

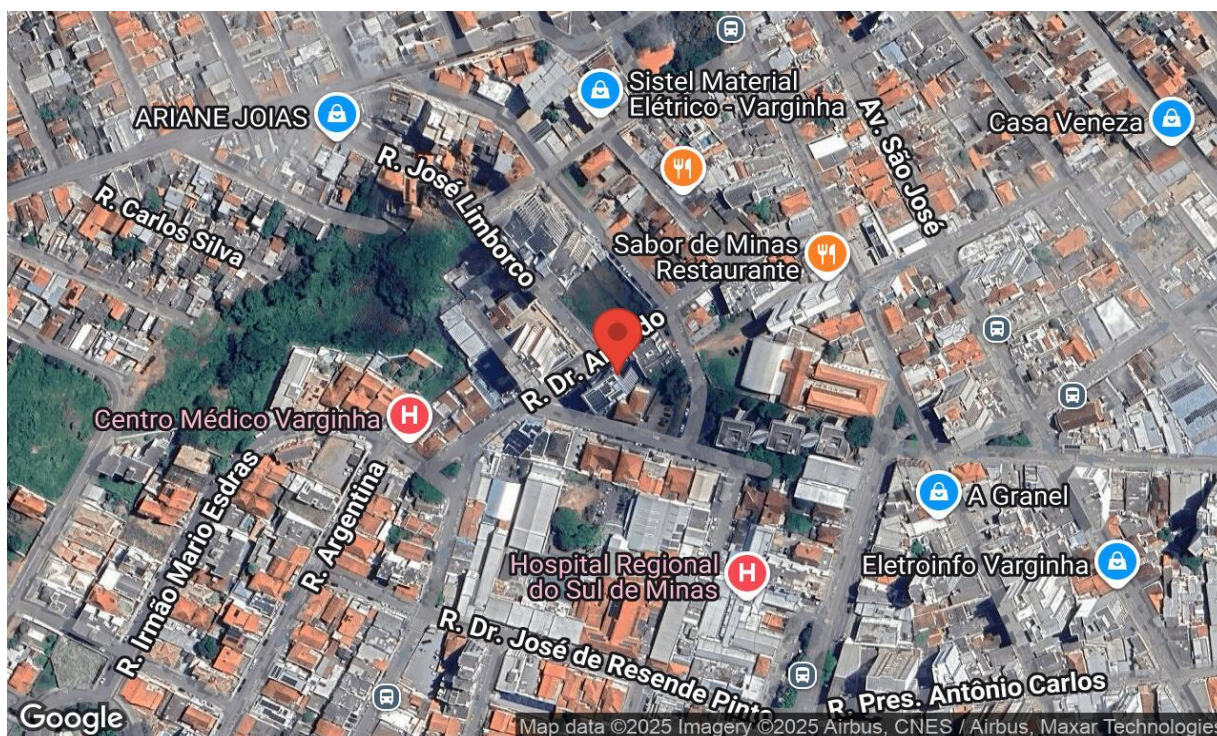
		Konstit		Laudo de Avaliação	
Sicoob Copermec		Protocolo: BNDU 75370 2025		Nº:	
					
Grupo:			Cota:		
Proponente:		SPE PARIS TOWER RESIDENCIAL LTDA		Data da Solicitação:	
Endereço:		Rua Doutor Arnaldo Barbosa		17/12/2025	
		Nº: 135		Andar: 5º	
Complemento:		sala 51		Bairro: Vista Alegre	
Condomínio:		Edifício Seattle Torre Corporativa		Cidade: Varginha	
		CEP: 37010-290		UF: MG	
DAÇÃO EM PAGAMENTO					
Matrícula Imóvel:		75370			
Cartório do registro de imóveis:		1º Cartório de Registro de Imóveis de VARGINHA			
Tipo Imóvel:		conjunto comercial		Regime de Ocupação:	
		desocupado		Idade Aparente:	
Idade Real:		Imóvel residencial com uso comercial?		1 anos	
		não se aplica			
Qtde. Banheiros:		1		Qtde. Dormitórios:	
				Fechamento das Paredes:	
				drywall	
QUADRO DE ÁREAS (m²)			VAGAS DE GARAGEM		
Matrícula		IPTU		Total de Vagas:	
Terreno:		753,35		1	
Construída/Privativa:		30,97		Cond. Possui Vagas?	
Comum:		37,29		sim	
Garagem:		0,00		Cobertas:	
Depósito:		11,04		1	
Total:		79,30		Descobertas:	
Fração Ideal (%):		1,671		0	
		Áreas sem Averbação (m²)		Vagas Autônomas	
		0,00		Matrícula(s):	
				Nº(s) Vaga(s):	
				51	
				Área (Matrícula) (m²)	
				Área (IPTU) (m²)	
				Valor da(s) Vaga(s)	
VALOR DE MERCADO - COMPRA E VENDA					
R\$ 405.000,00		quatrocentos e cinco mil reais			
VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA					
R\$ 352.200,00		trezentos e cinquenta e dois mil e duzentos reais			
Diagnóstico de mercado:					
Uso Predominante:		misto		Nível de Oferta Semelhante:	
Desempenho de Mercado:		equilibrado		médio	
Absorção pelo Mercado:		normal		Nível de Demanda Semelhante:	
				médio	
				Fator Valorizante/Desvalorizante:	
				não	
Manifestação sobre a garantia:					
Comercialização:		bom		Condições de Habitabilidade:	
Localização:		bom		sim	
Estabilidade/Solidez:		sim		Vício de Construção Aparente:	
Imóvel encravado:		não		não	
				Imóvel multifamiliar?	
				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 imóvel podem divergir do relato no presente trabalho.					
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	

[illegible]

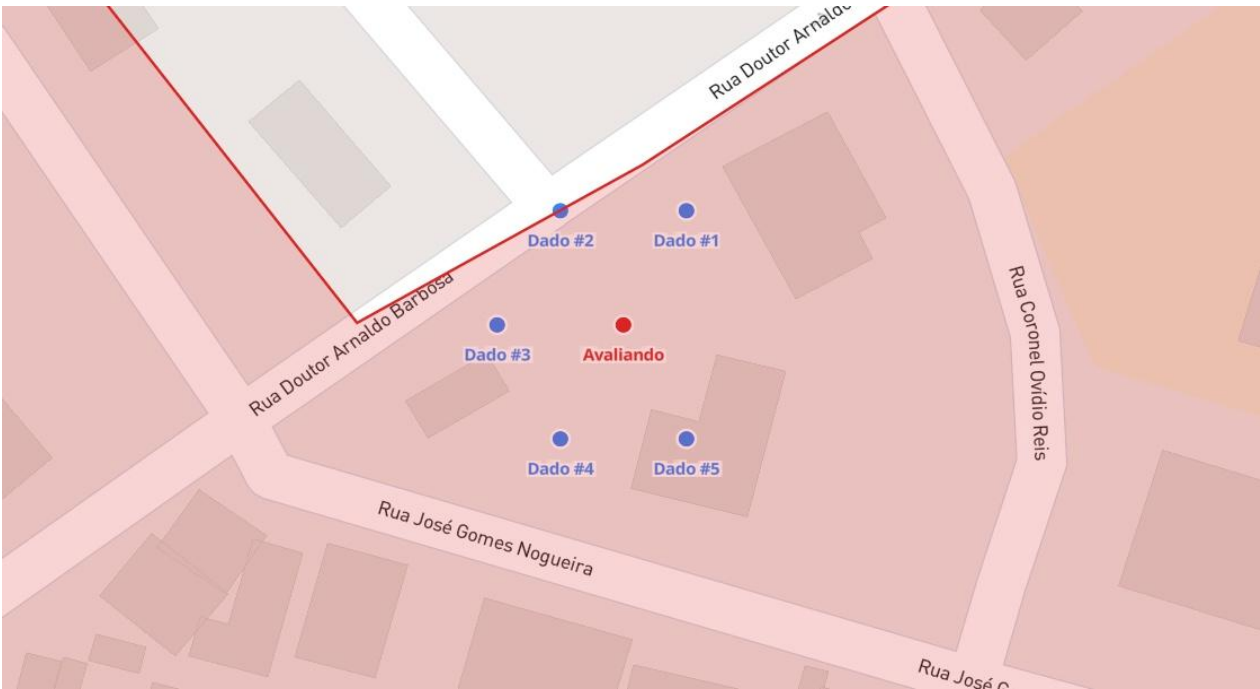
Adendo ao Laudo de Avaliação					
Considerações sobre o mercado:					
- fator valorizante:					
- fator desvalorizante:					
Considerações sobre a garantia:					
- estabilidade e solidez: sim					
- habitabilidade: sim					
- vícios de construção: não					
- visualmente foi identificado risco ambiental? não					
- a edificação avança o limite do lote? não					
- imóvel em construção? não 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:	bom	Qtde. Unidades por Andar:			
		Qtde. Elevadores:			
CARACTERÍSTICAS DO CONDOMÍNIO EM QUE SE ENCONTRA A UNIDADE					
Estado de Conservação:		Piscina:		Depósito Individual:	
		Playground:		TV a Cabo:	
Padrão Construtivo:		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:	31,00	Tipologia:	conjunto comercial		Posição:						
Área Total:	0,00	Padrão Construtivo:	médio comercial		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 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-4	
Amostra 3											
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 4											
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.giulisartocorretora.com.br/imoveis/sala-comercial-a-venda-ou-para-aluguel-edificio-seattle-vila	
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	11.870,97	1,0002	1	1,0082	1,1255			1,134	13.461,80		
2	12.075,00	1,0082	1	1,0082	1,1255			1,142	13.789,42		
3	13.186,67	0,9921	1	1,0082	1,1255			1,1258	14.846,14		
4	9.226,02	1,0586	1	1,0082	1,1255			1,1923	11.000,64		
5	10.324,54	1,0158	1	1,0779	1,1255			1,2192	12.587,41		
Média (R\$/m²)	11336,64							Média (R\$/m²)	13137,08		
Desvio Padrão	1559,84							Desvio Padrão	1442,08		
Coefficiente Variação (%)	13,76%							Coefficiente Variação (%)	10,98%		
Grau Fundamentação:	II							Valor Mínimo (R\$/m²)	12031,73		
Grau Precisão (16,83%):	III							Valor Médio (R\$/m²)	13137,08		
								Valor Máximo (R\$/m²)	14242,43		
Liquidação Forçada								Valor Calculado Adotado	R\$ 406.855,40		
Período de Exposição (meses)			12					Valor de Mercado Adotado	R\$ 405.000,00		
Taxa de Desconto (%)			15,00%								
Valor de Liquidação Forçada:	R\$	352.200,00									

Croqui de Localização



Croqui de Localização das Amostras



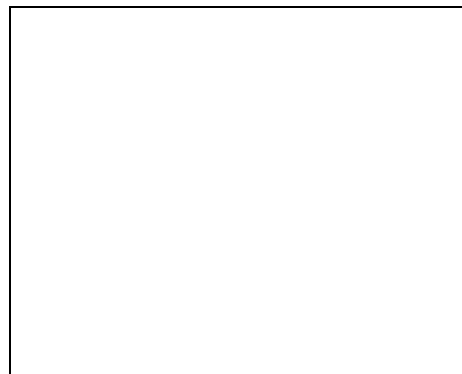
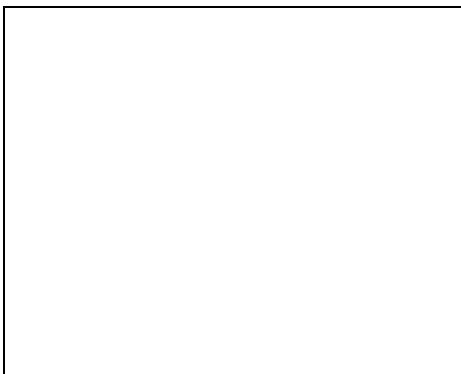
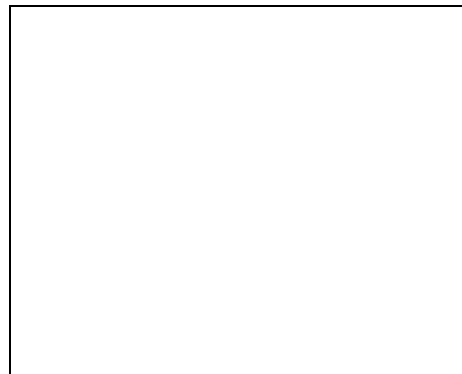
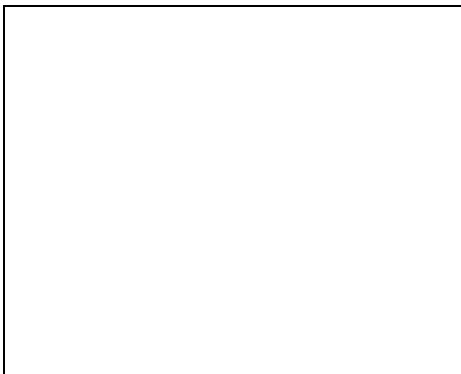
Relatório Fotográfico



varanda



sala vista geral



Certificado de Assinatura Digital

Documento: Konstit v02.pdf

Status: Assinado

Páginas: 7 Partes: 1 Total de Assinaturas: 1

Data: 26/12/2025 15:56

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

Hash: 296C1EE467B19FC6AAE87F02E489464DEF657269

Código do Acordo: 2B3EB620-7B09-41D7-840C-367620EB445A

Eventos das Partes

SAMIRA NUNES RUSTON

Enviado: 26/12/2025 15:55

samira.ruston@konstit.com.br

Visto: 26/12/2025 15:55

Assinado: 26/12/2025 15:55

Código de Segurança: Validado

Email: Verificado

IP: 15.235.46.214

COMO VERIFICAR ESTE DOCUMENTO

URL de verificação: <https://www.assinafy.com.br/verificador/296C1EE467B19FC6AAE87F02E489464DEF657269>

Documento: Konstit v02.pdf

Hash: 296C1EE467B19FC6AAE87F02E489464DEF657269

Código do acordo: 2B3EB620-7B09-41D7-840C-367620EB445A



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/296C1EE467B19FC6AAE87F02E489464DEF657269>

Documento: Konstit v02.pdf

Hash: 296C1EE467B19FC6AAE87F02E489464DEF657269

Código do acordo: 2B3EB620-7B09-41D7-840C-367620EB445A

