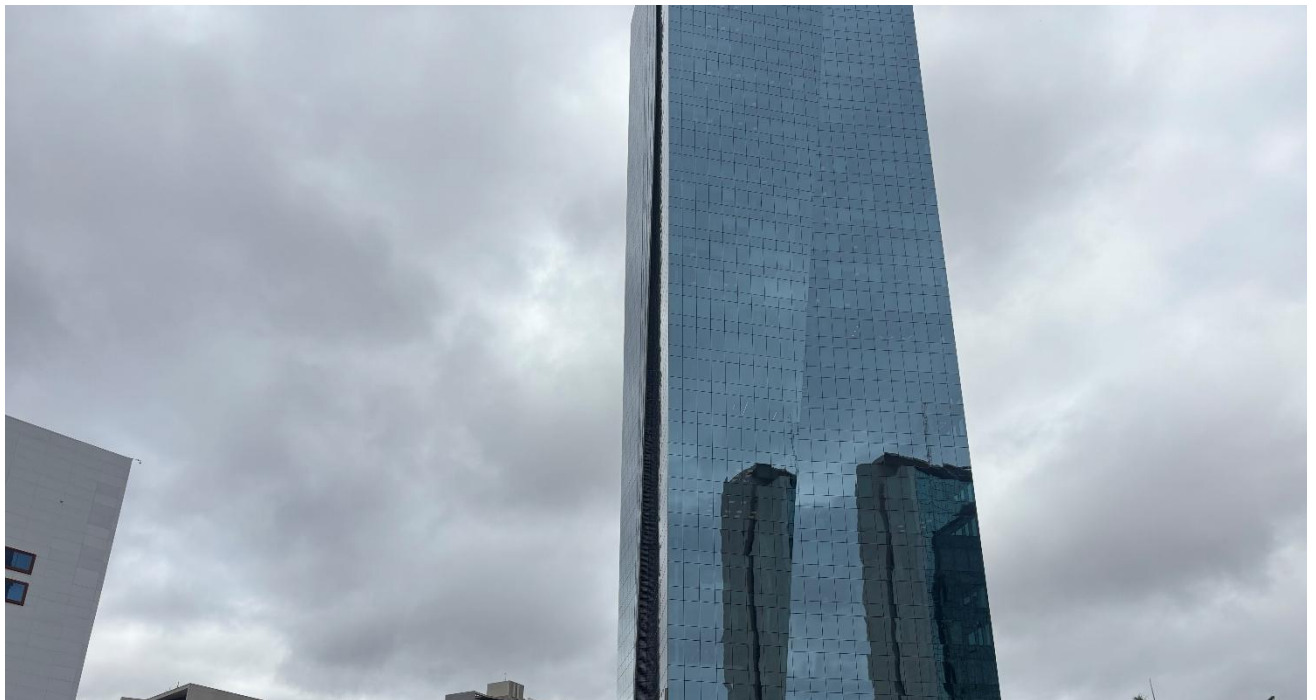




Avaliação de Imóvel Comercial



Laudo de Avaliação

Nº 15.146/25

Preparado para: Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

Referência: Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno – Nova Lima – MG

Dezembro, 2025

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Barueri, 22 de janeiro de 2026.

À

Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária

Referência: Laudo de Avaliação de Edifício Comercial localizado em Nova Lima – MG.

Endereço: Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno - Nova Lima – MG.

De acordo com a proposta nº 10.625/25, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 29 de setembro de 2025 e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seus valores de mercado para venda e locação.

Com base nas análises realizadas, a Colliers apresenta suas conclusões consubstanciadas neste Laudo de Avaliação.

Na hipótese de ocorrer dúvidas sobre a avaliação e/ou metodologia, a Colliers está à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

CREA 2353571

Fabio Sodeyama

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	2
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	3
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	5
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO.....	6
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO	8
4.3	ZONEAMENTO.....	9
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	10
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO.....	10
5.2	DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES.....	11
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	12
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	15
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	15
7.2	METODOLOGIA.....	15
7.3	VALOR DE LOCAÇÃO.....	16
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	16
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	16
7.3.3	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	19
7.3.4	VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO	19
7.3.5	VALOR DE LOCAÇÃO.....	20
7.4	FAIR VALUE.....	21
7.4.1	PREMISSAS.....	21
7.4.2	FAIR VALUE.....	24
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	25
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO.....	26

ANEXOS

- I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
- II – ELEMENTOS COMPARATIVOS
- III – TRATAMENTO POR FATORES
- IV – FLUXO DE CAIXA
- V – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- VI – DOCUMENTOS
- VII – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES
- VIII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO
- IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM NOVA LIMA/MG

Solicitante:	Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária
Finalidade e Uso Pretendido:	Determinação dos Valores de Mercado para Venda e Locação para uso interno.
Data de Referência:	Dezembro de 2025
Data da Vistoria:	25 de setembro de 2025
Endereço:	Alameda Oscar Niemeyer, 132 - Vale do Sereno
Município:	Nova Lima – MG
Área Privativa:	23.370,16 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel:	Edifício Comercial
Metodologias:	Valor de Locação: Método Comparativo Direto Valor de Venda: Método da Capitalização de Renda
Valor de Mercado para Locação:	R\$ 1.900.000,00/mês (Um milhão e novecentos mil reais mensais)
Fair Value:	R\$ 352.500.000,00 (Trezentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido:	Locação: Grau II Venda ou Fair Value: Grau II
Grau de Precisão Obtido:	Locação: Grau III Venda ou Fair Value: Não Aplicável

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a proposta nº 10.625/25, a Colliers Technical Service LTDA (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Alameda Oscar Niemeyer, 132 – Vale do Sereno – Nova Lima – MG, para a data-base Dezembro de 2025 para Fundo de Investimento Imobiliário Pedra Negra Renda Imobiliária, doravante denominado “Cliente”.

A Colliers entendeu que a Cliente necessitava de uma avaliação para determinação dos valores de mercado para locação e venda do referido imóvel localizado em Nova Lima – MG, de acordo com o escopo estabelecido na supramencionada proposta aceita pelo Cliente, com a análise dos documentos solicitados (expostos nos anexos deste laudo) ao Cliente e recebidos pela Colliers, banco de dados interno da Colliers, entrevistas com o Cliente, visita técnica ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos e realização de cálculos, foi realizada a elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

A Cliente solicitou à Colliers valor de mercado para locação e venda do Edifício Concórdia. Portanto este documento foi preparado para auxiliar a Cliente no processo de balizar tomada de decisão interna, considerando as práticas e padrões profissionais aplicáveis de acordo com a Norma Brasileira de Avaliações NBR-14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, em todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Conforme informado pelo cliente, participa do escopo desta avaliação as lajes corporativas (escritórios), as lojas do pavimento térreo e a área do subsolo do edifício Concórdia Corporate, logo, os *lofts* pertencentes ao edifício não foram contemplados nesta avaliação

Fair Value ou valor justo

A base de valor adotada foi a do valor justo, definido pelo IVSC – *International Valuation Standards Council* como:

O preço estimado para a transferência de um ativo ou passivo entre partes identificadas, conhecedoras e dispostas, que reflete os respectivos interesses dessas partes.

Valor de mercado para locação

A base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para locação, definido pelo *Red Book* como:

O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um locatário e um locador dispostos, em uma transação normal de mercado, depois de um tempo de marketing adequado e em que as partes atuaram de forma esclarecida, com prudência e sem compulsão.

Este laudo de avaliação reflete premissas amplamente utilizadas por participantes do mercado, elencando sempre aqueles que são relevantes na sua área de atuação e em sua região geográfica, assumindo-se que são independentes, especialistas e que possuem bom conhecimento sobre o mercado.

A pedido da cliente, o laudo será emitido com data base de Dezembro de 2025, apesar de sua confecção ter ocorrido em 05 de março de 2024. Dessa forma, os valores aqui apresentados pressupõem que não haverá qualquer modificação no imóvel e no mercado imobiliário local no período que compreende as duas datas. A Colliers poderá revisar os valores caso ocorra qualquer evento extraordinário neste período.

A Cliente concorda e aceita todos os termos dispostos nos capítulos referentes aos “Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes” e “Condições e Termos de Contratação”.

A Cliente quando do recebimento do Relatório reconhece que conduzirá sua própria análise e tomará a sua decisão, quanto a prosseguir ou não com a transação de forma independente, não imputando responsabilidade à Colliers.

3. DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

Foram solicitados ao Cliente os seguintes documentos:

- Matrículas do(s) imóvel(is) (RGI), preferencialmente atualizadas;
- Escritura Pública ou Instrumento Particular de Venda e Compra do(s) imóvel(is);
- Contrato de locação do(s) imóvel(is);
- *Rent roll* atualizado do(s) imóvel(is);
- Planta do(s) imóvel(is) com quadro de áreas;
- Notificação de Lançamento do IPTU – exercício atual; e,

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- *Rent roll* atualizado do imóvel;
- Cópia do Instrumento Particular de Rerratificação à Incorporação Imobiliária do Condomínio do Edifício Concórdia Corporate.

Após a análise dos documentos recebidos, os principais dados estão resumidos na tabela abaixo:

Documento	Tipologia	Data de Emissão	Área Privativa	Área Construída
Quadro de áreas	Lajes Comerciais	2021	20.115,23 m ² (TS21)	-
Quadro de áreas	Lojas	2021	452,39 m ² (TS21)	-
Quadro de áreas	Total	2021	20.567,62 m ² (TS21)	51.455,10 m ²
Rent Roll	Total	2025	23.370,16	-

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área de Terreno: 7.361,67 m² conforme matrículas;
- Área privativa (exceto *lofts*): 23.370,16 m² conforme Rent Roll;
- Área construída: 51.455,10 m² conforme quadro de áreas.
-

Nota: As áreas privativas das salas e lojas são pertencentes a TS 21, a área construída se trata da área total do prédio.

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço:	Alameda Oscar Niemeyer, 132
Cidade – Estado:	Nova Lima – MG
Densidade de Ocupação:	Alta
Padrão Econômico:	Médio-Alto
Categoria de Uso Predominante:	Comercial e Residencial
Valorização Imobiliária:	Estável
Vocação:	Comercial
Acessibilidade:	Muito Boa

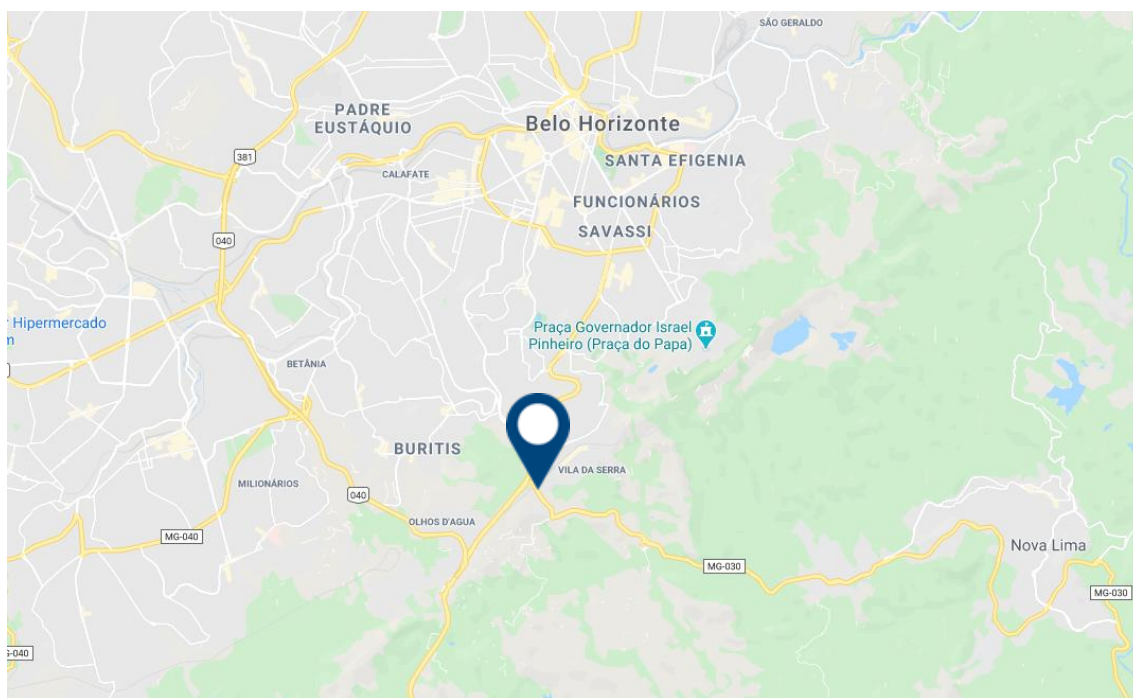


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

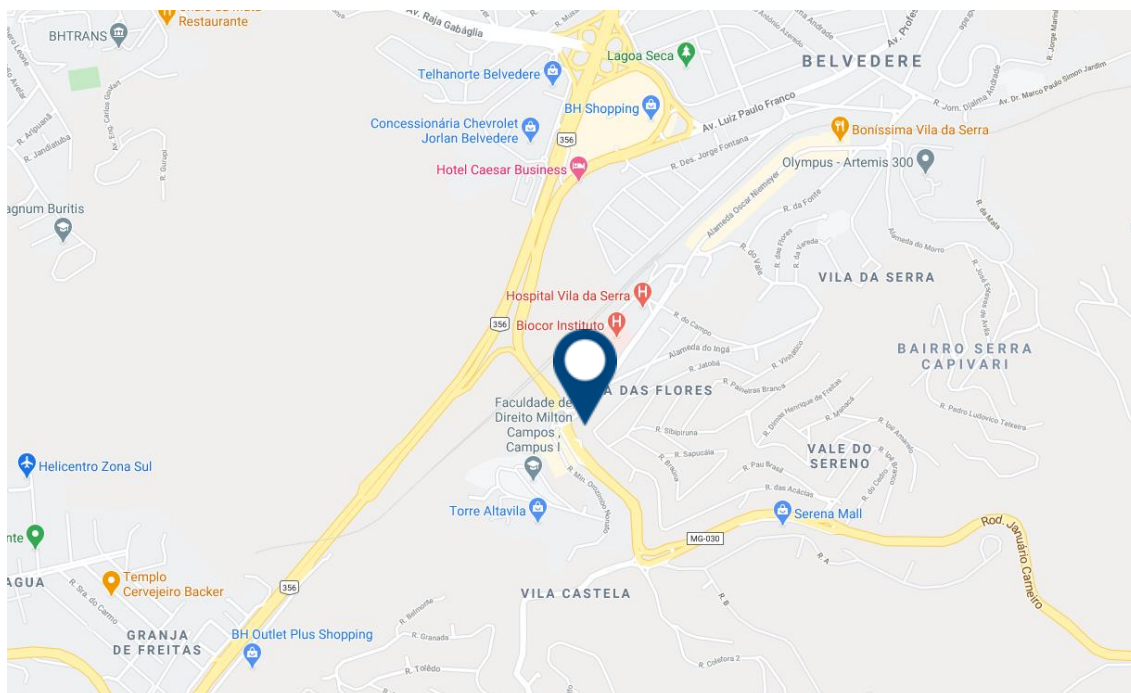


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

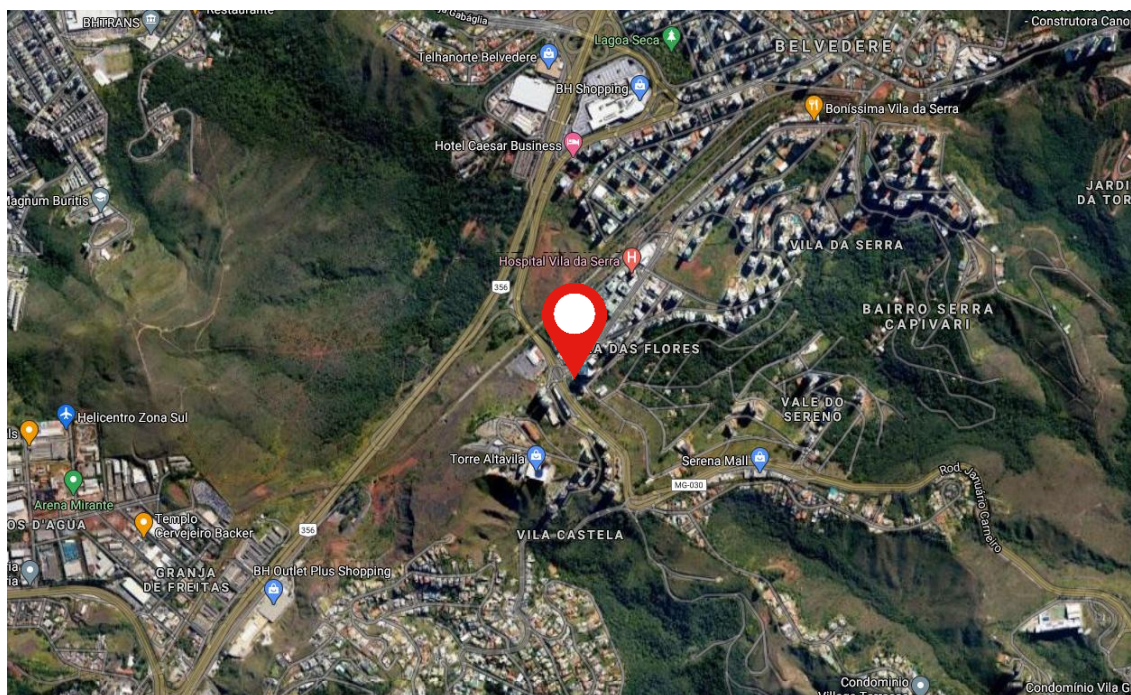


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Localizado em uma região com características predominantemente de serviços e escritórios, no entorno imediato do imóvel há uma boa presença edifícios comerciais, além de atividades do setor varejista e edifícios residenciais de padrão médio-alto.

O imóvel possui bom acesso por transporte público, com diversas linhas de ônibus que ligam a região as principais conexões de transporte público e destinos da cidade de Nova Lima e Belo Horizonte. Além é claro de sua proximidade à Estrada Pará Nova Lima e BR 356, principais vias de conexão a cidade de Belo Horizonte

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro de Belo Horizonte:	9 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Rede de Gás; Fibra Ótica; Rede de Água e Esgoto; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	A região é servida por diversas linhas de ônibus, que conectam aos principais polos de transporte público das cidades de Nova Lima e Belo Horizonte. O acesso mais próximo de ônibus se encontra há menos de 100 metros da propriedade.
Principais Vias de Acesso:	Alameda Oscar Niemeyer, Estrada Pará Nova Lima, rua da Paisagem e rua Ministro Orozimbo Nonato
Atividades Econômicas em um Raio de 1000m:	Comércio médio e grande porte, restaurantes, bares, agências bancárias, estacionamentos, hospitais, posto de gasolina, escolas, hospitais, shoppings center e edifícios comerciais
Pontos de Destaque:	Hospital Vila da Serra, BH Shopping, e comércios da Avenida Oscar Niemeyer

4.3 ZONEAMENTO

A definição do zoneamento é realizada pelo poder público e tem como principal objetivo definir o que e quanto pode ser construído sobre determinado terreno.

O zoneamento no qual determinado imóvel se enquadra está intrinsecamente ligado ao valor da parcela de seu terreno, uma vez que um dos conceitos para se definir seu valor é a partir da renda que ele pode gerar.

Posto isso, de acordo com o zoneamento do município de Nova Lima, que é regido pela Lei nº 2.007/2.007, o imóvel em estudo encontra-se entre duas zonas, são elas zona de comércio e serviço 1 e 3 (ZOCS 1 E ZOCS 3), conforme mapa abaixo:

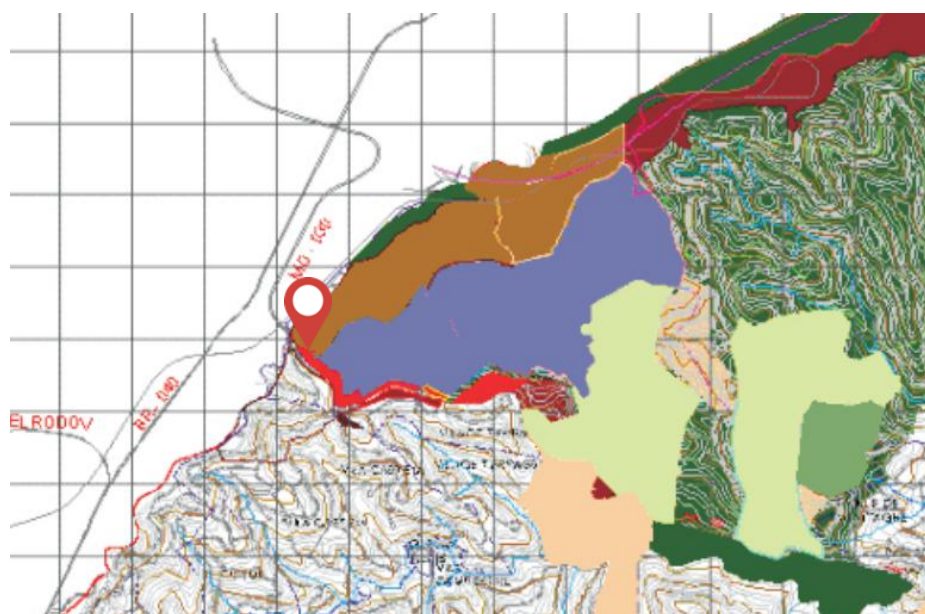


Figura 4 – Mapa de Zoneamento – Fonte: Prefeitura de Nova Lima.

Para tal, são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- > Coeficiente de Aproveitamento Básico – 1,2 (para ZOCS1) e 2,0 (para ZOCS-3) vez a área do terreno;
- > Taxa de Ocupação – 60% .

O coeficiente de aproveitamento determina o quanto se pode construir sobre o terreno tendo como base sua área.

A taxa de ocupação é definida pela relação entre a área de projeção da construção e a área total de terreno.

5. CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE

5.1 DESCRIÇÃO DO TERRENO

O imóvel comercial possui as seguintes características:

Frente:	108,90 metros de frente para a Alameda Oscar Niemeyer; 152,10 metros de lado esquerdo para a Rodovia MG-030 e 96,20 metros de fundos para a Rua das Acácias.
Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	7.361,67 m ²
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Alameda Oscar Niemeyer
Topografia:	Irregular
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não
Aproveitamento do Terreno:	No terreno encontra-se executado uma torre comercial de nome Edifício Concórdia Corporate. Podemos dizer que o terreno está utilizado de forma ótima.



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: GOOGLE EARTH PRO

5.2 DESCRIÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

As principais características da construção estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Comerciais/escritório
Estacionamento:	O edifício subdivide a área de estacionamento em bolsões, sendo as mais de 500 vagas locadas conforme a particularidade dos contratos
Estrutura:	Concreto armado e alvenaria estrutural.
Forro:	Laje aparente ou Forro de fibra mineral
Área Privativa (exceto lofts):	21.073,95 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Área Total de Construção:	51.455,10 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Fachada	Pele de vidro
Piso:	Granito nas áreas comuns, recepção, hall de elevadores e sanitários. Piso elevado na área das lajes
Paredes:	Placas de granito no hall de elevadores e recepção; drywall com pintura, bloco de alvenaria com massa corrida com pintura a látex; epóxi, fórmica e pastilhas cerâmicas nos sanitários.
Idade:	6 anos
Estado de Conservação	Entre novo e regular (B)

Conforme informado pelo cliente, participa do escopo desta avaliação as lajes corporativas (escritórios), as lojas do pavimento térreo e a área do subsolo do edifício Concórdia Corporate, logo, os *lofts* pertencentes ao edifício não foram contemplados nesta avaliação.

Além disso, serão contabilizados apenas os imóveis de propriedade da Tishman Speyer.

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A economia brasileira registrou crescimento de 0,1% no terceiro trimestre de 2025, relação ao trimestre anterior, segundo dados oficiais do Produto Interno Bruto (PIB) divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). O resultado foi 2,2% superior ao terceiro trimestre de 2024 e representa *carry-over* de 2,3% no ano, com a desaceleração do ritmo de crescimento do PIB acontecendo dentro do esperado pelo mercado. Os principais resultados foram do setor Agropecuário e Indústria, enquanto Serviços e Consumo das Famílias recuaram em comparação com o desempenho no trimestre anterior. Apesar do resultado negativo de 0,2% em outubro, dados do IBC-Br (Índice de Atividade Econômica) do Banco Central, houve um crescimento 0,7% da economia brasileira para o mês de novembro, revertendo assim o ritmo de desaceleração e aumento a expectativa sobre um bom resultado em 2025.

Após a aplicação das tarifas sobre a importação de produtos brasileiros nos Estados Unidos (EUA), que entraram em vigor em agosto de 2025, o governo americano passou a revisar a política e, no mês de novembro, derrubou as tarifas recíprocas para uma série de produtos que incluíam carne bovina, tomates, café e bananas, além de outras importações agrícolas. A medida aconteceu paralelamente ao estabelecimento de diálogo entre os dois países, mas principalmente devido a alta no preço dessas mercadorias para o consumidor americano. Ainda em novembro, os EUA eliminaram totalmente a tarifa extra de 40% aplicada a produtos brasileiros.

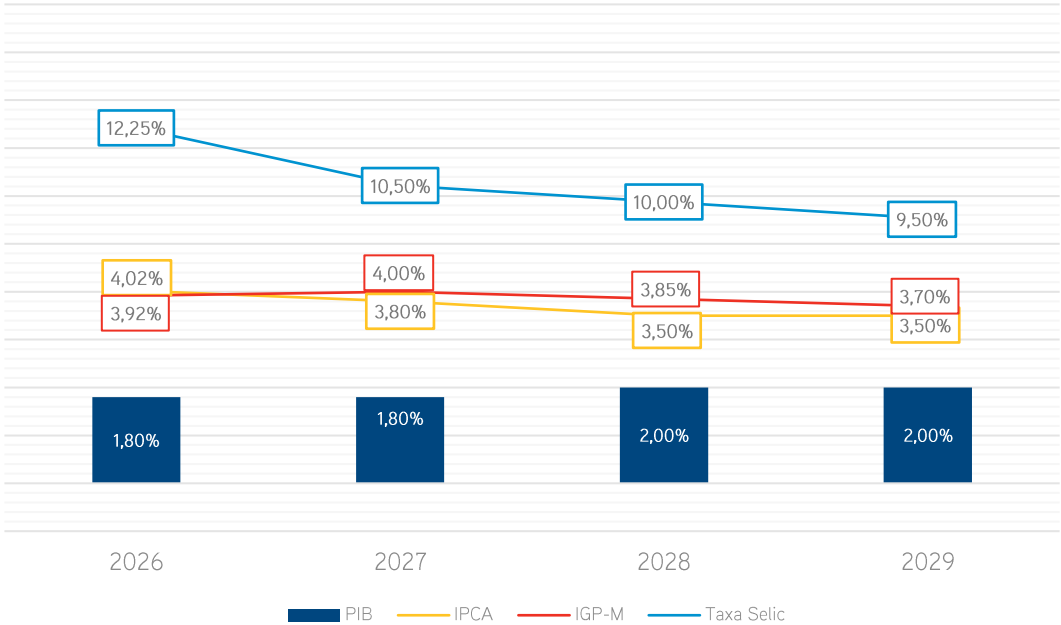
Como impacto da implantação das tarifas, o as exportações brasileiras para os EUA apresentaram queda de 38% em outubro de 2025, em comparação com o ano anterior, segundo dados do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (MDIC). Segundo um estudo da Amcham Brasil (Câmara Americana de Comércio para o Brasil) divulgado em 19 de dezembro, no período entre agosto e novembro, 21 setores apresentaram retração nas vendas para os EUA em comparação com os mesmos meses de 2024. Destes, apenas seis conseguiram compensar suas respectivas perdas com as sobretaxas dos Estados Unidos. De acordo com MDIC, o Brasil encerrou o ano de 2025 com um superavit de U\$ 68,3 bilhões, considerado o pior resultado em 3 anos, representando uma queda de 7,9% em comparação com o resultado de 2024.

O resultado da inflação acumulada em 2025, medida de acordo com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), divulgado pelo IBGE, foi de 4,26%, dentro do intervalo de tolerância do Banco Central, que tinha 3,00% como meta e teto de 4,50%. O resultado foi levemente abaixo das previsões do mercado, que estimava que o índice ficaria em 4,32% para 2025. O resultado da inflação em 2025 e a previsão de baixa na inflação, prevista no momento, para o ano de 2026, sinalizam uma aposta para redução na taxa básica de juros (Selic) em 2026. Em pesquisa divulgada em janeiro pela Febrabran (Federação Brasileira de Bancos), apontou que 70% dos bancos entrevistados acreditam na redução dos juros para o mês de



março. A expectativa do Banco Central é que a Selic encerre o ano em 12,25%, em comparação com os atuais 15,00%

Principais Indicadores Econômicos - Previsões



Fonte: Projeções do Relatório Focus, gráfico produzido pela Colliers

O Relatório Focus do Banco Central, publicado em 16/01/2026, projeta crescimento do PIB de 1,80% em 2026 e 2027, subindo para 2,00% em 2028 e 2029. A inflação medida pelo IPCA está estimada em 4,02% para 2026, com tendência de queda para 3,80% em 2027 e 3,50% em 2028 e 2028. O IGP-M é estimado em 3,92% para o fim de 2026, com alta para 4,00% em 2027, queda para 3,85% em 2028 e 3,70% em 2029. A Taxa Selic, atualmente em 15,00%, é projetada para cair a 12,25% em 2026, mantendo uma expectativa de queda, para 10,50% em 2027, 10,00% em 2028 e 9,50% em 2029.

Mercado Imobiliário Local

Observando a oferta de áreas na região, encontraram-se imóveis para locação com dimensões entre 168,00 m² a 630,00 m² e valores ofertados que variam de R\$ 59,38/m².mês a R\$ 110,05/m².mês, essa variação está ligada à localização, padrão, idade, estado de conservação e área.

Vale ressaltar que os elementos comparativos se encontram na mesma região e em empreendimento com características semelhantes.

Em relação a liquidez do imóvel, sua localização, boa visibilidade e a boa infraestrutura urbana da região são fatores que favorecem sua comercialização. A alta oferta de imóveis similares no mercado é um fator desafiador a sua liquidez.

Pode-se estabelecer a seguinte relação entre o imóvel e a situação do mercado atual:

Cenário de Liquidez para Locação:	Médio
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para locação:	Pequena
Prazo de Absorção para Locação:	12 meses
Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
Quantidade de Ofertas de Bens Similares para venda:	Pequena
Prazo de Absorção para Venda:	18 meses
Público-alvo:	Investidores de grande porte

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia aplicada no trabalho fundamenta-se na NBR-14653 – Norma Brasileira para Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em suas partes 1: Procedimentos Gerais, 2: Imóveis Urbanos e 4: Empreendimentos.

No que foi cabível, foi utilizada também a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – versão 2011, publicada pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), Departamento de São Paulo.

Este trabalho também está de acordo com os padrões de conduta e ética profissionais estabelecidos no *Red Book* em sua edição 2014 editada pelo *Royal Institution of Chartered Surveyors* (“RICS”) e nas normas do *International Valuation Standards Council* (“IVSC”), nos seus pronunciamentos 101 – *Scope of Work*, 102 – *Implementation* e 103 – *Reporting*.

Foram observadas ainda as orientações da Instrução CVM nº 472 de 31 de outubro de 2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), com as modificações introduzidas pelas instruções CVM Nº 478/09, 498/11, 517/11, 528/12, 554/14, 571/15, 580/16 e 604/18.

7.2 METODOLOGIA

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, sua avaliação foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, sendo esta a principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Por este método determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação, descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento.

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, são projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica.

7.3 VALOR DE LOCAÇÃO

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

Foram realizadas pesquisas na região onde está implantado o imóvel em análise, com a finalidade de investigar imóveis comerciais similares disponíveis para locação.

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 5 (cinco) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação que impossibilitam uma comparação direta apenas de seus preços unitários, motivo pelo qual foi empregado o **Tratamento por Fatores** para a estimativa do valor unitário.

7.3.2 TRATAMENTO POR FATORES

No presente trabalho foram utilizados os seguintes fatores de homogeneização:

Fator de Fonte

Com a finalidade de isolar a eventual existência da elasticidade das ofertas, os preços unitários pedidos nos elementos comparativos relativos a ofertas foram abatidos em 10%, para posterior consideração dos dados nos cálculos estatísticos.

Fator de Transposição

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, eleito como o de situação do imóvel, foram utilizados índices determinados e aferidos no local. Os índices locais foram determinados a partir da escala de valores constante na Tabela 1. – Índices Locais, do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação e distribuem-se em 3 grupos: I – Características da Via, II – Melhoramentos Públicos e III – Características de Ocupação.

Os Índices de Local correspondentes ao imóvel avaliado e aos comparativos foram calculados pela soma dos pontos relacionados a cada atributo das tabelas do Grupo I – Características da Via e do Grupo II – Melhoramentos Públicos, multiplicada pelos fatores constantes na tabela do Grupo III – Características de Ocupação.

Como o fator transposição refere-se à variação do preço dos imóveis em função da localização, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte terreno e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{transp} = 1 + (((ILAVA - ILCOMP) / ILCOMP)) \times pt)$$

Onde:

Ftransp: Fator Transposição

ILAVA: Índice de Local correspondente ao Imóvel Avaliando

ILCOMP: Índice de Local correspondente ao Elemento Comparativo

pt: Participação do valor do terreno no valor total dos imóveis

Fator Padrão Construtivo (F Padrão)

Para a transformação do padrão construtivo de todos os elementos em uma situação comum, eleita como a do imóvel avaliando, foi utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007”, concebido a partir de estudos anteriores realizados pela Comissão de Peritos nomeada pelo Provimento nº 02/86 dos MM. Juízes de Direito das Varas da Fazenda Municipal da Capital de São Paulo, resumido na Tabela 4 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação.

Nota: Foi publicado em 2017 uma atualização do trabalho acima mencionado, o qual, entretanto, não contemplou todos os padrões. Como a metodologia da Colliers utiliza os coeficientes apenas para comparação entre padrões ou para cálculo de área equivalente, continua-se a adotar o trabalho anterior para se evitar distorções, na esteira do que recomenda o próprio trabalho recentemente atualizado.

Como o fator padrão construtivo refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão da construção, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à cota-parte construção e foi considerado de acordo com a seguinte fórmula:

$$F_{pc} = 1 + (((PdAVA - PdCOMP) / PdCOMP)) \times pc)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo

PdAVA: Padrão Construtivo correspondente ao Imóvel Avaliando

PdCOM: Padrão Construtivo correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

Fator Depreciação (F Depreciação)

Conforme preconizações do estudo supramencionado o critério especificado para a transformação do estado de conservação de todos os elementos é uma adequação do método Ross/Heidecke que leva em conta o obsolescência, o tipo de construção e acabamento, bem como o estado de conservação da edificação, na avaliação de seu valor de venda.

O Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação (FOC) é determinado pela expressão:

$$FOC = R + K \times (1-R)$$

Onde:

R = coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal.

K = coeficiente de Ross/Heidecke

O fator de depreciação física k é obtido através de uma tabela de dupla entrada, na qual se encontra, nas linhas, a relação percentual entre a idade da edificação na época de sua avaliação (Ie) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (Ir) e, nas colunas, a letra correspondente ao estado de conservação da edificação (Ec), conforme as faixas especificadas.

As variáveis acima podem ser visualizadas nas **Tabelas de 5 a 7 do Anexo VIII– Tabelas para Avaliação**.

Levando-se em conta que o estado de conservação somente influi na parcela-construção, este fator foi ponderado a partir da porcentagem referente ao valor da construção, verificada, de forma geral, no valor de venda de imóveis comerciais.

$$F_{dep} = 1 + (((FOC_{AVA} - FOC_{COMP}) / FOC_{COMP})) \times pc$$

Onde:

F_{dep}: Fator Depreciação

FOC_{AVA}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Imóvel Avaliando

FOC_{COMP}: Fator de Obsolescência e Conservação correspondente ao Elemento Comparativo

pc: Participação do valor da construção no valor total dos imóveis

7.3.3 SITUAÇÃO PARADIGMA

A situação paradigma que possibilitou a homogeneização dos valores é a seguinte:

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Privativa:	850,00 m ²
Índice de Local:	339,15
Padrão da Construção:	3,066
Estado de Conservação:	B
Idade Considerada (anos):	6
Vida Útil Referencial (anos):	50
Fator de Depreciação:	0,944
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

7.3.4 VALOR UNITÁRIO DE LOCAÇÃO

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores

Valor Unitário de Locação (lajes comerciais): R\$ 93,78 /m².mês

Para as lojas, foi estabelecido um coeficiente com base em análises da região, correlacionando o valor unitário de locação ao valor unitário das lojas, tendo a loja a razão de 130% do valor unitário de locação das lajes comerciais.

Sendo assim, obteve-se o seguinte valor unitário básico

Valor Unitário de Locação (lojas): R\$ 121,92/m². mês

7.3.5 VALOR DE LOCAÇÃO

Multiplicando o valor unitário de locação pela área privativa construída do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Locação: Valor Unitário de Locação (lajes) x Área privativa (lajes)
 + Valor Unitário de Locação (lojas) x Área privativa (lojas)

Valor de Locação: R\$ [(93,78/m².mês x 23.290,79 m²)
 + (121,92/m².mês x 79,37]

Valor de Locação: R\$ 2.193.887,08 /mês

Em números redondos:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.200.000,00/mês
(Dois milhões e duzentos mil reais mensais)

7.4 FAIR VALUE

A estimativa do valor de venda do imóvel foi realizada pelo Método da Capitalização da Renda, através da análise de um fluxo de caixa descontado com período de 10 anos, no qual foram consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel, descontado a uma taxa compatível com o mercado.

7.4.1 PREMISSAS

a) Receitas Operacionais Projetadas

O fluxo de receitas considera inicialmente a renda real prevista nos contratos vigentes de locação, e ao término destes, após um determinado período de vacância, foram projetados contratos hipotéticos de locação a valor de mercado.

- Aluguel – Contratos Vigentes

As seguintes características dos contratos vigentes foram observadas:

Locatário	Descrição	Área matricula(m ²)	Início Locação	Próximo Reajuste	Término	Aluguel atualmente praticado (R\$/mês)
THE BAKERY	LOJA 02	181	jan/25	jan/26	jan/30	23.000
DES CAFÉ (THE COFFEE)	DEPÓSITO 09	13	set/22	set/26	ago/27	5.731,77
FCA FIAT CHRYSLER (STELLANTIS)	10º ANDAR + DEPÓSITO 36	789	jan/22	jan/26	jan/27	92.997,88
HUB (CNH/IVECO)	8º ANDAR	774	abr/22	abr/26	abr/27	93.710,86
HUB (CNH/IVECO)	9º ANDAR	777	abr/22	abr/26	abr/27	93.952,82
HY BRAZIL	DEPÓSITO 41	11	out/24	out/25	INDETERMINADO	1.200,00
HY BRAZIL	DEPÓSITO 39	11	nov/23	nov/25	INDETERMINADO	1.257,10
HY BRAZIL	4º ANDAR	772	jul/22	jul/26	jul/27	93.108,58
METSO OUTOTEC	5º ANDAR	773	jul/22	jul/26	jul/27	94.380,11
OPUS	SALA 202	379	ago/21	ago/26	ago/28	48.051,79
PÇ DOS AMORES (CHALEZINHO)	DEPÓSITO 60	22	jan/22	jan/26	INDETERMINADO	1.248,59
VALE	15º AO 31º ANDAR + DEPÓSITOS	14.120	ago/19	ago/26	ago/29	1.808.462,19
SALT	11º ANDAR + DEPÓSITOS 40 E 37	780	fev/21	fev/26	fev/28	98.470,17
W1	SALA 201	366	fev/24	fev/26	jan/29	48.057,30
W1	SALA 301 e 302	734	out/24	out/25	out/29	112.190,00
ANA GAMING	DEPÓSITO 38 E 59	22	out/24	out/25	INDETERMINADO	2.400

- Aluguel – Contrato Hipotético

Os contratos hipotéticos foram projetados considerando-se as seguintes premissas:

- Duração do Contrato: 60 meses
- Valor de Locação: conforme item 7.3.5 Valor de Locação
- Vacância entre Contratos: 4 meses
- Carência: 3 meses
- Probabilidade de Renovação: 75% para salas e 50% para lojas
- Crescimento Real Estabilizado: 1,00%

b) Despesas Operacionais Projetadas

Foram projetadas as seguintes despesas para operação do imóvel:

- IPTU e Condomínio

Durante o período de vacância entre contratos de 4 meses, e período de absorção das áreas vagas, incidem as seguintes despesas:

- IPTU: R\$ 4,00/m²/mês
- Condomínio R\$ 20,00/m²/mês

- Comissão de Locação

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela locação do imóvel a cada novo contrato corresponde a 1,00 aluguel.

- Comissão de Venda

A remuneração do trabalho do consultor imobiliário responsável pela venda do imóvel no final do horizonte de análise corresponde a 2,00% do valor de venda.

- **Gestão de Locação**

De acordo com informações provenientes do cliente, não foi considerada gestão de locação.

- **Fundo de Reposição de Ativo**

O fundo de reposição de ativo corresponde à reserva de caixa, provisionada com base na receita mensal de locação com a finalidade de promover obras de melhoria e manutenção do imóvel para mantê-lo no padrão construtivo e estado de conservação atual.

Considerou-se para este imóvel um FRA de 1,00% sobre o valor locativo mensal, a ser provisionado desde o primeiro mês do horizonte de análise.

c) Valor de Saída do Investimento

Ao final do fluxo de caixa foi considerada a venda hipotética da propriedade simulando o princípio da perpetuidade, por meio da aplicação do *terminal cap rate* de 8,25% a.a.:

$$\text{Desinvestimento} = \frac{\text{Resultado Operacional Líquido do Período 11}}{\text{Terminal Cap Rate}}$$

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

Devido a especificidade do contrato principal, com valor atualizado acima do valor médio de mercado, adotou-se como premissa de renovação de contrato a ponderação equivalente entre o valor do contrato vigente e o valor de locação de mercado.

d) Taxa de Desconto

Foi adotada a taxa de desconto real de 9,50% a.a. que corresponde ao custo de oportunidade para um investidor e é constituída por um investimento de baixo risco e o prêmio de risco resultante da ponderação do risco do mercado imobiliário, risco da propriedade e do risco do contrato de locação.

A taxa utilizada considera a atual prática de mercado, levando em consideração as características do imóvel em avaliação, tem como base a *expertise* Colliers resultante da interação de longo prazo desenvolvida pela empresa com os diversos *players* do mercado imobiliário, do seu monitoramento constante das práticas de mercado e de negociações ocorridas em propriedades semelhantes.

7.4.2 FAIR VALUE

O *Fair Value* do ativo é equivalente ao valor presente do fluxo de caixa apresentado no Anexo IV.

Em números redondos:

***Fair Value:* R\$ 352.500.000,00**

(Trezentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado para Locação R\$ 2.200.000,00/mês

Fair Value R\$ 352.500.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor de mercado para a locação do imóvel, pois é obtido pela comparação direta com outros imóveis semelhantes situados na mesma região geoeconômica e, portanto, os valores pesquisados trazem, em seu bojo, todas as variáveis do mercado em que está inserido.

Por se tratar de um imóvel com vocação para gerar renda através de sua locação, o Método da Capitalização da Renda foi o método escolhido para avaliação do *fair value* pois através dele estima-se o valor de venda através da capitalização da renda líquida possível de ser auferida pelo imóvel, mediante a análise de um fluxo de caixa descontado, com premissas aderentes à capitalização e cenários viáveis representativos do mercado em que se insere, sendo esta principal ótica pela qual os principais investidores do mercado analisariam a propriedade.

Com base nas informações fornecidas, nas análises realizadas e nos resultados contidos neste relatório, apresenta-se o resultado para a data-base deste laudo:

Valor de Mercado para Locação: R\$ 2.200.000,00

(Dois milhões e duzentos mil reais mensais)

***Fair Value:* R\$ 352.500.000,00**

(Trezentos e cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais)

Estes valores são baseados sobre a estimativa de período de exposição ao mercado mencionada no item 6. **Diagnóstico de Mercado.**

9. TERMO DE ENCERRAMENTO

Este trabalho foi realizado com isenção de ânimos, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento do profissional responsável.

Este laudo é composto por 26 (vinte e seis) folhas e 9 (nove) anexos.

Barueri, 22 de janeiro de 2026.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA.

CREA 2353571

Fabio Sodeyama

Fabio Sodeyama
CREA 5.062.467.870
Manager | CIVAS
Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Fachada do imóvel



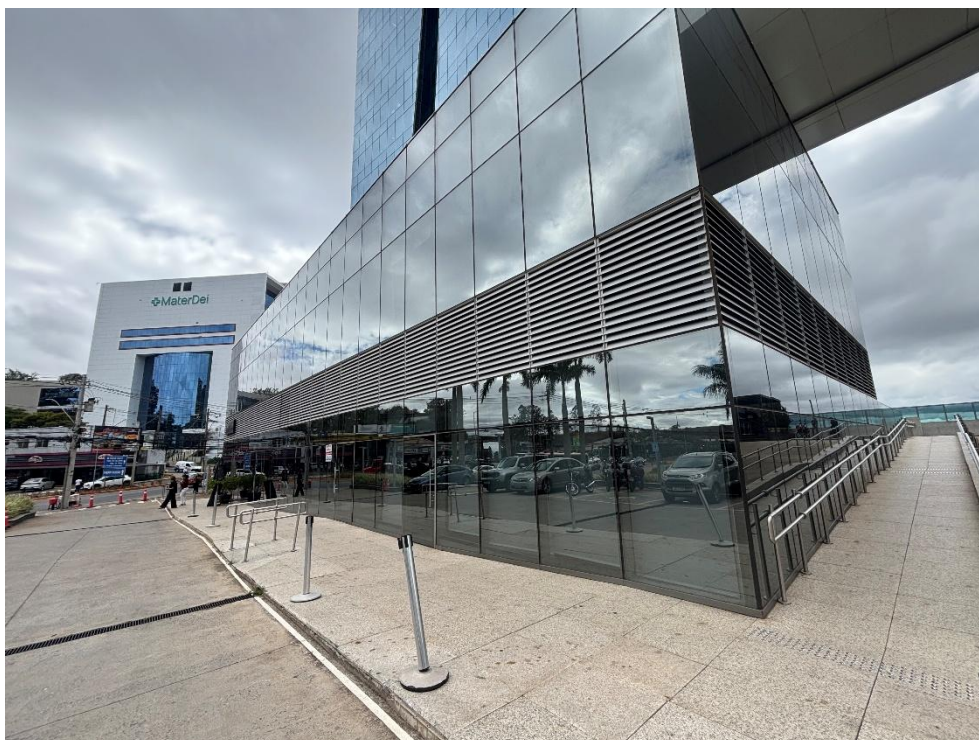
Fachada do imóvel



Via de acesso



Vista externa do imóvel



Vista externa do imóvel



Lobby da entrada



Vista interna do imóvel



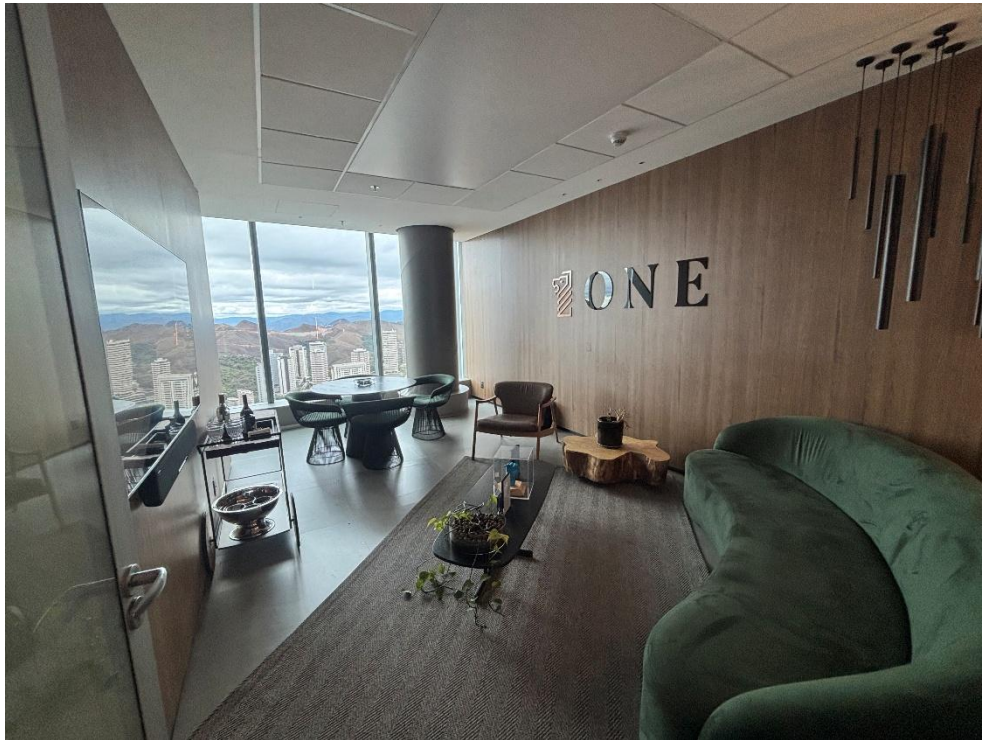
Vista interna do imóvel



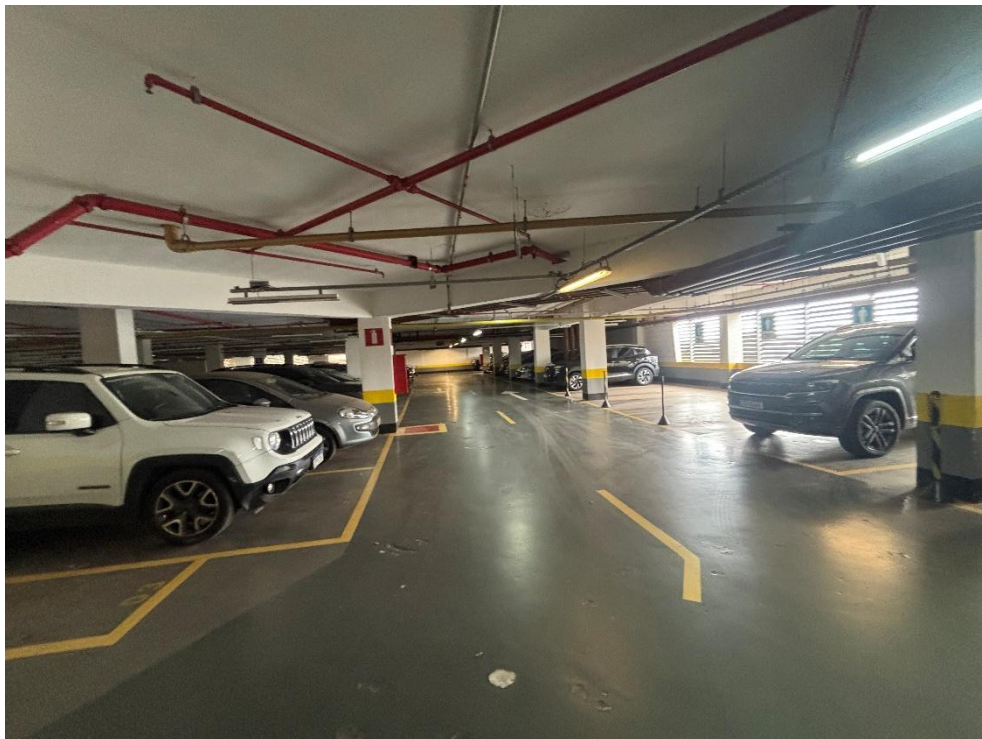
Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel

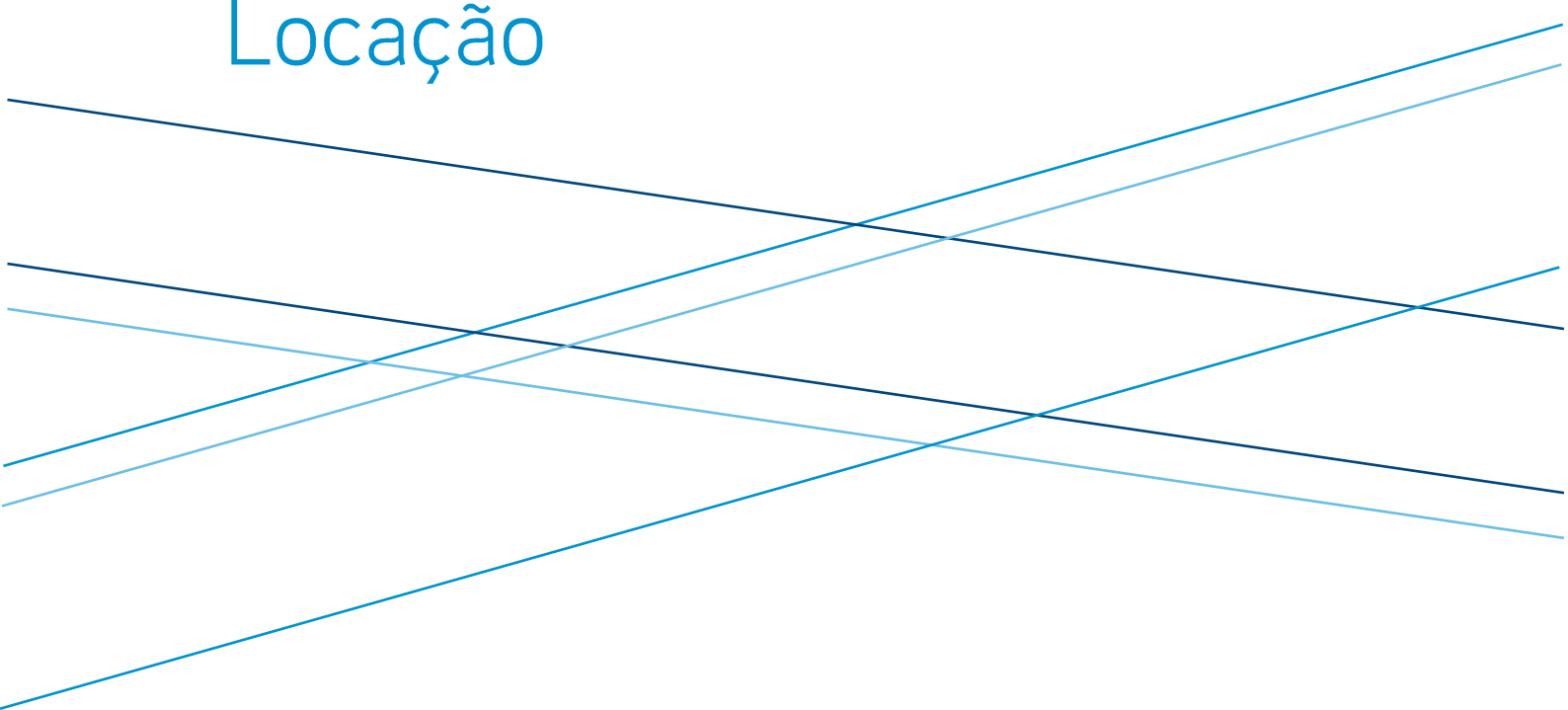


Estacionamento

Anexo II

Elementos Comparativos

Locação

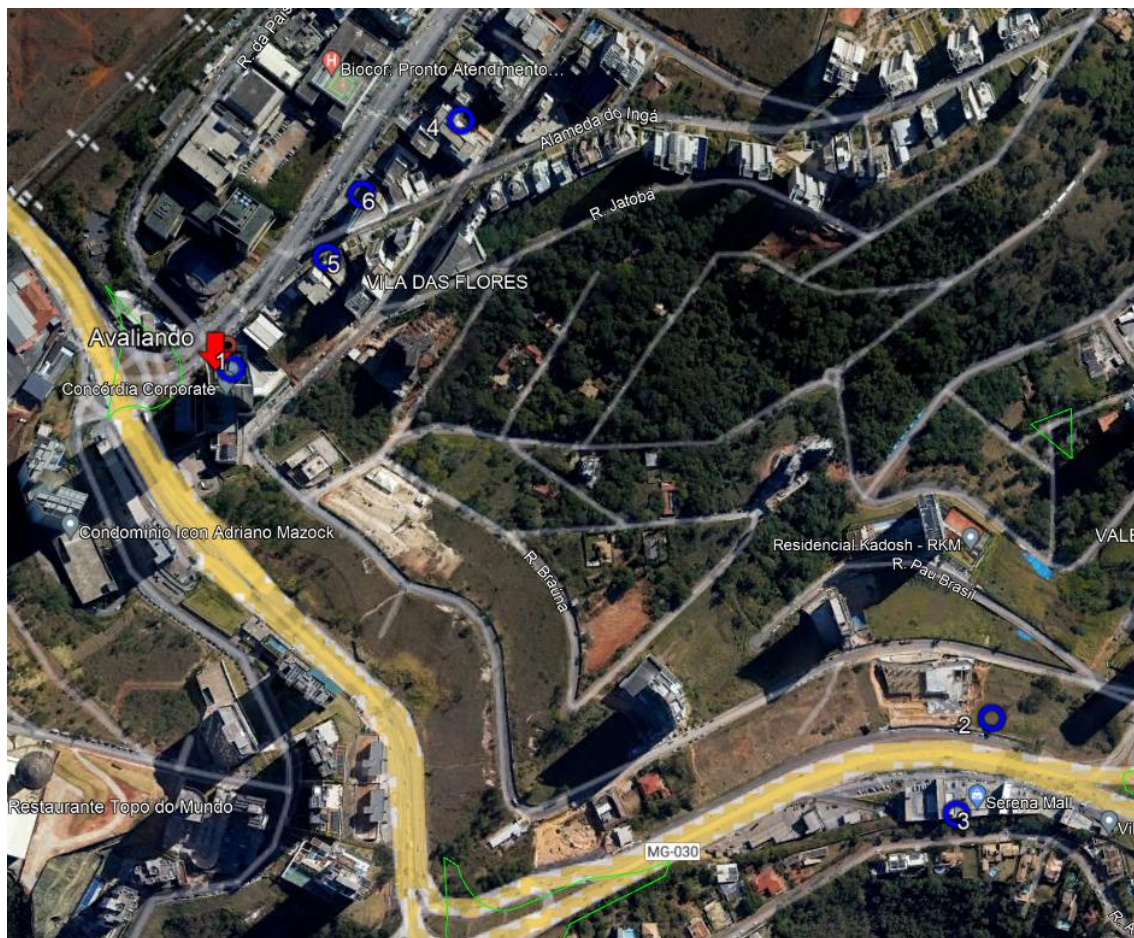
A series of intersecting lines in various shades of blue and grey, creating a dynamic, abstract geometric pattern that spans across the middle of the page.

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



#	Endereço	Área Privativa	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Fator de Depreciação	Padrão Construtivo	Valor Unitário em R\$/m².mês	Fonte de Informação
Objeto	Alameda Oscar Niemeyer, 132	850,00 m²	N/A	N/A	6	B	0,944	3,066	93,76	N/A
1	Rod. Januário Carneiro, 8620 - Edifício Conartes To	630,00 m²	R\$ 69.300,00	Oferta	2	A	0,988	2,520	110,000	Anuar Donato Imóveis - Paulo - (31) 3280-8000
2	Rua da Paisagem, 220	300,00 m²	R\$ 18.000,00	Oferta	21	C	0,796	2,052	60,000	RC Nunes - Ricardo - (31) 3282-0202
3	Rua Ministro Orozimbo Nonato, 854	575,00 m²	R\$ 45.000,00	Oferta	20	C	0,809	2,286	78,261	Mata Machado Imoveis
4	Alameda Oscar Niemeyer, 596	500,00 m²	R\$ 45.000,00	Oferta	15	C	0,858	2,286	90,000	Vivar Imóveis
5	Alameda do Morro, 614	476,00 m²	R\$ 42.840,00	Oferta	15	C	0,858	2,520	90,000	Anuar Donato Imóveis - Paulo - (31) 3280-8000

Localização aproximada dos comparativos:



Anexo III

Tratamento por Fatores

Locação

Homogeneização dos Valores Unitários

Os valores unitários homogeneizados constantes na tabela abaixo foram obtidos por tratamento de fatores através da seguinte fórmula:

$$\text{Valor Unitário Homogeneizado} = \text{Valor Unitário} \times \text{Fator Final}$$

Comparativo	Preço Unitário *	Fator de Transposição	Fator Área	Fator Padrão Construtivo	Fator de Depreciação	Fator Final ($\sum f - n + 1$)	Valor Unitário Homogeneizado por m ² .mês
1	99,000	1,010	0,928	1,163	0,966	1,067	105,63
2	54,000	1,000	0,878	1,371	1,139	1,388	74,95
3	70,430	0,988	0,952	1,256	1,125	1,321	93,04
4	81,000	0,988	0,936	1,256	1,075	1,255	101,66
5	81,000	0,988	0,930	1,163	1,075	1,156	93,64

A tabela a seguir mostra se cada fator utilizado está realmente homogeneizando a amostra através da variação do Coeficiente de Variação da amostra (CV) calculado pela razão entre o Desvio-padrão e a Média Aritmética.

Cálculo do Valor Unitário Básico

O Valor Unitário Básico corresponde ao valor a ser multiplicado pela área a fim de se identificar o valor do imóvel. Este valor corresponde à média dos preços homogeneizados, após análise de discrepância na faixa de 30% acima e abaixo do valor médio (limites inferior e superior).

VALOR UNITÁRIO BÁSICO MENSAL	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	468,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	93,78
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	65,65
Limite Superior (R\$/m ² .mês):	121,92
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ² .mês):	468,91
Total de Comparativos:	5
Média Aritmética ($\bar{x}$) em R\$/m ² .mês:	93,78

Como todos os valores estão dentro do intervalo definido pelos limites inferior e superior, a média saneada coincide com a média simples e representa o valor unitário básico de venda para o imóvel avaliado.



Intervalo de Confiança

O intervalo de confiança é o intervalo de valores calculados pela aplicação da distribuição t de Student para um determinado nível de confiança.

Considerando-se a aplicação da teoria da pequena amostra de Student (número de amostras < 30), são identificados os limites de valor usando a seguinte fórmula:

Limite = Valor Unitário Básico ± tc (σ/√n)

Onde:

tc : Ponto Crítico, considerando-se 80% de probabilidade, conforme definido pela Norma Brasileira e os graus de liberdade da amostra (número de amostras – 1) conforme tabela da Distribuição t de Student

σ: Desvio-padrão da amostra

n: Número de elementos da Amostra

INTERVALO DE CONFIANÇA	
Número de Comparativos:	5
Número de Graus de Liberdade:	4
Tabela t (tc de Student):	1,533
Desvio-padrão (R\$/m².mês):	11,81
Limite Inferior (R\$/m².mês):	85,69
Limite Superior (R\$/m².mês):	101,88

Campo de Arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de até 15% em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação que pode ser utilizado quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tenham sido contempladas no modelo, por escassez de dados de mercado ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes, desde que o intervalo de mais ou menos 15% seja suficiente para absorver as influências não consideradas”

CAMPO DE ARBÍTRIO

Intervalo Efetivo

Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	74,95
--	-------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	105,63
--	--------

Campo de Arbítrio - 15% em torno da média

Limite Inferior (R\$/m ² .mês):	79,72
--	-------

Limite Superior (R\$/m ² .mês):	105,63
--	--------



Anexo IV

Fluxo de Caixa

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



BR Capital - Concórdia Corporate - Nova Lima



Períodos de Análise	Período 1	Período 2	Período 3	Período 4	Período 5	Período 6	Período 7	Período 8	Período 9	Período 10
Receitas Brutas										
Receitas de locação	31.418.630	29.387.379	30.076.178	24.756.937	27.243.059	29.113.971	27.731.438	28.858.687	25.791.190	25.562.110
Total Receitas Brutas	31.418.630	29.387.379	30.076.178	24.756.937	27.243.059	29.113.971	27.731.438	28.858.687	25.791.190	25.562.110
Outras Receitas										
Studio (Co-Working)	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585
Total Outras Receitas	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585	2.646.585
Despesas de Operação										
IPTU	0	19.568	6.778	66.715	0	722	17.498	5.424	66.822	3.036
Condomínio	0	97.839	33.890	333.574	0	3.611	87.490	27.121	334.108	15.180
Total Despesas de Operação	0	117.407	40.668	400.289	0	4.333	104.988	32.545	400.930	18.216
Resultado Operacional Líquido	34.065.215	31.916.557	32.682.095	27.003.233	29.889.644	31.756.223	30.273.035	31.472.727	28.036.845	28.190.479
Comissão de Locação e FRA										
Comissão de locação	0	103.585	32.740	447.484	18.518	5.425	108.869	34.410	443.193	19.462
FRA	340.652	320.340	327.228	274.035	298.896	317.606	303.780	315.053	284.378	282.087
Total Comissão de Locação e FRA	340.652	423.925	359.968	721.519	317.414	323.031	412.649	349.463	727.571	301.549
Perpetuidade										
Valor Residual	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386.191.277
Comissão de Venda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.723.826
Valor de Venda Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378.467.451
Fluxo de Caixa	33.724.563	31.492.632	32.322.127	26.281.714	29.572.230	31.433.192	29.860.386	31.123.264	27.309.274	406.356.381

Anexo V

Especificação da Avaliação

A series of abstract, intersecting blue lines of varying thicknesses and colors (ranging from light blue to dark blue) that crisscross the lower half of the page, creating a dynamic, geometric pattern.

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos e Parte 4: Empreendimentos, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Valor de locação - Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES						
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALORI				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados		Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	X	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12		5	X	3
3	Identificação de Dados de Mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	X	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25		0,50 a 2,00	X	0,40 a 2,50 *a
*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea						

PONTUAÇÃO

8

TABELA 2 - ENQUADRAMENTO DO LAUDO DE ACORDO COM O GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo, no grau I

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II



Fair Value – Método da Capitalização da Renda

Graus de Fundamentação no caso de utilização do método da capitalização da renda						
ITEM	Descrição	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR				
		GRAU III		GRAU II		GRAU I
1	Análise operacional do empreendimento	Ampla, com os elementos operacionais devidamente explicitados	X	Simplificada, com base nos indicadores operacionais		Sintética, com a apresentação dos indicadores básicos operacionais
2	Análises das séries históricas do empreendimento ¹	Com base em análise do processo estocástico para as variáveis-chave, em um período mínimo de 36 meses		Com base em análise determinística para um prazo mínimo de 24 meses		Com base em análise qualitativa para um prazo mínimo de 12 meses
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintética da conjuntura
4	Taxas de desconto	Fundamentada		Justificada	X	Arbitrada
5	Escolha do modelo	Probabilístico		Determinístico associado aos cenários		Determinístico
6	Estrutura básica do fluxo de Caixa	Completa	X	Simplificada		Rendas líquidas
7	Cenários fundamentados	Mínimo de 5		Mínimo de 3		Mínimo de 1
8	Análise de sensibilidade	Simulações com apresentação do comportamento gráfico		Simulação com identificação de elasticidade por variável	X	Simulação única com variação em torno de 10%
9	Análise de risco	Risco fundamentado		Risco justificado		Risco arbitrado

¹⁾ Só para empreendimento em operação.

PONTUAÇÃO 14
FUNDAMENTAÇÃO GRAU II

Para indicação de valor			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 22	de 13 a 21	de 7 a 12
Restrições	Máximo de 3 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 7 itens atendidos

Para indicadores de viabilidade			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	maior ou igual a 18	de 11 a 17	de 5 a 10
Restrições	Máximo de 4 itens em graus inferiores, admitindo-se no máximo um item no Grau I	Máximo de 4 itens em graus inferiores ou não atendidos	Mínimo de 5 itens atendidos



Grau de Precisão

Valor de locação - Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	85,69
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m².mês):	101,88
Amplitude (R\$/m²/mês):	16,19
Média (R\$/m²/mês):	93,78
Amplitude/Média:	17%
Grau de Precisão	III

GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (Nihil)	Amplitude/Média > 50%

Para o Método da Capitalização da Renda não se aplica a apuração do Grau de Precisão.



Anexo VI

Documentos

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO CONCÓRDIA CORPORATE

Alameda da Serra, nº 132, Bairro Vale do Sereno, Nova Lima/MG

TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária com sede em Nova Lima/MG, na Alameda Oscar Niemeyer, nº 20, Bairro Vila da Serra, CEP: 34.000-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.535.328/0001-80, com seu Contrato Social, registrado na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais- JUCEMG, sob nº 3121040439-1, em 25/05/2015, neste ato legalmente representada, na qualidade de proprietária e incorporadora, diante das alterações e correções a seguir mencionadas, resolve rerratificar a Incorporação Imobiliária do **EDIFÍCIO CONCÓRDIA CORPORATE**, registrada no R-3 da matrícula de nº 58.138, desta Serventia, quanto ao seguinte:

- 1) **Depósitos:** Os depósitos existentes no empreendimento serão agrupados da seguinte forma: **a)** o denominado "Depósito A" será composto pelo conjunto de depósitos de nº 50 a 55, e será classificado como unidade autônoma; **b)** os depósitos de nº 09, 23, 26, 43 e 60 serão classificados como unidades autônomas; **c)** os depósitos de nº 01 a 08, 10 a 22, 24, 25, 27 a 42, 44 a 49 e 56 a 59 serão classificados como áreas acessórias das unidades a que estão vinculados a seguir:

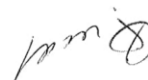
Depósitos	Unidades a que os depósitos estão vinculados como área acessória
Depósito 01	201
Depósito 02	202
Depósito 03	301
Depósito 04	302
Depósito 05	401
Depósito 06	402
Depósito 07	501
Depósito 08	502
Depósito 10	601
Depósito 11	602
Depósito 12	701
Depósito 13	702
Depósito 14	801
Depósito 15	802
Depósito 16	901
Depósito 17	902
Depósito 18	1001

1



Depósito 19	1002
Depósito 20	1101
Depósito 21	1102
Depósito 22	1701
Depósito 24	1801
Depósito 25	2602
Depósito 27	1901
Depósito 28	1902
Depósito 29	2001
Depósito 30	2002
Depósito 31	2101
Depósito 32	2102
Depósito 33	2201
Depósito 34	2202
Depósito 35	2301
Depósito 36	2302
Depósito 37	2401
Depósito 38	2402
Depósito 39	2501
Depósito 40	2502
Depósito 41	2601
Depósito 42	2701
Depósito 44	2702
Depósito 45	2801
Depósito 46	2802
Depósito 47	2901
Depósito 48	2902
Depósito 49	101
Depósito 56	3001
Depósito 57	3002
Depósito 58	3101
Depósito 59	3102

- 2) **Bolsões de vagas de garagem:** O **Bolsão E**, antes composto por 04 vagas de nº 725 a 727 e 768 do 1º subsolo, foi alterado, sendo composto a partir do registro da presente rerratificação pelas vagas de nº 722, 723, 724 e 734 do 1º subsolo, totalizando 04 vagas. As vagas que anteriormente compunham este bolsão são destinadas ao uso de portadores de necessidades especiais- PNE e serão classificadas como área comum do edifício, ao passo que o Bolsão E, composto pelas novas vagas, permanecerá como unidade autônoma do empreendimento. Os



demais Bolsões do edifício permanecem compostos pelas vagas previstas na Incorporação Imobiliária já registrada, e classificados como unidades autônomas.

- 3) **Direito de uso de determinadas vagas de garagem classificadas como área comum:** Às unidades a seguir descritas será reservado o direito de uso de tantas quantas forem as vagas de garagem a estas relacionadas na tabela a seguir, sendo referidas vagas classificadas como área de uso comum do edifício:

Unidade	Quantidade de vagas cujo direito de uso será reservado ao proprietário da unidade a que estiver relacionada
Salão 01 SS	10 vagas
Sala 101	7 vagas
Sala 201	7 vagas
Sala 202	7 vagas
Sala 301	7 vagas
Sala 302	7 vagas
Sala 401	7 vagas
Sala 402	7 vagas
Sala 501	7 vagas
Sala 502	7 vagas
Sala 601	7 vagas
Sala 602	7 vagas
Sala 701	7 vagas
Sala 702	7 vagas
Sala 801	7 vagas
Sala 802	7 vagas
Sala 901	7 vagas
Sala 902	7 vagas
Sala 1001	8 vagas
Sala 1002	8 vagas
Sala 1101	8 vagas
Sala 1102	8 vagas
Sala 1201	8 vagas
Sala 1202	8 vagas
Sala 1301	8 vagas
Sala 1302	8 vagas
Sala 1401	8 vagas
Sala 1402	8 vagas
Sala 1501	8 vagas
Sala 1502	8 vagas
Sala 1601	8 vagas
Sala 1602	8 vagas
Sala 1701	15 vagas
Sala 1801	15 vagas



Sala 1901	8 vagas
Sala 1902	8 vagas
Sala 2001	8 vagas
Sala 2002	8 vagas
Sala 2101	8 vagas
Sala 2102	8 vagas
Sala 2201	8 vagas
Sala 2202	8 vagas
Sala 2301	8 vagas
Sala 2302	8 vagas
Sala 2401	8 vagas
Sala 2402	8 vagas
Sala 2501	8 vagas
Sala 2502	8 vagas
Sala 2601	8 vagas
Sala 2602	8 vagas
Sala 2701	8 vagas
Sala 2702	8 vagas
Sala 2801	8 vagas
Sala 2802	8 vagas
Sala 2901	8 vagas
Sala 2902	8 vagas
Sala 3001	8 vagas
Sala 3002	8 vagas
Sala 3101	8 vagas
Sala 3102	8 vagas

4) **Caracterização das unidades autônomas:** As unidades autônomas, a partir do registro da presente rerratificação, serão caracterizadas conforme quadro a seguir exposto:

Unidades Autônomas	Área Privativa - principal (m²)	Outras Áreas Privativas - acessórias (m²)	Área Privativa Total (m²)	Área de Uso Comum (m²)	Área Real Total (m²)	Fração ideal
Loft 01	303,6200	-	303,6200	-	303,6200	0,00542664
Loft 02	300,4000	-	300,4000	-	300,4000	0,00536876
Loft 03	300,4000	-	300,4000	-	300,4000	0,00536876
Loft 04	303,6200	-	303,6200	-	303,6200	0,00542664
Salão 01 SS	196,4344	-	196,4344	1.549,2303	1.745,6647	0,02995027

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Loja 01	178,8348	-	178,8348	153,1258	331,9606	0,00436614
Loja 02	180,5352	-	180,5352	154,5817	335,1169	0,00440766
Loja 03	180,5352	-	180,5352	154,5817	335,1169	0,00440766
Loja 04	178,8348	-	178,8348	153,1258	331,9606	0,00436614
Loja 05	438,1993	-	438,1993	375,2043	813,4036	0,01069837
Sala 101	333,0352	456,0055	789,0407	515,0629	1.304,1036	0,01871372
Sala 201	365,8742	16,6703	382,5445	373,3131	755,8576	0,01259385
Sala 202	365,8742	12,7240	378,5982	372,2275	750,8257	0,01252658
Sala 301	367,2244	18,2037	385,4281	374,2247	759,6528	0,01265267
Sala 302	367,2244	13,1840	380,4084	372,8437	753,2521	0,01256710
Sala 401	368,5426	19,7127	388,2553	375,1182	763,3735	0,01271029
Sala 402	368,5426	15,0282	383,5708	373,8294	757,4002	0,01263044
Sala 501	369,8178	20,5673	390,3851	375,8159	766,2010	0,01275572
Sala 502	369,8178	12,8593	382,6771	373,6953	756,3724	0,01262433
Sala 601	371,0588	14,1266	385,1854	374,4942	759,6796	0,01267597
Sala 602	371,0588	12,7266	383,7854	374,1091	757,8945	0,01265210
Sala 701	372,2560	12,4721	384,7281	374,4734	759,2015	0,01267674
Sala 702	372,2560	12,7266	384,9826	374,5435	759,5261	0,01268108
Sala 801	373,4290	13,4902	386,9192	375,1791	762,0983	0,01272248
Sala 802	373,4290	13,4902	386,9192	375,1791	762,0983	0,01272248
Sala 901	374,5478	14,1070	388,6548	375,7547	764,4095	0,01276008
Sala 902	374,5478	13,7388	388,2866	375,6534	763,9400	0,01275380
Sala 1001	375,6448	13,3629	389,0077	399,9148	788,9225	0,01309435
Sala 1002	375,6448	13,3629	389,0077	399,9148	788,9225	0,01309435
Sala 1101	376,7030	13,3629	390,0659	400,2988	790,3647	0,01311996
Sala 1102	376,7030	13,3665	390,0695	400,2998	790,3693	0,01312002
Sala 1201	377,7232	-	377,7232	396,9926	774,7158	0,01291686
Sala 1202	377,7232	-	377,7232	396,9926	774,7158	0,01291686
Sala 1301	378,7228	-	378,7228	397,3552	776,0780	0,01294106
Sala 1302	378,7228	-	378,7228	397,3552	776,0780	0,01294106
Sala 1401	379,6508	-	379,6508	397,6919	777,3427	0,01296352

5

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

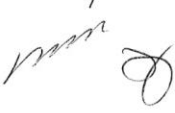
Sala 1402	379,6508	-	379,6508	397,6919	777,3427	0,01296352
Sala 1501	380,5910	-	380,5910	398,0330	778,6240	0,01298627
Sala 1502	380,5910	-	380,5910	398,0330	778,6240	0,01298627
Sala 1601	381,4530	-	381,4530	398,3457	779,7987	0,01300714
Sala 1602	381,4530	-	381,4530	398,3457	779,7987	0,01300714
Sala 1701	752,6900	17,0630	769,7530	755,4268	1.525,1798	0,02541277
Sala 1801	773,8449	15,3973	789,2422	762,6435	1.551,8857	0,02589634
Sala 1901	409,6253	10,7533	420,3786	402,1605	822,5391	0,01370598
Sala 1902	408,7545	10,7562	419,5107	401,7202	821,2309	0,01368273
Sala 2001	410,3485	10,7562	421,1047	402,4235	823,5282	0,01372353
Sala 2002	409,4777	10,7562	420,2339	401,9827	822,2166	0,01370024
Sala 2101	411,0349	10,7562	421,7911	402,6724	824,4635	0,01374015
Sala 2102	410,1641	10,7562	420,9203	402,2318	823,1521	0,01371686
Sala 2201	411,6843	11,2001	422,8844	403,0300	825,9144	0,01376343
Sala 2202	410,8135	11,2001	422,0136	402,5896	824,6032	0,01374014
Sala 2301	412,1268	10,7562	422,8830	403,0709	825,9539	0,01376661
Sala 2302	411,2211	10,7562	421,9773	402,6130	824,5903	0,01374240
Sala 2401	412,8893	10,7562	423,6455	403,3473	826,9928	0,01378506
Sala 2402	411,9835	10,7562	422,7397	402,8898	825,6295	0,01376085
Sala 2501	413,4303	10,7562	424,1865	403,5437	827,7302	0,01379816
Sala 2502	412,5245	10,7533	423,2778	403,0852	826,3630	0,01377390
Sala 2601	413,9293	10,9786	424,9079	403,7858	828,6937	0,01381403
Sala 2602	413,0235	15,4007	428,4242	404,5450	832,9692	0,01386520
Sala 2701	414,3943	9,0412	423,4355	403,4215	826,8570	0,01379226
Sala 2702	413,4885	16,0915	429,5800	404,9038	834,4838	0,01388823
Sala 2801	414,3943	14,9304	429,3247	405,0417	834,3664	0,01389265
Sala 2802	413,4885	13,2307	426,7192	404,1167	830,8359	0,01383946
Sala 2901	414,3943	18,4978	432,8921	406,0232	838,9153	0,01395346
Sala 2902	413,4885	15,7547	429,2432	404,8111	834,0543	0,01388249
Sala 3001	414,3943	12,1889	426,5832	404,2875	830,8707	0,01384591
Sala 3002	413,4885	12,1889	425,6774	403,8300	829,5074	0,01382170

6

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Sala 3101	414,3943	12,1889	426,5832	404,2875	830,8707	0,01384591
Sala 3102	413,4885	12,1889	425,6774	403,8300	829,5074	0,01382170
Bolsão A - 20 Vagas	244,4000	-	244,4000	243,7278	488,1278	0,00652552
Bolsão B - 15 Vagas	188,6200	-	188,6200	188,1012	376,7212	0,00503618
Bolsão C - 09 Vagas	114,6400	-	114,6400	114,3247	228,9647	0,00306091
Bolsão D - 37 Vagas	467,4500		467,4500	466,1643	933,6143	0,01248099
Bolsão E - 04 Vagas	48,0000		48,0000	47,8680	95,8680	0,00128161
Bolsão F - 15 Vagas	189,3200		189,3200	188,7992	378,1192	0,00505487
Bolsão G - 16 Vagas	202,8000		202,8000	202,2423	405,0423	0,00541479
Bolsão H - 33 Vagas	409,4100		409,4100	408,2839	817,6939	0,01093131
Bolsão I - 09 Vagas	129,1800		129,1800	128,8247	258,0047	0,00344913
Bolsão J - 18 Vagas	227,2000		227,2000	226,5751	453,7751	0,00606627
Bolsão L - 07 Vagas	84,0000		84,0000	83,7690	167,7690	0,00224281
Bolsão M - 22 Vagas	268,1300		268,1300	267,3925	535,5225	0,00715911
Bolsão N - 10 Vagas	122,7500		122,7500	122,4123	245,1623	0,00327744
Bolsão O - 15 Vagas	190,8500		190,8500	190,3251	381,1751	0,00509572
Bolsão P - 38 Vagas	475,4300		475,4300	474,1206	949,5506	0,01269396
Bolsão Q - 08 Vagas	98,8800		98,8800	98,6080	197,4880	0,00264011
Bolsão R - 20 Vagas	243,9700		243,9700	243,2990	487,2690	0,00651403
Bolsão S - 13 Vagas	160,2100		160,2100	159,7693	319,9793	0,00427763
Depósito A	82,9083		82,9083	22,8096	105,7179	0,00141328

7


Depósito 9	12,6071	-	12,6071	3,4685	16,0756	0,00021491
Depósito 23	21,3973	-	21,3973	5,8868	27,2841	0,00036475
Depósito 26	10,9786		10,9786	3,0204	13,9990	0,00018715
Depósito 43	8,9135		8,9135	66,9072	75,8207	0,00101361
Depósito 60	21,5236		21,5236	5,9218	27,4454	0,00036691
TOTAIS:	30.393,4755	1.091,8986	31.485,3741	30.593,5678	62.078,9419	1,000000000

As sala 101 tem área acessória de 456,0055m², sendo 14,4275m² referentes ao depósito nº 49; 261,8540m² referentes à parte coberta do terraço a que esta sala tem acesso e 179,7240m² referentes à parte descoberta deste mesmo terraço, situado acima das lojas 01 a 04.

As áreas compostas pelo foyer e pelo hall de entrada situados no 1º subsolo constituem área comum de uso exclusivo do Salão 01 SS.

As áreas acessórias vinculadas às demais unidades se referem aos seus respectivos depósitos, conforme tabela disposta no item 1 da presente rerratificação.

5) Classificação do 32º pavimento: A incorporadora determina, por este instrumento de rerratificação, que o 32º pavimento será classificado como área comum de direito de uso exclusivo do proprietário da unidade autônoma composta pelo Depósito 43.

6) Exclusão do item 2.2.1. e alteração do item 2.2.2. da Convenção de Condomínio: Fica excluído o item 2.2.1., e o item 2.2.2. deve vigorar, a partir do registro do presente instrumento, com a seguinte redação: *"Na hipótese do item 2.2, acima, as despesas de manutenção e conservação das áreas comuns de uso exclusivo deverão ser divididas entre os condôminos conforme Coeficiente de Rateio de Despesas previsto nesta Convenção."*

Diante da exclusão do item 2.2.1. da Convenção de Condomínio ora rerratificada, o item 2.2.2. será renumerado para 2.2.1., e por consequência, o item 2.2.3. será renumerado, passando a se identificar como item 2.2.2.

7) Nova redação para o item 2.3. da Convenção de Condomínio: O item 2.3. da Convenção de Condomínio passará a vigorar, a partir do registro do presente

8



instrumento, com a seguinte redação: "2.3. Fica expressamente proibida a instalação de material publicitário, comunicação visual ou sonora no lobby e demais áreas comuns do edifício, exceto se aprovado prévia e expressamente pela Administração Predial ou pelo Síndico".

- 8) **Inserção da letra a.7 no item 3.1. da Convenção de Condomínio:** a.7) Os proprietários das vagas de garagem que integram os bolsões poderão explorar comercialmente estas unidades, podendo a exploração ocorrer diretamente ou por meio de empresa legalmente constituída para operacionalizar estacionamento rotativo de veículos (Operadora de Garagem), sendo-lhes facultado agregar ao estacionamento vagas de garagem situadas em outros pavimentos, que sejam de sua propriedade. Este direito também será concedido aos proprietários do Salão 01 SS e das salas, no que se refere à exploração comercial das vagas de garagem a que tiverem direito de uso. §1º Todos os condôminos descritos no caput deste artigo poderão aderir ao estacionamento rotativo, oferecendo sua vaga para integrar um pool de locação, que ficaria então constituído, observados os parágrafos seguintes. §2º O proprietário que for o primeiro na exploração de vagas deste edifício ou a Operadora de Garagem contratada poderão ou não aceitar a adesão de outros condôminos, de acordo com sua exclusiva conveniência. Anuindo, ficará constituído um "pool de locação" (ou "pool de exploração do estacionamento"), devendo as relações entre os condôminos que integrarem este pool reger-se por contrato específico entre aquelas partes celebrado. §3º Para o estacionamento dos veículos nas vagas de garagem que contratarem a Operadora de Garagem serão utilizados manobristas ou garagistas contratados pela Operadora de Garagem, à qual caberá responder, com exclusividade, não apenas pelo regular pagamento de encargos sociais e trabalhistas, como, ainda, por danos eventualmente causados ao condomínio ou a terceiros. §4º Face à implantação do sistema rotativo de estacionamento, aqueles condôminos que manifestarem sua intenção de adesão ao "pool de exploração do estacionamento" automaticamente aderem aos direitos e obrigações aqui referidos, ou seja, obrigam-se a todas as condições aqui estabelecidas e concordam com que a área da sua respectiva vaga de garagem seja ocupada na forma e de acordo com o contrato firmado pelos administradores do pool com a Operadora de Garagem que estiver sob contrato. §5º Serviços relacionados à administração das garagens, como vigilância, portaria e manobristas (esses últimos, se houver), dos quais é responsável o Condomínio, poderão ser executados pela Operadora de Garagem, que nessa hipótese será remunerada em valor a ser por ela acordado com o síndico, após aprovação em assembleia de condomínio das respectivas despesas.

9.

9) **Inserção da letra b.13 no item 3.1. da Convenção de Condomínio:** b.13) As persianas a serem instaladas no prédio, inclusive nas unidades autônomas, deverão obedecer o padrão para estas definido nos estritos termos previstos no Manual do Proprietário.

10) **Inserção da letra b.14 no item 3.1. da Convenção de Condomínio:** b.14) Os condôminos comprometem-se a não utilizar suas unidades autônomas para instalação de fliperamas, sex-shops, cultos religiosos, bingos, jogos de qualquer natureza, eventos políticos, oficinas de motores, de lanternagem, de pintura e de borracharia, funerárias, agremiações e/ou associações carnavalescas e/ou desportivas e atividades que produzam ruído excessivo ou, ainda, que sejam contrárias aos bons costumes, sendo o exercício destas atividades no edifício vedadas por esta convenção de condomínio.

11) **Novo Coeficiente de Rateio de Despesas que alterou o item 6.2. da Convenção de Condomínio:** O item 6.2, a partir do registro do presente instrumento, deverá vigorar com a seguinte redação: 6.2. As quotas das despesas do Condomínio serão devidas pelos condôminos mediante coeficiente de rateio abaixo discriminado e que não corresponde à fração ideal no terreno e nas coisas comuns, tudo como permitido pelo Código Civil, art. 1.336, inciso I, com redação conferida pela Lei Federal nº 10.931/04:

Unidade	Coeficiente proposto para rateio (pesos)
Sala 201	0,01457956
Sala 202	0,01457956
Sala 301	0,01462689
Sala 302	0,01462689
Sala 401	0,01467310
Sala 402	0,01467310
Sala 501	0,01471780
Sala 502	0,01471780
Sala 601	0,01476130
Sala 602	0,01476130
Sala 701	0,01480326
Sala 702	0,01480326
Sala 801	0,01484438
Sala 802	0,01484438
Sala 901	0,01488360
Sala 902	0,01488360
Sala 1001	0,01492205
Sala 1002	0,01492205
Sala 1101	0,01495914

10

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Sala 1102	0,01495914
Sala 1201	0,01499490
Sala 1202	0,01499490
Sala 1301	0,01502994
Sala 1302	0,01502994
Sala 1401	0,01506247
Sala 1402	0,01506247
Sala 1501	0,01509543
Sala 1502	0,01509543
Sala 1601	0,01512564
Sala 1602	0,01512564
Sala 1701	0,02942286
Sala 1801	0,03016440
Sala 1901	0,01587229
Sala 1902	0,01583855
Sala 2001	0,01589764
Sala 2002	0,01586390
Sala 2101	0,01592170
Sala 2102	0,01588796
Sala 2201	0,01594446
Sala 2202	0,01591073
Sala 2301	0,01596003
Sala 2302	0,01592496
Sala 2401	0,01598675
Sala 2402	0,01595168
Sala 2501	0,01600572
Sala 2502	0,01597065
Sala 2601	0,01602320
Sala 2602	0,01598814
Sala 2701	0,01603950
Sala 2702	0,01600444
Sala 2801	0,01603950
Sala 2802	0,01600444
Sala 2901	0,01603950
Sala 2902	0,01600444
Sala 3001	0,01603950
Sala 3002	0,01600444
Sala 3101	0,01603950
Sala 3102	0,01600444
Sala 101	0,01550609
Loja 01	0,00125373
Loja 02	0,00126565
Loja 03	0,00126565
Loja 04	0,00125373
Loja 05	0,00307201
Salão 01 SS	0,00774718
Bolsão A	0,00299841
Bolsão B	0,00231407

11

mmi

Bolsão C	0,00140645
Bolsão D	0,00573488
Bolsão E	0,00058889
Bolsão F	0,00299841
Bolsão G	0,00231407
Bolsão H	0,00140645
Bolsão I	0,00573488
Bolsão J	0,00058889
Bolsão L	0,00103055
Bolsão M	0,00328954
Bolsão N	0,00150595
Bolsão O	0,00234143
Bolsão P	0,00583278
Bolsão Q	0,00121310
Bolsão R	0,00299313
Bolsão S	0,00196553
Depósito A	0,00058123
Depósito 9	0,00008838
Depósito 23	0,00015001
Depósito 26	0,00007697
Depósito 43	0,00041682
Depósito 60	0,00015089

12) Nova redação para o item 6.2.1. da Convenção de Condomínio: 6.2.1. Os proprietários das lojas ficarão responsáveis apenas pelo pagamento das despesas relativas à reforma da fachada, manutenção da calçada e seguro do edifício. Já os proprietários dos lofts ficarão responsáveis pelo pagamento das despesas relativas à reforma da fachada, manutenção da calçada, seguro do edifício e manutenção das áreas comuns a que suas áreas privativas tenham acesso.

13) Inserção do item 6.2.2. da Convenção de Condomínio: 6.2.2. As despesas exclusivas dos lofts serão arcadas apenas pelos seus respectivos proprietários e, sendo possível, deverá ser constituído Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica-CNPJ em separado para a área que engloba os lofts, para que as cobranças também sejam emitidas em separado pelas concessionárias de serviços para esta parte do edifício.

14) Atualização do custo do empreendimento previsto na Cláusula VI da Instituição de Condomínio: A Cláusula VI da Instituição de Condomínio foi alterada e deve ser considerada, a partir do registro deste instrumento, com a seguinte redação:

VI- DO CUSTO DO EMPREENDIMENTO

12

O custo total do empreendimento será de **R\$ 170.135.008,56 (cento e setenta milhões cento e trinta e cinco mil oito reais e cinquenta e seis centavos)**, sendo o custo da construção de **R\$ 158.687.503,56 (cento e cinquenta e oito milhões seiscentos e oitenta e sete mil quinhentos e três reais e cinquenta e seis centavos)**, e o custo do terreno de **R\$ 11.447.505,00 (onze milhões quatrocentos e quarenta e sete mil quinhentos e cinco reais)**. O valor adotado para o custo do terreno foi calculado pela soma das avaliações de ITBI quando da aquisição do imóvel por parte da proprietária.

VI.1) Do custo de cada unidade

Unidades Autônomas	Fração ideal	Quantidade	Custo por unidade (R\$)
Loft 01	0,00542664	1	923.261,44
Loft 02	0,00536876	1	913.414,03
Loft 03	0,00536876	1	913.414,03
Loft 04	0,00542664	1	923.261,44
Salão 01 SS	0,02995027	1	5.095.589,44
Loja 01	0,00436614	1	742.833,27
Loja 02	0,00440766	1	749.897,27
Loja 03	0,00440766	1	749.897,27
Loja 04	0,00436614	1	742.833,27
Loja 05	0,01069837	1	1.820.167,27
Sala 101	0,01871372	1	3.183.858,91
Sala 201	0,01259385	1	2.142.654,78
Sala 202	0,01252658	1	2.131.209,80
Sala 301	0,01265267	1	2.152.662,12
Sala 302	0,0125671	1	2.138.103,67
Sala 401	0,01271029	1	2.162.465,30
Sala 402	0,01263044	1	2.148.880,02
Sala 501	0,01275572	1	2.170.194,53
Sala 502	0,01262433	1	2.147.840,49
Sala 601	0,01267597	1	2.156.626,26
Sala 602	0,0126521	1	2.152.565,14

13



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Sala 701	0,01267674	1	2.156.757,27
Sala 702	0,01268108	1	2.157.495,65
Sala 801	0,01272248	1	2.164.539,24
Sala 802	0,01272248	1	2.164.539,24
Sala 901	0,01276008	1	2.170.936,32
Sala 902	0,0127538	1	2.169.867,87
Sala 1001	0,01309435	1	2.227.807,35
Sala 1002	0,01309435	1	2.227.807,35
Sala 1101	0,01311996	1	2.232.164,51
Sala 1102	0,01312002	1	2.232.174,72
Sala 1201	0,01291686	1	2.197.610,09
Sala 1202	0,01291686	1	2.197.610,09
Sala 1301	0,01294106	1	2.201.727,35
Sala 1302	0,01294106	1	2.201.727,35
Sala 1401	0,01296352	1	2.205.548,59
Sala 1402	0,01296352	1	2.205.548,59
Sala 1501	0,01298627	1	2.209.419,16
Sala 1502	0,01298627	1	2.209.419,16
Sala 1601	0,01300714	1	2.212.969,88
Sala 1602	0,01300714	1	2.212.969,88
Sala 1701	0,02541277	1	4.323.601,84
Sala 1801	0,02589634	1	4.405.874,03
Sala 1901	0,01370598	1	2.331.867,03
Sala 1902	0,01368273	1	2.327.911,39
Sala 2001	0,01372353	1	2.334.852,89
Sala 2002	0,01370024	1	2.330.890,45
Sala 2101	0,01374015	1	2.337.680,54
Sala 2102	0,01371686	1	2.333.718,09
Sala 2201	0,01376343	1	2.341.641,28
Sala 2202	0,01374014	1	2.337.678,84
Sala 2301	0,01376661	1	2.342.182,31

mm 14

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Sala 2302	0,0137424	1	2.338.063,34
Sala 2401	0,01378506	1	2.345.321,30
Sala 2402	0,01376085	1	2.341.202,33
Sala 2501	0,01379816	1	2.347.550,07
Sala 2502	0,0137739	1	2.343.422,59
Sala 2601	0,01381403	1	2.350.250,11
Sala 2602	0,0138652	1	2.358.955,92
Sala 2701	0,01379226	1	2.346.546,27
Sala 2702	0,01388823	1	2.362.874,13
Sala 2801	0,01389265	1	2.363.626,13
Sala 2802	0,01383946	1	2.354.576,65
Sala 2901	0,01395346	1	2.373.972,04
Sala 2902	0,01388249	1	2.361.897,56
Sala 3001	0,01384591	1	2.355.674,02
Sala 3002	0,0138217	1	2.351.555,05
Sala 3101	0,01384591	1	2.355.674,02
Sala 3102	0,0138217	1	2.351.555,05
Bolsão A - 20 Vagas	0,00652552	1	1.110.219,40
Bolsão B - 15 Vagas	0,00503618	1	856.830,53
Bolsão C - 09 Vagas	0,00306091	1	520.767,95
Bolsão D - 37 Vagas	0,01248099	1	2.123.453,34
Bolsão E - 04 Vagas	0,00128161	1	218.046,73
Bolsão F - 15 Vagas	0,00505487	1	860.010,35
Bolsão G - 16 Vagas	0,00541479	1	921.245,34
Bolsão H - 33 Vagas	0,01093131	1	1859.798,52
Bolsão I - 09 Vagas	0,00344913	1	586.817,76
Bolsão J - 18 Vagas	0,00606627	1	1.032.084,90
Bolsão L - 07 Vagas	0,00224281	1	381.580,50
Bolsão M - 22 Vagas	0,00715911	1	1.218.015,24
Bolsão N - 10 Vagas	0,00327744	1	557.607,28

15

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers

Bolsão O - 15 Vagas	0,00509572	1	866.960,37
Bolsão P - 38 Vagas	0,01269396	1	2.159.686,99
Bolsão Q - 08 Vagas	0,00264011	1	449.175,14
Bolsão R - 20 Vagas	0,00651403	1	1.108.264,55
Bolsão S - 13 Vagas	0,00427763	1	727.774,62
Depósito A	0,00141328	1	240.448,40
Depósito 9	0,00021491	1	36.563,72
Depósito 23	0,00036475	1	62.056,74
Depósito 26	0,00018715	1	31.840,77
Depósito 43	0,00101361	1	172.450,55
Depósito 60	0,00036691	1	62.424,23
TOTAIS:	1,00000	93	R\$ 170.135.008,56

Ficam mantidas as demais disposições não alteradas pelo presente instrumento e, conforme o exposto, a proprietária requer o registro da rerratificação da Incorporação Imobiliária do empreendimento, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Termos em que pedem deferimento.

Belo Horizonte, 16 de dezembro de 2015.

TS-21 PARTICIPAÇÕES LTDA

Testemunhas:

Nome: RENATA B.D. DE MOURA
CPF: 299.903.698-10

Nome: Thais V. Gonzaga
CPF: 014.495.806-61

2º TABELIONATO DE NOTAS DE BELO HORIZONTE / MG
TABELIÃO - JOÃO CARLOS NUNES JUNIOR
Rua da Bahia, 1000 - Centro - BH - (31) 3014-4000 - E-mail: cartorio@cartoriojaguarao.com.br

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de:
Ney Moreira Bruzzi, Deise Eliana Blauth Poli, Thais
Viana Gonzaga
Belo Horizonte, 28/12/2015 16:12:13
Emo.R\$12,06 T.F.J:R\$3,75 Total:R\$15,81



COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA

Colliers



PODER JUDICIÁRIO - TJMG
CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA

1º Ofício do Registro de Imóveis
 Nova Lima - MG - CNS-05.945/1

Selo Eletrônico Nº **AKJ63418**
 Cód. Seg.: **7843.0190.8544.0228**

Quantidade de Atos Praticados: **00001**

Emolumentos: R\$24,97 TFI: R\$5,04

Valor Final: R\$30,01

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



Talão nº **REGISTRO DE IMÓVEIS**
 113783 Nova Lima-MG

Protocolado sob o nº **129.645** em **29/12/2015**

Emolumentos	Recivil	Taxa Fiscal	Total
23,56	1,41	5,04	30,01

Anexo VII

Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

1. Este trabalho, bem como as recomendações e as conclusões nele apresentadas, referem-se única e exclusivamente ao escopo e às solicitações feitas à COLLIERS pelo(a) CLIENTE e se destinam tão-somente para os fins contratados e não deve ser utilizado para outra finalidade e/ou usado por outra pessoa ou entidade que não o(a) CLIENTE.
2. Este trabalho foi preparado por solicitação do(a) CLIENTE de acordo com o pactuado na Proposta Comercial para a finalidade específica contratada.
3. Os valores e considerações constantes neste trabalho refletem as características do(s) imóvel(is) e a situação de mercado no momento, não considerando eventos extraordinários e imprevisíveis, significando que o imóvel foi avaliado no estado em que se apresenta na data de sua vistoria.
4. O(A) CLIENTE reconhece que o trabalho desenvolvido, no todo ou em parte, foi criado através de conhecimento, habilidade e experiência adquiridos pela COLLIERS, logo, a obra/propriedade intelectual é da COLLIERS.
5. Os dados relativos ao(s) imóvel(is) utilizados neste trabalho foram baseados única e exclusivamente em informações e dados fornecidos pelo(a) CLIENTE, considerados como verdadeiros e precisos e fornecidos de boa-fé. Portanto, não será imputada à COLLIERS qualquer responsabilidade por erro ou omissão relacionada às informações fornecidas. A COLLIERS não se responsabiliza pela documentação enviada para consulta que não esteja atualizada.
6. A COLLIERS não é responsável por realizar nenhuma investigação independente, auditar ou realizar qualquer outro tipo de verificação acerca dos dados fornecidos pelo(a) CLIENTE.
7. O(A) CLIENTE aceita que qualquer omissão ou equívoco nos dados e informações por ele fornecidos pode afetar materialmente a análise e recomendações constantes no trabalho, eximindo totalmente a COLLIERS de qualquer responsabilidade civil e penal.
8. Para a elaboração do trabalho, foram utilizados dados obtidos no mercado imobiliário local, os quais foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados e especializados e outros e, portanto, são premissas aceitas como válidas, corretas e fornecidas de boa-fé.
9. O imóvel foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que seus respectivos títulos estejam corretos.
10. A COLLIERS não efetua medições de campo. Logo, pressupõe-se que as medidas do terreno e das edificações constantes na documentação apresentada pelo(a) CLIENTE estejam corretas. Suas características físicas foram obtidas por levantamentos visuais, bem como, não se responsabiliza por eventuais alterações realizadas no terreno por parte do(a) CLIENTE.

11. A COLLIERS não realizou análises jurídicas da documentação do(s) imóvel(is), ou seja, investigações específicas relativas a defeitos em títulos, por não integrar o escopo dos serviços ora contratados.
12. A COLLIERS não fez consulta aos órgãos públicos de âmbitos Municipal, Estadual, Federal, Autarquias ou qualquer outro órgão regulador de atividades comerciais, bem como, no que tange à situação legal e/ou fiscal do(s) imóvel(is).
13. A COLLIERS não assume qualquer responsabilidade pela existência de vícios de construção do(s) imóvel(is), sejam eles aparentes e/ou ocultos, nem por eventuais problemas estruturais e/ou de fundação, sendo considerado que as edificações atendam às normas construtivas, de segurança contra incêndio, de salubridade e de segurança.
14. Não foram levantados passivos ambientais, sanitários ou arqueológicos bem como não foram realizados estudos sanitários, arqueológicos, de subsolo e de impacto ambiental relativos ao(s) imóvel(is) em estudo.
15. Não foram realizados estudos de engenharia nem sondagens no solo do imóvel, presumindo-se que seja similar aos comparativos de mercado.
16. Este laudo deve sempre ser utilizado em sua íntegra, não tendo credibilidade se analisado parcialmente ou apresentado em excertos, pois pode levar a conclusões errôneas.

Anexo VIII

Tabelas para Avaliação

A series of abstract, intersecting blue lines of varying thicknesses and colors (ranging from light blue to dark blue) crisscross the lower half of the page, creating a dynamic geometric pattern.

Tabela 1 – Índices Locais

I. Características da Via

Transitabilidade da Via	
Transitável	20
Intransitável ocasionalmente	10
Intransitável	0

Situação da Via	
Rua aberta	8
Rua sem saída	5
Rua não aberta	0

Largura da Via	
Mais de 20m	10
De 12m a 20m	8
De 8m a 12m	6
De 4m a 8m	4
De 0m a 4m	2
Praça/Calçada	10

II. Melhoramentos Públicos

Melhoramentos Públicos	
Água Encanada	10
Esgoto	6
Luz Pública	8
Luz Domiciliar	11
Telefone	2
Gás Canalizado	1
Guias e Sarjetas	5

Pavimentação	
Asfalto/Concreto Liso	20
Paralelepípedo/Blocos de Concreto	15
Cascalho ou Pedra	8
Terra	0

Transporte Coletivo	
No Local	20
Até 100m	15
De 100m a 300m	10
De 300m a 500m	5
Acima de 500m	0

III. Características de Ocupação

Densidade de Edificação	
De 100% a 70%	1,00
De 70% a 40%	0,95
Abaixo de 40%	0,90

Nível Econômico	
Popular	0,70
	0,78
	0,85
Classe Média-Baixa	0,93
	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
	1,50
Classe Média-Alta	1,75
	2,00

Fator Comércio	
100% comercial	2,00
90% comercial	1,90
80% comercial	1,80
70% comercial	1,70
60% comercial	1,60
50% comercial	1,50
40% comercial	1,40
30% comercial	1,30
20% comercial	1,20
10% comercial	1,10
0% comercial	1,00

Fonte: Departamento de Desapropriações/Secretaria dos Negócios Jurídicos da PMSP

Tabela 2 – Fatores de Topografia

Topografia	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Plano	-
Declive até 5%	5%
Declive de 5% até 10%	10%
Declive de 10% até 20%	20%
Declive acima de 20%	30%
Em aclave até 10%	5%
Em aclave até 20%	10%
Em aclave acima de 20%	15%
Abaixo do nível da rua até 1,00 m	-
Abaixo do nível da rua de 1,00 m até 2,50 m	10%
Abaixo do nível da rua de 2,50 m até 4,00 m	20%
Acima do nível da rua até 2,00 m	-
Acima do nível da rua de 2,00 m até 4,00 m	10%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011



Tabela 3 – Fatores de Consistência de Solo

Situação	Depreciação
Situação Paradigma: Terreno Seco	-
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%
Terreno permanentemente alagado	40%

Fonte: Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP: 2011

Tabela 4 – Coeficientes de Padrão

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Barraco	Rústico	0,060	0,090	0,120
	Simples	0,132	0,156	0,180

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Casa	Rústico	0,360	0,420	0,480
	Proletário	0,492	0,576	0,660
	Econômico	0,672	0,786	0,900
	Simples	0,912	1,056	1,200
	Médio	1,212	1,386	1,560
	Superior	1,572	1,776	1,980
	Fino	1,992	2,436	2,880
	Luxo	2,890	-	-

COLLIERS TECHNICAL SERVICES LTDA



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,260	1,470	1,680
	Médio	1,692	1,926	2,160
	Superior	2,172	2,406	2,640
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento sem elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simples	1,032	1,266	1,500
	Médio	1,512	1,746	1,980
	Superior	1,992	2,226	2,460
	Fino	2,652	3,066	3,480
	Luxo	3,490	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório com elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	1,200	1,410	1,620
	Médio	1,632	1,836	2,040
	Superior	2,052	2,286	2,520
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-



Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Escritório sem elevador	Econômico	0,600	0,780	0,960
	Simples	0,972	1,206	1,440
	Médio	1,452	1,656	1,860
	Superior	1,872	2,046	2,220
	Fino	2,523	3,066	3,600
	Luxo	3,610	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Galpão	Econômico	0,240	0,360	0,480
	Simples	0,492	0,726	0,960
	Médio	0,972	1,326	1,680
	Superior	Acima de 1,690		

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Cobertura	Simples	0,060	0,120	0,180
	Médio	0,192	0,246	0,300
	Superior	0,312	0,456	0,600

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 5 – Vida Útil e Valor Residual

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Barraco	Rústico	5	0,00
	Simples	10	0,00

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Casa	Rústico	60	0,20
	Proletário	60	0,20
	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	70	0,20
	Superior	70	0,20
	Fino	60	0,20
	Luxo	60	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento com elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20



Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Apartamento sem elevador	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório com elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Escritório sem elevador	Econômico	70	0,20
	Simples	70	0,20
	Médio	60	0,20
	Superior	60	0,20
	Fino	50	0,20
	Luxo	50	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Galpão	Econômico	60	0,20
	Simples	60	0,20
	Médio	80	0,20
	Superior	80	0,20

Grupo	Padrão	Vida Útil (Anos)	Valor Residual (R)
Cobertura	Simples	20	0,10
	Médio	20	0,10
	Superior	30	0,10

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007

Tabela 6 – Coeficientes de Ross-Heidecke

Referência	Estado da Edificação (Ec)	Depreciação
A	Novo	0%
B	Entre Novo e Regular	0,32%
C	Regular	2,52%
D	Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples	8,09%
E	Necessitando de Reparos Simples	18,0%
F	Entre Necessitando de Reparos Simples a Importantes	33,20%
G	Necessitando de Reparos Importantes	52,60%
H	Entre Necessitando de Reparos Importantes a Edificação sem Valor	75,20%
I	Edificação sem Valor	100%

Fonte: Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP - Versão 2007



Tabela 7 – Fator k

Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec								Idade em % da Vida	Estado de Conservação -Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%		0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
0	1,0000	0,9968	0,9748	0,9191	0,8190	0,6680	0,4740	0,2480	51	0,6149	0,6130	0,5995	0,5652	0,5036	0,4108	0,2915	0,1525
1	0,9949	0,9917	0,9699	0,9144	0,8148	0,6646	0,4716	0,2468	52	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
2	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455	53	0,5945	0,5926	0,5796	0,5464	0,4869	0,3971	0,2818	0,1475
3	0,9845	0,9814	0,9597	0,9049	0,8063	0,6577	0,4667	0,2442	54	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
4	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428	55	0,5737	0,5719	0,5593	0,5273	0,4699	0,3832	0,2720	0,1423
5	0,9737	0,9706	0,9492	0,8950	0,7975	0,6505	0,4615	0,2415	56	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
6	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401	57	0,5525	0,5508	0,5386	0,5078	0,4525	0,3691	0,2619	0,1371
7	0,9625	0,9594	0,9383	0,8847	0,7883	0,6430	0,4562	0,2387	58	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
8	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373	59	0,5309	0,5292	0,5175	0,4880	0,4348	0,3547	0,2517	0,1317
9	0,9509	0,9479	0,9270	0,8740	0,7788	0,6352	0,4507	0,2359	60	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
10	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344	61	0,5089	0,5073	0,4961	0,4677	0,4168	0,3400	0,2413	0,1263
11	0,9389	0,9359	0,9153	0,8629	0,7690	0,6272	0,4450	0,2329	62	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
12	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313	63	0,4865	0,4850	0,4743	0,4472	0,3985	0,3250	0,2306	0,1207
13	0,9265	0,9236	0,9032	0,8516	0,7588	0,6189	0,4392	0,2298	64	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
14	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282	65	0,4637	0,4623	0,4520	0,4262	0,3798	0,3098	0,2198	0,1150
15	0,9137	0,9108	0,8907	0,8398	0,7483	0,6104	0,4331	0,2266	66	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
16	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250	67	0,4405	0,4391	0,4294	0,4049	0,3608	0,2943	0,2088	0,1092
17	0,9005	0,8976	0,8778	0,8277	0,7375	0,6016	0,4269	0,2234	68	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
18	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217	69	0,4169	0,4156	0,4064	0,3832	0,3415	0,2785	0,1977	0,1034
19	0,8869	0,8841	0,8646	0,8152	0,7264	0,5925	0,4204	0,2200	70	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
20	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182	71	0,3929	0,4037	0,3830	0,3361	0,3218	0,2625	0,1863	0,0974
21	0,8729	0,8701	0,8509	0,8023	0,7149	0,5831	0,4138	0,2165	72	0,3808	0,3796	0,3712	0,3000	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
22	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147	73	0,3685	0,3551	0,3592	0,3137	0,3018	0,2462	0,1747	0,0914
23	0,8585	0,8558	0,8369	0,7891	0,7031	0,5735	0,4070	0,2129	74	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
24	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111	75	0,3437	0,3426	0,3351	0,3159	0,2815	0,2296	0,1629	0,0852
25	0,8437	0,8410	0,8224	0,7755	0,6910	0,5636	0,4000	0,2093	76	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
26	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074	77	0,3185	0,3175	0,3105	0,2928	0,2609	0,2128	0,1510	0,0790
27	0,8285	0,8259	0,8076	0,7615	0,6785	0,5535	0,3928	0,2055	78	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
28	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036	79	0,2929	0,2920	0,2855	0,2692	0,2399	0,1957	0,1388	0,0726
29	0,8129	0,8103	0,7924	0,7472	0,6658	0,5430	0,3854	0,2016	80	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
30	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996	81	0,2669	0,2661	0,2602	0,2453	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662
31	0,7969	0,7944	0,7768	0,7325	0,6527	0,5323	0,3778	0,1976	82	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
32	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956	83	0,2405	0,2398	0,2345	0,2211	0,1970	0,1607	0,1140	0,0596
33	0,7805	0,7780	0,7608	0,7174	0,6392	0,5214	0,3700	0,1936	84	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
34	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915	85	0,2137	0,2131	0,2084	0,1964	0,1751	0,1428	0,1013	0,0530
35	0,7637	0,7613	0,7445	0,7019	0,6255	0,5102	0,3620	0,1894	86	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
36	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873	87	0,1865	0,1859	0,1818	0,1714	0,1528	0,1246	0,0884	0,0463
37	0,7465	0,7441	0,7277	0,6861	0,6114	0,4987	0,3539	0,1852	88	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
38	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830	89	0,1589	0,1584	0,1549	0,1461	0,1302	0,1062	0,0753	0,0395
39	0,7289	0,7266	0,7106	0,6700	0,5970	0,4870	0,3455	0,1808	90	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
40	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786	91	0,1309	0,1305	0,1276	0,1204	0,1073	0,0875	0,0621	0,0325
41	0,7109	0,7087	0,6930	0,6534	0,5823	0,4749	0,3370	0,1763	92	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
42	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740	93	0,1025	0,1022	0,1000	0,0943	0,0840	0,0685	0,0486	0,0255
43	0,6925	0,6906	0,6751	0,6365	0,5672	0,4626	0,3283	0,1717	94	0,0882	0,0379	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
44	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694	95	0,0737	0,0485	0,0719	0,0678	0,0604	0,0492	0,0350	0,0183
45	0,6737	0,6621	0,6568	0,6192	0,5518	0,4501	0,3193	0,1671	96	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
46	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647	97	0,0445	0,0444	0,0434	0,0409	0,0365	0,0297	0,0211	0,0111
47	0,6545	0,6524	0,6381	0,6016	0,5361	0,4372	0,3102	0,1623	98	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
48	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599	99	0,0149	0,0149	0,0145	0,0137	0,0122	0,0100	0,0071	0,0037
49	0,6349	0,6329	0,6190	0,5835	0,5200	0,4241	0,3010	0,1575	100	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
50	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550									

Fonte: Colliers a partir dos dados das tabelas 5 e 6 e da idade do imóvel



Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Alameda Oscar Niemeyer, 132 - Vale do Sereno - Nova Lima - MG.

A Colliers Technical Service LTDA declara que:

- Os fatos contidos neste Laudo são verdadeiros e corretos.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo são imparciais e profissionais e estão restritas apenas às premissas e condições limitantes.
- Não tem interesses atuais ou futuros no imóvel objeto desta avaliação e nenhum interesse ou envolvimento com as partes envolvidas.
- A remuneração não está comprometida com a publicação de valores predeterminados ou direcionados para favorecer a causa do cliente, nem com o valor avaliado, nem com o atingimento de um resultado estipulado nem com a ocorrência de algum evento subsequente.
- As análises, opiniões e conclusões deste Laudo foram desenvolvidas, assim como este Laudo foi preparado em conformidade com as normas da International Valuation Standards, o Código de Ética e Conduta do Royal *Institution of Chartered Surveyors* – *RICS*, a norma brasileira NBR 14.653 da ABNT e a Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP.
- Fábio Sodeyama não vistoriou esse imóvel;
- Tem o conhecimento e a experiência para realizar esta avaliação de maneira competente.
- O valor avaliado constante neste Laudo se aplica à data de referência expressa no corpo e na capa deste Laudo.
- Este laudo só terá valor se assinado pelos seus autores.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 71D29BC3-0D9D-4B44-A083-86228BE4E8E5

Status: Concluído

Assunto: ENT.: Proposta 10625/2025 - Laudo de Avaliação Assinado

Empresa Requisitante: Avaliação

Envelope fonte:

Documentar páginas: 82

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Leticia Silva

Assinatura guiada: Ativado

Parque da Cidade | Av. das Nações Unidas, 14.401,

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

13° andar, Torre Jatobá – 13° andar | São Paulo SP

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

SÃO PAULO, SP 04794000

leticia.silva@colliers.com

Endereço IP: 201.49.106.37

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leticia Silva

Local: DocuSign

27-jan-2026 | 14:43

leticia.silva@colliers.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Fabio Sodeyama

fabio.sodeyama@colliers.com

Colliers International do Brasil Consultoria Ltda

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.89.154

Enviado: 27-jan-2026 | 14:47

Visualizado: 27-jan-2026 | 15:05

Assinado: 27-jan-2026 | 15:06

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Cristiane Bueno

Copiado

Enviado: 27-jan-2026 | 15:07

cristiane.bueno@brcapital.com.br

Visualizado: 27-jan-2026 | 16:47

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 23-jan-2026 | 09:19

ID: b6181fc4-64d6-48bd-bb60-9fada1b5eb01

Rodrigo Leite

Copiado

Enviado: 27-jan-2026 | 15:07

rodrigo.leite@colliers.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	27-jan-2026 14:47
Entrega certificada	Segurança verificada	27-jan-2026 15:05
Assinatura concluída	Segurança verificada	27-jan-2026 15:06
Concluído	Segurança verificada	27-jan-2026 15:07

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: tatiana.souza@colliers.com

To advise COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to tatiana.souza@colliers.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA during the course of your relationship with COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL CONSULTORIA LTDA.