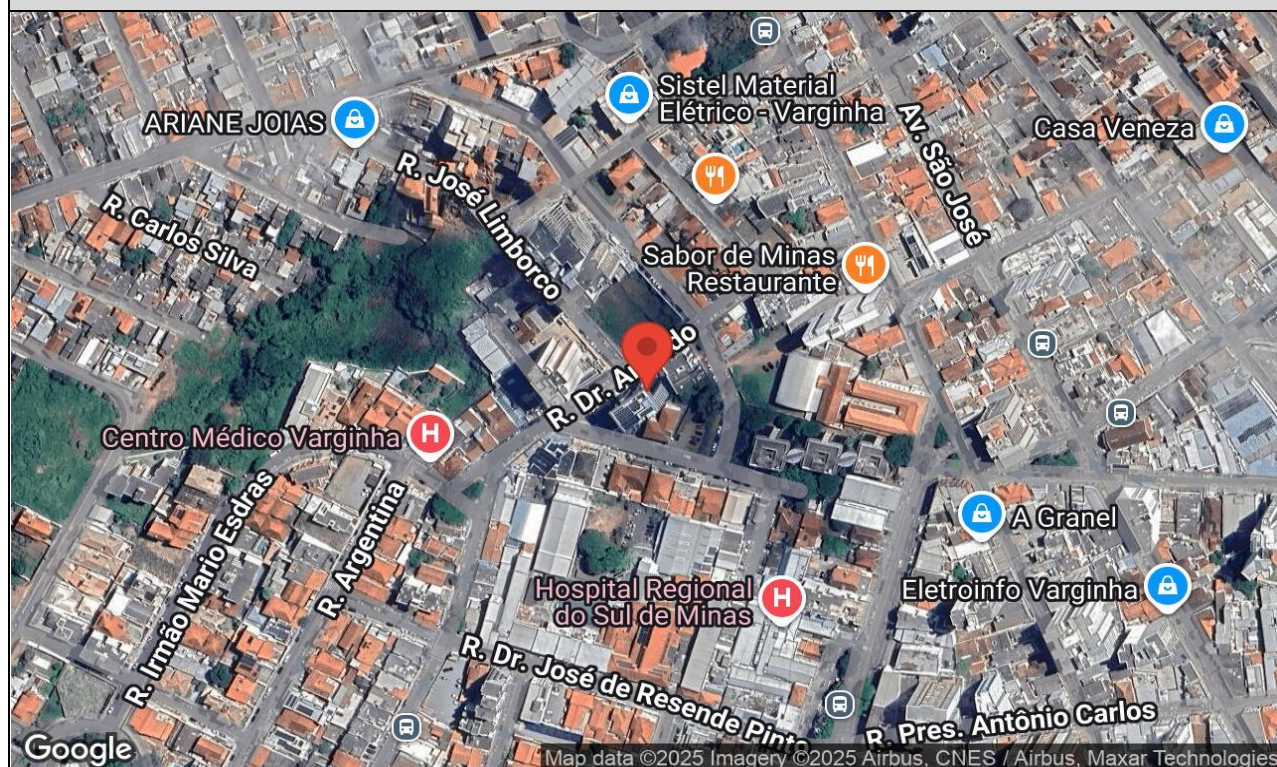


 Konstit		Laudo de Avaliação						
Sicoob Copermec	Protocolo:	BNDU 75369 2025	Nº:	Seq.: 001				
								
Grupo:		Cota:						
Proponente:	SPE PARIS TOWER RESIDENCIAL LTDA		Data da Solicitação:	17/12/2025				
Endereço:	Rua Doutor Arnaldo	Nº:	135	Andar:	5º			
Complemento:	Sala 50		Bairro: Vista Alegre					
Condomínio:	Edifício Seattle Torre Corporativa	Cidade:	Varginha	CEP:	37010-290	UF:	MG	
DAÇÃO EM PAGAMENTO								
Matrícula Imóvel:	75369							
Cartório do registro de imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de VARGINHA							
Tipo Imóvel:	conjunto comercial	Regime de Ocupação:	desocupado	Idade Aparente:	1 anos			
Idade Real:	Imóvel residencial com uso comercial?		não se aplica					
Qtde. Banheiros:	1	Qtde. Dormitórios:	Fechamento das Paredes:			drywall		
QUADRO DE ÁREAS (m²)			VAGAS DE GARAGEM					
Matrícula	IPTU	Total de Vagas:		1		Cobertas:	1	
Terreno:	753,35	Terreno:	0,00	Cond. Possui Vagas?	sim	Descobertas:	0	
Construída/Privativa:	44,01	Construída:	0,00	Vagas Autônomas				
Comum:	40,57	Estimada	Matrícula(s):					
Garagem:	0,00	Terreno:	0,00	Nº(s) Vaga(s):				
Depósito:	0,00	Construída:	0,00	Área (Matrícula) (m²)				
Total:	84,58	Áreas sem Averbação (m²)	Área (IPTU) (m²)					
Fração Ideal (%):	2,01	0,00	Valor da(s) Vaga(s)					
VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA								
R\$ 475.000,00				quatrocentos e setenta e cinco mil reais				
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA								
R\$ 413.000,00				quatrocentos e treze mil reais				
Diagnóstico de mercado:								
Uso Predominante:	misto		Nível de Oferta Semelhante:	médio				
Desempenho de Mercado:	equilibrado		Nível de Demanda Semelhante:	médio				
Absorção pelo Mercado:	normal		Fator Valorizante/Desvalorizante:	não				
Manifestação sobre a garantia:								
Comercialização:	bom		Condições de Habitabilidade:	sim				
Localização:	bom		Vício de Construção Aparente:	não				
Estabilidade/Solidez:	sim		Imóvel multifamiliar?	não				
Imóvel encravado:	não		Pode ser aceito como garantia?	sim				
Comentários:								
Este trabalho técnico está de acordo com as especificações da NBR 14.653-2. Para auferir o valor de mercado do imóvel, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, indicado quando há disponibilidade de amostras de mercado, semelhantes e comparáveis ao avaliando, em quantidade suficiente. Para o cálculo do 'Valor de Liquidação Forçada', foi considerada uma 'taxa de desconto' por um determinado 'período de exposição (em meses)' para que o imóvel seja absorvido à vista. Tais critérios foram considerados relevantes na data do presente trabalho. Considerou-se o imóvel livre de qualquer embaraço judicial que possa pesar sobre a finalidade do laudo. Conforme acordado entre as partes, foi dispensada a vistoria in loco. As informações e imagens presente neste documento foram retiradas de laudo anterior disponibilizado pelo cliente. Por esse motivo, as condições atuais do								
Local:		São Paulo - SP		Data da Avaliação:				19/12/2025
Responsável:		Samira Nunes Ruston		Empresa Avaliadora:				Konstit Engenharia e Tecnologia Ltda.
Doc. Responsável:		CAU-SP A251430-3		Doc. Empresa Avaliadora:				CREA 2274448/SP

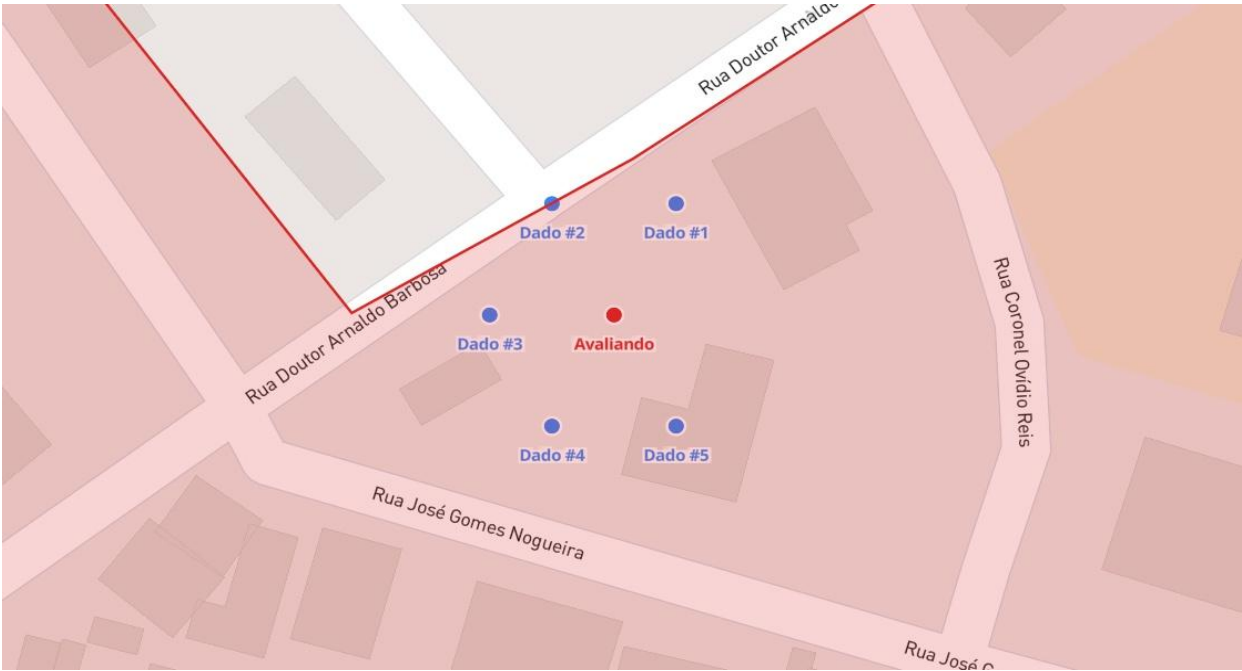
Adendo ao Laudo de Avaliação					
Considerações sobre o mercado:					
- fator valorizante:					
- fator desvalorizante:					
Considerações sobre a garantia:					
- estabilidade e solidez:					
- habitabilidade:					
- vícios de construção:					
- visualmente foi identificado risco ambiental? não					
- a edificação avança o limite do lote? não					
- imóvel em construção? Caso positivo, % atual da obra:					
CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Uso Predominante:	NÃO SE APLICA	Qtde. Pavimentos:			
		Qtde. Subsolos:			
Estado de Conservação:		Qtde. Unidades por Andar:			
		Qtde. Elevadores:			
CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Estado de Conservação:	bom	Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:	normal/alto	Salão de Festas:		TV Via Satélite:	
		Quadra:		Loja de Conveniência:	
Valor:		Churrasqueira:		Pista de Cooper:	
		Gerador:		Sauna:	
Total de Unidades:		Sala de Jogos:		Jardins:	
		Academia:		Lavanderia Coletiva:	
		Interfone:		Vigilância Eletrônica:	

Dados Amostrais											
Amostra 1											
Endereço:	Edifício Seattle										
Bairro:	Centro			Cidade:	Varginha						
Área Total Equivalente:	38,89	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio médio		Vagas:						0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	novo		Dormitórios:						0
Topografia:		Idade:	1	anos	R\$/m² (const.):						R\$ 10.028,28
Fonte:	Giuli Sarto			Telefone:	35 99843 4603						
Valor:	R\$ 390.000,00	Status:	Oferta		Website:						https://www.giulisarto.corretora.com.br/imoveis/sala-comercial-a-venda-ou-para-aluguel-edificio-seattle-vila
Amostra 2											
Endereço:	Edifício Seattle										
Bairro:	Centro			Cidade:	Varginha						
Área Total Equivalente:	32,00	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio médio		Vagas:						0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	novo		Dormitórios:						0
Topografia:		Idade:	1	anos	R\$/m² (const.):						R\$ 13.125,00
Fonte:	Rosilvo Martins			Telefone:	(35) 98867-5498						
Valor:	R\$ 420.000,00	Status:	Oferta		Website:						https://mg.olx.com.br/regiao-de-pocos-de-caldas-e-varginha/comercio-e-industria/sala-comercial-a-venda-
Amostra 3											
Endereço:	Edifício Seattle										
Bairro:	Centro			Cidade:	Varginha						
Área Total Equivalente:	31,00	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio médio		Vagas:						0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	novo		Dormitórios:						0
Topografia:		Idade:	1	anos	R\$/m² (const.):						R\$ 12.903,23
Fonte:	Telesul			Telefone:	35 3221 7557						
Valor:	R\$ 400.000,00	Status:	Oferta		Website:						https://imobiliariatelesul.com.br/imovel/sala-comercial-centro-varginha-mg-3265
Amostra 4											
Endereço:	Edifício Seattle										
Bairro:	Centro			Cidade:	Varginha						
Área Total Equivalente:	30,00	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio médio		Vagas:						0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	novo		Dormitórios:						0
Topografia:		Idade:	1	anos	R\$/m² (const.):						R\$ 14.333,33
Fonte:	Alexandre Azevedo			Telefone:	(35) 3222-3666						
Valor:	R\$ 430.000,00	Status:	Oferta		Website:						https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-varginha-mg-30m2-SA0036
Amostra 5											
Endereço:	Edifício Seattle										
Bairro:	Centro			Cidade:	Varginha						
Área Total Equivalente:	32,97	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio médio		Vagas:						0
Área do Terreno:	0,00	Conservação:	entre regular e reparos simples		Dormitórios:						0
Topografia:		Idade:	1	anos	R\$/m² (const.):						R\$ 11.222,32
Fonte:	Alexandre Azevedo			Telefone:	(35) 3222-3666						
Valor:	R\$ 370.000,00	Status:	Oferta		Website:						https://alexandreazevedoimoveis.com.br/imovel/salasconjuntos-centro-varginha-mg-30m2-SA0066
MEMÓRIA DE CÁLCULOS											
Amostra	Valor Unit.	Fator Área Privativa / Equivalente	Fator Localização	Fator Obsolescência	Fator Padrão de Acabamento			Somatório de Fatores	Valor Unit. Homog.		
1	9.226,02	0,9696	1	1	1			0,9696	8.945,12		
2	12.075,00	0,9234	1	1	1			0,9234	11.150,31		
3	11.870,97	0,9161	1	1	1			0,9161	10.875,24		
4	13.186,67	0,9532	1	1	1			0,9532	12.569,88		
5	10.324,54	0,9303	1	1,0691	1			0,9994	10.318,45		
Média (R\$/m²)	11336,64							Média (R\$/m²)	10771,80		
Desvio Padrão	1559,84							Desvio Padrão	1316,18		
Coefficiente Variação (%)	13,76%							Coefficiente Variação (%)	12,22%		
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	9762,94		
Grau Precisão (18,73%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	10771,80		
								Valor Máximo (R\$/m²)	11780,65		
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$	474.066,85	
Período de Exposição (meses)			12					Valor de Mercado Adotado	R\$	475.000,00	
Taxa de Desconto (%)			15,00%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$	413.000,00									

Croqui de Localização



Croqui de Localização das Amostras



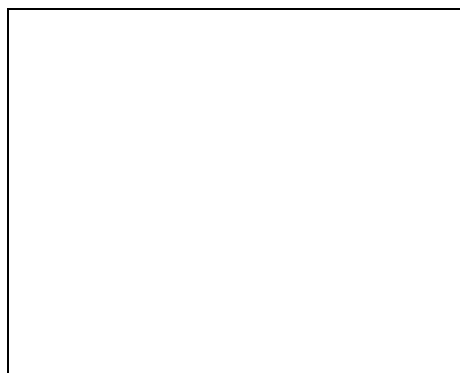
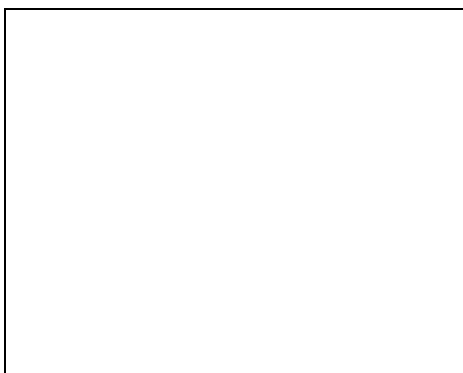
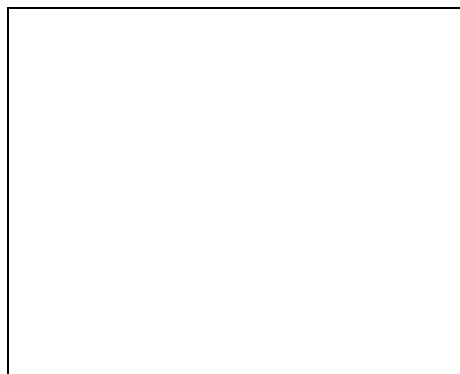
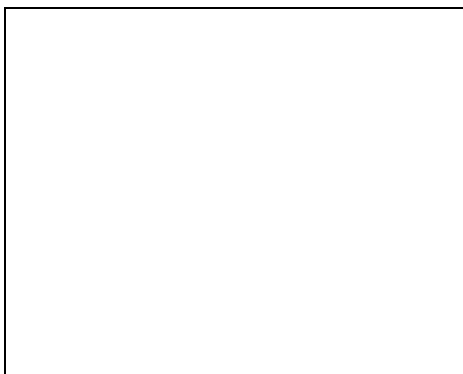
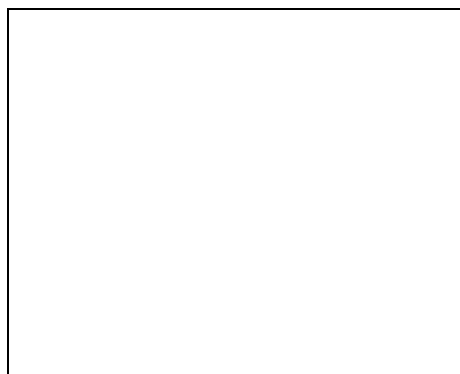
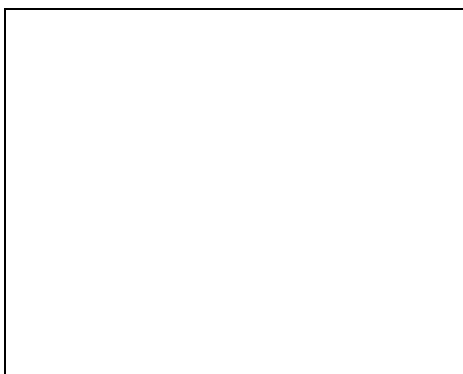
Relatório Fotográfico



varanda



sala vista geral



Certificado de Assinatura Digital

Documento: Konstit.pdf

Status: Assinado

Páginas: 7 Partes: 1 Total de Assinaturas: 1

Data: 19/12/2025 12:49

Criado por: KONSTIT ENGENHARIA E TECNOLOGIA LTDA. (diogo.palma@konstit.com.br) Fuso Horário: America/Sao_Paulo

Hash: 4341758057609FDB544C618482E3A8136B8EA18E

Código do Acordo: 83D8A509-8F47-4B92-B335-3053D9EA20B3

Eventos das Partes

SAMIRA NUNES RUSTON

Enviado: 19/12/2025 12:48

samira.ruston@konstit.com.br

Visto: 19/12/2025 12:48

Assinado: 19/12/2025 12:48

Código de Segurança: Validado

Email: Verificado

IP: 2804:1b3:a9c0:c2f:1951:e2f:e324:c667

COMO VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

URL de verificação: <https://www.assinafy.com.br/verificador/4341758057609FDB544C618482E3A8136B8EA18E>

Documento: Konstit.pdf

Hash: 4341758057609FDB544C618482E3A8136B8EA18E

Código do acordo: 83D8A509-8F47-4B92-B335-3053D9EA20B3



Certificado de Assinatura Digital

DA PROPRIEDADE

O sistema utilizado é de propriedade da Assinafy Gestão de Documentos LTDA., pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 44.890.439/0001-02, com sede junto à Av. Santos Dumont, n.º 1665, caixa postal n.º 570, Bairro Santa Bárbara, Criciúma/SC, CEP 88.804-342.

DA RATIFICAÇÃO DE CONSENTIMENTO

Ao utilizar as funcionalidades de nossa plataforma, o signatário, além de formalizar a sua assinatura no presente documento, ele ratifica a sua vinculação e o seu consentimento dado à ASSINAFY, tanto em nossa Política de Privacidade quanto em nossos Termos e Condições de Uso, em especial no que tange ao tratamento de dados e o registro das informações necessárias para o fiel cumprimento da assinatura eletrônica.

DA ATUALIZAÇÃO DOS TERMOS DE USO

Tanto nossos "Termos e Condições de Uso" quanto a nossa Política de Privacidade poderão ser revistos e/ou modificados a qualquer tempo, sendo que a ASSINAFY notificará o Usuário das eventuais alterações, como também disponibilizará a versão atualizada em seu site. Após a referida comunicação, caso o Usuário continue a utilizar a Plataforma, será considerado, para todos os fins de direito, que aquele concordou com as alterações e não tem nada a se opor.

COMO ENTRAR EM CONTATO

O contato com a ASSINAFY poderá ser realizado através dos canais disponibilizados em nosso site: www.assinafy.com.br ou pelo e-mail contato@assinafy.com.br.

OBTENDO CÓPIAS

Ao finalizar o processo de assinatura eletrônica, todos os signatários receberão uma cópia do documento devidamente assinado e, optando por criar uma conta em nossa plataforma, o referido documento passará a ser vinculado à sua conta, ficando lá disponível enquanto usuário utilizar os nossos serviços.

COMO VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

URL de verificação: <https://www.assinafy.com.br/verificador/4341758057609FDB544C618482E3A8136B8EA18E>

Documento: Konstit.pdf

Hash: 4341758057609FDB544C618482E3A8136B8EA18E

Código do acordo: 83D8A509-8F47-4B92-B335-3053D9EA20B3

