



AVALIAÇÃO DE GALPÃO INDUSTRIAL – PELOTAS, RS

Avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas, RS

São Paulo, 17 de maio de 2018.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

São Paulo, SP.

Ref. Avaliação do imóvel logístico localizado na Avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Cidade de Pelotas, Estado do Rio Grande do Sul.

Prezados Senhores,

O presente trabalho contempla a avaliação do imóvel em referência com a determinação do valor de mercado para venda.

A avaliação está baseada em dados coletados no mercado através de levantamento e pesquisa de junto aos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 e NBR 14.653-2/2004, da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No relatório descrevemos o imóvel em estudo, bem como toda a metodologia utilizada para o cálculo dos valores e a conclusão do mesmo, relatando todos os fatos pertinentes a avaliação.

Mais uma vez, agradecemos pela oportunidade e estamos à disposição para qualquer dúvida ou esclarecimento adicional.



Marcio Kawashima
Diretor Técnico

Sumário Executivo	4
Objetivo	5
Metodologia	7
Localização	10
Região Circunvizinha	11
Planejamento Urbano	14
Características do Imóvel	16
Documentação do Imóvel	29
Avaliação	30
Conclusão	41
Anexo I – Pesquisa de mercado	42
Anexo II – Homogeneização de valores	44
Anexo III – Tratamento estatístico	45
Anexo IV – Documentação fornecida	48

Solicitante: GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Objeto: Imóvel Logístico

Endereço: Avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas, RS.

Objetivo: Determinação do valor de mercado para venda

Metodologia: Métodos comparativo direto de dados de mercado e da renda

Imóvel: Área de Terreno: 41.300,00 m² (conforme matrícula)

Área construída: 9.912,60 m² (quadro de áreas)

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Data base: Maio de 2018.



Valor de Mercado para Venda: R\$ 34.047.000,00

Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor de mercado para venda do imóvel situado na Avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas, RS, na data base de maio de 2018.

Premissas e Considerações Gerais

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

- Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, dia 14 de maio de 2018,
- Para execução deste trabalho, foram utilizados dados e informações, auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Kawa Negócios Imobiliário considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidas para este relatório;
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;
- As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente e as consideramos legítimas e que correspondem a atual realidade do imóvel, não tendo sido aferidas in loco;
- Não foram avaliadas máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- Ressaltamos que a determinação do valor do ponto comercial não faz parte do escopo desta avaliação;
- O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;
- A Kawa Negócios Imobiliários não mantém relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;
- Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Kawa Negócios Imobiliários;
- Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;
- Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e
- A Kawa Negócios Imobiliários não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos), da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para locação do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para locação

Definições Técnicas

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- Um proprietário disposto a efetuar a transação;
- Que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- Não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com “especial” interesse na propriedade em questão.

Aplicação da Metodologia

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo método da **“Renda”** e aferimos os resultados pelo método **“Evolutivo”** para determinação do valor de mercado livre para compra/venda.

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

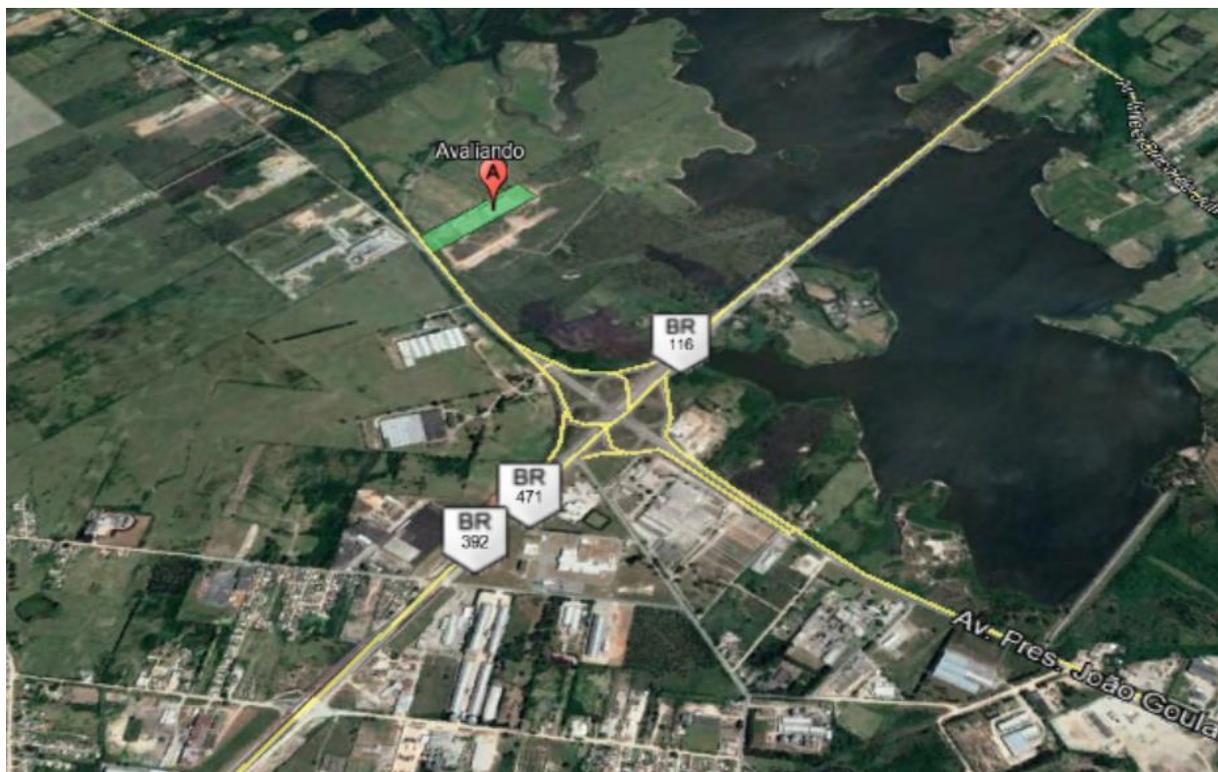
Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como "Grau III" quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independentemente, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Localização

O Imóvel está localizado na Avenida João Belchior Marques Goulart nº 9.500 – Fragata, Pelotas, RS

Distâncias (pontos de referências)

- Até o Aeroporto Pelotas: 10,0 km
- Até o Centro da Cidade: 7,5 km
- Até o Aeroporto Internacional de Porto Alegre: 325,0 km



Ocupação Circunvizinha

A região circunvizinha ao imóvel em estudo possui uma ocupação predominante industrial.

Melhoramentos Públicos

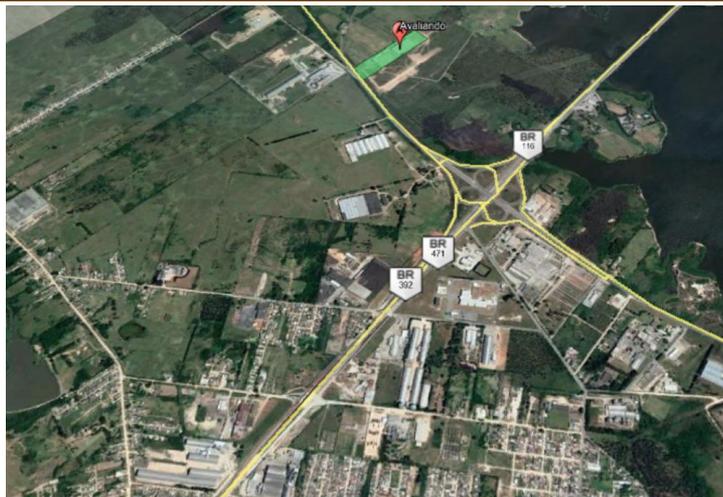
Nível Local: Precário

Melhoramentos Existentes: Rede de energia elétrica.

Logradouro Principal: Avenida João Belchior Marques Goulart (BR 392), tem sentido duplo com uma faixa de rolamento em cada sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego local baixo e pavimentação em asfalto..

Melhoramentos Públicos

Vista da região circunvizinha



Vista da Avenida



Vista da Avenida



Transportes

Tipos: Rodoviário

Nível Geral de Transportes: Bom.

Observações: -

Acessibilidade Viária

Configuração da Malha Viária: Mista.

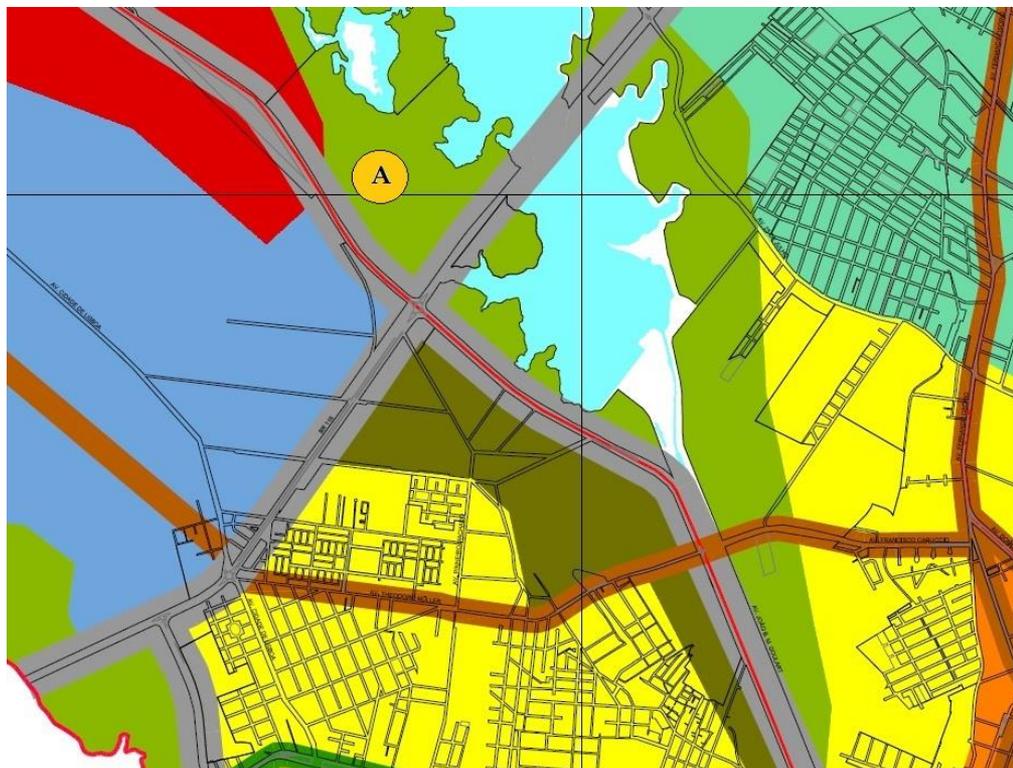
Principais Vias de Circulação Local: Avenida João Belchior Marques Goulart (BR 392)

Intensidade de Tráfego: baixa/média

Nível de Escoamento: Bom.

Planejamento Urbano

De acordo com atual lei de zoneamento nº 5502/2008, o imóvel localiza-se em uma Zona Matriz Verde e Azul Urbana, com conforme mapa a seguir:



LEGENDA

- DISTRITO PARA PEQUENAS E MÉDIAS EMPRESAS
- MATRIZ VERDE E AZUL URBANA
- CONSOLIDAÇÃO DA CIDADE CONSTITUÍDA
- ZONA RURURBANA
- EXPANSÃO DA CENTRALIDADE
- CIDADE HISTÓRICA
- INTERFACE ENTRE CIDADE E O EIXO AGROINDUSTRIAL
- DISTRITO INDUSTRIAL
- EIXO AGROINDUSTRIAL
- PARQUE DA ORLA DO CANAL
- ESTRUTURA VIÁRIA REGIONAL
- ESTRUTURA VIÁRIA URBANA
- CORREDOR VERDE

Segundo a legislação atual, o imóvel está ainda inserido nas seguintes classificações:

- O imóvel está inserido em Área de Especial Interesse Ambiental – AEIA
- Está inserido no Grupo 3 – Grau de Impacto baixo – Porte grande e excepcional
- Área de transição Industrial / Industrial
- Taxa de Ocupação – 70%
- *Obs. Para as áreas de interesses ambientais os desenvolvimentos serão aprovados caso a caso.*

A propriedade em estudo é um imóvel logístico, ocupado pela AMBEV.

Terreno

Um terreno de formato retangular com topografia plana em relação ao logradouro principal com as seguintes dimensões:

- Frente de 426,28 m para BR 392;
- Lateral Direita: 102,20 m
- Lateral esquerda: 100,00 m
- Fundos: 400,00 m
- Área: 41.300,00 m².

Vista da frente principal do imóvel



Vista da lateral



Construções



Composição: O imóvel conta com 1bloco principal, além das construções de apoio.

Área Total: 9.912,60 m²

Pé-direito livre: 2,5 e 3,00 m (áreas administrativas) / galpão 12,00 m

Estrutura: Metálica

Fechamento lateral: Alvenaria em blocos

Tipo de cobertura: Metálica

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Estacionamentos: descoberto

Construções – Galpão Armazém Principal

Composição: Galpão

Área: 6.161,00 m²

Pé-direito: 12,00 m

Estrutura: Metálica

Cobertura: Estrutura metálica com telhas metálicas

Forros: -

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Estacionamentos: descoberto

Acabamentos internos e externos

Fachada: Pintura à base de látex sobre bloco aparente

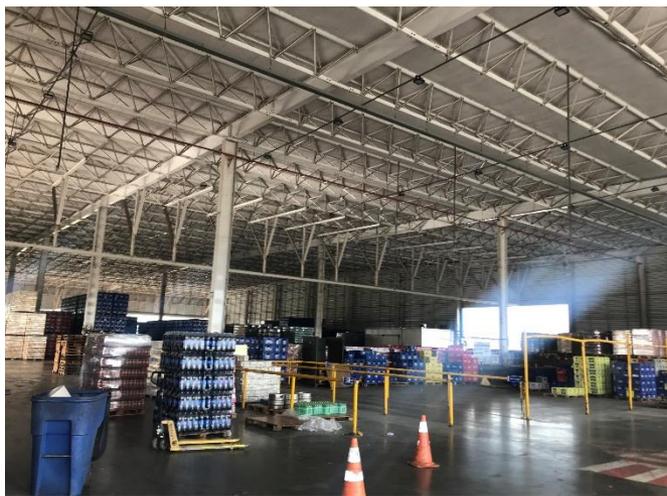
Paredes internas: Pintura à base de látex sobre bloco aparente

Forro: -

Esquadrias / Vidros: -

Piso: Concreto armado desempenado a laser

Vista da interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Construções – Galpão Armazém Equipamentos



Composição: Galpão utilizado para manutenção e guarda de equipamentos

Área: 506 m²

Pé-direito: 5,00 m

Estrutura: metálica

Cobertura: Estrutura e cobertura metálica

Forros: -

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Estacionamentos: descoberto

Acabamentos internos e externos

Fachada: Pintura à base de látex sobre bloco aparente

Paredes internas: Pintura à base de látex sobre bloco aparente

Forro: -

Esquadrias / Vidros: -

Piso: Concreto armado

Vista do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Construções – Bloco Administrativo



Composição: Área administrativa formada por várias salas / 2 pavimentos

Área: 1.422,30 m²

Pé-direito: 2,50 m

Estrutura: Concreto armado

Cobertura: Estrutura em concreto armado / laje

Forros: Lambris plásticos

Idade aparente: 3 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Estacionamentos: descoberto

Acabamentos internos e externos

Fachada: Pintura à base de látex sobre bloco aparente

Paredes internas: Pintura à base de látex sobre bloco aparente.

Forro: -

Esquadrias / Vidros: Alumínio anodizado / Vidros Comuns.

Piso: Piso cerâmico

Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista interna do imóvel



Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vista do imóvel



Vista Geral



Vista Geral



Documentação do imóvel

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Cartorio de registro de Pelotas – 1ª Zona

Matrícula:	82.641
Outorgado:	Dagnese e Martini Incorporações Ltda
Área terreno:	41.300,00 m ²
Data:	23 de fevereiro de 2018

Contratos e Aditivos

Contrato:	18 de Dezembro de 2012
1º Aditivo:	26 de Abril de 2013
2º Aditivo:	07 de Julho de 2014

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de mercado para venda foi obtido por meio da utilização do **método da renda aferido pelo método evolutivo**, conforme demonstrado a seguir:

Método da Renda

MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

As premissas foram identificadas conforme o tipo do projeto desenvolvido e destacadas em nossas premissas. A partir cenários foram calculados os VPLs.

Definição de Termos Específicos:

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

Método da Renda

Para nossos cálculos definimos como premissas básicas as seguintes:

- Todas as análises são consideradas em R\$ da Base, ou seja, sem projeções inflacionárias.
- As taxas de descontos foram calculadas tomando como base algumas premissas de riscos, conforme destacado a seguir:

Composição da Taxa de Desconto

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais - Bacen (15.05.18)	0,39% a.m	4,77% a.a
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,08% a.m	1,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,12% a.m	1,50% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		9,27% a.a

Composição da Taxa de Perpetuidade - Cap Rate 10o Ano

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais - Bacen (15.05.18)	0,39% a.m	4,77% a.a
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,08% a.m	1,00% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		9,77% a.a

- Como receitas consideramos o valor de aluguel atual no valor de **R\$ 287.340,30 mensais**.
- Como trata-se de um BTS, consideramos como despesas diretas os tributos sobre receitas (6,15%) e sobre venda (3,08%) no final de cada período, além do honorário de comissão imobiliária de 6% sobre o valor de venda.
- É premissa que o contrato de BTS não será interrompido antes do seu término.

A seguir apresentamos 2 cenários de análises sendo o primeiro considerando um fluxo de 10 anos, onde o contrato de locação será prorrogado mantendo as mesmas bases existentes. Já para a segunda análise consideramos o período remanescente do contrato, com uma venda hipotética ao final do período.

Método da Renda

Fluxo de Caixa – Período de 10 Anos

Fluxo de Caixa - Built to Suit - 10 Anos			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Item	Área Total	Aluguel Base 01.05.18	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8 (**)	Ano 9	Ano 10
Receitas												
Aluguel	9.912,60	287.340,30	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08	3.448,08
Subtotal Bruto Receitas	9.912,60	287.340,30	3.448,08									
Imposto Sobre Receita	3,65%		-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86	-125,86
Subtotal Líquido			3.322,23									
Investimentos												
FRA - Fundo Reserva de Ativo (*)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Subtotal Pós FRA			3.322,23									
Valor de Locação Base Mercado	287,34											3.448,08
Venda 10o Ano - Sobre Valor de Mercado	Cap 9,77%											35.292,56
Comissão de Venda	6,00%											-2.117,55
Imposto Sobre Receita / Venda	6,73%											-2.375,19
Total			3.322,23	34.122,05								

(*) Contrato de Built to Suit considera que o imóvel deverá ser devolvido com pintura e considerado o desgaste normal do imóvel, sendo assim deve-se prever uma verba para a reposição do ativo ao final do fluxo (FRA).

(**) Contrato de BTS vence em março de 2025.

Análise de sensibilidade

NPV - FCD		
Cap Rate		VPL (R\$)
7,27%	0,59%	41.098
8,27%	0,66%	38.910
9,27%	0,74%	36.892
10,27%	0,82%	35.028
11,27%	0,89%	33.306
12,27%	0,97%	31.712

Método da Renda

Fluxo de Caixa – Período Contratual

(x1.000)

Período (Mensal)	Receita Mensal	Venda 10o Ano	Impostos Sobre Receita	Imposto Sobre Receita + Venda	Subtotal	Comissão de Venda	Total
		<i>Cap Rate 9,77%</i>	<i>3,65%</i>	<i>6,73%</i>		<i>6,00%</i>	
mai/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/18	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/19	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/20	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/21	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/21	287,34		-10,49		276,85		276,85

Método da Renda

Fluxo de Caixa – Período Contratual

(x1.000)

Período (Mensal)	Receita Mensal	Venda 10o Ano	Impostos Sobre Receita	Imposto Sobre Receita + Venda	Subtotal	Comissão de Venda	Total
		Cap Rate 9,77%	3,65%	6,73%		6,00%	
jan/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/22	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/23	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
abr/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
mai/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
jun/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
jul/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
ago/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
set/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
out/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
nov/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
dez/24	287,34		-10,49		276,85		276,85
jan/25	287,34		-10,49		276,85		276,85
fev/25	287,34		-10,49		276,85		276,85
mar/25	287,34	35.292,90	-10,49	-2.375,21	33.194,54	-2.117,57	31.076,97

Análise de sensibilidade

NPV - FCD

Cap Rate	VPL (R\$)
7,27%	37.325
8,27%	35.633
9,27%	34.047
10,27%	32.561
11,27%	31.166
12,27%	29.857

Método Evolutivo

Determinação do valor do terreno

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

- a) Equivalência de Situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.
- b) Equivalência de Tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.
- c) Equivalência de Características: Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

- FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.
- ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.
- FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação “Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações”, autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

$$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{4}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30\%}$$

e

$$\left(\frac{\text{ÁreaComparativo}}{\text{ÁreaAvaliando}} \right)^{\frac{1}{8}} \quad \text{quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30\%}$$

- FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:
 - terreno plano = 1,00
 - caído para os fundos até 5% = 0,95
 - caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
 - caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
 - caído para os fundos mais de 20% = 0,70
 - em aclave até 10% = 0,95
 - em aclave até 20% = 0,90
 - em aclave acima de 20% = 0,85

- **FATOR SUPERFÍCIE:** os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:
 - situação paradigma: terreno seco = 1,00
 - terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
 - terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
 - terreno permanentemente alagado = 0,60

- **FATOR APROVEITAMENTO:** os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

- **FATOR LOCAL:** os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Memória de cálculo

A determinação do valor de mercado pelo método evolutivo é resultado da somatória do valor de terreno com o valor das construções e benfeitorias, aplicado um fator de comercialização, onde neste caso foi aferido em 1,25.

Com base nos critérios expostos anteriormente, apresentamos a seguinte memória de cálculo:

Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$) (Ref. CUB-RS, abr-18)	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terrenos									
Terreno	41.300,00	187,77					1,00	7.754.901	7.754.901
Edificações									
Portaria	610,50	1.285,00	3	b	60	57	0,98	784.493	768.803
Operações	1.422,30	1.863,00	3	b	60	57	0,98	2.649.745	2.596.750
Armazém	7.240,30	1.863,00	3	b	60	57	0,98	13.488.679	13.218.905
CAT/SOPI	506,50	1.863,00	3	b	60	57	0,98	943.610	924.738
Cobertura para motos	133,00	212,75	3	b	60	57	0,98	28.296	27.730
Subtotal Edificações	9.912,60							17.894.823	17.536.926
Benfeitorias									
Patio intertravado	8.879,60	48,30	3	b	50	46	0,97	428.885	416.018
Área pav. concreto	630,00	48,30	3	b	50	46	0,97	30.429	29.516
Área Brita	11.016,50	14,95	3	b	50	46	0,97	164.697	159.756
Área grama	8.678,50	9,20	3	b	50	46	0,97	79.842	77.447
Área Concretada	3.892,80	66,70	3	b	50	46	0,97	259.650	251.861
Pit stop de gás	52,10	212,75	3	b	50	46	0,97	11.084	10.751
Área da rua integrada	604,60	66,70	3	b	50	46	0,97	40.327	39.117
Subtotal Benfeitorias								1.014.914	984.466
Edificações e Benfeitorias						56	0,98	18.909.737	18.521.392
Custos								26.664.638	26.276.293
Valor de Mercado					F. Comercialização		1,25		32.845.366

Conclusão

Pelas especificidades existentes e conforme as análises realizadas pelas metodologias aplicáveis, consideramos o Método da Renda pelo período contratual o mais apropriado para determinação do valor de mercado do imóvel.

Portanto, de acordo com as tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores, na data base de maio de 2018:

VALOR MERCADO PARA VENDA

R\$ 34.047.000,00 (Trinta e quatro milhões e quarenta e sete mil reais)



Márcio Kawashima
Engenheiro Civil
Crea-SP Nº 5060.939.082/D

Anexo I – Pesquisa de Mercado para Venda Terreno

Elementos comparativos								
Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	ÁreaTerreno	Preço (R\$)	SituaçãoV
1	Av. Pres. João Goulart, ao lado do Atacadão	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	10.000,00	1.100.000,00	oferta
2	Rua Iara Silva, 217	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	35.613,98	2.750.000,00	oferta
3	Av. Zeferino Costa	Tres Vendas	Pelotas	RS	mai-18	23.625,00	1.500.000,00	oferta
4	Av. Fernando Osório, 7140	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	12.356,25	1.300.000,00	oferta
5	Av. Pres. João Goulart, ao lado do 8578	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	10.000,00	1.500.000,00	oferta
6	Av. Duque de Caxias, alt do Nr 5614	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	1.741,00	1.000.000,00	oferta
7	Av. Pres. João Goulart, ao lado da Ferraço	Fragata	Pelotas	RS	mai-18	7.500,00	1.000.000,00	oferta
Avaliando	Av. João Belchior Marques Goulart, 9.500	Fragata	Pelotas	RS	mai-18			

Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento Edif.	ValorCom?
1	regular	terreno inundável	caído até 5%	ao nível	baixo	não
2	irregular	seca	caído até 5%	ao nível	baixo	não
3	regular	terreno inundável	caído de 5 a 10%	ao nível	baixo	não
4	regular	seca	caído de 5 a 10%	ao nível	baixo	não
5	irregular	terreno inundável	plano	ao nível	médio	não
6	regular	seca	plano	ao nível	alto	não
7	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
Avaliando	regular	seca	plano	ao nível	médio	sim

Anexo I – Pesquisa de Mercado para Venda – Mapa de localização dos elementos comparativos



Anexo II – Homogeneização de Valores para Venda

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	110,00	0,90	99,00	1,05	1,75	1,25	0,92	1,23	2,20	217,80
2	77,22	0,90	69,50	1,05	1,75	1,00	0,98	1,23	2,01	139,70
3	63,49	0,90	57,14	1,11	1,75	1,25	0,97	1,60	2,68	153,14
4	105,21	0,90	94,69	1,11	1,75	1,00	0,93	1,60	2,39	226,31
5	150,00	0,90	135,00	1,00	1,00	1,25	0,92	1,23	1,40	189,00
6	574,38	0,90	516,94	1,00	0,70	1,00	0,82	0,94	0,46	237,79
7	133,33	1,00	133,33	1,00	1,00	1,00	0,90	1,23	1,13	150,66

Anexo III – Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

Onde: n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

$$IC = M \pm E0, \quad "q" \text{ somente será rejeitado se } |t(n-1)| > t(n-1, a/2)$$

Para o teste de hipótese:

Onde: n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	7
Média Aritmética	187,77
Desvio Padrão	40,37
Coefficiente de Variação	21%
Limite Inferior	131,44
Limite Superior	244,10
Elementos saneados	7
Média Saneada	187,77
t de Student	1,4400
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	165,80 -12%
Superior	209,74 12%
Hipótese de rejeição	-
Aceito a Média Saneada	

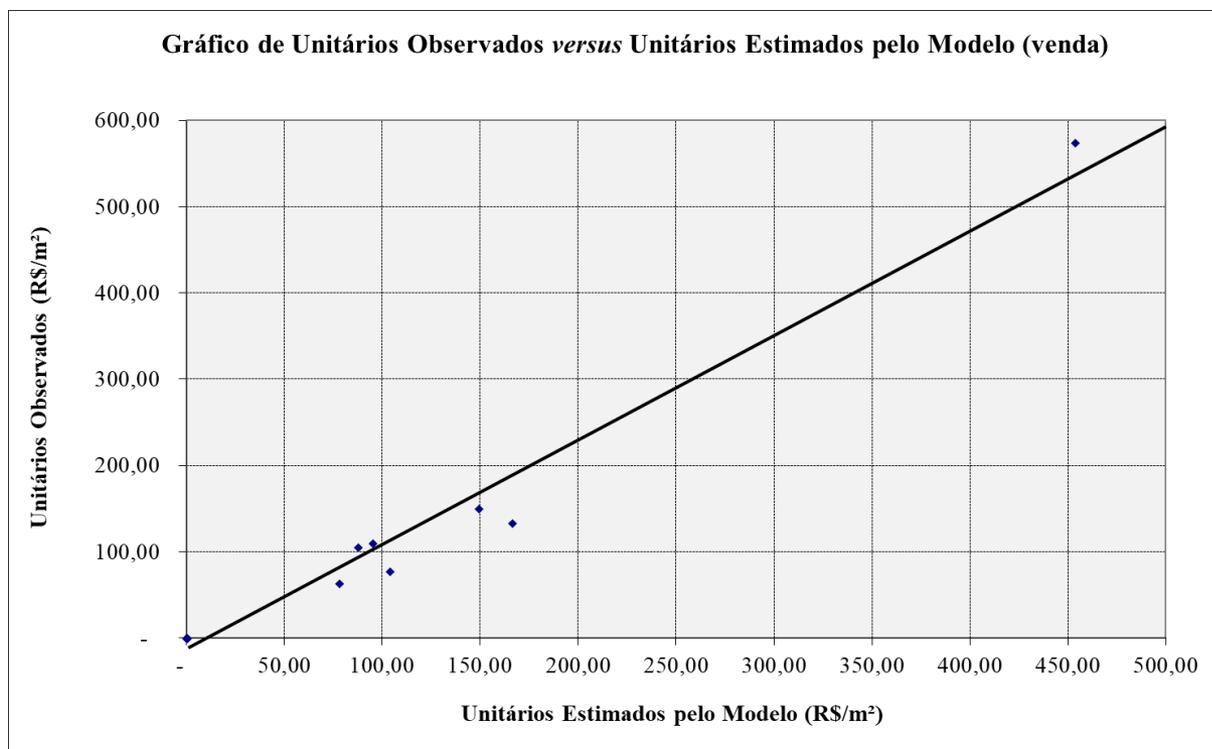
AVALIAÇÃO

Área	41.300,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	187,77
Valor do Terreno	7.754.901
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	6.847.490
Superior	8.662.312

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado



Anexo III – Documentação

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



Página 1 de 7

MARIO PAZUTTI MEZZARI - OFICIAL

CERTIDÃO

CERTIFICO, usando a faculdade que me confere a Lei e por assim ter sido pedido, que revendo neste Livro nº 2 - Registro Geral, verifiquei constar na matrícula o teor seguinte:



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. Matrícula
1 82.641

Pelotas, 18 de dezembro de 2012.-

IMÓVEL: UMA FRAÇÃO DE CAMPO, composta dos lotes números dez, onze, doze, treze e quatorze, com a área de quatro hectares e treze ares (4ha.13a), situada no distrito de Pelotas, lugar denominado Guabiroba, contendo uma plantação de eucaliptos, confrontando pela frente com Alcides Beloni e Antonio Baade, por um lado com Roberto Rocha Imóveis Ltda, pelo outro lado com Dr. Luiz Guedes e pelos fundos com Roberto Rocha Imóveis Ltda. Dita fração está cadastrada no INCRA sob nº 950.157.750.948-6; área total 23,5000; módulo fiscal 16,0000; nº de módulos fiscais 1,4687; fração mínima de parcelamento 2,0000; 950.157.750.930-3; área total 23,5000ha; módulo fiscal 16,0000; nº de módulos fiscais 1,4687; fração mínima de parcelamento 2,0000; e 950.157.750.956-7; área total 23,5000ha; módulo fiscal 16,0000; nº de módulos fiscais 1,4687; fração mínima de parcelamento 2,0000. - **PROPRIETÁRIO: ROBERTO ROCHA IMÓVEIS LTDA**, inscrita no CNPJ nº 13.623.300/0001-79, com sede na Rua Barão de Santa Tecla nº 583, sala 801, em Pelotas/RS.-

REGISTRO ANTERIOR: este imóvel origina-se do desmembramento da matrícula nº 81.984 de 10 de outubro de 2012 deste Ofício.
Emolumentos: R\$12,40. Selo nº 0428.03.1200007.00734.
Registrador Substituto
rc Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.1-82.641 - Pelotas, 07 de outubro de 2013. Retificação.-
Conforme requerimento da proprietária, nos termos do artigo 213, Inciso II, da Lei 6.015/73 (com a redação dada pela Lei 10.931 de 02/08/2004), instruído com memorial e planta assinados pelo responsável técnico Juliano Zambrano Schuch - CREA 120257, ART do CREA e com anuência dos confrontantes conforme documentos, que ficam arquivados neste Ofício, retifico a descrição do imóvel desta matrícula para a correta que é a seguinte:

UMA FRAÇÃO DE CAMPO, situada nesta cidade de Pelotas/RS, com área de quatro hectares e treze ares (4ha.13a.), no lugar denominado Guabiroba, contendo uma plantação de eucaliptos, confrontando pelos fundos, a nordeste, com o imóvel de Roberto Rocha Imóveis Ltda; azimute 85°34'56" e distância de 102m20; pela lateral sudeste com o imóvel de Roberto Rocha Imóveis Ltda; azimute 179°10'57" e ... segue no verso ...

Continua na próxima página

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867
E-mail: certidao@mezzari.com.br

Continuação da página anterior



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. Matrícula
01v 82.641

distância de 426m28; pela frente, a sudoeste, com a faixa de domínio da Rodovia BR 392, do Departamento Nacional de Infra Estrutura de Transportes - DNIT; azimute 280°39'12" e distância de 100m00; e pela lateral noroeste, com o imóvel de José Luis Vaz da Silva; azimute 358°36'37" e distância de 400m00; até o vértice inicial, finalizando assim a descrição deste perímetro.

Emol: R\$77,70. Selo 0428.04.1300007.00234. Protocolo 229064 de 17/09/2013

Registrador Substituto
rc

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.2-82.641 - Pelotas, 03 de junho de 2014. Compra e Venda. -

Transmitente: ROBERTO ROCHA IMÓVEIS LTDA., inscrito no CNPJ nº 13.623.300/0001-79, com sede na Rua Barão de Santa Tecla nº 583, sala 801, Centro, em Pelotas/RS (consta no título declaração de que o imóvel faz parte do ativo circulante da empresa, não tendo sido apresentadas a CND do INSS e a CN da SRF).-

Adquirente: DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ nº 19.443.436/0001-83, com sede na Avenida Presidente João Goulart nº 9246, BR 392, Distrito Industrial, em Pelotas/RS.-

Conforme escritura pública lavrada em 30 de maio de 2014, às folhas 034 do Livro 82, sob nº 13.371-126 no Tabelionato de Notas de Dunas de Pelotas/RS, este imóvel foi vendido pelo preço de R\$2.600.000,00 (quitado). A avaliação fiscal foi de R\$2.600.000,00.-

Emolumentos: R\$2.555,40. Selo Nº 0428.09.1300007.00191. Protocolo nº 236.198 de 30/05/2014.-

Registrador Substituto
PSP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.3-82.641 - Pelotas, 06 de agosto de 2014. Cadastro. -

Este imóvel está localizado atualmente na zona urbana desta cidade de Pelotas/RS, e está cadastrado na Prefeitura Municipal pela Avenida Presidente João Belchior Marques Goulart nº 9.500. A presente averbação é feita a requerimento, instruído com a certidão da Prefeitura Municipal de Pelotas nº 124.390/2014, que ficam arquivados neste Ofício.-

... Segue na folha 2

Continua na próxima página

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867

Anexo III – Documentação

Página 3 de 7

Continuação da página anterior-----



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 2 Matrícula 82.641



Pelotas, 06 de agosto de 2014.-

Emolumentos: R\$56,60. Selo: 0428.00.1400008.01451 = R\$0,70. Protocolo nº 237868 Lº 1AT de 31/07/2014.-

Registrador Substituto
MEMP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.4-82.641 - Pelotas, 27 de outubro de 2014. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-

Devedora: DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LIMITADA., supra qualificada.-

Credor: BANCO ABC BRASIL S.A., inscrito no CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Juscelino K. de Oliveira, nº 1400, 3º, 4º e 5º andares, na cidade de São Paulo/RS.-

Conforme escritura pública de alienação fiduciária, lavrada aos 17 de outubro de 2014, às fls. 076 do Livro 21, sob nº 3.096/093 no Tabelionato Caldiarero, Nova Bassano/RS, que se regerá pelas disposições da lei nº 9.514/97, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia ao Contrato de Emissão de Garantia em Moeda Estrangeira nº 3329414, com as seguintes características: **Valor:** US\$5.263.157,89, que em moeda corrente nacional equivale à **RS12.000.000,00**. **Vencimento:** 02/08/2016. **Forma de pagamento:** Parcela Única. Sobre os valores em atraso, desde a data de vencimento até efetivo pagamento, incidirão cumulativamente juros moratórios de 12% ao ano, taxa equivalente à variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - DI Over Extragrupo - CETIP S/A - Mercados Organizados, capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis, acrescida da taxa de 5% ao mês com base em um mês de 30 dias, sendo referidos encargos calculados de forma exponencial *pro rata temporis*, e multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% sobre o saldo em aberto. Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.514/97, as partes avaliam o imóvel em R\$2.600.000,00. Após o decurso do prazo de carência de 03 dias da data do vencimento, que fica estabelecido como carência, estará caracterizada a inadimplência e a credora fiduciária requererá a intimação dos garantidores fiduciários para satisfazer, no prazo de 15 dias a prestação vencida.-

... Segue no verso ...

Continua na próxima página-----

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867
E-mail: certidao@mezzari.com.br

Página 4 de 7

Continuação da página anterior-----



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona Livro nº 2 - Registro Geral

Fls. 2v Matrícula 82.641

Emolumentos R\$2.558,80. Selo: 0428.00.1400008.17070 - R\$13,85. Protocolo: nº 240700, Lº 1-AU de 22/10/2014.-

Registrador Substituto
MEMP

Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.5-82.641 - Pelotas, 27 de setembro de 2016. Inscrição Municipal.-

Conforme informação obtida a vista de documento oficial da Prefeitura de Pelotas, para os efeitos do disposto no artigo 176, § 1º, II, 3, b, da Lei nº 6.015/73, averbo que este imóvel tem a seguinte designação cadastral: **inscrição municipal nº 1167421**.-
Emolumentos: R\$34,90. Selo: 0428.00.1500002.63501 - R\$1,30. Protocolo: nº 266800, Lº 1-AZ de 23/09/2016.-

Registrador Substituto
PFQR

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.6-82.641 - Pelotas, 27 de setembro de 2016. Cancelamento do R.4. -

Conforme autorização passada pelo BANCO ABC BRASIL S.A., constante da Escritura Pública infra registrada, cancelo o registro da alienação fiduciária constante do R.4. Constitui-se assim, o direito de propriedade plena do imóvel em favor de **DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LIMITADA**, já qualificada no R.2 supra. Emolumentos: R\$1.539,10. Selo: 0428.00.1500002.63502 - R\$20,25. Protocolo: nº 266800, Lº 1-AZ de 23/09/2016.-

Registrador Substituto
PFQR

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.7-82.641 - Pelotas, 27 de setembro de 2016. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-

Devedora: DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LIMITADA, inscrita no CNPJ 19.443.436/0001-83, com sede e domicílio na Rua Pinheiro Machado nº 1274, sala 706-A, Ed. Del Grappa, Centro, em Nova Bassano-RS. -

Credor: BANCO ABC BRASIL S.A., inscrito no CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade de Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, na cidade de São

... Segue na folha 3

Continua na próxima página-----

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867
E-mail: certidao@mezzari.com.br

Anexo III – Documentação

Página 5 de 7

Continuação da página anterior-----

 Brasil	Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona	
	Livro nº 2 - Registro Geral	
	Fls. 3	Matrícula 82.641

Pelotas, 27 de setembro de 2016.-

Paulo-SP. -
Conforme Escritura Pública lavrada às fls. 154 do Livro 22-C, Número Geral 3.282 - Número de Ordem 075, aos 21 de setembro de 2016 no Tabelionato de Nova Bassano/RS, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia da dívida no valor de **RS10.000.000,00**, oriunda da Cédula de Crédito Bancária nº 4147116, com as seguintes características: Prazo: 1080 dias; Forma de Pagamento: em 36 prestações, vencendo-se a primeira em 27/07/2016 e a última em 12/06/2019; Vencimento Final: 12/06/2019; Encargos/Juros Remuneratórios: A) 100% da variação diária do CDI, capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias úteis; e B) taxa efetiva de 4,2818% ao ano, considerando-se um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,3500% ao mês, sendo os juros calculados de forma exponencial "pro-rata temporis"; Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.517/97, as partes avaliam o imóvel em R\$12.462.000,00. Vencida e não paga qualquer parcela da Obrigação Garantida, após decurso do prazo de carência de 03 (três) dias da data do vencimento, tal ato possibilitará ao CREDOR promover a constituição em mora nos termos do artigo 26 da Lei 9514/97, requerendo a intimação da Fiduciante a pagar dentro de 15 dias, contados da intimação, os valores devidos. Demais condições na forma contratual. -
Emolumentos: R\$3.074,00. Selo: 0428.00.1500002.63503 - R\$20,25. Protocolo: nº 266800, Lº 1-AZ de 23/09/2016.-
Registrador Substituto
PFQR
Paulo
Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Av.8-82.641 - Pelotas, 28 de abril de 2017. Cancelamento do R.7.-
Conforme autorização da credora, constante da Escritura Pública infra registrada, este imóvel foi liberado da alienação fiduciária feita em favor do Banco ABC Brasil S.A., ficando **cancelada** a transmissão da propriedade fiduciária registrada no R.7. Constitui-se assim, o direito de propriedade plena do imóvel em favor de **DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LTDA.**, já qualificada no R.2 supra.-
Emolumentos: R\$1.682,40. Selo: 0428.00.1700001.09173 - R\$62,80. Protocolo: nº 273667, Lº 1-BA de 20/04/2017.-
... Segue no verso ...

Continua na próxima página-----

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867
E-mail: certidao@mezzari.com.br

Página 6 de 7

Continuação da página anterior-----

 Brasil	Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona	<i>Paulo</i>
	Livro nº 2 - Registro Geral	
	Fls. 3v	Matrícula 82.641

Registrador Substituto
PFQR
Paulo
Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

R.9-82.641 - Pelotas, 28 de abril de 2017. Alienação Fiduciária em Garantia - Propriedade Fiduciária.-
Devedora: DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LIMITADA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ 19.443.436/0001-83, com sede na Rua Pinheiro Machado nº 1.274, sala 706 A, Edifício Del Grappa, Centro, Nova Bassano-RS. -
Credor: BANCO ABC BRASIL S.A., inscrito no CNPJ 28.195.667/0001-06, com sede na Avenida Cidade Jardim nº 803, 2º andar, Itaim Bibi, em São Paulo-SP. -
Conforme a escritura pública especificado no R. supra, este imóvel foi alienado fiduciariamente para a credora, em garantia da dívida no valor de **RS14.300.000,00** (representados pela CCB nº 4147116, de 27/06/2016 e aditada em 15/02/2017, com as seguintes características: Valor principal: R\$10.000.000,00. Prazo: 1.313 dias, contados a partir da data de emissão da cédula; Forma de Pagamento: em 36 prestações, vencendo a primeira em 17/03/2017 e a última em 31/01/2020; Vencimento Final: 31/01/2020; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias, acrescidos da taxa de 4,2818% ao ano, considerando-se um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,3500% ao mês, sendo os juros calculados de forma exponencial "pro rata temporis"; e pela CCB nº 4396317, de 15/02/2017, com as seguintes características: Valor Principal: R\$4.300.000,00; Prazo: 1.080 dias; Forma de Pagamento: em 36 prestações, vencendo-se a primeira em 17/03/2017 e a última em 31/01/2020; Encargos/Juros Remuneratórios: 100% da variação diária do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro - Taxa Média - CDI Over Extragrupo DI - CETIP ("CDI"), capitalizada diariamente com base em um ano de 252 dias, acrescidos da taxa de 4,2818% ao ano, considerando-se um ano de 360 dias, equivalente à taxa efetiva de 0,3500% ao mês, sendo os juros calculados de forma exponencial "pro rata temporis"). Para os efeitos do art. 24, VI, da Lei nº 9.517/97, as
... Segue na folha 4

Continua na próxima página-----

Anexo III – Documentação

Página 7 de 7

Continuação da página anterior-----



Registro de Imóveis - Pelotas - RS - 1ª zona
Livro nº 2 - Registro Geral



Fls.	Matrícula
4	82.641

Pelotas, 28 de abril de 2017.-
partes avaliam o imóvel em R\$9.915.000,00. Uma vez adotados os procedimentos da Lei 9.514/97, após decurso do prazo de carência de 03 dias da data do vencimento da obrigação descumprida, poderá o Credor promover a constituição em mora nos termos do artigo 26 da Lei 9.514/97, bastando requerer ao Oficial do Registro de Imóveis competente que intime a devedora/fiduciante a pagar dentro do prazo de 15 dias, contados da intimação, os valores devidos. O saldo devedor e as prestações serão reajustados na forma contratual. -
Emolumentos: R\$3.360,20. Selo: 0428.00.1700001.09174 - R\$62,80. Protocolo: nº 273667, Lº 1-BA de 20/04/2017.-
Registrador Substituto
PFQR

Bel. Paulo Fernando Quadros Ribeiro

Pelotas/RS, 23/02/2018 14:05:31.
Total: R\$52,40 Cod. 155079
Cert. Matr. 82.641 - 7 pg: R\$33,60 (0428.00.1700001.79389 - R\$2,70)
Busca(s): R\$8,70 (0428.00.1700001.79389 - R\$1,40)
Proc. eletrônico de dados: R\$4,60 (0428.00.1700001.79389 - R\$1,40)

Bel. Ana Cláudia da Silva Ledebuhr - Escrevente Autorizada

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL - ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL



MARIO PAZUTTI MEZZARI - OFICIAL

CERTIDÃO POSITIVA

Certifico que nos lançamentos registrais deste Cartório consta a matrícula número 82.641 (oitenta e dois mil e seiscientos e quarenta e um), de propriedade de BANCO ABC BRASIL S.A, CNPJ nº 28.195.667/0001-06, conforme R.9. Além do abaixo excepcionado, dito imóvel acha-se livre e desembaraçado de **ônus real, cláusulas ou gravames administrativos ou contratuais**, nem registro ou averbação de citação em **ação real ou pessoal reipersecutória** ou de **ação de qualquer outra natureza**. Certifico ainda que não existe protocolo em vigor que estabeleça prioridade ou preferência para terceiros.- #####
Exceção: DAGNESE E MARTINI INCORPORAÇÕES LTDA., CNPJ nº 19.443.436/0001-83, é titular de direito real de re aquisição do imóvel, na condição de fiduciante, conforme R.9. Nada mais.- #####
Esta certidão não contém emendas nem rasuras e todas as informações referem-se ao início do horário de expediente data da emissão.- #####

O referido é verdade e dou fé.-
Pelotas, 23 de fevereiro de 2018

Bel. Ana Cláudia da Silva Ledebuhr
Escrevente Autorizada

Cert. Matr. 82.641 - 1 pg: R\$8,40 (0428.00.1700001.79394 - R\$1,40)
Busca(s): R\$8,70 (0428.00.1700001.79394 - R\$1,40)
Proc. eletrônico de dados: R\$4,60 (0428.00.1700001.79394 - R\$1,40)
TOTAL: R\$25,90 Cod. 155082

Rua Anchieta, 2122 - sala 801 - Pelotas/RS - CEP: 96.015-420 - Fone/Fax: (53) 3225 8867
E-mail: certidao@mezzari.com.br



KAWA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

A KAWA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS é uma empresa do segmento imobiliário com grande destaque em avaliações, estudos de viabilidade, análise de carteira imobiliária, assessoria, consultoria e desenvolvimento imobiliário, atuando em grandes empresas corporativas, nacionais e internacionais, além da parceria com outras empresas do segmento.

O objetivo é prover informações confiáveis para que seus clientes possam tomar as decisões de investimento ou de desmobilização.

Seus sócios possuem grande inserção no mercado imobiliário devido à grande experiência junto às maiores empresas de incorporação e consultoria.

Cliente	Escopo	Data
Brazil Realty	Avaliação de Portfólio imobiliário: <ul style="list-style-type: none"> JK Financial Center Nova São Paulo Financial Center Faria Lima (Projeto) Brasílio Machado Cenesp Condomínio Verbo Divino Diversos Flats Diversos Terrenos Shopping ABC Plaza 	1999 e 2000
Sierra / Sonae	Avaliação dos shoppings: <ul style="list-style-type: none"> Plaza Sul Paulista, São Paulo, SP West Plaza, São Paulo, SP Boavista Shopping, São Paulo, SP Tivoli Shopping, Santa Bárbara do Oeste, SP Parque D. Pedro, Campinas, SP Franca Shopping, Franca Trabalhos realizados para Cushman & Wakefield	2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006
Oi / Telemar	Consultoria imobiliária abrangendo avaliações e elaboração de dossiês de aproximadamente 6.100 imóveis distribuídos em 17 estados brasileiros pertencentes ao portfólio da Telemar.	2003 e 2004
WTorre	Avaliação de 10 imóveis próprios com objetivo de operações internas da empresa	2004
	Laudos de constatação física de 12 empreendimentos pertencentes ao Grupo WTorre com objetivo de análise para manutenção das edificações	2005 e 2009
	Perícia Técnica e constatação física dos imóveis circunvizinhos à obra do Allianz Parque	2009
Ancar Ivanhoé Cambridge	Avaliação dos shoppings: <ul style="list-style-type: none"> Plaza Sul Paulista, São Paulo, SP West Plaza, São Paulo, SP Realizados para Cushman & Wakefield	2005
Cyrela Brazil Realty	Análise e assessoria imobiliária para aquisição de terrenos para incorporação nos estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Goiás e DF	2007 e 2008
Immense Moveis para Escritórios	Avaliação de 3 imóveis para efeito contábil e desmobilização	2007, 2008 e 2009
Gafisa S.A	Análise e assessoria imobiliária para aquisição de terrenos para incorporação nas regiões norte e nordeste do Brasil	2008 e 2009
FAF – Fundação Attilio Fontana	Avaliação da carteira imobiliária da fundação, composta por 13 imóveis, dentre eles, clube de funcionários, entrepostos logísticos, museu e imóveis comerciais para efeito contábil e desmobilização	2009
	Avaliação da carteira imobiliária da fundação com objetivo da fusão entre Sadia e Perdigão	2010
	Avaliação das unidades de Recife, PE, Salvador, BA e Rio de Janeiro, RJ com objetivo de alienação	2010
Contax	Análise mercadológica e estudo de viabilidade técnica de imóvel comercial de aproximadamente 12.000 m ² privativa em Belo Horizonte, MG	2010

Decathlon	Avaliação de 6 imóveis comerciais para efeito contábil	2012
	Avaliação e estudo de viabilidade de terreno em Curitiba para aquisição e construção de nova loja.	2012
	Vistoria técnica de circunvizinhança para construção de nova loja	2013
Oi	Avaliação de 160 imóveis para alienação, sendo 6 grandes imóveis administrativos que compuseram um fundo imobiliário junto ao BTG Pactual	2012
	Estudo de viabilidade e vocação de imóvel localizado em Salvador para implantação da nova sede regional. Gerenciamento de obra da nova sede regional da Bahia.	2012 e 2013
EBM	Avaliação de imóvel, prospecção de terreno e estudos de viabilidade e terrenos para aquisição	2012
Hospital CEMA E Villa Lobos	Avaliação dos hospitais CEMA e Villa Lobos em SP para alienação	2014
C&A / BTG Pactual	Avaliação de 27 lojas ocupadas pela C&A Modas realizados para Cushman & Wakefield	2014
WTorre	Avaliação de 7 imóveis para efeito contábil realizado para Cushman & Wakefield	2014
Algar	Avaliação de 33 imóveis localizados no Estado de Minas Gerais realizado para Binswanger Internacional	2014
Carrefour	Avaliação dos Centros logísticos de Manaus e Brasília realizado para Cushman & Wakefield	2014
Sebrae	Avaliação do imóvel comercial localizado no Campos Elíseos, SP, com finalidade de reavaliação de ativo	2014
Abril S.A.	Avaliação do centro de distribuição e de dois imóveis operacionais realizado para Newmark Grubb	2015
Thiollier Advogados Associados	Avaliação, estudo de viabilidade e assessoria imobiliária para comercialização de um terreno de 60 mil m ² no Jd. Guedala em SP	2014 e 2015
Marabraz	Avaliação do portfólio imobiliário composto por 84 lojas, 1 Centro logístico de aproximadamente 800 mil m ² , 15 terrenos e 25 imóveis diversos para constituição de um fundo imobiliário	2015
Collorobbia Brasil	Avaliação de 6 imóveis do portfólio da empresa para alienação e assessoria imobiliária para comercialização	2015
Grupo CRM	Avaliação de imóveis e pontos comerciais para as marcas Copenhagen, Lindt e Brasil Cacau com finalidade de reavaliação de ativo e aquisição	2015
EBM / Diálogo Incorporadora	Assessoria imobiliária para venda do terreno localizado no Sacomã, em SP	2015