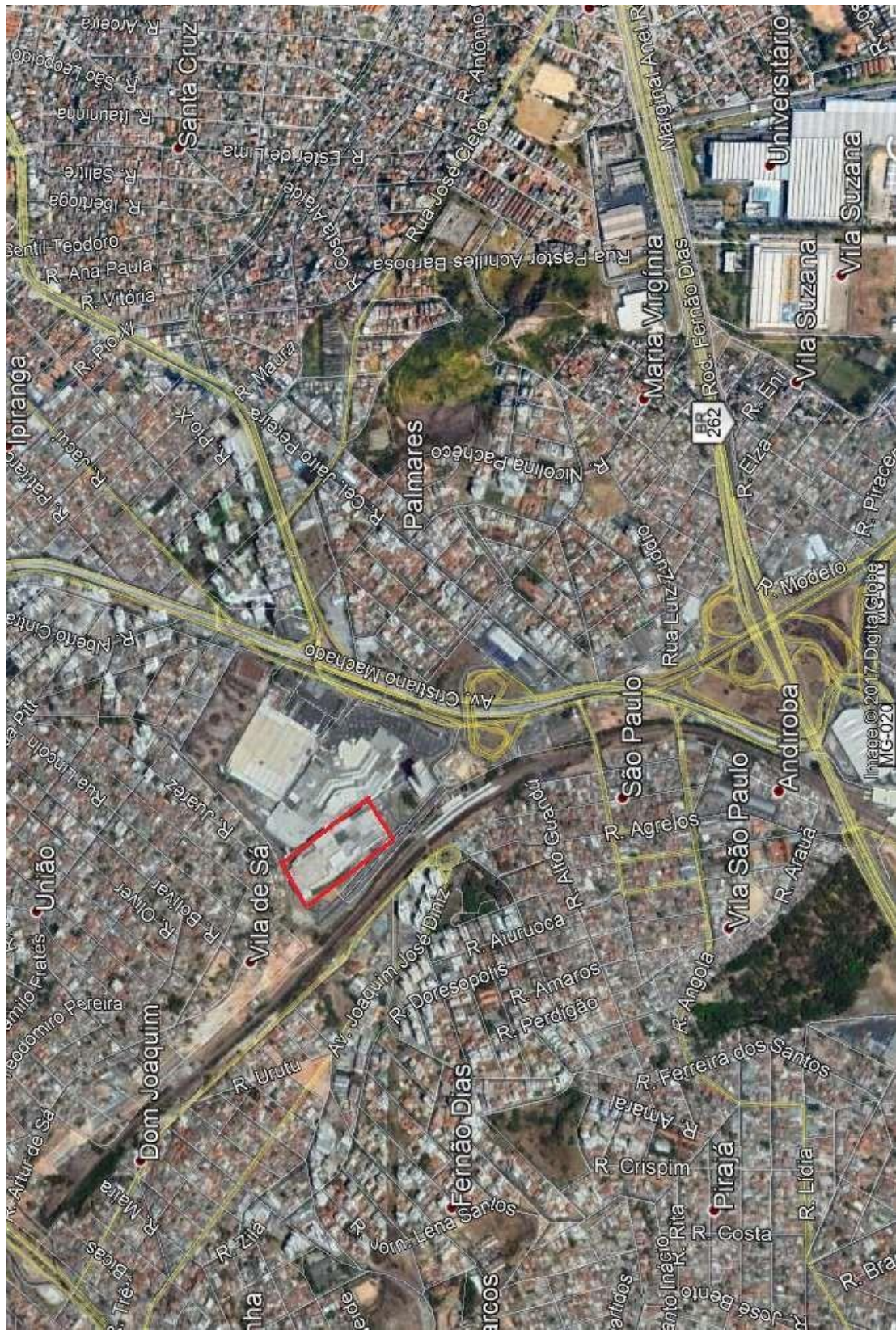


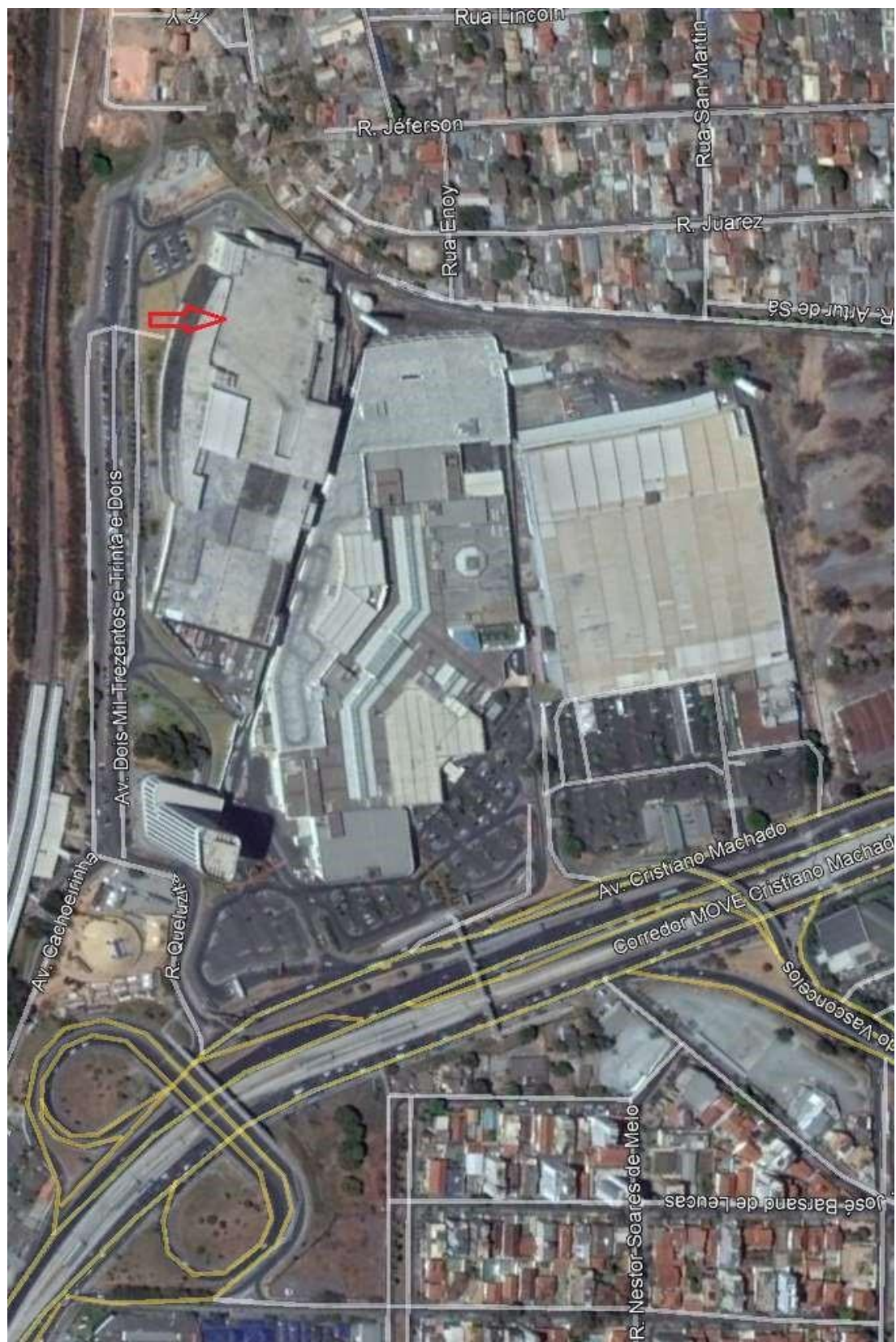






ANEXO III





ANEXO IV

RESUMO DA NBR 12.721

INFORMAÇÕES PARA ARQUIVO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

(Lei 4591 - 16/12/64 - Art. 32 e ABNT NBR-12.721)

QUADRO III - Avaliação do Custo Global e Unitário da Construção

Folha: 4

Total Fís: 10

Local do imóvel:

Av. Dois Mil Trezentos e Trinta e Dois, Nº 1395, 1405, 1495 e Rua Queluzita, Nº 12, 22, 34, 44, Bairro União

Nome: INCORPORADOR
CENTER MINAS Participações S.A.

Assinatura:

Data: 18/10/17

Profissional responsável:

Nome: Luciano Alfredo Santiago Jr.

Assinatura:

Data: 18/10/17 Registro CREA-MG: 24.490/D

INFORMAÇÕES GERAIS	1. Projeto Padrão (Lei 4951 art. 53 § 1) que mais se assemelha ao da incorporação projetada							
	CLASSIFICAÇÃO GERAL				USO RESIDENCIAL			
	Designação	Padrão de acabamento	Número de pavimentos	Área equivalente total do projeto-padrão adotado	Dependências de uso privativo da unidade autônoma			
					Quartos	Salas	Banheiros ou WC	Quartos de empregada
	CSL-16	Normal	16	5.734,46				
	2. Sindicato que forneceu o Custo Unitário Básico :				Sinduscon - MG			
	3. Custo Unitário Básico para o mês de: Setembro/2017				R\$ por m² =		1.723,92	
	4. Áreas Globais do Prédio Projetado :							
	4.1 - Área Real Privativa, Global				(QI, I5)	133.183,44 m²	73,91%	
	4.2 - Área Real de Uso Comum, Global				(QI, I10+I15)	47.025,25 m²	26,09%	
4.3 - Área Real, Global				(QI, I17)	180.208,69 m²	100,00%		
4.4 - Área Equivalente* Privativa Global				(QI, I6)	91.467,86 m²	78,88%		
4.5 - Área Equivalente* de Uso Comum, Global				(QI, I11+I16)	24.491,38 m²	21,12%		
4.6 - Área Equivalente* Global				(QI, I18)	115.959,25 m²	100,00%		
Obs: * áreas equivalentes em área custo padrão								
AVALIAÇÃO DO CUSTO GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E DO CUSTO POR M² DE CONSTRUÇÃO	5. Custo Básico Global da Edificação (4.6 x Custo Unitário Básico (3))				R\$		199.904.477,47	
	5.1 Composição do Custo Global básico da Edificação							
	5.1.1 - Custo Básico de Materiais e outros (5. x % Mat. do CUB inf. em 3.)				R\$		84.017.118,03	42,0%
	5.1.2 - Custo Básico de Mão de Obra (5. x % Mão-de-Obra CUB inf. em 3.)				R\$		115.887.359,45	58,0%
	6. Parcelas adicionais não Consideradas no Projeto-Padrão							
	6.1 Fundações especiais				R\$		1.500.000,00	
	6.2 Elevador(es)				R\$		1.320.000,00	
	6.3 Equipamento e instalações, tais como:							
	6.3.1 - Fogões				R\$			
	6.3.2 - Aquecedores				R\$			
	6.3.3 - Bombas de recalque				R\$		15.000,00	
	6.3.4 - Incineração				R\$			
	6.3.5 - Ar condicionado				R\$			
	6.3.6 - Calefação				R\$			
	6.3.7 - Ventilação e exaustão				R\$			
	6.3.8 - Outros (Discriminar)				R\$			
	6.4 "Playground"				R\$			
	6.5 Obras e Serviços Complementares							
	6.5.1 - Urbanização				R\$		300.000,00	
	6.5.2 - Recreação (piscinas, campos de esportes)				R\$			
6.5.3 - Ajardinamento				R\$		50.000,00		
6.5.4 - Instalação e Regulamentação do Condomínio				R\$				
6.5.5 - Outros				R\$				
6.6 Outros Serviços (Discriminar) - Movimento de terra/Contenções				R\$				
7. 1o. Sub Total				R\$		203.089.477,47		
8. Impostos e Taxas				R\$				
9. Projetos:				R\$				
9.1 Projetos Arquitetônicos				R\$		80.000,00		
9.2 Projeto Estrutural				R\$		60.000,00		
9.3 Projeto de instalações				R\$		30.000,00		
9.4 Projetos Especiais				R\$				
10. 2o. Sub Total				R\$		203.259.477,47		
11. Remuneração do Construtor				R\$				
12. Remuneração do Incorporador				R\$				
13. Custo Global da Construção				R\$		203.259.477,47		
14. Custo Unitário da Obra em cálculo [Custo total/Área equivalente (13)/4.6]				R\$ / m²		1.752,85		

ANEXO V

PORTFÓLIO DE CLIENTES DA APC

EMPRESAS ATENDIDAS RECENTEMENTE:





INDÚSTRIAS SIDERÚRGICA E DE MINERAÇÃO:

Ligas Gerais



INDÚSTRIAS DE TRANSFORMAÇÃO:





CONSTRUÇÃO CIVIL/PESADA:





INDÚSTRIA TÊXTIL E QUÍMICA:





TRANSPORTE E LOGÍSTICA:



EMPRESAS HOSPITALARES E LABORATORIAIS:



Hospital da Baleia



INDÚSTRIAS ALIMENTÍCIAS, SUCROALCOOLEIRA E DE BEBIDAS



EMPRESAS DE ELETRO ELETRÔNICOS/TELEFONIA:



INSTITUIÇÕES DE ENSINO, CLUBES E AGREMIações:





INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS E DE SEGURIDADE:



