



Avaliação de Imóvel Comercial



Laudo de Avaliação

Nº 10.222/21

Preparado para: BANCO SANTANDER BRASIL S.A.

Referência: Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 –
São Mateus – Juiz de Fora - MG

Novembro, 2021

			
Proprietário:	Banco Santander Brasil S.A	Dossiê:	14.630
Tipo de Imóvel:	Sala Comercial	Uso do Imóvel:	Comercial
Endereço Completo:	Avenida Presidente Itamar Franco		Nº: 3170
Bairro:	São Mateus	Município:	Juiz de Fora
		UF:	MG
		CEP:	36025-290
Metodologia - ABNT NBR 14653:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Idade Imóvel:	8

Metragens		
Área Terreno Total:	Matrícula:	0,00
	IPTU/ITR:	0,00
	Levantamento Planialtimétrico:	
	Empregada na avaliação:	0,000
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	3.907,23
	IPTU:	0,00
	Planta/Layout:	0,00
	Contrato:	0,00
	Empregada na avaliação:	3.907,23



Observações impactantes na avaliação

Atualmente o imóvel é ocupado por uma instituição de ensino. Além da área privativa, constam na matrícula 59 vagas de garagem em 2.733,00 m²

Indício de contaminação ambiental

Não foi constatado nenhum indício de contaminação ambiental

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Construções e Benfeitorias Averbadas

Valor de Mercado: R\$ 18.130.000,00 Valor de Liq. Forçada: R\$ 12.660.000,00 % Desc: -30,17%

-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas

Valor de Mercado: Valor de Liq. Forçada: % Desc:

-Fator Comercialização (quando aplicável)

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

R\$	18.130.000,00	R\$	12.660.000,00	-30,17%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		20		
Validade do Laudo		1 ANO		

Data avaliação: 18/11/2021

Data da vistoria: 10/11/2021

Nome Avaliador: Fábio Sodeyama

Telefone: (11) 3323-0000

Assinatura Avaliador



CNAI / CAU Resp.: 0931874 ART nº:

Email: philipe.cardozo@colliers.com

17 de novembro de 2021

BANCO SANTANDER BRASIL S.A.

Referência: Laudo de Avaliação de um imóvel comercial localizado em Juiz de Fora - MG.

Endereço: Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 – São Mateus – Juiz de Fora - MG.

De acordo com a proposta nº 8321/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers vistoriou o imóvel mencionado acima, na data de 10 de novembro de 2021, e realizou uma análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada.

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 INTERNATIONAL DO BRASIL.

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

ÍNDICE

1.	SUMÁRIO EXECUTIVO	5
2.	TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	6
3.	DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	8
4.	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	9
4.1	ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO	9
4.2	DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	11
4.3	ZONEAMENTO.....	12
5.	CARACTERIZAÇÃO DA PROPRIEDADE	13
5.1	DESCRIÇÃO DO TERRENO	13
5.2	DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	14
6.	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	15
7.	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	18
7.1	REFERÊNCIAS NORMATIVAS.....	18
7.2	METODOLOGIA.....	18
7.3	VALOR DE VENDA	18
7.3.1	ELEMENTOS COMPARATIVOS	18
7.3.2	TRATAMENTO POR FATORES	19
7.3.3	ÁREA HOMOGENEIZADA	21
7.3.4	SITUAÇÃO PARADIGMA.....	22
7.3.5	VALOR UNITÁRIO DE VENDA	22
7.3.6	VALOR DE MERCADO PARA VENDA.....	22
7.4	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	23
8.	APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES	24
9.	TERMO DE ENCERRAMENTO	25

ANEXOS

I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

II – ELEMENTOS COMPARATIVOS

III – TRATAMENTO POR FATORES

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

V – DOCUMENTOS

VI – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

VII – TABELAS PARA AVALIAÇÃO

VIII – LIC – LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

IX – DECLARAÇÃO

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

IMÓVEL COMERCIAL EM JUIZ DE FORA – MG

Solicitante	BANCO SANTANDER BRASIL S.A.
Finalidade e Uso pretendido	Estimativa do valor de mercado para venda e do valor de liquidação forçada para uso interno
Data de Referência	Novembro de 2021
Data da Vistoria	10 de novembro de 2021
Endereço	Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 – São Mateus
Município	Juiz de Fora – MG
Área de Terreno	Não informada
Área Privativa	3.907,23 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Tipologia do Imóvel	Imóvel comercial localizado no edifício Saint Pietro Residence, com atual finalidade educacional
Idade	8 anos (idade estimada)
Estado de Conservação	Regular (C)
Metodologia	Método Comparativo Direto
Valor de Mercado	R\$ 18.130.000,00 (Dezoito milhões e cento e trinta mil reais)
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 12.660.000,00 (Doze milhões e seiscentos e sessenta mil reais)
Grau de Fundamentação Obtido	Grau II
Grau de Precisão Obtido	Grau III

2. TERMOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com a Proposta nº 8321/2021, assinada na data de 07 de outubro de 2021, a Colliers International do Brasil (“Colliers”) realizou a avaliação do imóvel, localizado na Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 – São Mateus – Juiz de Fora - MG, referente à data-base de novembro de 2021 para BANCO SANTANDER BRASIL S.A., doravante chamado “Cliente”.

A Colliers entendeu que o Cliente necessitava de uma avaliação para estimativa do valor de mercado para venda e valor de liquidação forçada do referido imóvel localizado em Juiz de Fora – MG, para uso interno, 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, entrevistas com o Cliente, visita ao imóvel e à região onde se localiza o imóvel, pesquisas e entrevistas com participantes do mercado e de órgãos públicos, realização de cálculos e elaboração deste relatório contendo toda a informação verificada e os cálculos realizados.

O Cliente solicitou à Colliers a estimativa do valor de mercado para venda e liquidação forçada. Portanto este documento foi preparado para auxiliar o Cliente no processo de uso interno, 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*.

O trabalho foi desenvolvido, então, a fim de avaliar o ativo pela comparação com outros imóveis similares situados na mesma região geoeconômica e, para tanto, adotou-se o Método Comparativo Direto de Mercado.

A principal base de valor adotada foi a do Valor de Mercado para Venda, definido pelo *Red Book* como *“O valor estimado pelo qual um ativo ou passivo devem ser negociados na data da avaliação entre um comprador e um vendedor 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.”*¹

Para o presente trabalho também se adotou o Valor de Liquidação Forçada, definido como *“O preço à vista que um bem poderá alcançar se exposto a uma venda imediata em um mercado aberto, com o comprador e o vendedor, ambos tendo pleno conhecimento de todos os usos e utilidades do bem transacionado, estando o vendedor compelido a vender e o estando o comprador não compelido a comprar.”*

¹ Tradução livre para *“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.”* – Red Book.

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.

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

O 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;

A Colliers recebeu os documentos listados abaixo:

- Cópia da Certidão de Matrícula nº 65.040 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG, expedida em 22/08/2019;
- Cópia da Convenção de Condomínio do Saint Pietro Residence, de 24/04/2014; e
- Cópia do Contrato de Locação do referido imóvel, firmado em 01/10/2012, além de seu da minuta de aditivo ao contrato, de 10/03/2020.

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

Documento	Área do Terreno	Área Privativa	Vagas de Estacionamento	Área das Vagas
Matrícula 65.040	-	3.907,23 m ²	59	2.733,00 m ²
Convenção de Condomínio	-	3.907,23 m ²	59	-

Foram adotados para esta avaliação os seguintes dados:

- Área Privativa: 3.907,23 m², conforme a matrícula;
- Vagas: 59, conforme a matrícula;
- Área das Vagas: 2.733,00 m², conforme a matrícula;

4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

4.1 ASPECTOS DA LOCALIZAÇÃO

Endereço	Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 – São Mateus
Município – Estado	Juiz de Fora - MG
Densidade de Ocupação	Alta
Padrão Econômico	Médio
Categoria de Uso Predominante	Residencial e Comercial
Valorização Imobiliária	Estável
Vocação	Residencial e Comercial
Acessibilidade	Boa

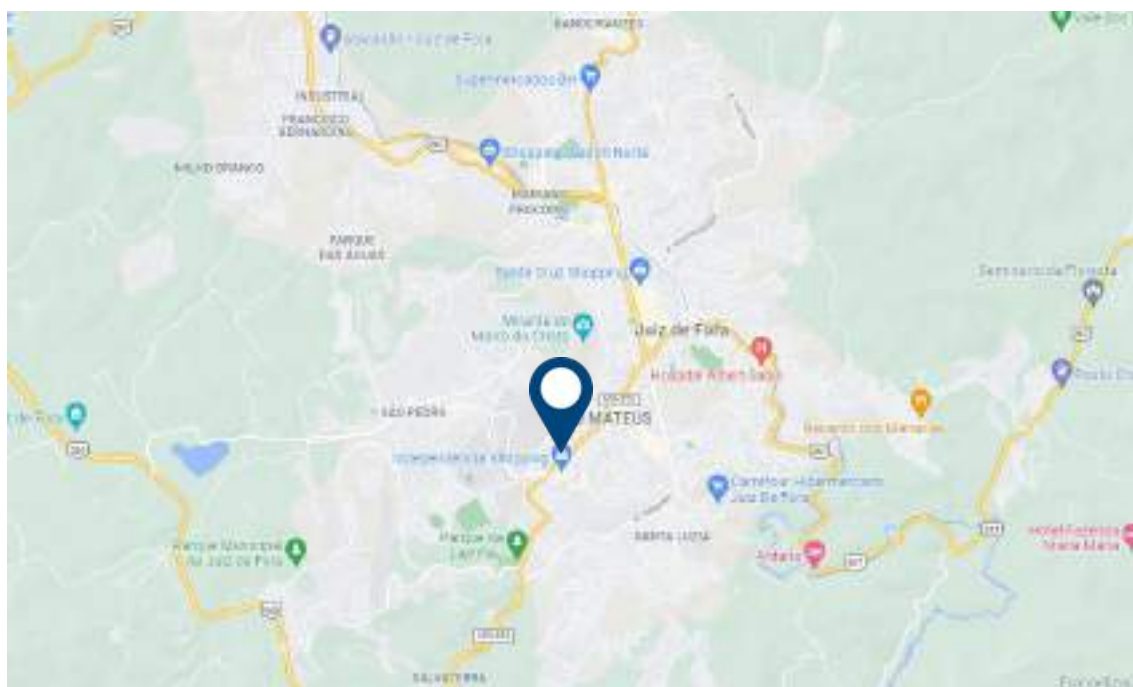


FIGURA 1 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NO MUNICÍPIO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

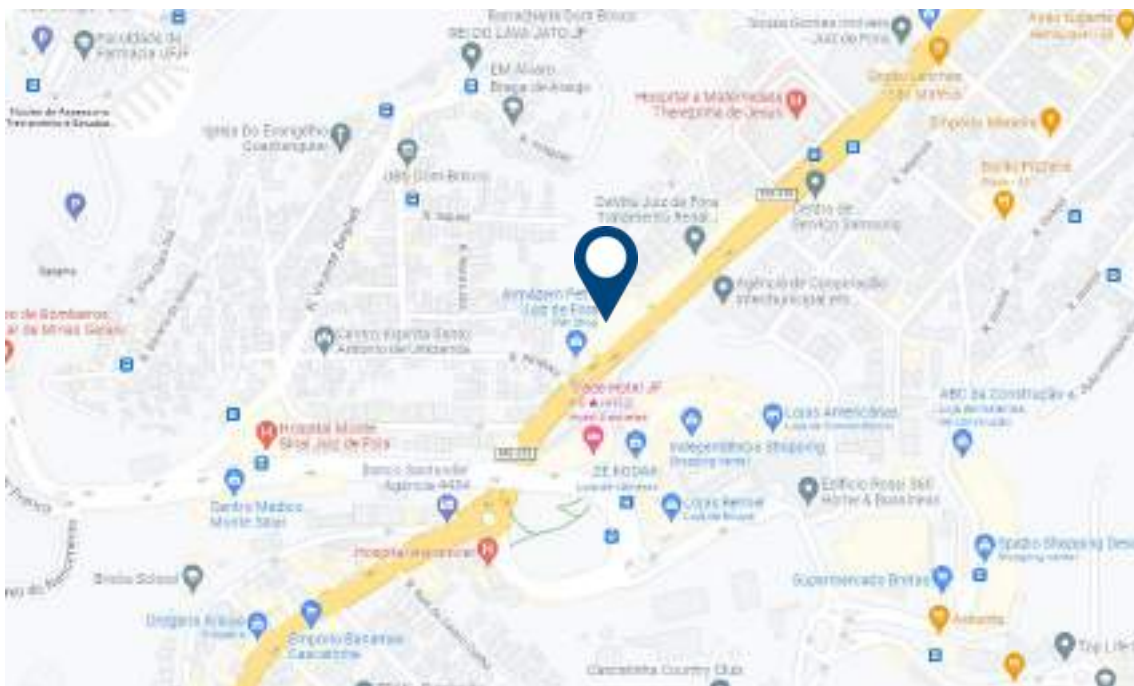


FIGURA 2 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL NA REGIÃO – FONTE: SITE GOOGLE MAPS

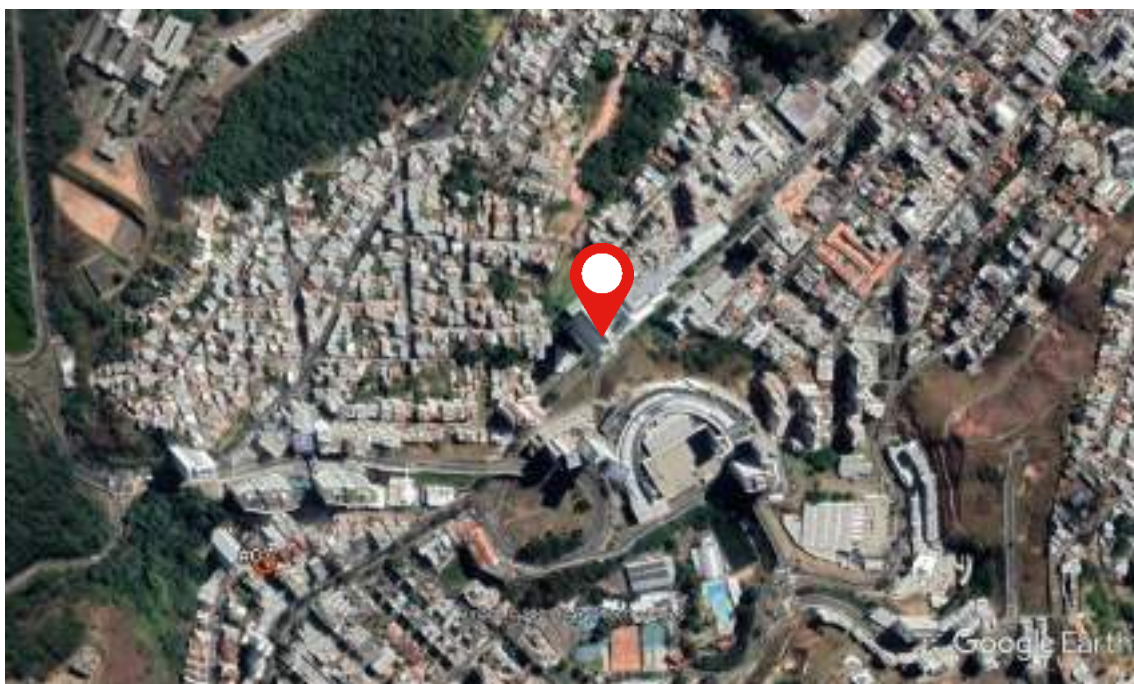


FIGURA 3 – VISTA AÉREA COM LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E ENTORNO – FONTE: GOOGLE EARTH

4.2 DESCRIÇÃO DO ENTORNO

O imóvel está localizado em uma região com predominância de ocupação de imóveis residenciais, em uma interseção entre uma ocupação com maior e menor padrão, tanto em unidades unifamiliares quanto em condomínios verticais. Contudo, existe uma vocação regional para desenvolvimento comercial, sobretudo nas principais vias, como uma extensão das atividades da região central.

A Av. Presidente Itamar Franco, onde se localiza o imóvel, é uma das principais vias da região, responsável por absorver o tráfego entre o Centro e a região sudoeste da cidade. Por isso, existe uma facilidade tanto de acesso quando de identificação do imóvel na região.

O bairro conta com uma infraestrutura adequada, com boa oferta de transporte público, vias pavimentadas, com alta oferta de comércio e serviço.

Resumidamente, o entorno possui as seguintes características:

Distância do Centro:	3 km
Melhoramentos Públicos:	Rede de Telefonia; Rede de Energia Elétrica; Iluminação Pública; Pavimentação; Guias e Sarjetas e Coleta de Lixo
Transporte Público:	Linhas de ônibus localizadas na Av. Presidente Itamar Franco
Principais Vias de Acesso:	Av. Presidente Itamar Franco, Av. Olegário Maciel e Av. Dr. Paulo Japiassú Coelho
Atividades Econômicas em um Raio de 500m:	Hospitais, shopping centers, imóveis comerciais de pequeno e grande porte.
Pontos de Destaque:	Independência Shopping e Hospital e Maternidade Therezinha de Jesus

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 Juiz de Fora, que é regido pela Lei 6.910/1986, o imóvel em estudo se encontra em uma Zona Residencial 3 (ZR 3), conforme mapa abaixo:



FIGURA 4 – MAPA DE ZONEAMENTO – FONTE: SITE DA PREFEITURA DE JUIZ DE FORA - MG

Para tal, são permitidos os usos até M2A para imóveis residenciais, M1 para imóveis comerciais e até M2A para imóveis institucionais, e são definidos os seguintes parâmetros urbanísticos:

- Coeficiente de Aproveitamento Máximo – De 1,0 vez para modelo M1 e 1,65 vezes a área do terreno para modelo M2A
- Taxa de Ocupação – 65% da área do terreno, com exceção dos 1º e 2º pavimento do modelo M2A, quando é permitida ocupação de até 100% do terreno, desde que o gabarito máximo obedeça 8,90 m.

O coeficiente de aproveitamento máximo 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 terreno possui as seguintes características:

Configuração:	Polígono irregular
Dimensão:	Não informado
Infraestrutura:	O terreno recebe os serviços de infraestrutura básica citados no item 4.2 Melhoramentos Públicos
Acesso:	Avenida Presidente Itamar Franco
Topografia:	Em declive
Interferências Físicas:	Não
Restrições Ambientais:	Não



FIGURA 5 – DELIMITAÇÃO APROXIMADA DO PERÍMETRO DO TERRENO – FONTE: COLLIERS A PARTIR DO GOOGLE EARTH

5.2 DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

As principais características das construções estão descritas abaixo:

Tipologia do Imóvel:	Imóvel comercial localizado no edifício Saint Pietro Residence, com atual finalidade educacional
Área Privativa:	3.907,23 m ² (conforme Capítulo 3 deste laudo)
Estacionamento:	O imóvel 59 vagas para estacionamento
Estrutura:	Concreto armado
Fachada	Pintura sobre alvenaria e vidro.
Esquadrias:	Alumínio
Piso:	Cerâmico
Paredes:	Alvenaria ou <i>dry-wall</i> com revestimento e pintura a látex e azulejo
Forro:	Gesso
Idade:	8 anos (idade estimada)
Estado de Conservação:	Regular (C)

6. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Panorama Geral

A pandemia do Corona Vírus (COVID-19) iniciada no Brasil no ano de 2020 teve continuidade no ano de 2021, causando impacto tanto na saúde, quanto na economia. Em junho deste ano, o país atingiu a trágica marca de 500.000 vidas perdidas para a COVID-19, com o período entre março a abril/2021 sendo o pior momento da epidemia, quando média de mortes foi superior a 3.000 fatalidades por dia. Durante o período foram impostas, novamente, restrições de atividades comerciais para conter o colapso do sistema de saúde. A flexibilização das atividades ocorreu novamente, de forma paulatina, à medida que houve uma melhora no número de internações.

Embora o ano de 2021 tenha registrado um número de óbitos superior ao de 2020, a campanha de vacinação, iniciada em janeiro/2021, é a principal medida para prevenir mortes e o agravamento dos casos de COVID-19. Atualmente, a imunização global é vista pela Organização Mundial da Saúde (OMS) como única estratégia eficaz para retorno pleno a hábitos e atividades econômicas como antes pandemia. Apesar de um início lento, quando só havia disponibilidade de vacinas produzidas no Brasil (em parceria com laboratórios internacionais), a campanha ganhou um ritmo a partir do segundo trimestre com a chegada de mais vacinas adquiridas diretamente de laboratórios estrangeiros. No início do mês de agosto, o Brasil atingiu 50% de sua população vacinada com a primeira dose da vacina. A perspectiva atual sugere uma população adulta 100% imunizada ao fim de outubro.

O resultado da vacinação e, conseqüentemente a redução das restrições às atividades econômicas, se viu no bom desempenho da economia no primeiro trimestre do ano, com o Produto Interno Bruto – PIB, crescendo em 1,2%, em comparação ao quarto trimestre de 2020. Após a queda de 4,1% no ano anterior, há previsão de crescimento em 2021 em torno de 5,2%.

Atualmente, a alta da inflação pode ser considerada a principal questão para a economia brasileira. O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) tem previsão de 9,33% para o fim do ano, longe da meta estabelecida de 3,75% e acima do teto esperado de 5,25%. O aumento dos preços também vem sendo registrado pelo Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), que acumula alta de 24,52% nos últimos 12 meses.

A inflação de preços, sentida principalmente no preço dos alimentos, combustíveis e nos aluguéis, aconteceu sobretudo devido ao aumento do consumo de commodities no mundo, em destaque para minério de ferro, petróleo e insumos agrícolas, encontrando um choque de demanda após forte redução da produção, durante boa parte de 2020. Apesar da remanescente alta dos preços, para a segunda metade de 2021, é esperado uma queda na demanda e, conseqüentemente, nos preços dessas commodities, o que ameaça o ritmo de crescimento da economia brasileira.

A alta nos preços refletiu também nas políticas do Banco Central em relação aos juros. Como reflexo da inflação, o Comitê de Política Monetária (Copom) promoveu sucessivos aumentos da taxa Selic fixando-a atualmente em 7,75%.

Em 2021, o governo prorrogou o pagamento do auxílio emergencial para famílias de baixa renda, iniciado no mês de abril, com término no mês de outubro e valor médio de R\$ 250. Essa política visa mitigar os efeitos da pandemia no mercado interno e atenuar os efeitos do desemprego, que atingiu 14,7% da força de trabalho no primeiro semestre, maior percentual da série histórica.

O cenário político brasileiro teve instabilidade no primeiro semestre do ano em relação a economia. Além do retorno do auxílio emergencial, a proposta de ampliação do programa Bolsa Família, agora com o nome Renda Cidadã, teve viabilidade sugerida utilizando recursos que seriam destinados ao pagamento de precatórios, depende ainda de aprovação no congresso e da análise do poder judiciário sobre a questão.

Em um panorama geral, o Relatório Focus do Banco Central, a projeção para o crescimento do PIB é de 4,93% em 2021, de 1,00% em 2022 e 2,00% em 2023. O IPCA previsto para este ano é de 9,33% e para 2022 e 2023, de 4,63% e 3,27%, respectivamente. Já para o IGP-M, as projeções são de 18,40% este ano, 5,32% para o ano que vem e de 4,00% para 2023. As metas para a Taxa Selic, que atualmente está em 7,75%, são de 9,25% em 2021, de 11,00% para 2022 e 7,50% 2023. As expectativas para as taxas de câmbio são de R\$/US\$ 5,50 para 2021 e 2022.

Mercado Imobiliário Local

O impacto da pandemia de COVID-19 também afetou o mercado imobiliário local, causando uma grande oferta de imóveis ociosos, queda nos preços e flexibilidade na negociação de contratos e nas operações de comercialização. Contudo, com o advento da vacina e retomada gradual das atividades econômicas, foi observado um retorno a demanda por espaços comerciais e redução da quantidade de imóveis vagos no mercado.

Considerando a oferta no mercado local para imóveis similares, foi possível identificar imóveis com dimensões que variam entre 300,00 m² a 750,00 m², com valores pedidos de comercialização para venda a partir de R\$ 2.200,00/m² até R\$ 4.595,19/m², de acordo com aspectos como localização, dimensão, padrão construtivo e estado de conservação.

Para o imóvel avaliado, é possível destacar sua localização e visibilidade, além do padrão construtivo do imóvel, como aspectos que favorecem a sua comercialização. Contudo, a dimensão do imóvel, o presente estado de conservação em razão da idade, assim como o atual cenário econômico do país, são aspectos desafiadores a comercialização, que alongam a perspectiva de liquidez para venda do imóvel.

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

Cenário de Liquidez para Venda:	Médio-Baixo
---------------------------------	-------------

Quantidade de Ofertas de Bens Similares:	Pequena
--	---------

Prazo de Absorção para Venda:	20 meses
-------------------------------	----------

Público-alvo:	Empresas do ramo comercial e serviços, além de investidores imobiliários
---------------	---

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

A metodologia básica 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 e 2: Imóveis Urbanos.

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.

Foram observados 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*.

7.2 METODOLOGIA

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

7.3 VALOR DE VENDA

7.3.1 ELEMENTOS COMPARATIVOS

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

O campo amostral utilizado para estimativa do valor do imóvel é composto por 8 (oito) elementos comparativos que compõem o Anexo II – Elementos Comparativos.

Os imóveis pesquisados apresentam diferentes características como localização, padrão construtivo, idade e estado de conservação e área 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 VII – Tabelas para Avaliação do Anexo VII – 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:

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

Onde:

F_{transp}: 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

Coeficiente de Grandeza de Área

Para homogeneização dos elementos comparativos no que se refere à área que apresentam foi utilizado o fator de área em conformidade com as prescrições do “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, de autoria de Sérgio Antônio Abunahman, publicado pela Editora Pini:

$$Fa = (\text{área do elemento pesquisado})^{1/4} \Rightarrow \text{quando a diferença for inferior a 30\%}$$

(Área do avaliando)

ou,

$Fa = \frac{\text{área do elemento pesquisado}}{\text{Área do avaliando}}^{1/8} \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

(Área do avaliando)

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 VII – 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 obsolescimento, 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 Obsolescimento 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 (le) e a vida referencial relativa ao padrão dessa construção (lr) 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 VII – 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.

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

Onde:

Fdep: 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 ÁREA HOMOGENEIZADA

Considerando-se o uso e configuração atuais do imóvel, para que possa se obter o valor total de venda fez-se necessária a homogeneização das áreas existentes no edifício através da aplicação de pesos de rentabilidade para cada perfil de área.

O quadro abaixo demonstra a área homogeneizada considerada nesta avaliação:

Área Homogeneizada:				
Tipo de Área	Área	Depreciação	Fator	Área Homogeneizada
Área Privativa	3.907,23 m ²	0,00%	1,00	3.907,23 m ²
Estacionamento	2.733,00 m ²	83,33%	6,00	455,50 m ²
Área Homogeneizada:				4.362,73 m²

Os mesmos pesos e procedimentos foram empregados na homogeneização das áreas dos elementos comparativos.

7.3.4 SITUAÇÃO PARADIGMA

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

SITUAÇÃO PARADIGMA	
Área Construída Homogeneizada:	4.362,73 m ²
Pavimento Térreo:	3.907,23 m ²
Estacionamento:	2.733,00 m ²
Quantidade de Vagas:	59
Índice de Local:	230,85
Padrão da Construção:	1,632
Estado de Conservação:	C
Idade Considerada (anos):	8
Vida Útil Referencial (anos):	60
Fator de Depreciação:	0,923
Cota-parte de terreno:	25%
Cota-parte de construção:	75%

7.3.5 VALOR UNITÁRIO DE VENDA

Homogeneizados os elementos que compõem o campo amostral através de fatores de fonte, localização, padrão construtivo, idade, estado de conservação e área, conforme demonstrado no Anexo III – Tratamento por Fatores obteve-se o seguinte valor unitário básico:

. Valor Unitário de Venda: R\$ 4.156,27/m².mês

7.3.6 VALOR DE MERCADO PARA VENDA

Multiplicando o valor unitário de mercado para venda pela área homogeneizada do imóvel, obteve-se o seguinte resultado:

Valor de Mercado para Venda: Valor Unitário de Venda x Área homogeneizada do imóvel

Valor de Mercado para Venda: R\$ 4.156,27/m² x 4.362,73 m²

Valor de Mercado para Venda: R\$ 18.132.683,82

Em números redondos:

Valor de Mercado para Venda: R\$ 18.130.000,00

(Dezoito milhões e cento e trinta mil reais)

7.4 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada foi calculado por meio da fórmula que considera o valor presente do imóvel para venda imediata, levando-se em conta o período estimado para a comercialização do imóvel e a taxa de desconto para remuneração do capital investido, tendo sido utilizada neste caso, a taxa média de descontos de duplicatas dos principais bancos.

$$\text{Valor de Liquidação Forçada} = \frac{\text{Valor de Mercado do Imóvel}}{(1 + \text{taxa de duplicata})^{\text{Período}}}$$

Desta forma obtém-se o Valor de Liquidação Forçada, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	
Valor do Imóvel:	R\$ 18.130.000
Taxa Adotada:	1,81 % a.a.
Condições de Liquidez:	Médio-Baixa
Tempo de Exposição (em meses):	20
Valor de Liquidação Forçada:	R\$ 12.660.000

A taxa de 1,81% a.m. adotada na estimativa do Valor de Liquidação Forçada, foi obtida através da média das taxas de duplicata dos principais bancos de varejo.

O valor de liquidação forçada do imóvel, em números redondos, é:

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 12.660.000,00

(Doze milhões e seiscentos e sessenta mil reais)

8. APRESENTAÇÃO FINAL DE VALORES

Valor de Mercado de Venda	R\$ 18.130.000,00
Valor de Liquidação Forçada	R\$ 12.660.000,00

O Método Comparativo Direto com Tratamento por Fatores foi o método escolhido por ser o que melhor representa o valor 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.

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 Venda: R\$ 18.130.000,00

(Dezoito milhões e cento e trinta mil reais)

Valor de Liquidação Forçada: R\$ 12.660.000,00

(Doze milhões e seiscentos e sessenta 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 25 (vinte e cinco) folhas e 9 (nove) anexos.

São Paulo, 18 de novembro de 2021

COLLIERS INTERNATIONAL DO BRASIL

CREA 0931874

Cópia Digital

Fabio Sodeyama

CREA 5.062.467.870

Manager | Responsável Técnico

Anexo I

Relatório Fotográfico



Vista do imóvel a partir da Av. Presidente Itamar Franco



Fachada e acesso do imóvel



Av. Presidente Itamar Franco, com o imóvel à direita



Av. Presidente Itamar Franco, com o imóvel à esquerda



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



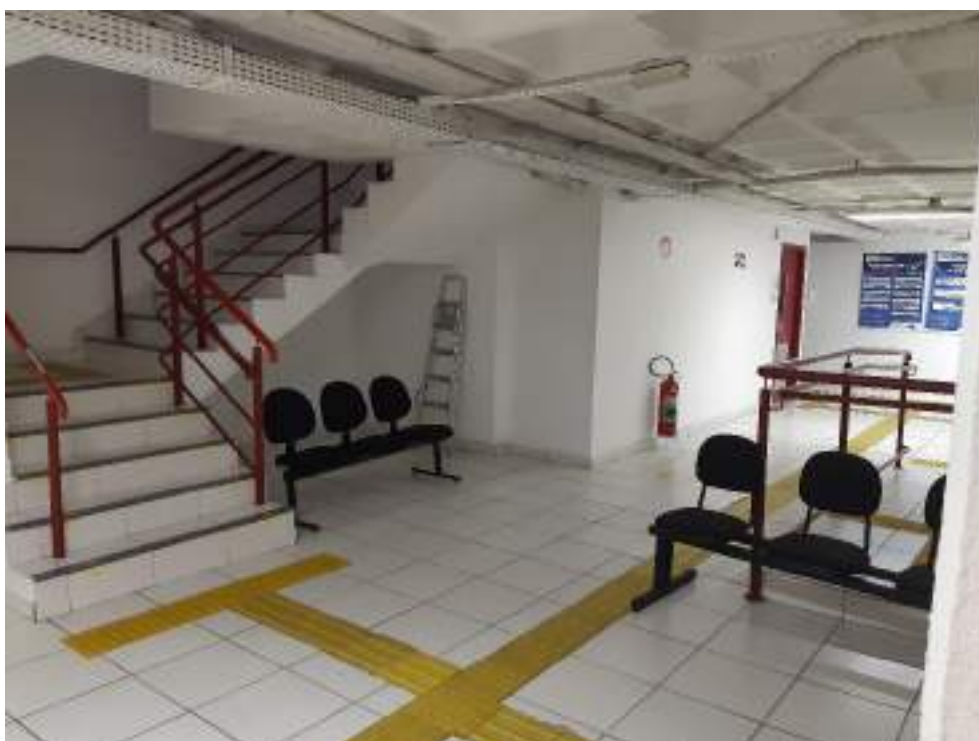
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel



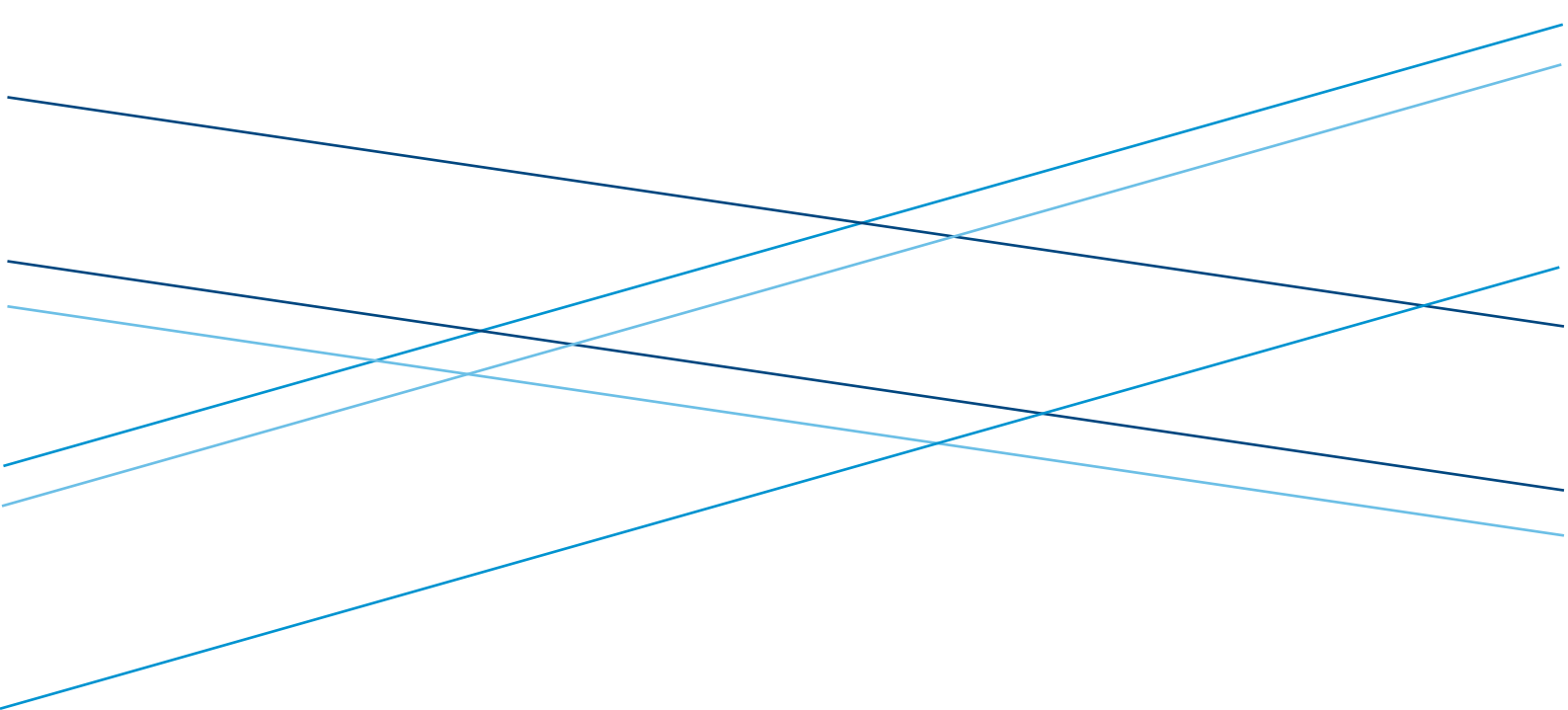
Vista geral do imóvel



Vista geral do imóvel

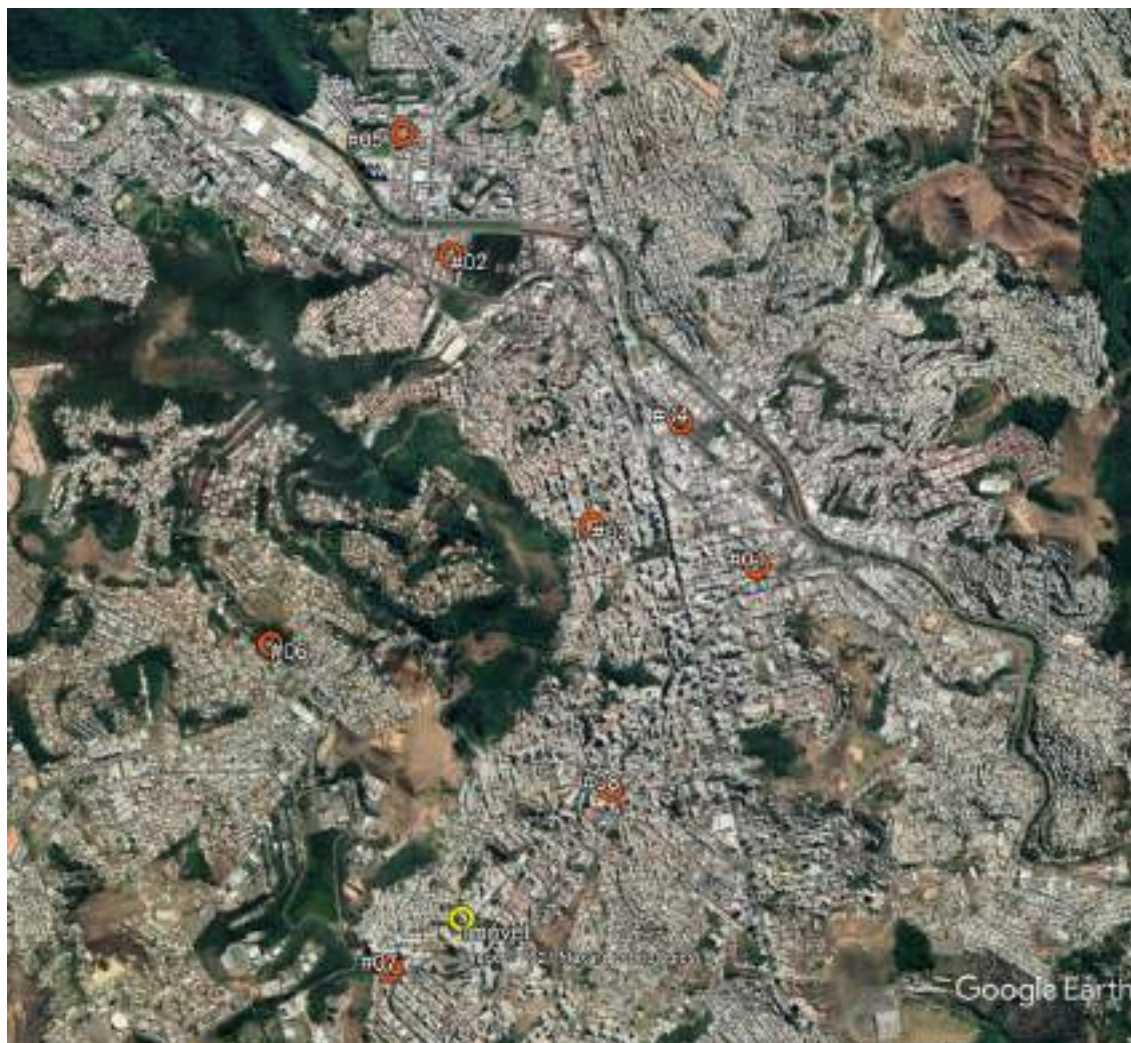
Anexo II

Elementos Comparativos



#	Endereço	Área Construída	Preço	Oferta/ Transação	Idade Estimada	Estado de Conservação	Valor Unitário	Fonte de Informação
	Objeto: Avenida Presidente Tancredo Neves, 1170	6.940,23 m²	N/A	N/A	0	C	R\$ 4.490,00/m²	N/A
1	Rua Santo Rita, 143	750,00 m²	R\$ 2.400.000,00	Oferta	30	E	R\$ 3.200,00/m²	Ribeiro e Ayres - (32) 3228-7000
2	Rua Senador Filadelfo Penna, 151	500,00 m²	R\$ 1.100.000,00	Oferta	40	E	R\$ 2.200,00/m²	Marcos Paula Ventura - (32) 9054-0431 / 98506-0545
3	Rua Floriano Peixoto, 664	611,00 m²	R\$ 2.050.000,00	Oferta	30	C	R\$ 4.337,15/m²	Seana Gomes Inyves - (32) 3512-3977 / 99900-1066
4	Rua José Ceki Alcouqui, 550	670,00 m²	R\$ 2.300.000,00	Oferta	35	D	R\$ 3.432,84/m²	Invest Administradora de Imóveis - (32) 3220-4710
5	Rua Santa Teresinha, 194	884,00 m²	R\$ 980.000,00	Oferta	40	E	R\$ 2.800,00/m²	Universal Invest - (32) 2701-1444
6	Rua Adão Barboso Lima, 749	300,00 m²	R\$ 1.200.000,00	Oferta	30	C	R\$ 4.000,00/m²	Invest Administradora de Imóveis - (32) 3228-4710
7	Rua Rubel Martins, 310	443,00 m²	R\$ 1.500.000,00	Oferta	30	D	R\$ 3.386,00/m²	Invest Administradora de Imóveis - (32) 3228-4710
8	Rua Manoel Bernardino, 111	457,00 m²	R\$ 2.100.000,00	Oferta	30	D	R\$ 4.595,19/m²	Tiviani e Aguiar - (32) 3070-3164 / 99803-0403

Localização aproximada dos comparativos:



Comparativo 1



Comparativo 2



Comparativo 3



Comparativo 4



Comparativo 5



Comparativo 6



Comparativo 7



Comparativo 8



Anexo III

Tratamento por Fatores

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
1	2.880,00	0,981	0,602	1,265	1,308	1,356	R\$ 3.905,28/m ²
2	1.980,00	1,090	0,763	1,525	1,401	1,659	R\$ 3.680,82/m ²
3	1.901,44	0,998	0,782	1,100	1,385	1,062	R\$ 4.145,45/m ²
4	3.083,55	1,026	0,791	1,265	1,298	1,380	R\$ 4.263,58/m ²
5	2.520,00	1,007	0,730	1,509	1,481	1,727	R\$ 4.352,04/m ²
6	3.600,00	1,131	0,716	1,100	1,385	1,132	R\$ 4.075,20/m ²
7	3.047,40	0,991	0,751	1,265	1,226	1,233	R\$ 3.757,44/m ²
8	4.135,67	0,981	0,754	1,265	1,226	1,226	R\$ 5.070,33/m ²

* Preço do comparável, descontado o fator de fonte e valores das vagas de estacionamento, dividido pela área construída considerada.

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	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	33.250,15
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² :	4.156,27
Intervalo de Saneamento da Amostra	
Limite Inferior (R\$/m ²):	2.909,39
Limite Superior:	5.403,15
Média Saneada	
Soma dos Valores Unitários (R\$/m ²):	33.250,15
Total de Comparativos:	8
Média Aritmética (\bar{x}) em R\$/m ² :	4.156,27

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:

$$\text{Limite} = \text{Valor Unitário Básico} \pm t_c (\sigma/\sqrt{n})$$

Onde:

t_c : 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:	8
Número de Graus de Liberdade:	7
Tabela t (t_c de Student):	1,415
Desvio-padrão (R\$/m ²):	437,55
Limite Inferior (R\$/m ²):	3.937,37
Limite Superior (R\$/m ²):	4.375,17

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):	3.680,82
Limite Superior (R\$/m ²):	5.070,33
Campo de Arbítrio - 15% em torno da média	
Limite Inferior (R\$/m ²):	3.680,82
Limite Superior (R\$/m ²):	4.779,71



Anexo IV

Especificação da Avaliação

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, o presente trabalho avaliatório apresentou os Graus de Fundamentação e de Precisão a seguir descritos:

Grau de Fundamentação

Método Comparativo

TABELA 1 - GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO NO CASO DE UTILIZAÇÃO DE TRATAMENTO POR FATORES					
ITEM	DESCRIÇÃO	PARA IDENTIFICAÇÃO DE VALOR			
		GRAU III	GRAU II	GRAU I	
1	Conscientização do imóvel avaliado	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigmática	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	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	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	0,40 a 2,50 ^{a,b}	

^a Na caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,60 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, como demais no Itens 2 e 4 no grau II, como demais no	Todos, no mínimo, no grau I	

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

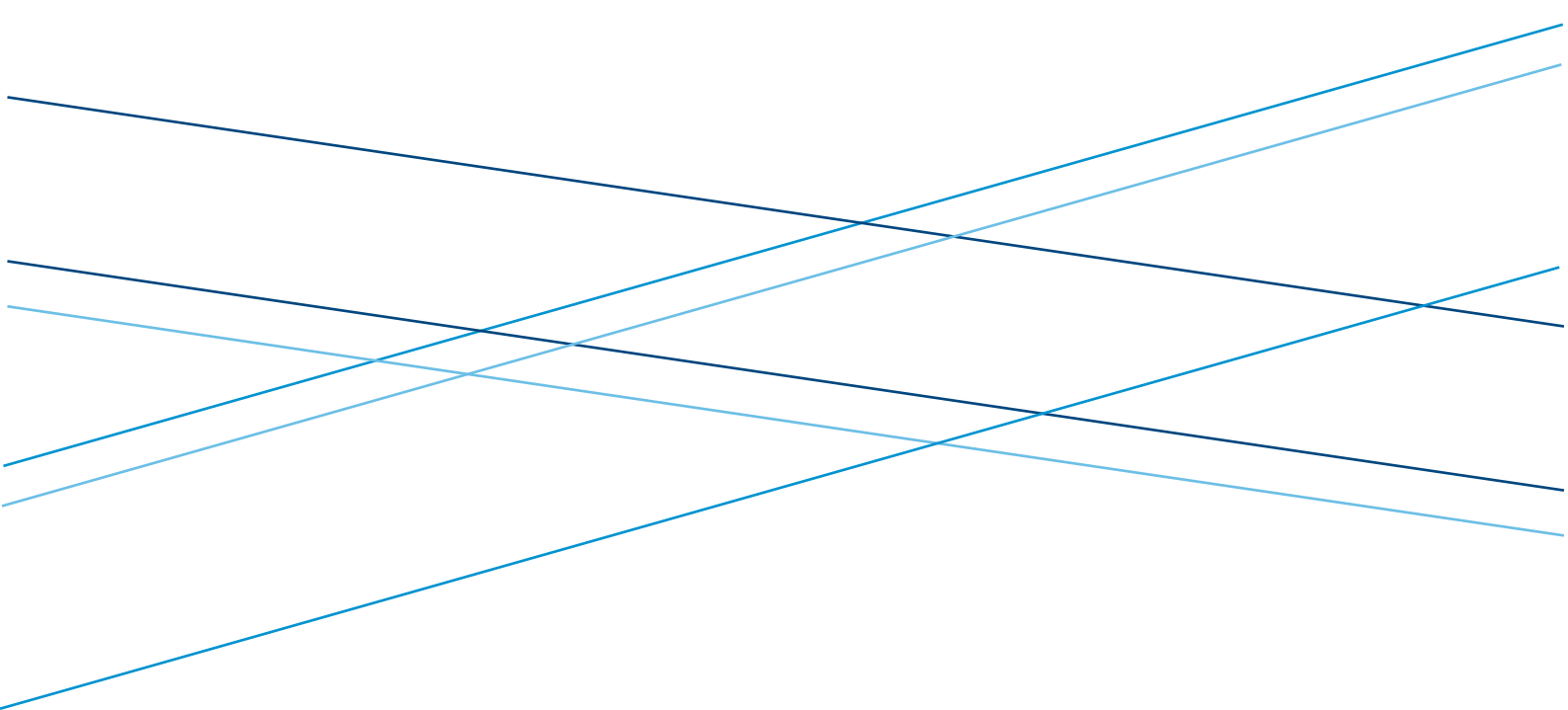
Grau de Precisão

Método Comparativo

GRAU DE PRECISÃO	
Limite Inferior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	3.937,37
Limite Superior - Intervalo de Confiança (R\$/m²):	4.375,17
Amplitude (R\$/m²):	437,80
Média (R\$/m²/mês):	4.156,27
Amplitude/Média:	11%
Grau de Precisão	III
GRAU III	Amplitude/Média ≤ 30%
GRAU II	30% < Amplitude/Média ≤ 40%
GRAU I	40% < Amplitude/Média ≤ 50%
SEM CLASSIFICAÇÃO (N/A)	Amplitude/Média > 50%

Anexo V

Documentos



COMARCA DE JUIZ DE FORA			REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis	ESTADO DE MINAS GERAIS
Matrícula nº	62840	REGISTRO GERAL	LIVRO nº 1	FOLHA nº 114
FOLHA 2				
[1]: O SOCORRE IMOVEIS/IMOBILIÁRIOS DE JUIZ DE FORA LTDA, CNPJ nº 09.191.181/0001-55, NIRE nº 333796661-8, com sede em JUIZ DE FORA/MG, Forma de TÍTULO: Escritura em notas de 1ª tabelado desta comarca, datada de 08/08/2018, 1ª QUOTA, Fls. 061/017, VALOR R\$213.032.800,00, TITELI sobre R\$13.032.000,00. Título Protocolado sob o nº 199183 em 08/08/2018, Encargos: R\$3.645,17. Taxa de Fiscalização: R\$2.906,59. Recupera: R\$212,78. Total: R\$1.692,46.				
O referido documento é de tipo:		Oficial <i>Aracelis Amélia de Almeida Costa</i>		VERSO SEM BRANCO
Assinatura do Tabelião				
Assinatura do Promitente		Data Emissão: 08/08/2018 Valor: R\$ 213.032.800,00 Valor Reg: R\$ 13.032.000,00		

Matrícula nº	CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE JUIZ DE FORA	(continuação)
[Empty space for continuation of the document]		

CONTRATO DE LOCAÇÃO

LOCADORA: Rocha Empreendimentos Imobiliários de Juiz de Fora Ltda, com sede nesta cidade de Juiz de Fora/MG, à Rua Chanceler Oswaldo Aranha nº 28, inscrita no CNPJ sob o nº 09.191.181/0001-55, devidamente representada neste ato por José Rocha de Araujo, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 248.305.999-03, residente e domiciliado nesta cidade de Juiz de Fora/MG;

LOCATÁRIA: ASSOCIAÇÃO UNIFICADA PAULISTA DE ENSINO RENOVADO OBJETIVO-ASSUPERO, com sede na Av Paulista, nº 000, 1º andar, Bela Vista, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.099.229/0001-01 e filial na cidade de Juiz de Fora/MG, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.099.229/0096-72, neste ato representada por seu Diretor-Presidente, DR. JOÃO CARLOS DI GENIO, brasileiro, solteiro, médico e educador, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.374.792 e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.824.308-20, com endereço na Av Paulista, 900 1º Andar, Bela Vista, São Paulo, Capital.

FIADOR: JOÃO CARLOS DI GENIO, brasileiro, solteiro, médico e educador, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.374.792 e inscrito no CPF/MF sob o nº 025.824.308-20, com endereço na Av Paulista, 900 1º Andar, Bela Vista, São Paulo, Capital.

As partes supra nomeadas e qualidades, têm justo e acordado, o presente contrato de locação para fins **não residenciais**, ficando desde já aceitos, pelas cláusulas abaixo descritas.

CLÁUSULA 1ª - OBJETO DO CONTRATO

O presente tem como objeto, a locação do imóvel situado nesta cidade de Juiz de Fora/MG, na Av Presidente Itamar Franco, 2180 – loja 02, do Edifício Saint Pierre, São Mateus, Juiz de Fora/MG, loja e respectivas vagas de garagem, no estado em que se encontram conforme fotos comprobatórias em anexo;

CLÁUSULA 2ª - PRAZO DE LOCAÇÃO

O prazo da presente locação é de 15 (quinze) anos, tendo início em 01 de outubro de 2012 e término em 31 de setembro de 2027, independente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

Parágrafo único: Caso vencido o prazo contratual e passando este a vigorar por tempo indeterminado poderão **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** rescindir-lo desde que notifiquem por escrito a outra parte com 30 (trinta) dias de antecedência. Se a **LOCATÁRIA** não notificar a **LOCADORA** no prazo acima estipulado, terá que pagar o valor correspondente a mais em aluguel e encargos, vigentes à época da rescisão.

CLÁUSULA 3ª - VALOR DO ALUGUEL, REAJUSTE, ATRASO NO PAGAMENTO

O aluguel mensal será de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), por acordo entre as partes;

§1º: A LOCATÁRIA se compromete a pagar o aluguel, até o dia 10 (dez) dia após cada mês vencido, no local indicado pela LOCADORA.

§2º: Fica obrigada a LOCADORA, a emitir recibo da quantia paga, relacionando parmenorizadamente todos os valores oriundos de juros, multas ou outras despesas efetivamente pagas. Emitir-se-á tal recibo, desde que haja a apresentação pela LOCATÁRIA, dos comprovantes de todas as despesas do imóvel devidamente quitadas.

§3º: O não pagamento do aluguel na data estipulada no capet desta cláusula implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel, bem como juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária com base no IGP-M/FGV, contados a partir da data do inadimplemento.

§4º: O valor do aluguel será reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV ou qualquer outro índice estipulado pelo Governo Federal. Ocorrendo alguma mudança no âmbito governamental, todos os valores agregados ao aluguel, bem como o próprio aluguel, serão revistos pelas partes. Tal reajuste ocorrerá independentemente de aviso ou interposição judicial prévia, e vigorará entre as partes e fiadores, no primeiro dia útil subsequente à ocorrência do mesmo. A periodicidade do reajuste aqui pactuada será alterada automaticamente para o menor prazo permitido se a legislação assim vier a permitir.

§5º: Não configurando novação ou alteração as cláusulas contidas no presente instrumento, os atos de mera tolerância referentes ao atraso no pagamento do aluguel ou quaisquer outros tributos e despesas.

§6º: A LOCATÁRIA terá um prazo de carência para começar a pagar o aluguel correspondente a 04 (quatro) meses, devendo desta forma o primeiro aluguel ser pago no dia 10 de março de 2013, correspondente ao mês de fevereiro de 2013.

CLÁUSULA 4ª - DESPESAS E TRIBUTOS

Todas as despesas diretamente ligadas ao imóvel e decorrentes da locação, tais como impostos, taxas municipais, e outros impostos e tributos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, inclusive as de consumo de água, luz, gás, telefone, seguro de incêndio são de responsabilidade da LOCATÁRIA que responderá pelas exigências acessórias, danos, prejuízos e/ou indenizações resultantes de sua inadimplência, podendo, ainda, a LOCADORA rescindir de plano o presente instrumento.

CLÁUSULA 5ª - SEGURO DE INCÊNDIO

A LOCATÁRIA se obriga a fazer seguro contra incêndio, estabelecendo como beneficiária do mesmo a LOCADORA e responderá por qualquer acidente que porventura venha a ocorrer no imóvel por sua culpa ou dolo, obrigando-se ao pagamento de todas as despesas pelos danos causados ao imóvel, devendo restituí-lo no estado primitivo, bem como arcar com os eventuais prejuízos causados a ela própria e a terceiros, isentando a LOCADORA de qualquer responsabilidades em consequência do incêndio ou acidentes que possam ocorrer em decorrência do exercício da presente locação. O seguro deverá ser renovado anualmente e o seu valor deverá ser compatível com o valor do imóvel.

CLÁUSULA 6ª - FINALIDADE

A presente locação destina-se para fins não residenciais (estabelecimento de empresa superior), ficando proibido a LOCATÁRIA, usá-lo de forma diferente do previsto sob pena de rescisão contratual, sem prejuízo da obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento das multas previstas neste contrato inclusive os danos causados ao imóvel e a terceiros que der causa.

CLÁUSULA 7ª - USO DO IMÓVEL

A LOCATÁRIA declara que recebe o imóvel nas condições demonstradas no laudo fotográfico anexo a este contrato, que passa a dele fazer parte, ficando desde já autorizada as obras de adequação do imóvel para seu uso, responsabilizando-se pela imediata reparação de quaisquer danos ou estragos ocasionados por si, seus dependentes ou visitantes, devendo restituir o imóvel quando finda a locação em condições de uso pelo proprietário ou terceiros, a seu critério, devendo permanecer no imóvel todas as benfeitorias móveis ali efetuadas, ficando facultado a retirada dos bens móveis ali instalados e os de uso para o exercício da sua atividade.

§ 1ª) Cabe à LOCADORA executar no imóvel, as suas expensas, a fachada frontal e lateral (cortina de vidro) conforme projeto inicial, bem como as escadas e a rampa de acesso a todos os pavimentos.

§ 2ª) Caso haja interesse da LOCATÁRIA em aumentar a área do mezanino, será ela responsável pelo custo de tal obra.

CLÁUSULA 8ª - BENFEITORIAS

Nenhuma obra ou modificação poderá ser feita no imóvel locado sem a previa autorização por escrito da LOCADORA, não tendo a LOCATÁRIA direito a qualquer indenização ou de alegar direito de retenção por benfeitorias feitas sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias.



parte, nenhuma indenização poderá a LOCATÁRIA pretender da LOCADORA, ficando rescindido de pleno direito o presente contrato.

CLÁUSULA 15ª - FIANÇA

Açtinam também este contrato, solidariamente responsáveis com a LOCATÁRIA pelo exato e fiel cumprimento de todas as obrigações e cláusulas deste contrato o FIADOR e principal pagador mencionado e qualificado no preâmbulo deste instrumento.

§1º O FIADOR renuncia expressamente ao benefício da Ordem a que se refere o artigo 327 e seguintes do Código Civil e a todos os demais benefícios que a legislação lhe reservar.

§2º O FIADOR declara aceitar as responsabilidades deste contrato, inclusive a de pagamento aos honorários de advogado de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do débito e de custas processuais, no caso de qualquer procedimento judicial ou extrajudicial em razão da locação.

§3º O FIADOR declara expressamente que continuará responsável, mesmo depois de findo o prazo do presente contrato se a LOCATÁRIA continuar com as chaves do imóvel e até que as mesmas sejam restituídas, independente de qualquer notificação ou assinatura de qualquer termo aditivo caso a locação passe a vigorar por tempo indeterminado.

§4º Em caso de falecimento, interdição, viagem ao exterior por longo tempo, ou mudança comprovada da situação econômica do FIADOR a que se refere este contrato, obriga-se a LOCATÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data de qualquer evento acima ocorrido, a substituir ou reforçar a garantia ou apresentar novo FIADOR que seja aceito pela LOCADORA, sob pena de ficar rescindido de pleno direito o presente contrato.

CLÁUSULA 16ª - TÉRMINO DO CONTRATO

Deverá a LOCATÁRIA devolver o imóvel com as benfeitorias móveis realizadas, além de, no ato da entrega das chaves, com todos os tributos e despesas pagas. Se a LOCADORA, pela vistoria que fizer encontrar qualquer defeito, ou dano, poderá recusar-se a receber as chaves, correndo o aluguel, impostos, taxas e demais encargos da locação por conta da LOCATÁRIA até que fiquem satisfeitas as exigências do presente com quais onus e obrigações concorre solidariamente o FIADOR.

Parágrafo único: O término da locação seja pela rescisão, resolução ou resolução, do presente contrato será com a emissão do Distrato emitido pela LOCADORA ou seu administrador.

RECEBIDO
2-10-15
7-15m

CLÁUSULA 17ª - DISPOSIÇÕES FINAIS

A LOCATÁRIA e o FIADOR autorizam, neste ato, que eventual CITAÇÃO, INTIMAÇÃO, INTERPELAÇÃO, NOTIFICAÇÃO, ou qualquer outro ato de comunicação processual com base neste contrato, se faça mediante correspondência com aviso de recebimento, sendo excluída das demais formas previstas no Código de Processo Civil.

§1º: Os avisos, intimações, comunicações, guias de impostos ou outros papéis entregues no imóvel locado e dirigidos ao proprietário pelo Correio e funcionários devem ser entregues à LOCADORA no local por ela indicado, sob pena de infração contratual, sendo a LOCATÁRIA responsável por qualquer resultado da demanda, com quais ônus incidirem solidariamente o FIADOR.

§2º: O presente contrato passa a vigorar entre as partes a partir de sua assinatura, as quais elegem o foro da cidade de Juiz de Fora/MG para dirimir quaisquer dúvidas provenientes da execução e cumprimento do mesmo que vale entre suas partes, herdeiros ou sucessores, a todo tempo.

E, por estarem justas e contratadas as partes e fiador assinam e presentem em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

Juiz de Fora, 20 de outubro de 2015.

15101151/0001-55
JOSE ROCHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.
(Locadora)
NICOLAU DE OLIVEIRA
ASSOCIADO

ASSOCIAÇÃO UNIFICADA PAULISTA DE ENSINO RENOVADO OBJETIVO – ASSUPERO
(Locatária)

JOÃO CABLOS DI GENIO
(Fiador)

TESTEMUNHAS

01) _____
Nome: Gerardo Mapeia Alves
RG nº: 3.940.588-2 – SSP/SF

02) _____
Nome: _____
RG nº: _____
R. _____



**ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL**

Pelo presente instrumento particular:

BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041 e 2235, Bloco A, Vila Olímpia, inscrito no CNPJ/MF nº 90.400.888/0001-42, por seus representantes ao final assinados, doravante denominado **LOCADOR** e

ASSOCIAÇÃO UNIFICADA PAULISTA DE ENSINO RENOVADO OBJETIVO - ASSUPERO com sede na cidade de SÃO PAULO, Estado de SP, na AVENIDA PAULISTA, 900, 1º ANDAR, BELA VISTA, inscrito no CNPJ/MF sob nº 06.099.229/0096-72, por seus representantes ao final assinados; doravante denominado simplesmente **LOCATÁRIO**, e, em conjunto com o **LOCADOR**, denominados como **PARTES**

têm, entre si, justo e acertado, firmar o presente **ADITIVO** ao Contrato de locação de imóvel não residencial, por meio do qual o **LOCADOR** deu em locação ao **LOCATÁRIO** o imóvel, situado/a no AVENIDA PRESIDENTE ITAMAR FRANCO, 3180, LOJA 03, DO EDIFÍCIO SAINT PIETRO, SÃO MATEUS, JUIZ DE FORA/MG, melhor descrito/a e caracterizado/a no Contrato, tudo em conformidade com as cláusulas e condições ali avençadas, conforme condições abaixo especificadas, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS DADOS PESSOAIS

1.1 As **PARTES**, de comum acordo, resolvem inserir ao Contrato ora aditado, as seguintes disposições e obrigações do **LOCATÁRIO** quanto à Proteção de Dados Pessoais.

Nas operações imobiliárias que implicarem no acesso, recebimento, processamento, transmissão, tratamento e/ou transferência internacional de dados de caráter pessoal, o **LOCATÁRIO** deverá:

- a) cumprir as leis de privacidade de dados em relação ao tratamento de dados pessoais objeto deste Contrato, naquilo que for aplicável, bem como as disposições das Políticas de Privacidade e Segurança de Dados disponíveis no canal do Santander;
- b) tratar os dados de caráter pessoal a que tenha acesso, em razão deste Contrato, com a exclusiva finalidade de cumpri-lo, sempre em conformidade com os critérios, requisitos e especificações previstas no Contrato e seus respectivos anexos, sem a possibilidade de utilizar esses dados para finalidade distinta;
- c) não divulgar a terceiros os dados de caráter pessoal a que tenha tido acesso, salvo mediante prévia e expressa autorização do Santander;
- d) manter em absoluto sigilo todos os dados de caráter pessoal e informações que lhe tenham sido confiados, obrigação esta que subsistirá ao término do Contrato;
- e) não tratar dados pessoais em local diferente do estabelecido pelas Partes;

f) não reter quaisquer Dados Pessoais de empregado, cliente, usuário final, fornecedor, contato ou representante do Santander que porventura tiver acesso por um período superior ao necessário para a execução deste Contrato, ou conforme necessário ou permitido pela lei aplicável. Finalizado o Contrato por qualquer causa, deverá o **LOCATÁRIO** apagar/destruir com segurança (mediante confirmação por escrito), ou devolver ao Santander (quando solicitado) todos os documentos que contenham dados de caráter pessoal, a que tenha tido acesso durante a vigência do Contrato, bem como qualquer cópia destes, seja de forma documental ou magnética, a menos que a sua manutenção seja exigida ou assegurada pela legislação vigente;

g) colaborar com o Santander para que este garanta o integral cumprimento das disposições previstas nas leis de proteção de dados pessoais.

Para os propósitos deste Contrato, “dados de caráter pessoal” significam todas as informações acessadas ou recebidas pelo **LOCATÁRIO** em qualquer forma tangível ou intangível referente, ou que pessoalmente identifiquem ou tomem identificáveis, qualquer empregado, cliente, agente, usuário final, fornecedor, contato ou representante do Santander.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

2.1. Sendo essas as únicas alterações introduzidas ao Contrato original identificado no preâmbulo, do qual o presente fica fazendo parte integrante para todos os fins e efeitos de direito, instrumento aquele que permanece em pleno vigor e subsistente em todas as demais cláusulas, condições, obrigações, penalidades, em tudo o que não foi expressamente alterado por este **ADITIVO**.

E, por assim se acharem justos e contratados, assinam o presente instrumento em 2 vias (duas vias igual teor e forma, para um só efeito, com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 10 de Março de 2020 .

BANCO SANTANDER BRASIL S.A

**ASSOCIAÇÃO UNIFICADA PAULISTA DE ENSINO RENOVADO OBJETIVO -
ASSUPERO**

Testemunhas:

1. _____
Nome
CPF/MF: _____

2. _____
Nome
CPF/MF: _____

Esta página de assinaturas é parte integrante e inseparável do Aditivo ao Contrato de locação de imóvel não residencial.

[Inserir controle interno do PTM: Ag. nº xxx]

**CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO
SAINT PIETRO RESIDENCE**

A presente Convenção de Condomínio é estabelecida por J. Rocha Empreendimentos Imobiliários de Juiz de Fora Ltda., na qualidade de INCORPORADORA e titular do domínio do imóvel onde se localiza o condomínio "SAINT PIETRO RESIDENCE", que rege-se-á pelas disposições da lei n.º 10.406/2002 (Código Civil), pela Lei n.º 4.591/64, pela legislação complementar aplicável e pelas cláusulas e condições desta Convenção. A administração do "CONDOMÍNIO" também se regerá pelos Regimentos e Regulamentos previstos em lei, além daqueles aprovados pela Assembleia Geral.

Os atos legais e as demais citações são aderidas e expressamente obrigatórias, sendo que a elas todos se submetem e se submetem, sejam condôminos, promitentes compradores, adquirentes, proprietários, co-proprietários, ou os que a qualquer título fizeram investimentos na posse ou envolvidos nas unidades autônomas.

O "CONDOMÍNIO" está situado nesta cidade, construído no lote do terreno de n.º 30 da quadra XIX, na Avenida Presidente Itamar Franco e Rua Monsenhor Pedro Arbex, Bairro São Mateus, medindo: 24,00m com frente para a Avenida Independência; 44,00m de um lado, confrontando com o lote 31-A: 19,30m para a Rua Monsenhor Pedro Arbex; 9,35m mais 36,20m em linha quebrada com o lote 29 e 34,15m mais 10,00m mais 16,00m em linha quebrada nos fundos, dividindo com a passagem 4 e área da P.J.F., conforme matrícula n.º 54.906, no Cartão do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

CAPÍTULO I – CONDIÇÕES GERAIS

Art. 1º - O "CONDOMÍNIO" possui finalidade mista, ou seja, residencial / comercial, conforme projeto aprovado pela municipalidade sob o n.º 504, em 02/10/2009, e alterações aprovadas sob n.ºs. 089 em 07-02-2013 e 023 em 23-01-2014, denominado "SAINT PIETRO RESIDENCE".

Art. 2º - A parte comercial (lojas e garagem autônomas) e autônoma são independentes, participando do "CONDOMÍNIO" somente na parte que esta Convenção expressamente indica.

Art. 3º - Conforme o Quadro da NBR 12.721, a edificação possui a seguinte especificação e unidades autônomas: a) Tipo de edificação: Residencial e Comercial; b) Número de pavimentos: 35; c) Número de unidades autônomas por pavimento: 3 unidades comerciais no 1º pavimento; 4 unidades habitacionais do 3º ao 25º pavimento, totalizando 96 unidades; 2 unidades habitacionais no 26º pavimento e 29º pavimento; 4 unidades habitacionais no 27º pavimento; d) Explicitação da numeração das unidades autônomas: Lojas 1, 2 e 3; aptos 301 a 2501, 302 a 2602, 303 a 2603, 304 a 2604, 2701 a 2704, 2903, 2904; e) Número de unidades autônomas por pavimento, descrevendo áreas reais e localização em relação ao edifício e pavimento: e.1-1º Pavimento: loja 3184

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Juiz de Fora/MG
Luiz Siqueira Seno de Paiva Sobrinho
Registrante Autenticado

VERSO
EM BRANCO

3

(885,50m²), loja 3182 (576,48m²), loja 3170 (3.907,23m²); e 2 - 3º Pavimento: apto 301 (260,26m²), apto 302 (164,93m²), apto 303 (161,27m²), apto 304 (222,47m²); e 3 - 4º ao 25º pav.: apto 401 a 2501 (218,62m²), apto 402 a 702 = 1002 a 2102 = 2502 (184,93m²), apto 403 a 1303 = 1803 a 2503 (181,27m²), apto 404 a 704, 2004 a 2504 (222,47m²), apto 802 = 902 = 2202 a 2402 (167,13m²), apto 1403 = 1503 (163,44m²), apto 1804 = 1904 (224,62m²); e 4 - 26º pav.: apto 2603 (214,19m²), apto 2604 (248,94m²); e 5 - 26º/27º/28º pav.: apto 2701 (471,08m²), apto 2702 (361,63m²) - aptos triplex; e 6 - 27º pav.: apto 2763 (161,27m²), apto 2704 (222,47m²); e 7 - 28º/29º/30º pav.: apto 2903 (422,13m²), apto 2904 (498,93m²) - aptos triplex; f) Pavimentos especiais (situação e descrição): f.1 - 4º pav. abaixo da rua: escada, depósito, 3 elevadores, lixo, rampas de garagem; 43 vagas de garagem sendo 41 vagas numeradas vinculadas aos aptos e 2 vagas para visitantes, quanta; f.2 - 3º pav. abaixo da rua: escada, 3 elevadores, hall, medidores, rampas de garagem; 54 vagas de garagem numeradas, vinculadas aos aptos; f.3 - 2º pav. abaixo da rua: escada, 3 elevadores, 2 banheiros, DML; 58 vagas de garagem numeradas, vinculadas aos aptos; f.4 - 1º pav. abaixo da rua; 12 vagas de garagem, pertencentes às lojas 01 e 02, sendo 1 delas de carga e descarga, com escada de acesso ao 1º pavimento; 58 vagas de garagem, pertencentes à loja 03, sendo 2 delas de carga e descarga com escada interna privativa de acesso à loja 03, e previsão para elevador privativo interno; f.5 - 1º pavimento: loja 01 com escada interna de acesso à sobreloja; loja 02 com escada interna de acesso à sobreloja; Loja 03 (loja de departamentos) com escada interna de acesso às garagens privativas da loja, e elevador (previsão), de acesso às garagens, escada interna de acesso à sobreloja, e varanda; Hall de acesso, escada de acesso às garagens das lojas 01 e 02, portaria, escada; 3 elevadores; f.6 - Sobreloja: sobreloja com WC (loja 01); sobreloja com WC (loja 2); sobreloja com 2 WC's (feminino e masculino) (loja 3); f.7 - 2º pavimento: playground, 2 churrasqueiras com pia e WC, salão de festas com 2 WC's, cozinha, espaço gourmet, escada, DE, DS, AC, passarela, 3 elevadores, espaço zen, sauna, descanso, fitness, brinquedoteca, jogos, 2 banheiros, hall, piscina, quadra; f.8 - 3º pavimento: hall, 3 elevadores, área técnica, DE, DS, AC, escada e 4 aptos cada um deles com a seguinte divisão: apto 301: sala com varanda, 2 quartos, suite com banho e varanda, banho, serviço, cozinha, terraço descoberto, WC; Apto 302 = 303: sala com varanda, 1 quarto, suite com banho, banho, cozinha, serviço, WC; f.9 - 4º ao 25º (pavimento tipo): escada, AC, DS, DE, 3 elevadores, hall, área técnica e 4 aptos cada um deles com a seguinte divisão: aptos 401 a 2501 = 404 a 2504: sala com varanda, 2 quartos, banho, suite com varanda e banho, cozinha, serviço, WC; aptos 402 a 2502 = 403 a 2503: sala com varanda, 1 quarto, banho, suite com banho, cozinha, serviço; Obs.: os aptos 802, 902, 2202, 2302, 2402, 1403, 1503, 1804, 1904, não terão varanda na sala e o espaço destinado a ela, foi incorporado à sala; f.10 - 26º pavimento: escada, AC, DE, DS, 3 elevadores, hall, área técnica, 1º piso dos aptos 2701 e 2702, e 2 aptos (2603 e 2604) cada um deles com a seguinte divisão: apto 2701 (1º piso do apto triplex): sala com escada de acesso ao 2º piso do apto, varanda, 2 quartos, banho, suite com varanda e banho, suite com banho; apto 2702 (1º piso do apto triplex): escada de acesso ao 2º piso do apto, suite com varanda e banho, quarto, banho, suite com banho; apto 2603: sala com varanda, quarto, banho, suite com banho, cozinha, serviço; apto 2604: sala com varanda, 2 quartos, banho, suite com varanda e banho, cozinha, serviço, WC; f.11 - 27º pavimento: escada, AC, DE, DS, hall, 3 elevadores, área técnica, 4 aptos, cada um deles com a seguinte divisão: apto 2701 (2º piso do apto): sala com escada de acesso ao 1º e 3º piso do apto, lavabo, cozinha, serviço, quarto, WC, terraço descoberto; apto 2702 (2º piso do apto): sala com escada de acesso ao 1º e 3º piso do apto, cozinha, lavabo, serviço, WC, terraço descoberto; apto 2763: sala com varanda, quarto, banho, suite com banho, cozinha, serviço; apto 2704: sala com varanda, 2 quartos, banho, suite com banho

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - JUIZ DE FORTALEZA
LARISSA SOARES DE MOURA SOARES
ESCRIVENTE AUTORIZADA

VERSO
EM BRANCO

2

nas unidades ao longo do andamento das obras; 3 - O fornecimento e instalação de que não constar expressamente deste memorial descritivo deverá ser de responsabilidade dos adquirentes das unidades; 4 - A aquisição e a instalação da cabagem dos equipamentos de automatização dos portões de acesso, internet/intranet, central de PAEX, etc, sistema de controles de acesso e sensores periféricos de presença, projetos de decoração, projetos de paisagismo, plano, irrigação, mobiliário, acabamento extra das áreas sociais comuns e administrativas serão pagas pelos adquirentes das unidades; 5 - Nas unidades, haverá infra-estrutura para instalação de aparelhos de ar-condicionado na sala e suites tipo Split. Os layouts, mobiliários, cores, paginações de acabamentos e vegetação apresentados nas imagens de vendas para as áreas comuns do empreendimento são ilustrativos. A Construtora se reserva o direito de atualizar a estética de decoração e paisagismo desses ambientes.

CAPÍTULO II – DAS PARTES DE PROPRIEDADE E USO COMUNS

Art. 3º As partes de propriedade e uso comuns, além das estabelecidas no art. 3º da Lei nº 4.591/64 e art. 1.331, §2º do Código Civil, são: o terreno em sua totalidade; as fundações, estruturas de concreto armado, paredes perimetrais, pilares de sustentação, lajes e vigas; áreas de circulação internas e externas; halls de elevadores e halls de escadas; portaria; instalações tronco de água, luz, esgoto, telefone, interfone, e contra incêndio; equipamentos eletrônicos; reservatórios de água; vãos sob os reservatórios de água superior; calhas e demais instalações de finalidade ou proveito comum; condutores de água pluvial; rampa de acesso às vagas de garagem; áreas de acesso e de circulação de veículos; acesso para manutenção (alçapão) ao reservatório de água; todas as demais instalações, dependências e equipamentos destinados ao bom funcionamento do Edifício.

Art. 6º As partes de propriedade e uso comuns são inalienáveis, indivisíveis e indissoluvelmente ligadas ao conjunto do Edifício, não podendo ser alteradas ou substituídas sem o consentimento expresso da unanimidade dos condôminos do "SAINT PIETRO RESIDENCE".

Art. 8º Algumas partes de propriedade e uso comuns têm acesso restrito, nestas só podendo ingressar as pessoas que portarem autorização do síndico e/ou do Administrador do Condomínio. São elas: depósito, compartimentos para medidores de luz e água, casa de bombas e casa de máquinas.

CAPÍTULO III – DAS PARTES DE PROPRIEDADE PRIVATIVA E USO EXCLUSIVO:

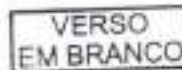
Art. 7º São partes de propriedade privada e uso exclusivo de cada condômino, denominadas, especificamente, "unidades autônomas", e de domínio individual, aquelas a seguir identificadas:

UNIDADE	LOJAS	FRAÇÃO IDEAL
Loja nº 3.184		0,024292
Loja nº 3.182		0,022890
Loja nº 3.170		0,121690

Todas lojas com frente para a Avenida Presidente Itamar Franco.

APARTAMENTOS

Todos apartamentos abaixo relacionados têm entrada social pelo nº 3.180 da Avenida Presidente Itamar Franco.



APARTAMENTOS	FRAÇÃO IDEAL
301	0,008930
302	0,006866
303	0,006890
304	0,009109
401	0,008840
402	0,006867
403	0,006890
404	0,009109
501	0,008949
502	0,006867
503	0,006890
504	0,009109
601	0,008949
602	0,006867
603	0,006890
604	0,009109
701	0,008949
702	0,006867
703	0,006890
704	0,009109
801	0,008949
802	0,007133
803	0,006890
804	0,009109
901	0,008949
902	0,007133
903	0,006890
904	0,009109
1001	0,008949
1002	0,006867
1003	0,006890
1004	0,009109
1101	0,008949
1102	0,006867
1103	0,006890
1104	0,009109
1201	0,008949
1202	0,006867
1203	0,006890
1204	0,009109
1301	0,008949
1302	0,006867
1303	0,006890
1304	0,009109
1401	0,008949
1402	0,006867
1403	0,008951
1404	0,009109
1501	0,008949
1502	0,006867

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Juiz de Fora - MG
 Lote 20, 21 e 22 do Bloco de Parcela 02 da
 SACAPRESENTA AUTORIZADA.

VERSO
 EM BRANCO

1503	0,008951
1504	0,009100
1601	0,008949
1602	0,008867
1603	0,006690
1604	0,009100
1701	0,008949
1702	0,008867
1703	0,006690
1704	0,009100
1801	0,008949
1802	0,008867
1803	0,006690
1804	0,008363
1901	0,008949
1902	0,008867
1903	0,006690
1904	0,008363
2001	0,008949
2002	0,008867
2003	0,006690
2004	0,009100
2101	0,008949
2102	0,008867
2103	0,006690
2104	0,009100
2201	0,008949
2202	0,007133
2203	0,006690
2204	0,009100
2301	0,008949
2302	0,007133
2303	0,006690
2304	0,009100
2401	0,008949
2402	0,007133
2403	0,006690
2404	0,009100
2501	0,008949
2502	0,008867
2503	0,006690
2504	0,009100
2603	0,008208
2604	0,008968
2701	0,017512
2702	0,013346
2703	0,006690
2704	0,009100
2803	0,018135
2804	0,019772

Cartão do 1º Grau de Registro
de Imóveis - Livro da FOM-IM
Linha Total Santa de Paula S/MS
LUCRATIVAMENTE AUTORIZADA

VERSO
EM BRANCO

As vagas de garagem têm o mesmo número dos apartamentos. As lojas 3.184 e 3.182 possui 12 vagas, sendo uma de carga e descarga localizadas no 1º pavimento abaixo da Avenida Presidente Itamar Franco. A loja nº 3170 possui 58 vagas, sendo 2 de carga e descarga localizadas no 1º pavimento abaixo da Avenida Presidente Itamar Franco.

CAPÍTULO IV – DOS DIREITOS DOS CONDÔMINOS:

Art. 6º- Constaem direitos dos condôminos – além daqueles inerentes ao direito de propriedade, ou previstos em Lei, ou em outros dispositivos desta Convenção e no Regimento Interno do Condomínio:

§1º- Dispor, usar e desfrutar da respectiva unidade autônoma, de acordo com o destino previsto do Edifício, desde que não prejudique a segurança e sua solidez, não cause danos aos demais condôminos e não infrinja as normas legais e disposições constantes na presente Convenção;

§ 2º- Usar e desfrutar das partes comuns, desde que não impeça idêntico uso e gozo por parte dos demais condôminos com as mesmas restrições do parágrafo anterior;

§ 3º- Convocar Assembleia Geral pela forma prescrita nesta Convenção e a ela comparecer ou se fazer representar por procurador com poderes específicos, podendo votar e ser votado, desde que esteja em dia com todos os encargos condominiais, pecuniários ou não;

§ 4º- Examinar na presença do síndico ou do preposto que ele designar os livros, arquivos, contas, balanços, extratos bancários e demais documentos do Condomínio;

§ 5º- Registrar no livro próprio de ocorrências, reclamações, críticas, sugestões, discordâncias ou protestos, inclusive contra as decisões do síndico que reputar prejudiciais ao Condomínio, ou que afetar direito seu.

CAPÍTULO V – DOS DEVERES DOS CONDÔMINOS:

Art. 8º- Deverão os condôminos – e por extensão, todos os usuários do Edifício, a qualquer título:

§1º- Dar a respectiva unidade o uso previsto nesta Convenção, abstando-se de usá-la de forma nociva ou prejudicial ao sossego, a salubridade e à segurança do Edifício ou dos seus ocupantes, só utilizando aparelho, instrumento ou objeto sonoro com moderação;

§2º - Manter a forma e o aspecto das fachadas externas do prédio, inclusive evitando que o uso da respectiva unidade afete a visão que se tem do Edifício do lado externo;

§3º - Abster-se de: lançar ou depositar objetos nas áreas comuns ou embaraçar o seu uso de qualquer forma; depositar em qualquer área do prédio, inclusive em unidade autônoma, materiais inflamáveis, explosivos, corrosivos, deteriorantes ou nocivos à segurança ou à saúde, ou que possam acarretar aumento do custo dos seguros obrigatórios; estender roupa ou colocar qualquer objeto nas janelas, varandas ou em outras áreas visíveis do exterior, ou que fiquem expostos ao risco de cair; utilizar empregados do Condomínio para serviços particulares; usar ou ceder o uso da respectiva unidade para fim diverso do previsto nesta Convenção/ permitir o uso da respectiva unidade por pessoa de mau costume;

§4º- Colocar o lixo em sacos plásticos, depositando-os em local indicado;

§5º - Franquear e facilitar o acesso à respectiva unidade autônoma, ao síndico ou aos seus prepostos devidamente identificados, para examinar ou reparar defeitos ou ocorrências passíveis de afetar a própria unidade ou qualquer outra dependência do Edifício, ou de incomodar qualquer dos seus usuários;

§6º - Comunicar imediatamente ao síndico a ocorrência de moléstia contagiosa em pessoa ocupante da sua unidade.

Cartório 1º Ofício de Registro
de Imóveis - JUIZ de FUNDADO
LUIZ SOUTO MAIOR DE PAULA SASSI
RUA VISCONTI, 100 - JARDIM

VERSO
EM BRANCO

§7º - Não manter animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, sendo permitido tão somente animais de pequeno porte no Edifício, devendo o condômino cumprir todas as determinações e regulamentos específicos que irão disciplinar os procedimentos relativos ao animal, bem como conduzi-lo em coleira, quando for o caso, através das escadas ou elevador, ficando responsável por todo e qualquer transtorno e limpeza que se fizer necessária;

§8º - Consignar em contrato de locação, de promessa de venda ou de venda de unidade, a obrigação do locatário, promissário comprador ou comprador, de respeitar esta Convenção e o Regimento Interno do Edifício;

§9º - Contribuir com as despesas ordinárias ou extraordinárias do Edifício proporcionalmente à fração ideal do rateio de condomínio atribuída a cada unidade autônoma (com exceção das lojas e da garagem autônoma que contribuirão tão somente com o SEGURO OBRIGATORIO, proporcionalmente às suas frações ideais), efetuando os pagamentos no prazo e locais estabelecidos pela Administração;

§10 - Manter permanentemente atualizado o endereço onde receberá as comunicações e avisos do Condomínio;

§11 - Agir sempre de modo a preservar o valor, a categoria e o nome do Edifício.

CAPÍTULO VI - DA ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO:

Art. 10 - Devido as características e à destinação do Edifício, sua administração será exercida pelo Síndico, que se dedicará as relações entre os condôminos e à gestão econômico-financeira dos recursos e dos meios necessários à administração, com a colaboração de uma Administradora, que será responsável pela execução dos serviços de manutenção, conservação e limpeza do prédio, e também pelo cumprimento desta Convenção, das deliberações das Assembleias e dos demais encargos que lhe atribuir o síndico.

CAPÍTULO VII - DO SÍNDICO:

Art. 11 - O síndico, pessoa física ou jurídica, condômino ou não, será eleito em Assembleia Geral, com mandato de 02 (dois) anos, podendo ser reeleito, cabendo à Assembleia definir se o síndico será remunerado ou não e, caso seja, qual a forma de remuneração.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não poderá se candidatar para exercer o cargo de síndico o condômino que estiver em débito para com o Condomínio ou que tenha sido multado por infração a dispositivo da Convenção ou do Regimento Interno nos últimos doze meses.

Art. 12- Nos seus impedimentos eventuais, o síndico será substituído pelo subsíndico, ou na sua falta, por membro do Conselho Fiscal;

§1º - No caso de vaga, a Assembleia Geral elegerá um novo síndico que completará o mandato de seu antecessor;

§2º - Se houver a destituição do síndico, este deverá apresentar imediatamente a prestação de contas de sua gestão, submetendo-a à aprovação da Assembleia Geral.

Art. 13 - O síndico com a aprovação do Conselho Fiscal, poderá delegar suas funções administrativas ao subsíndico ou a terceiros de sua confiança, mas sob sua exclusiva responsabilidade, mediante aprovação em Assembleia;

Art. 14 - Ao síndico compete:

§1º - Cumprir, praticar e fazer cumprir a Legislação específica do Condomínio, a futura Convenção, o Regimento Interno e as deliberações a serem emanadas da Assembleia;

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - JUIZ DE FÓRUM
Luis Luiz Gomes de Paula Brasil
PROCURADOR AUTORIZADO

VERSO
EM BRANCO

8

Geral;

§2º - Representar ativa e passivamente o Condomínio em juízo ou fora dele;

§3º - Praticar os atos em defesa do interesse comum, dentro dos limites das atribuições conferidas pela Legislação, pela Convenção e pelo Regimento Interno, podendo para tal fim, delegar e outorgar poderes ad-judicia e outros que se forem necessários;

§4º - Exercer a administração interna do Edifício no que diz respeito à manutenção, incêndio e segurança, bem como os serviços que atendem à todos os moradores;

§5º - Prestar a qualquer tempo informações sobre os atos de sua administração;

§6º - Convocar a Assembleia Geral Ordinária na época própria e as Extraordinárias quando julgar conveniente ou lhe for requerido pelos condôminos nos casos previstos nesta Convenção;

§7º - Comunicar a Assembleia Geral todas as citações que receber;

§8º - Elaborar a proposta orçamentária trimestral ou aquela definida em Lei;

§9º - Executar a administração financeira de acordo com as dotações orçamentárias aprovadas pela Assembleia Geral;

§10 - Submeter mensalmente suas prestações de contas à apreciação do Conselho Fiscal, no término de sua gestão, à Assembleia Geral;

§11 - Manter atualizada a escrituração do livro caixa;

§12 - Arrecadar ou fazer arrecadar as contribuições ordinárias ou extraordinárias, impor as multas aplicáveis e promover a cobrança judicial de umas e outras, quando necessário;

§13 - Admitir e demitir empregados, bem como fixar as respectivas remunerações no limite máximo permitido por Lei, podendo contratar empresa de serviços contábeis;

§14 - Assinar papéis, contratos de manutenção e documentos referentes a encargos sociais e demais inerentes à administração do Condomínio;

§15 - Ordenar reparo urgente ou adquirir o que seja necessário à administração do Edifício, até os limites financeiros assim estipulados nas regras para utilização do Fundo de Reserva;

§16 - Providenciar, a cada 06 (seis) meses, e sempre que houver necessidade, a limpeza dos reservatórios de água e a desinfecção do Edifício;

§17 - Avisar e orientar, permanentemente, aos moradores quanto aos riscos de utilização de máquinas de furar em suas unidades autônomas, considerando os pontos vulneráveis existentes com tubulações em geral, de água, de esgoto, de eletricidade, de gás;

§18 - Procurar por meios persuasivos dirimir divergências entre os condôminos;

§19 - Entregar, devidamente atualizados a seu sucessor, todos os livros e documentos que estiverem em seu poder durante a sua gestão;

§20 - Fazer, dentro dos prazos legais e sempre que houver necessidade, a manutenção dos equipamentos de segurança, tais como: extintores, hidrantes, mangueiras de incêndio e outros;

§21 - Orientar aos condôminos/moradores e empregados sobre o manuseio e utilização de equipamentos de segurança tais como: extintores, hidrantes, mangueiras de incêndio e outros;

§22 - Remeter aos condôminos, mensalmente para pagamento, a taxa de condomínio, que deverá ser entregue em sua unidade autônoma ou em outro endereço quando previamente informado;

§23 - Controlar os recursos financeiros do condomínio, podendo solicitar a assessoria do Conselho Fiscal;

§24 - Manter as caixas e tubulações de captação de águas pluviais limpas, existentes na área externa;

CAPÍTULO VIII – DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

Cartório do 1º Ofício de Registros
de Imóveis - Juiz da Força-Tarefa
Luis Siqueira Santos de Paula Brito
inscricao/matricula/registro

VERSO
= M BRANCO

Art. 15 - As Assembleias Gerais, Ordinárias e Extraordinárias, como poder soberano do condomínio, elegerão o síndico e o subsíndico. Serão convocadas pelo Síndico mediante protocolo ou correspondência registrada, e:

- § 1º - Por condôminos que representem, de acordo com a fração ideal de 1/4 (um quarto) no mínimo, do condomínio, sempre que assim exigirem os interesses gerais;
- § 2º - Por condômino que queira recorrer da penalidade imposta pelo Síndico;
- § 3º - Por condômino que queira recorrer a negativa de permissão para obra em sua unidade.

Art. 16 - A convocação prevista no artigo anterior, será dirigida ao Síndico que convocará a Assembleia Geral para a apreciação do assunto, devendo esta se reunir em 10 (dez) dias, contados a partir do recebimento do pedido.

PARÁGRAFO ÚNICO - Havendo negativa por parte do Síndico no atendimento à solicitação, o condômino, conforme o caso, a convocará nos termos desta Convenção.

Art. 17 - A Assembleia Geral Ordinária realizar-se-á uma vez a cada ano, a dela será competência:

- § 1º - Discutir e votar o relatório e a prestação de contas do Síndico, relativo à sua gestão;
- § 2º - Dispor sobre o Fundo de Reserva;
- § 3º - Eleger o Síndico, se completado o mandato;
- § 4º - Eleger os membros do Conselho Fiscal, se completado o mandato;
- § 5º - Deliberar sobre as demais matérias constantes da ordem do dia.

Art. 18 - Compete à Assembleia Extraordinária:

- § 1º - Deliberar sobre a matéria de interesse geral dos condôminos e do edifício;
- § 2º - Decidir, em grau de recurso, sobre o assunto que tenha sido deliberado pelo Síndico e a ela levado para apreciação;
- § 3º - Tomar as providências cabíveis, dentro da Legislação vigente, e com base nos dispositivos desta Convenção, quando da ocorrência de sinistro com o edifício;
- § 4º - Apreciar as demais matérias constantes da ordem do dia;
- § 5º - Examinar os assuntos que lhes sejam propostos por qualquer condômino.

Art. 19 - As Assembleias Gerais realizar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de condôminos que representem 2/3 (dois terços) das unidades, de acordo com a fração ideal da área total do terreno e, em segunda e última convocação, com qualquer número de presenças.

Art. 20 - A convocação da Assembleia Geral será feita através de edital ou correspondência registrada, ao local que for definido em Assembleia ou informado e:

- § 1º - Será realizada no próprio edifício, ou em outro local que for previamente determinado;
- § 2º - O Síndico endereçará a convocação às respectivas unidades autônomas do edifício, salvo esta tiver feito, em tempo hábil, a comunicação de outro local para o qual a mesma deve ser remetida.

Art. 21 - No edital de convocação deverá constar o resumo da ordem do dia, a data, a hora e o local da realização da Assembleia Geral, e será assinado pelo Síndico, ou pelo condômino, nos termos ditados nesta Convenção.

Art. 22 - Será determinado no edital o horário da primeira e da segunda convocação,

Cartório do 1º Grau de Justiça
de Itapetininga - JUIZ DE FÓRUM
LUIZ SOUTO MAIOR DE PAULA SALLES
SECRETARIA AUTORIZADA

VERSO
EM BRANCO

10

devendo haver entre elas, no mínimo, um intervalo de uma hora.

Art. 23 - A Assembleia Geral será aberta pelo Síndico e presidida por condômino especialmente aclamado, e por ele escolhido um secretário que lavrará a ata dos trabalhos em livro próprio.

PARÁGRAFO ÚNICO: Ao Síndico será delegada presidir ou secretariar os trabalhos da Assembleia Geral e receber procuração dos condôminos.

Art. 24 - O condômino que estiver em atraso no pagamento da contribuição condominial ou multa que lhe tenha sido imposta, poderá participar da Assembleia Geral, mas não poderá votar ou ser votado e, sempre que a Lei ou a Convenção exigir "maioria", ou "maioria qualificada", entender-se-á que qualquer destes requisitos está satisfeito, sempre que as presentes representarem o quorum exigido, das unidades cujos proprietários estiverem quites no tocante aos devidos encargos.

Art. 25 - Será lícito o condômino fazer-se representar, em Assembleias Gerais, por procurador com poderes especiais, condômino ou não, mediante instrumento de procuração, permitindo ao procurador representar condôminos em uma mesma Assembleia.

Art. 26 - Na Assembleia Geral, o voto será proporcional à fração de rateio do condômino;

Art. 27 - Nas decisões da Assembleia Geral que não envolvam despesas extraordinárias do condômino, o locatário poderá votar no caso do condômino locador a ela não comparecer, desde que credenciado por procuração.

Art. 28 - Cada condômino terá o direito a tantos votos quantas forem as unidades que lhe pertencem, computando-se os resultados das votações por maioria de votos, baseado na fração de rateio do condômino, calculados sobre o número de presentes, a vista da lista de frequência por todos assinadas.

PARÁGRAFO ÚNICO: Se uma unidade pertencer a vários proprietários, estes elegerão o co-proprietário que os representará, credenciando-o por escrito junto a Assembleia Geral.

Art. 29 - Será exigida maioria qualificada ou unanimidade para as matérias que a Lei define, por uma ou por outra.

Art. 30 - Será imprescindível a unanimidade na Convenção da Assembleia Geral, para:

- § 1º - Aproveitar modificações na estrutura ou no aspecto arquitetônico do Edifício;
- § 2º - Decidir sobre matéria que altere o direito de propriedade dos condôminos;
- § 3º - Aprovar modificação com relação à forma de rateio de despesas do condômino (taxa condominial).

Art. 31 - Será exigida maioria qualificada que represente 2/3 (dois terços) dos proprietários, de acordo com a fração de rateio do condômino, na reunião da Assembleia Geral especialmente para:

- § 1º - Realizar melhorias meramente úteis e inovações no Edifício;
- § 2º - Decidir sobre a destituição do Síndico e ou do Conselho Fiscal;
- § 3º - Promover qualquer alteração no dispositivo desta Convenção, exceto com relação ao Art. 30;
- § 4º - Realizar melhorias meramente voluptuárias.

Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis - Juiz de Fora-MG
 Uliana Souza Santos de Paula Sobral
 Escrevente Autenticada

VERSO
 EM BRANCO

11

Art. 32 - Será exigida maioria qualificada, que represente 2/3 dos proprietários, de acordo com a fração ideal da área do terreno para deliberar sobre a não reedificação, em caso de sinistro que importe na destruição total do Edifício.

Art. 33 - Será exigida maioria qualificada, que represente 2/3 dos proprietários, de acordo com a fração de rateio de condomínio, na reunião da Assembleia Geral, para aprovar e/ou alterar o regimento interno do Edifício.

Art. 34 - As deliberações das Assembleias Gerais serão obrigatórias a todos os condôminos, independentemente de seu comparecimento ou de seu voto, e compete ao Síndico executá-las e fazê-las cumprir.

Art. 35 - Dentro das 08 (oito) dias seguintes à realização da Assembleia Geral, o Síndico comunicará aos condôminos o que tiver sido deliberado, inclusive no tocante à previsão orçamentária, o rateio das despesas, e ainda, a forma de promover a arrecadação, tudo conforme exposto na futura Convenção de Condomínio.

Art. 36 - Concluídas as Assembleias Gerais, serão lavradas atas em livro próprio, aberto, numerado e rubricado pelo Síndico, as quais serão assinadas pelo Presidente, pelo Secretário, pelos condôminos presentes e demais que assim desejarem.

Art. 37 - As despesas com as Assembleias Gerais serão levadas a débito do condomínio. Quando se tratar de convocação para apreciação de recurso de condômino, as despesas com a mesma correrão por conta do próprio, se tiver sua petição negada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO IX - DO CONSELHO FISCAL:

Art. 38 - A Assembleia Geral Ordinária elegerá, a cada 02 (dois) anos, o Conselho Fiscal, composto de 03 (três) membros dentre os condôminos, os quais exercerão sua função sem nenhum ônus para o condomínio.

Art. 39 - Competirá ao Conselho Fiscal:

- § 1º - Assessorar o Síndico na solução dos problemas do condomínio;
- § 2º - Finalizar as atividades do Síndico, examinar e dar parecer sobre as suas prestações de contas e relatórios;
- § 3º - Comunicar aos condôminos por escrito, as irregularidades havidas e apuradas na gestão do Síndico;
- § 4º - Dar parecer sobre a proposta orçamentária, informando a Assembleia Geral;
- § 5º - Abrir, encerrar e rubricar as páginas do livro caixa;
- § 6º - Apreciar, "ad referendum" da Assembleia Geral, as despesas e as contas extraordinárias propostas pelo Síndico;
- § 7º - Atuar nas divergências entre o Síndico e os condôminos.

CAPÍTULO X - DAS ATRIBUIÇÕES DO SÍNDICO

Art. 40 - O Síndico não será responsável, pessoalmente, pelas obrigações contraidas em nome do Condomínio desde que tenha agido no exercício de suas atribuições;

§ 1º - Poderá ser subsíndico qualquer proprietário juridicamente capaz, a ser eleito em Assembleia Geral pelo prazo de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição por mais uma gestão consecutiva.

Caratório de 17 Ofício de Registro de Imóveis - JUIZ DE FORA-MG
LUIZ SOUZA GARCIA DE PAULA BASTOS
ESCRITÓRIO AUTORIZADO

VERSO
EM BRANCO

12

- a) O mandato do sub-síndico terá prazo sempre coincidente com o do síndico.
 § 2º - Caberá ao sub-síndico:
 e) Substituir o síndico em seus impedimentos;
 b) Cumprir e fazer cumprir a Convenção e o Regulamento Interno;
 c) Representar os condôminos junto ao Síndico;
 § 2º - O síndico e o sub-síndico responderão pelo excesso de representação e pelos prejuízos a que derem causa, por dolo ou culpa.

CAPÍTULO XI – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

Art. 41 - Será de competência da Assembleia Geral fixar o orçamento das despesas ordinárias e extraordinárias do condomínio;

§ 1º - Caberá aos condôminos concorrer para o custeio, mensal e antecipadamente, em data a ser definida em Assembleia, na proporção da fração ideal de rateio do condomínio, das despesas comuns ordinárias e extraordinárias para todas as unidades autônomas, exceto as lojas e o estacionamento autônomo, que concorrerão tão somente com o custeio do SEGURO OBRIGATORIO. Os valores arrecadados deverão ser depositados em conta corrente bancária, cuja movimentação deverá ser disciplinada e aprovada em Assembleia Geral.

Art. 42 - Cada condômino contribuirá com um adicional de 5% (cinco por cento) sobre a taxa de condomínio para formação do Fundo de Reserva, cujo montante será contabilizado à parte, sendo essa importância depositada mensalmente em conta específica do Condomínio, que será aberta em estabelecimento da rede oficial, devendo sobre ela incidir juros e/ou correção monetária. Sua destinação, será para atender as despesas emergenciais.

Art. 43 - Constituição despesas ordinárias do Edifício:

I - As despesas de administração, com serviços contábeis, cobranças, execuções e cobras;

II - O serviço de manutenção e conservação das áreas comuns do Edifício, materiais de limpeza, uniforme, dedetização, água, esgoto, jardins, luz, acessório para instalação elétrica;

III - Limpeza de caixas de água, lutas de emergência e baterias, recargas de extintores de incêndio, hidrantes e substituição de mangueiras, para-choque, gás e outros;

IV - Aquisição de máquinas, motor, ferramenta, extintor de incêndio e outros utensílios;

V - O pagamento de salários, gratificações, encargos sociais e previdenciários;

VI - Impostos e taxas que incidam sobre as partes de uso comum;

VII - Prêmio de seguro em geral, pelo desempenho do cargo, se houver;

VIII - O saldo remanescente do orçamento de um exercício será incorporado ao seguinte, se outro destino não lhe for dado pela Assembleia Geral e;

PARÁGRAFO ÚNICO: O Síndico poderá efetuar gastos com despesas extraordinárias, de até 1 (um) salário mínimo regional, mensal, sem que haja a necessidade da autorização da Assembleia Geral, incluindo na taxa mensal de condomínio. O déficit verificado no mês, com as despesas ordinárias, será rateado com as Unidades autônomas, no prazo que deliberar o Conselho Fiscal ou a Assembleia Geral.

CAPÍTULO XII – DO SEGURO E DA OCORRÊNCIA DE SINISTRO

Art. 44 - Cabe ao Síndico contratar o seguro conforme previsto em Lei, com valores definidos em Assembleia, abrangendo todas as unidades autônomas e partes comuns.



contra incêndio ou outro sinistro que possa destruí-lo no todo, ou em parte, e outras coberturas, em companhia idônea, computando-se o prêmio nas despesas comuns, na proporção da respectiva fração ideal. Será determinado na apólice o valor de cada unidade, das partes comuns, mobiliário e demais acupamentos. A renovação do seguro far-se-á em tempo hábil, de forma que o edifício não fique sem seguro, discriminando na apólice o valor segurado de cada unidade autônoma, e:

§ 1º - O valor do seguro será sempre reajustado, de modo que, em caso de sinistro, possa cobrir a reconstrução;

§ 2º - O valor segurado será atualizada a cada ano, de modo a corresponder ao valor de mercado;

§ 3º - Será lida a cada condômino, individualmente e à sua expensa, completar, ampliar o seguro de sua unidade, e/ou fazer outros incluindo as benfeitorias e melhoramentos introduzidos, pagando a parte de respectivos acréscimos, que não serão rateados.

CAPÍTULO XIII – DO FUNDO DE RESERVA

Art. 45 - Será constituído um FUNDO DE RESERVA, destinado a atender as despesas de obras e outras consideradas emergentes.

§ 1º - Juntamente com as importâncias devidas pelas despesas comuns (ordinárias) de condomínio, será cobrado o valor equivalente a 5% (cinco por cento), sobre o total destas despesas mensais, que couber a cada unidade residencial autônoma, para a constituição do Fundo de Reserva.

§ 2º - O valor mensal arrecadado para o Fundo de Reserva será aplicado em conta bancária, de condomínio, ou conforme venha deliberar a Assembleia Geral;

CAPÍTULO XIV – DAS PENALIDADES

Art. 46 - O condômino em débito com o pagamento da cota de condomínio para atender as despesas comuns ou extraordinárias, terá nesta, um acréscimo de multa de 2% (dois por cento), ou aquela que a lei venha a definir, mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária "pro rata die" contados a partir da data do vencimento, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial.

Art. 47 - Será facultado ao Conselho Fiscal, liberar ou não a multa pelo atraso do pagamento, sobre os débitos, quando julgado pertinente, o que não ocorrendo:

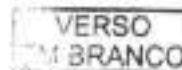
PARÁGRAFO ÚNICO: Decorrido 60 (sessenta) dias, o Síndico deverá providenciar a cobrança do débito por via judicial, hipótese em que, além dos encargos previstos, ficará sujeito, ainda, ao pagamento de custas processuais e dos honorários advocatícios;

Art. 48 - O condômino ou possuidor que, transitório ou eventualmente, perturbar o uso das coisas comuns, der causa a despesas, infringir dispositivo da Convenção com o seu Regulamento Interno, ou da Legislação inerente ao condomínio, ficará sujeito às multas previstas nos art. 1336, Inciso IV, § 2º e art. 1337, § Único do Código Civil, Lei 10.406/02, sem prejuízo das demais consequências cíveis e criminais de seus atos, e:

a) O pagamento da multa será vinculado à taxa de condomínio, não podendo ser efetuado em separado, ou ainda, ser parcelado;

b) A recusa do pagamento amigável da multa implicará na cobrança judicial, quando o débito será, além dos encargos correspondentes, acrescido dos honorários advocatícios.

Art. 49 - A multa que se refere ao § Único, do art. 1337 do Código Civil, Lei 10.406/02, será aplicada independentemente de notificação ao condômino ou possuidor, e caberá recurso à Assembleia convocada especificamente para este fim.



14

CAPÍTULO XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 50 - As construções e/ou reparações, a serem feitas nas unidades autônomas, somente poderão ser realizadas com a aprovação prévia do síndico, cabendo a cada coproprietário o direito de recorrer da decisão daquele à Assembleia Geral, sendo, porém, dependente da aprovação desta, as obras de maior monta ou as alterações substanciais.

Art. 51 - As formas de escolha das vagas de garagem será indicada pela Incorporadora no ato da aferição ou da averbação da construção, o que ocorrer primeiro.

Art. 52 - O "habite-se" a ser concedido pela Prefeitura de Juiz de Fora, garantirá que o projeto de construção do edifício será cumprido dentro das exigências dos Órgãos Municipais e do Corpo de Bombeiros, portanto, toda e qualquer dúvida deverá ser esclarecida em Assembleia Geral, antes de qualquer ação.

Art. 53 - O Edifício terá um Regimento Interno, que norteará seu funcionamento;

Art. 54 - Os casos omissos nesta Figura Convenção e Regimento Interno serão regulados pela lei n.º 10.406/02 (Código Civil), pela Lei n.º 4.591/64 e pela legislação complementar aplicável.

Art. 55 - A transgressão a qualquer das disposições constantes desta Minuta de Convenção e do Regulamento Interno, constituirá ilícito passivo de multa, que será aplicada pelo Síndico, de repressão pela autoridade competente e/ou penal.

Art. 56 - Fica eleito o Foro da cidade de Juiz de Fora, como competente para nele se dirimir todas e quaisquer questões e controvérsias oriundas da presente Convenção.

Juiz de Fora/MG, 24 de abril de 2014.

J. Rocha Emp. Imob. de Juiz de Fora Ltda.

REGIMENTO INTERNO DO CONDOMÍNIO "SAINT PIETRO RESIDENCE"

De acordo com o Capítulo XVI, art. 53, da Convenção do Condomínio do "SAINT PIETRO RESIDENCE", fica integrado a presente Convenção de Condomínio, o Regimento Interno, que tem por objetivo explicar as normas que devem ser obedecidas por todos, sejam condôminos, proventos compradores, adquirentes, proprietários, coproprietários, ou os que a qualquer título ficarem investidos na posse ou envolvidos nas unidades autônomas, de acordo com as disposições contidas na Convenção.

I - DOS DIREITOS

Art. 1º - São direitos de cada condômino os enunciados no art. 8º, Capítulo IV da Convenção de Condomínio.

II - DOS DEVERES

Art. 2º - São deveres de cada condômino, além dos enunciados na Convenção de Condomínio, os que se seguem:

I - Presenciar, acatar e fazer acatar as decisões do Síndico, seus prepostos e da Assembleia Geral.

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Juiz de Fora/MG
Lido Rocha Santos de Paula Sábio
Escritório de Cartório

VERSO
EM BRANCO

15

- II- Cumprir e fazer cumprir as regras deste Regulamento bem como as normas regulamentares;
- III- Respeitar em qualquer local do Edifício o nível de ruídos e sons compatíveis com a vida em comunidade, em especial das 22h às 07h, de modo a guardar o silêncio e assim não perturbar o sossego alheio, inclusive de modo a andar nos interiores dos apartamentos;
- IV- Utilizar aparelho de som e similares da forma a não incomodar os demais moradores, entendendo-se assim, o resultado de um som de âmbito privado;
- V - Destinar o hall social do edifício para o trânsito exclusivo de pessoas;
- VI- Isentar de responsabilidade o condomínio, pela entrega de chaves de apartamentos ou de veículos a empregado do edifício ou prestadora de serviço, em qualquer circunstância;
- VII- Isentar de responsabilidade o condomínio por furtos e roubos nos apartamentos, nas lojas, nas garagens autônomas, cabendo a cada condômino ou morador as medidas cautelares;
- VIII- Isentar o condomínio por acidentes pessoais no Edifício decorrentes da inobservância das normas de segurança no uso de áreas comuns;
- IX- Não jogar água nem usar mangueira na limpeza de janelas e no piso das varandas, hall e escadas;
- X - Impedir a realização de leitões nos apartamentos, a exceção, por determinação judicial, sem comp. reuniões políticas ou religiosas, resguardando o bem estar dos condôminos/moradores;
- XI- Vedar a realização de velório, instalação de transmissor de rádio amador e demais aparelhos que possam causar prejuízos orgânicos aos moradores e interferência no funcionamento do edifício.

III - DAS PROIBIÇÕES

Art. 3º - Além das constantes da Convenção do Condomínio, são ainda expressamente estabelecidas as seguintes proibições aplicadas a toda e qualquer pessoa que se utilize do Edifício, ou de algumas de suas unidades autônomas, ainda que sejam em caráter temporário ou na condição de simples transeunte:

§1º - Mudar a forma ou aspecto externo de todas as fachadas, observando em especial as seguintes prescrições:

- Será vedado alterar a forma externa da fachada do prédio ou decorar as partes externas de seu apartamento com tonalidade ou cores diversas das empregadas no conjunto da edificação;
- Não poderão ser forrados os vidros das janelas com papel, plástico ou similares de qualquer tipo;
- Colocar grade de proteção de varanda, sendo para este caso permitido somente a rede de nylon incolor;
- Não será permitido exibir cartazes de anúncios, inscrições, propaganda político-eleitoral, religiosa, de clubes e associações ou quaisquer outros letreiros de publicidade nas janelas, portas, varandas, corredores, escadas ou garagem.

§2º - É proibido:

- instalar oficinas de qualquer natureza, clubes carnavalescos, agremiações ou partidos políticos, cursos ou escolas, entidades ou agremiações estudantis, laboratórios de análises químicas, enfermarias, ateliês de corte, costura e chapéus, salões de beleza, cabeleireiros, manicures, instituições destinadas à prática de cultos religiosos, pensão, bem como outras destinações não residenciais / habitacionais em seus apartamentos;
- Delimitar as garagens por paredes ou outros elementos divisórios;
- Remover pó de tapetes ou cortinas e outros perfumes nas janelas, promovendo a limpeza de seu apartamento de forma a prejudicar o ar das partes comuns.

Cartão do 1º Ofício do Registro de Imóveis - JUIZ de FORTALEZA
Lida neste Cartão de Fidei-Juiz
Espere aqui a entrega

VERSO
EM BRANCO

16

- d) Estender ou secar roupas, tapetes, toalhas e outros pertences em locais visíveis do exterior do prédio.
 e) Usar rádios transmissores e receptores que causem interferência nos demais aparelhos eletrônicos existentes no edifício.
 f) Construir novas dependências de uso particular que afetem ou prejudiquem a solidez do prédio e as disposições legais pertinentes às construções. Havendo parecer técnico que garanta a Eficácia com a realização da obra, a aprovação dependerá da concordância, por unanimidade, dos condôminos em Assembleia Geral.
 g) Cuspir, lançar papéis, cinzas, pontas de cigarro, líquidos, lixo e quaisquer outros objetos e detritos nas áreas íntimas privadas e comuns e externas.
 h) Gritar, conversar, discutir em voz alta e, ainda, pronunciar palavras impróprias nas dependências privadas e áreas comuns, que comprometem o bom nome do edifício, com violação das normas elementares de boa educação.
 i) Utilizar-se do empregado do condomínio para seus serviços particulares no horário de trabalho.
 j) Guardar explosivos e inflamáveis nos apartamentos e dependências, queimar fogos de artifício de qualquer natureza nas janelas, áreas de serviço e outras, ter ou usar instalações ou materiais que, de qualquer forma, possam afetar a saúde e a segurança dos demais moradores do edifício ou que possam resultar aumento de prêmio de seguro.
 k) Construir as entradas, áreas comuns, ainda que em caráter provisório, bem como praticar jogos, brincadeiras ou mesmo permanecer nas dependências comuns ou paragens do edifício.
 l) Colocar vasos, antenas, enfusos ou quaisquer outros objetos que representem perigo ou que prejudiquem a estética do prédio, a iluminação e/ou ventilação dos apartamentos vizinhos.
 m) Substituir as janelas, becozantes e vidros por diferentes dos adotados no edifício.
 n) Utilizar as vagas privadas para depósito de bens particulares e guarda de materiais, depósito de entulhos, pneus, peças e materiais de qualquer espécie nas garagens.
 o) Colocar e utilizar qualquer tipo de churrasqueira na varanda de sua unidade.
 p) Fumar, no hall de circulação dos andares do edifício, nem permitir que fume no interior do elevador.
 q) Lavar veículos nas dependências do Condomínio.

IV- DAS OBRAS

Art. 4º Quando for promover obras nos apartamentos, o condômino deverá:

- I- Notificar com antecedência o síndico do Condomínio, demonstrando a natureza dos serviços a serem realizados.
- II- Os serviços deverão ser executados de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00h às 17:00h, e nos sábados de 08:00h às 13:00h. Somente em caso de extrema urgência compensada ao síndico será permitida a execução dos serviços aos domingos e feriados, visando não perturbar o descanso dos demais condôminos.
- III- Os entulhos deverão ser ensacados e transportados pelas escadas ou pelo elevador conforme horário a ser estabelecido, dispostos no local determinado pelo síndico. Os entulhos deverão ser retirados das dependências do Condomínio no prazo de 24 horas, no horário de 08:00h às 17:00h, ficando sua remoção por conta do condômino e sob o acompanhamento do síndico/próximo.
- IV- Observar que o hall de cada andar esteja limpo diariamente, devendo assim permanecer a qualquer hipótese.
- V- Todo e qualquer dano gerado pela obra, quer nas dependências do Condomínio ou em bens de terceiros, será de inteira responsabilidade do proprietário do apartamento em obra.

Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis - Juiz de Foz de Iguaçu
Linha Sante Santa de Paulo Basso
R. N. S. 100 - FONE: 3333-3333

VERSO
EM BRANCO

V - DAS MUDANÇAS

Art. 5º - Ao síndico cabe fiscalizar e orientar a entrada e saída de quaisquer volumes e mobílias.

Art. 6º - A entrada e saída de volumes e mobílias somente poderá realizar-se de segunda-feira a sexta-feira, das 08:00h às 17:00h, e aos sábados de 08:00h às 13:00h, mediante aviso prévio ao síndico, que fixará de comum acordo com o condômino o dia estabelecido. Todo e qualquer dano ou estrago causado nas paredes, portas, escadas, patamares, pátios e demais partes comuns, acabamentos e acessórios do Edifício, por ocasião da entrada e saída dos volumes e mobílias, serão indenizados pelos proprietários das peças transportadas.

VI - REGULAMENTO DO SALÃO DE FESTA

Este regulamento tem por finalidade disciplinar a utilização do salão de festas, estabelecendo as normas seguintes:

- 1) O salão de festas existente no condomínio deverá servir unicamente aos condôminos, como uma continuação de suas unidades, destinando-se a reuniões sociais entre amigos e eventos semelhantes.
- 2) Apenas os condôminos residentes e locatários poderão promover reuniões sociais no salão de festas, devidamente autorizadas por escrito pelo síndico.
- 3) O condômino usuário do salão de festas poderá fazer uso das instalações de som, tendo sempre a preocupação para que a intensidade do som fique restrita aos limites do salão de festas, não atingindo de forma alguma os apartamentos do condomínio e a vibração em geral, devendo após as 22:00 horas ser reduzido o nível de ruídos e sons.
- 4) Fica formalmente proibida a utilização do salão de festas para reuniões políticas e similares e ou jogos que envolvam apostas.
- 5) A preferência de utilização do salão de festas será dada pelo síndico ao condômino que solicitar por escrito com maior antecedência (máxima de 30 dias).
- 6) O condômino que solicitar ao salão de festas será o único responsável por tudo que ocorrer no mesmo assim como a integridade do mobiliário e demais utensílios durante a reunião sob sua responsabilidade. O condômino deverá estar presente no salão enquanto durar a reunião.
- 7) A bem da boa alma de convivência e da manutenção do necessário ambiente de confiança mútua que deve existir no condomínio, o condômino usuário do salão de festas após realizar a limpeza no dia seguinte à reunião, deverá solicitar a presença do zelador e do síndico quando necessário e proceder a um detalhado levantamento da situação. O levantamento será encaminhado à administração para que eventuais reparos, substituições ou outros procedimentos que se façam necessários sejam devidamente tomadas. A administração notificará o condômino sobre despesas incorridas para recuperar o salão, devendo ser indenizadas, caso existam, pelo condômino em período não superior a 30 dias após o recebimento da notificação.
- 8) O Condômino usuário do salão de festas deverá orientar seus convidados no sentido de que não utilizarem outras áreas comuns do condomínio, especialmente as escadas e as vagas de garagem.
- 9) O condômino usuário do salão de festas será o único responsável pelo comportamento dos seus convidados durante o seu período de utilização devendo orientá-los no sentido de que mantenham um comportamento compatível com as finalidades destas áreas comuns.
- 10) O Síndico poderá interromper a festa ou a reunião por motivo de desobediência a este regulamento.
- 11) Fica proibida a utilização do salão de festas e áreas de uso comum para realização de churrasco, devendo este ser realizado nos limites da área destinada a esta finalidade.
- 12) O condômino que utilizar o salão de festas pagará uma taxa de manutenção no valor de

Carência do 1º Ofício de Registro de Imóveis - JUIZ de Foz de Iguaçu - São Carlos de Paula - São Francisco de Assis - Foz de Iguaçu - Paraná

VERSO
EM BRANCO

12

- 10% do salário mínimo vigente
- 13) Fica eleito o foro desta comarca, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente regulamento.
 - 14) Os casos omissos serão resolvidos conforme prescreve o Regimento Interno do Condomínio.

VII- REGULAMENTO PARA UTILIZAÇÃO DA PISCINA, CHURRASQUEIRA E SAUNA E QUÁDRA.


- 1) A piscina de uso comum do condomínio, impõe-se ser observadas simples regras de higiene, tais como tratamento periódico e adequado da água.
- 2) Poderão a piscina e sauna, serem utilizadas por visitantes que se encontrem hospedados em apartamento de condômino ou locatário, bem como parentes dos mesmos, com a devida autorização do síndico.
- 3) Em relação do horário de funcionamento e uso, será decisão pela administração do condomínio.
- 4) O uso da churrasqueira será determinado através de agendamento prévio solicitado junto ao Síndico.
- 5) Em relação a sauna, o horário de funcionamento e uso, será decidido pela administração do condomínio.
- 6) Em relação quadra, o horário de uso, será decidido pela administração do condomínio.

VIII- DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 7º - A infração a quaisquer das normas do presente Regimento e demais Regulamentos sujeitará o infrator ao regime penal estabelecido na Convenção de Condomínio.

Art. 8º - Quanto a Convenção do Condomínio e este Regimento Interno não forem expressas a respeito de regra para a solução de qualquer conflito surgido no Condomínio, caberá ao síndico resolver o assunto, mediante a aplicação de Lei vigente, da analogia, de precedentes ou prejudgados, "ad referendum" da primeira Assembleia Geral, que manterá ou reformará a decisão assim havida. Outros assuntos de maior expressão e que não se enquadrarem no âmbito deste Regimento Interno serão objeto de regulamentação especial, de iniciativa do síndico e com a apreciação pela Assembleia Geral, especialmente convocada para este fim.

Juiz de Fora, 24 de abril de 2014



 J. Rocha Emob. Imob. de Juiz de Fora Ltda.

COMARCA DE JUIZ DE FORA
 CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 ST. D. MARIA AMÉLIA DE ANDRADE E TOSSCANO

Protocolo nº _____
 Rec. nº _____ 2120 U 3
 Assinado em _____ 08/04/14
 Data de Fim _____ 07/04/14



 COMARCA DE JUIZ DE FORA
 1º OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
 JUIZ DE FORA - MG
 ST. D. MARIA AMÉLIA DE ANDRADE E TOSSCANO
 OFÍCIO
 CARTÓRIO TOSSCANO
 PROTOCOLO 157462
 DATA 08/04/2014


 Cartório do 1º Ofício de Registros
 de Imóveis - Juiz de Fora-MG
 Lido Souza Santos de Paula Sobral
 SECRETARIA AUTORIZADA

Anexo VI

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 VII

Tabelas para Avaliação

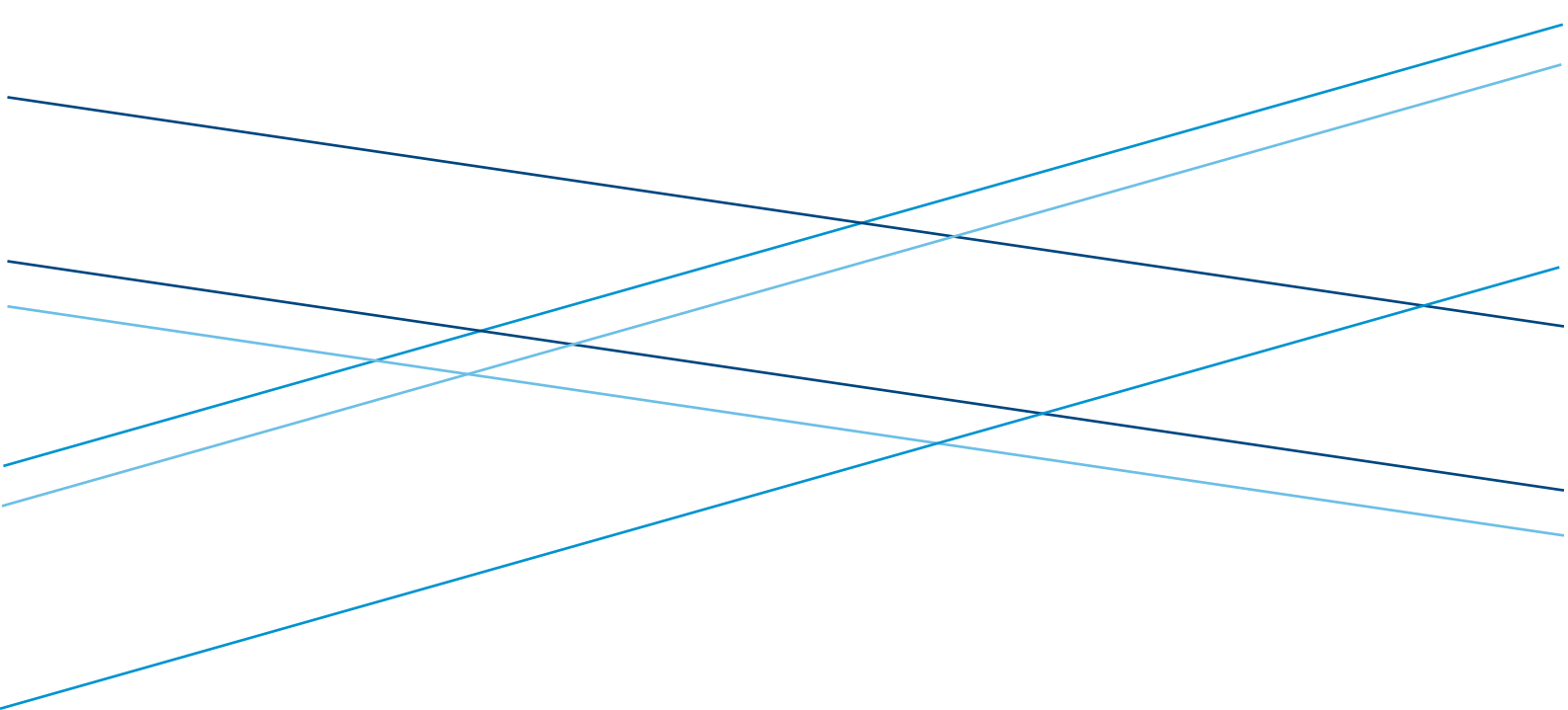


Tabela 1 – Índices Locais

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
	0,93
Classe Média-Baixa	1,00
	1,13
Classe Média	1,25
	1,38
Classe Média-Alta	1,50
	1,75
Classe Alta	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	-	-

Grupo	Padrão	Valor Mínimo	Valor Médio	Valor Máximo
Apartamento com elevador	Econômico	0,600	0,810	1,020
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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
	Simple	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 %	Estado de Conservação - Ec								Idade em %	Estado de Conservação - Ec							
	A	B	C	D	E	F	G	H		A	B	C	D	E	F	G	H
0	1,0000	0,9999	0,9998	0,9997	0,9996	0,9995	0,9994	0,9993	51	0,6149	0,6130	0,6111	0,6092	0,6073	0,6054	0,6035	
1	0,9999	0,9997	0,9995	0,9993	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	52	0,6046	0,6029	0,6011	0,5993	0,5975	0,5957	0,5939	
2	0,9998	0,9996	0,9994	0,9992	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	53	0,5943	0,5926	0,5908	0,5890	0,5872	0,5854	0,5836	
3	0,9997	0,9995	0,9993	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	54	0,5842	0,5823	0,5805	0,5787	0,5769	0,5751	0,5733	
4	0,9996	0,9994	0,9992	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	55	0,5742	0,5723	0,5705	0,5687	0,5669	0,5651	0,5633	
5	0,9995	0,9993	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	56	0,5642	0,5623	0,5605	0,5587	0,5569	0,5551	0,5533	
6	0,9994	0,9992	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	57	0,5542	0,5523	0,5505	0,5487	0,5469	0,5451	0,5433	
7	0,9993	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	58	0,5442	0,5423	0,5405	0,5387	0,5369	0,5351	0,5333	
8	0,9992	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	59	0,5342	0,5323	0,5305	0,5287	0,5269	0,5251	0,5233	
9	0,9991	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	60	0,5242	0,5223	0,5205	0,5187	0,5169	0,5151	0,5133	
10	0,9990	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	61	0,5142	0,5123	0,5105	0,5087	0,5069	0,5051	0,5033	
11	0,9989	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	62	0,5042	0,5023	0,5005	0,4987	0,4969	0,4951	0,4933	
12	0,9988	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	63	0,4942	0,4923	0,4905	0,4887	0,4869	0,4851	0,4833	
13	0,9987	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	64	0,4842	0,4823	0,4805	0,4787	0,4769	0,4751	0,4733	
14	0,9986	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	65	0,4742	0,4723	0,4705	0,4687	0,4669	0,4651	0,4633	
15	0,9985	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	66	0,4642	0,4623	0,4605	0,4587	0,4569	0,4551	0,4533	
16	0,9984	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	67	0,4542	0,4523	0,4505	0,4487	0,4469	0,4451	0,4433	
17	0,9983	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	68	0,4442	0,4423	0,4405	0,4387	0,4369	0,4351	0,4333	
18	0,9982	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	69	0,4342	0,4323	0,4305	0,4287	0,4269	0,4251	0,4233	
19	0,9981	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	70	0,4242	0,4223	0,4205	0,4187	0,4169	0,4151	0,4133	
20	0,9980	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	71	0,4142	0,4123	0,4105	0,4087	0,4069	0,4051	0,4033	
21	0,9979	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	72	0,4042	0,4023	0,4005	0,3987	0,3969	0,3951	0,3933	
22	0,9978	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	73	0,3942	0,3923	0,3905	0,3887	0,3869	0,3851	0,3833	
23	0,9977	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	74	0,3842	0,3823	0,3805	0,3787	0,3769	0,3751	0,3733	
24	0,9976	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	75	0,3742	0,3723	0,3705	0,3687	0,3669	0,3651	0,3633	
25	0,9975	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	76	0,3642	0,3623	0,3605	0,3587	0,3569	0,3551	0,3533	
26	0,9974	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	77	0,3542	0,3523	0,3505	0,3487	0,3469	0,3451	0,3433	
27	0,9973	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	78	0,3442	0,3423	0,3405	0,3387	0,3369	0,3351	0,3333	
28	0,9972	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	79	0,3342	0,3323	0,3305	0,3287	0,3269	0,3251	0,3233	
29	0,9971	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	80	0,3242	0,3223	0,3205	0,3187	0,3169	0,3151	0,3133	
30	0,9970	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	81	0,3142	0,3123	0,3105	0,3087	0,3069	0,3051	0,3033	
31	0,9969	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	82	0,3042	0,3023	0,3005	0,2987	0,2969	0,2951	0,2933	
32	0,9968	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	83	0,2942	0,2923	0,2905	0,2887	0,2869	0,2851	0,2833	
33	0,9967	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	84	0,2842	0,2823	0,2805	0,2787	0,2769	0,2751	0,2733	
34	0,9966	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	85	0,2742	0,2723	0,2705	0,2687	0,2669	0,2651	0,2633	
35	0,9965	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	86	0,2642	0,2623	0,2605	0,2587	0,2569	0,2551	0,2533	
36	0,9964	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	87	0,2542	0,2523	0,2505	0,2487	0,2469	0,2451	0,2433	
37	0,9963	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	88	0,2442	0,2423	0,2405	0,2387	0,2369	0,2351	0,2333	
38	0,9962	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	89	0,2342	0,2323	0,2305	0,2287	0,2269	0,2251	0,2233	
39	0,9961	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	90	0,2242	0,2223	0,2205	0,2187	0,2169	0,2151	0,2133	
40	0,9960	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	91	0,2142	0,2123	0,2105	0,2087	0,2069	0,2051	0,2033	
41	0,9959	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	92	0,2042	0,2023	0,2005	0,1987	0,1969	0,1951	0,1933	
42	0,9958	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	93	0,1942	0,1923	0,1905	0,1887	0,1869	0,1851	0,1833	
43	0,9957	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	0,9943	94	0,1842	0,1823	0,1805	0,1787	0,1769	0,1751	0,1733	
44	0,9956	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	0,9942	95	0,1742	0,1723	0,1705	0,1687	0,1669	0,1651	0,1633	
45	0,9955	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	0,9943	0,9941	96	0,1642	0,1623	0,1605	0,1587	0,1569	0,1551	0,1533	
46	0,9954	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	0,9942	0,9940	97	0,1542	0,1523	0,1505	0,1487	0,1469	0,1451	0,1433	
47	0,9953	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	0,9943	0,9941	0,9939	98	0,1442	0,1423	0,1405	0,1387	0,1369	0,1351	0,1333	
48	0,9952	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	0,9942	0,9940	0,9938	99	0,1342	0,1323	0,1305	0,1287	0,1269	0,1251	0,1233	
49	0,9951	0,9949	0,9947	0,9945	0,9943	0,9941	0,9939	0,9937	100	0,1242	0,1223	0,1205	0,1187	0,1169	0,1151	0,1133	
50	0,9950	0,9948	0,9946	0,9944	0,9942	0,9940	0,9938	0,9936									

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

Anexo VIII

LIC – Levantamento De Indícios De Contaminação Em Imóveis Urbanos

LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS

DATA DA VISITA: 20 de janeiro de 2021

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

- 1.1. Identificação do Imóvel: Imóvel das matrículas nº 65.040 do Cartório do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Juiz de Fora – MG
Cidade: Juiz de Fora UF: MG
- 1.2. Endereço: Avenida Presidente Itamar Franco, 3170 – São Mateus
- 1.3. Uso atual do imóvel: Residencial e Comercial
- 1.4. Coordenadas geográficas: - 21°46'47.67"S°, 43°21'40.24"O
- 1.5. Foto aérea ou imagem de satélite (Google Earth): Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no **Anexo I**.



2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Nota: Caso a resposta seja “sim”, favor pular para o item 6, indicando “sim” na pergunta 6.1.

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Qual tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o polígono onde está localizado o imóvel avaliando estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (Realizar busca no site do IBAMA, nos órgãos ambientais estaduais e municipais, Ex: CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo).

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança?

Não existe lista pública de áreas contaminadas

3. IDENTIFICAÇÃO DE POTENCIAIS FONTES DE CONTAMINAÇÃO

3.1. Há indícios de que no **imóvel** existiu ou existe:

Passado	Presente	Ocorrências no imóvel
		Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.
		Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.
		Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros

		biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?
		Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?
		Corpos d'água (rio, poço, lago, lagoa). Se poço de água, possui outorga? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
		Manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, gosto ou cheiro estranho na água.
		Explosão ou incêndio, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível
		Outros. Descrever: _____ _____ _____
Fontes de Informação: Vistoria "in loco"		
Observações e/ou justificativa:		
Não foi permitido o acesso ao interno do imóvel, o que impossibilita a exatidão nas respostas dos itens acima.		

3.2. No **entorno*** do imóvel avaliando, foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo, odores de substâncias químicas, alterações na vegetação, ocorrência de animais mortos, vazamento ou derramamento de substâncias químicas, odor de gás e/ou combustível, entre outras?

Não Sim.

Caso afirmativo, indicar:

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros m a partir dos limites do imóvel.

3.3. No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades potencialmente poluidoras como:

Existe	Informação não acessível	Atividade
		Indústrias. Quais? _____ _____
		Mineradora. Qual? _____ _____
x		Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
x		Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
		Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
		Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos _____: _____
		Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____ _____
		Outros. Descrever: _____ _____ _____
<p>Fontes de Informação:</p> <p>Vistoria _____ _____</p> <p>Foi observada alguma atividade desativada no entorno, como por exemplo, posto de combustível, indústria, oficina mecânica, etc.?</p> <p><u>Não</u></p> <p>Observações e/ou justificativa:</p> <p>_____ _____ _____</p>		

4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL

4.1. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins:

Passado	Presente	Uso do imóvel
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Indústrias. Quais? Sem informação
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia, tinturaria.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo? _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Comércio. Que tipo: _____ _____
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Outros. Descrever: _____ _____
Fontes de Informação: _____ _____		
Observações e/ou justificativa: _____ _____		

4.2. Informações ou observações complementares:

5 PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES

5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 5, que tem como objetivo nortear o Banco para a realização de Diagnósticos e Perícias ambientais para os casos por ele identificados.

5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.

5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais

6 RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

Informação insuficiente (obrigatório justificar). Justifique:_____

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

Não Sim – Indique o local:_____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas às questões 3.2 ou 3.3?

?

Não Sim – Indique o local:_____

Não existe lista pública de áreas contaminadas (obrigatório justificar).

Justifique:_____

Anexo IX

Declaração

Ref: Avaliação do imóvel na Avenida Presidente Itamar Franco, 3.170 – São Mateus – Juiz de Fora - MG

A Colliers International do Brasil 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 o 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.