

Laudo de Avaliação Imobiliária



NAI Brazil

DIGITAL -- VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

**HORUS
GGR**

– Camargo Cia de Embalagens –

Rua Álvaro Camerin, nº 51 – Distrito Industrial –
Tietê/SP

Laudo 751_2018 – Referência 30/06/2018

São Paulo, 30 de Junho de 2018.

À

HORUS | GGR

A/C.: Sr. Rafael Giaretta

Tel: +55 43 99180-4804

E-mail: rg@horusggr.com

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Rafael,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o galpão localizado no município de Tietê, Estado de SP.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da NAI Brazil qualificados na atividade de avaliação imobiliária, tendo como base os dados obtidos no mercado, somados ao nosso conhecimento na análise e interpretação de tais dados, em concordância com as normas nacionais de avaliação de imóveis.

Agradecemos pela oportunidade de oferecer nossos serviços, colocando-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Cordialmente,

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	30 de junho de 2018.
DATA DA VISTORIA	29 de junho de 2018.
OBJETO	Galpão.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.
METODOLOGIA(S)	Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i> .
LOCALIZAÇÃO	Rua Álvaro Camerin, nº 51 – Distrito Industrial – Tietê/SP
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terreno: 39.775,97 m²; ▪ Construções: 13.306,13 m² (conforme Contrato de Locação).
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Matrícula nº 41.976, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê; ▪ Comprovante de Pagamento do IPTU para o exercício dos anos de 2015, 2016 e 2017; ▪ Projeto Técnico para Fins de Licenciamento Junto a CETESB; ▪ Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico;
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona: Zona VI; ▪ Coeficiente de aproveitamento: de 0,8 a 1,5 vezes a área do terreno (dependendo do uso); ▪ Taxa de ocupação: de 30% a 50% (dependendo do uso); ▪ Usos permitidos: Industrial e Rural.

Resumo executivo (continuação)

MERCADO

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
 - O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018;
 - O Estado de São Paulo concentra cerca de 55% do estoque de galpões logísticos do País, com quase 8 milhões de m² construídos. A disponibilidade na região atingiu patamares altos com 26,8% no 1º trimestre de 2018, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio;
 - O município de Tietê não se apresenta como polo de empreendimentos industriais/logísticos, não existindo elementos em oferta similares ao avaliando.
-

AVALIAÇÃO

- Valor Justo para Venda:
R\$ 37.010.000,00 (Trinta e Sete Milhões e Dez Mil Reais).
-

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRIMIDA

Índice

RESUMO EXECUTIVO.....	1
RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)	2
ÍNDICE	3
OBJETO.....	4
FINALIDADE.....	4
DATAS	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO	4
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.....	5
INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM	5
ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM.....	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
TERRENO	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	6
LOCALIZAÇÃO.....	10
DESCRIÇÃO DO ENTORNO	12
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	12
ACESSO E TRANSPORTES.....	12
PLANEJAMENTO URBANO	13
ZONEAMENTO.....	13
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
TITULAÇÃO.....	14
DISPÊNDIOS.....	14
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....	14
MERCADO	15
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	15
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	16
DIAGNÓSTICO.....	17
AVALIAÇÃO	19
METODOLOGIA	19
VALOR DE VENDA.....	19
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	22
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	23
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	24
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	28

Objeto

O imóvel objeto deste relatório é um Galpão atualmente ocupado pela Camargo Companhia de Embalagens LTDA., localizado no bairro Distrito Industrial, no município de Tietê, estado de São Paulo na região Sudeste do Brasil.

Imagem aérea do Imóvel



Fonte: NAI Brazil

Finalidade

A finalidade deste relatório é apurar o Valor Justo para Venda do imóvel supracitado.

- Solicitante: HORUS GGR

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 29 junho de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 30 de junho de 2018.

Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta "AV_961_2018_06 – HORUS GGR - Diversos", elaborada pela NAI Brazil para HORUS | GGR.

A NAI Brazil é uma empresa criada a partir da associação da ENGEBANC REAL ESTATE com a NAI GLOBAL, com o objetivo de conquistarmos uma posição de relevância nas atividades de Consultoria Imobiliária, Gestão de Ativos, Corretagem e Avaliações de Imóveis em todo o país.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a NAI Brazil valeu-se da análise da documentação enviada pelo cliente, vistoria *in loco* realizada no imóvel e na região onde o mesmo se encontra inserido, pesquisa de mercado, consulta informal a órgãos públicos, conversas com outros agentes do mercado imobiliário, e informações obtidas em consultas realizadas junto ao cliente.

Este relatório foi elaborado com base em práticas, conceitos e premissas que são amplamente utilizadas por participantes do mercado imobiliário. Nesse trabalho foram seguidas as preconizações estabelecidas na Norma Brasileira de Avaliações NBR 14.653 da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, considerando-se todas as suas partes, além dos padrões de conduta e ética mencionados no *Red Book* (edição 2014) do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e nas normas do IVSC – International Valuation Standards Council.

É importante salientar que o relatório ora apresentado destina-se de maneira exclusiva aos fins contratados, conforme escopo definido na proposta supramencionada. O laudo, definições e recomendações nele contidas não podem ser utilizados para finalidades diversas das que foram pré-definidas e, conseqüentemente, contratadas junto à NAI Brazil. O cliente está ciente de que qualquer omissão ou desvio de informação pode impactar de maneira direta ou indireta os resultados apresentados.

Esse trabalho é inteiramente atrelado às premissas, ressalvas e limitações encontradas no Anexo III desse relatório.

Destacamos que a NAI Brazil é completamente isenta e não mantém nenhum tipo de relação de trabalho ou subordinação com as sociedades controladas pelo cliente e não tem nenhum tipo de interesse financeiro nas operações que envolvem o objeto desta avaliação.

Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

Conforme o Artigo 7º da Seção I – Imóveis, do Capítulo II – Critérios Contábeis, após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada.

De acordo com a Instrução, o valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo que a melhor evidência do valor justo é dada pelos preços correntes de negociação em um mercado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas na devida Instrução.

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

Como Elementos de Identificação, serão considerados (i) a identificação da empresa avaliadora e das pessoas responsáveis pela avaliação, (ii) a identificação dos imóveis objetos da avaliação, (iii) a identificação do FII e de seu administrador, e (iv) as datas de referência da presente e da última avaliação realizada dos imóveis.

Já para os Elementos de Avaliação, serão considerados os itens citados no devido documento, até que se atinja a indicação do valor final proposto de acordo com o método de avaliação escolhido pelo avaliador e independentemente de valores diversos que tenham sido demonstrados por meio da aplicação de outros métodos. Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é um galpão com as seguintes características básicas:

Terreno

- Área: 39.885,72 m²;
- Formato: aproximadamente em L;
- Frente: aproximadamente 100 metros de frente para a Rua Álvaro Camerin; Acesso: ao nível dos logradouros para os quais faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação

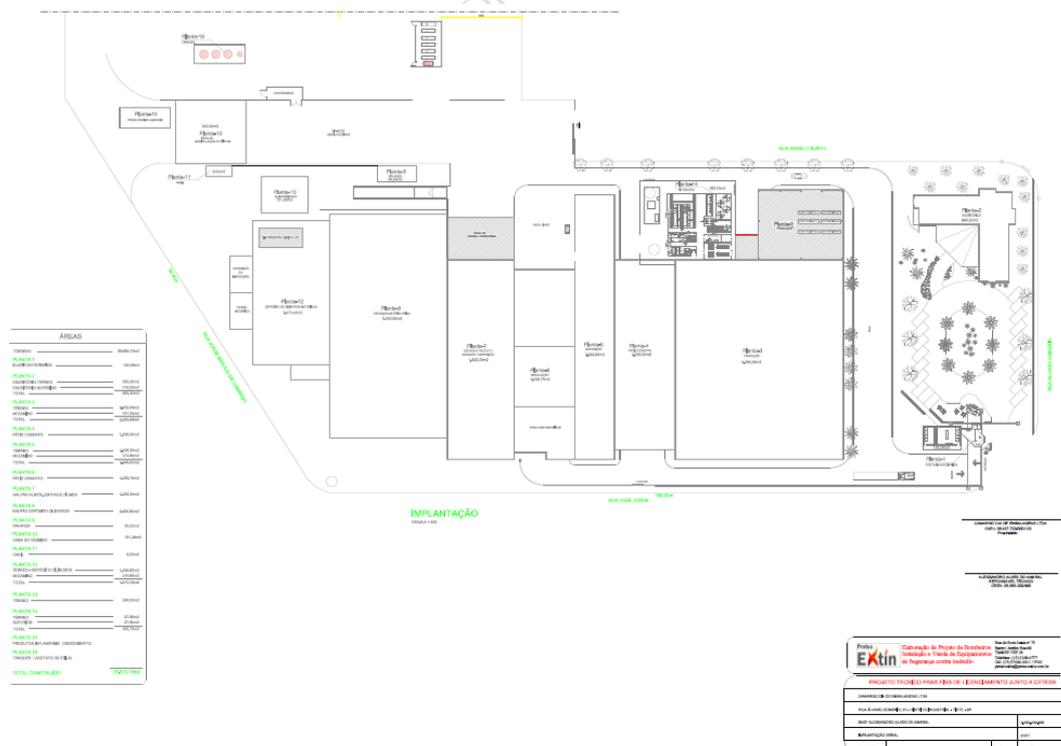


Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Construções e Benfeitorias

O galpão em estudo possui estrutura em concreto pré-moldado, com fechamento lateral em alvenaria e painéis de concreto, fachada revestida em tijolos aparentes e pastilhas cerâmicas, caixilharia em alumínio anodizado e vidros temperados. Possui razoável nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por 16 edificações, além de áreas de armazenamento externas, de acordo com a planta abaixo:



Fonte: Cliente

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Entre Nova e Regular (B);
- Pé-direito livre: aproximadamente 8,0 metros nas áreas de Galpão e Pátios Cobertos (armazenagem e produção) e aproximadamente 3,0 metros nas demais áreas (escritórios, almoxarifado, guarita, etc.);
- Capacidade do Piso: aproximadamente 5,0 ton/m²;
- Docas de carga e descarga: 04 docas, resultando em proporção aproximada de 1:3.300,00 m² (uma doca a cada 3.300,00 m² construídos);
- Circulação Vertical: Escadas;
- Ar Condicionado: Individual;
- Segurança contra incêndio: Alarme, hidrantes e extintores;
- Segurança predial: Segurança 24 horas e controle de acesso por portaria;
- Estacionamento: 19 vagas demarcadas localizadas na área externa do imóvel, todas descobertas; resultando em proporção de 1:700 m² (uma vaga para cada 700 m² construídos). O empreendimento possui áreas alternativas para estacionamento de veículos.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Construção	Piso	Paredes	Forro
Estacionamento / Área Externa	Bloco de Concreto	N/A	N/A
Galpão	Cimento Polido	Massa com pintura	Telhas metálicas
Mezaninos	Cerâmico	Drywall / Divisórias	Forro Modular
Pátio Coberto	Bloco de Concreto	Tijolo aparente	Telhas metálicas
Escritório - Recepção	Granito	Massa com pintura	Telha polipropileno
Escritório - Circulação	Granito	Massa com pintura	Forro de Gesso
Escritório - Salas	Madeira	Massa com pintura	Forro de Gesso
Escritório - Sanitário	Granito	Massa com pintura	Forro de Gesso
Sanitários	Cerâmico	Massa com pintura / Azulejo	Forro de Gesso
Almoxarifado / Balança	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de Gesso
Guarita	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de Gesso
Vestiário	Em fase de acabamento	Em fase de acabamento	Em fase de acabamento

QUADRO DE ÁREAS

	Áreas (m ²)
Terreno	39.775,97
Construída	13.313,13

Para cálculo do Valor de Mercado de Locação, utilizamos a área total construída conforme Contrato de Locação.

FOTOGRAFIAS:



Portaria / entrada



Recepção



Área externa e acesso



Rodovia Cornélio Pires



Estacionamento



Área de galpão / armazenamento e descarga



Edificação do administrativo



Refeitório



Refeitório



Sala de reuniões



Área de operações



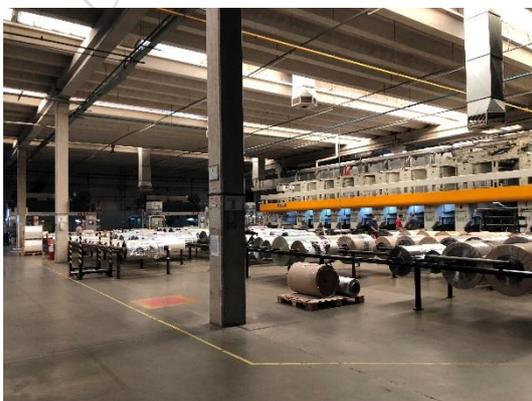
Área de operações



Sala de Treinamento



Área de produção



Produção e maquinário



Laboratório e controle de qualidade



Setor administrativo



Armazém e estoque



Almoxarifado



Administrativo e controle

Localização

O imóvel em estudo está situado na Rua Álvaro Camerin, nº 51, Distrito Industrial, no município de Tietê/SP. Possui frente também para a Rua Ângelo Buffo, Rua José Jorge e Rua Jorge Bráulio de Camargo.

O local dista cerca de 14 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através da Rodovia Cornélio Pires.

Ainda como pontos de referência, podemos citar que o imóvel em estudo dista aproximadamente:

- 120 metros da Magna Esquadrias;
- 210 metros da Quimihouse; e
- 260 metros de Fênix Agro Pecu Industrial - Quimifol.

Localização do imóvel em estudo

Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

Imagem aérea do imóvel em estudo

Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Descrição do entorno



Imagem aérea dos entornos.
Fonte: Google, editado por NAI Brazil

A região do avaliando é afastada da zona urbana, tendo proximidade apenas das fábricas no mesmo condomínio em que se encontra.

O avaliando apresenta um entorno com muitos terrenos sem edificações e áreas construídas, utilizados principalmente para agricultura.

Ao longo da BR-373, principal acesso ao avaliando, existem imóveis industriais de pequeno e médio porte, mais próximas do perímetro urbano do município.

Nas imagens a seguir, é possível observar as características das fábricas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Artcrom



Anhembi Alimentos



Quimifol

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

As vias para as quais o imóvel faz frente são vias de mão dupla, apresentando 1 faixa de rolamento em cada sentido. A rodovia que acessa o Distrito Industrial é uma via de mão dupla com 2 faixas de rolamento sentido Tietê (Centro) e 1 faixa de rolamento sentido Piracicaba.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é fácil, sendo feito através da Rodovia Cornélio Pires (BR-373).



Rodovia Cornélio Pires
Fonte: Google, editado por NAI Brazil

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local não é bem servido por linhas de ônibus, já que a malha circular de transporte público do município fica concentrada na sua área urbana (região central). No entanto, como dito anteriormente, o acesso ao imóvel é fácil quando feito por transporte particular.

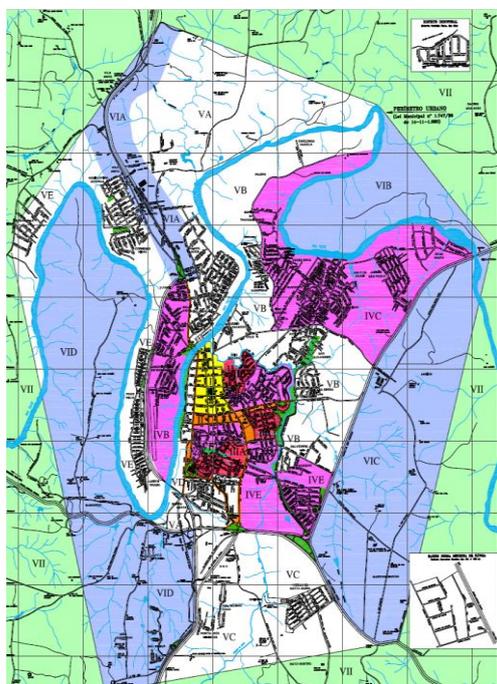
O Aeroporto Estadual de Sorocaba / Bertram Luiz Leupoiz localiza-se a cerca de 75 quilômetros da propriedade e é utilizado apenas por aviões de pequeno porte, não havendo voos comerciais. Dentre os serviços prestados, encontram-se principalmente os de transporte de carga, manutenção de aeronaves e FBO (Fixed Based Operations). Este aeroporto é atingível em cerca de 1 hora de automóvel fora dos horários de pico.

Já o Aeroporto Internacional de Viracopos, em Campinas, localiza-se a cerca de 87 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de uma hora de automóvel, também fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma **Zona VII** – representada pela área delimitada entre a Linha de divisa do Perímetro Urbano com a divisa dos municípios circunscritos:



Fonte: Prefeitura Municipal de Tietê, editado por NAI Brazil.

Para esse zoneamento, destacam-se os seguintes parâmetros urbanísticos:

Uso Industrial:

Tipo	Descrição	Taxa Máxima de Ocupação	Coefficiente Máximo de Ocupação
I0	Indústrias que utilizem até 0,1 UP; sem potencial poluidor	50%	1,50
I1	Indústrias que utilizem de 0,1 UP até 0,3 UP; potencial poluidor baixo	50%	1,00
I2	Indústrias que utilizem de 0,3 UP até 3,5 UP; potencial poluidor médio	50%	1,00
I3	Indústrias que utilizem mais de 3,5 UP; potencial poluidor alto	30%	0,80

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê, sob a matrícula nº 41.976, em um título único. Segundo certidão datada de 13 de Março de 2018, consta como proprietário a GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que o imóvel em estudo não apresenta qualquer título alienado e nenhum registro de ônus ou decorrência de ação de responsabilidade da mesma.

Dispêndios

Não foi recebida a cópia da guia do IPTU referente ao exercício do ano de 2017, apenas os comprovantes de pagamento das parcelas. De acordo com estes comprovantes, temos para o valor do imposto:

Data	Valor da Parcela	Situação
03/17	R\$ 1.725,00	Paga
03/17	R\$ 4.478,82	Paga
04/17	R\$ 4.478,82	Paga
05/17	R\$ 4.478,82	Paga
06/17	R\$ 4.478,82	Paga
07/17	R\$ 4.478,82	Paga
08/17	R\$ 4.478,82	Paga
09/17	R\$ 4.478,82	Paga
10/17	R\$ 4.478,82	A pagar
11/17	R\$ 4.478,82	A pagar
12/17	R\$ 4.478,82	A pagar
Total	R\$ 46.513,20	

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

Contratos de Locação em Vigor

Contrato de Locação	
Tipo:	Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico
Locadora:	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Locatária:	Camargo Companhia de Embalagens LTDA.
Datas:	Início do Contrato: 12/2017; Final do Contrato: 12/2032;
Prazo (meses):	180 (15 anos);
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 310.000,00;
Objeto:	Imóvel Industrial;
Inclusão de direito de preferência:	N/A;
Correção:	Anual pela variação do IPC-A;
Carência	N/A.

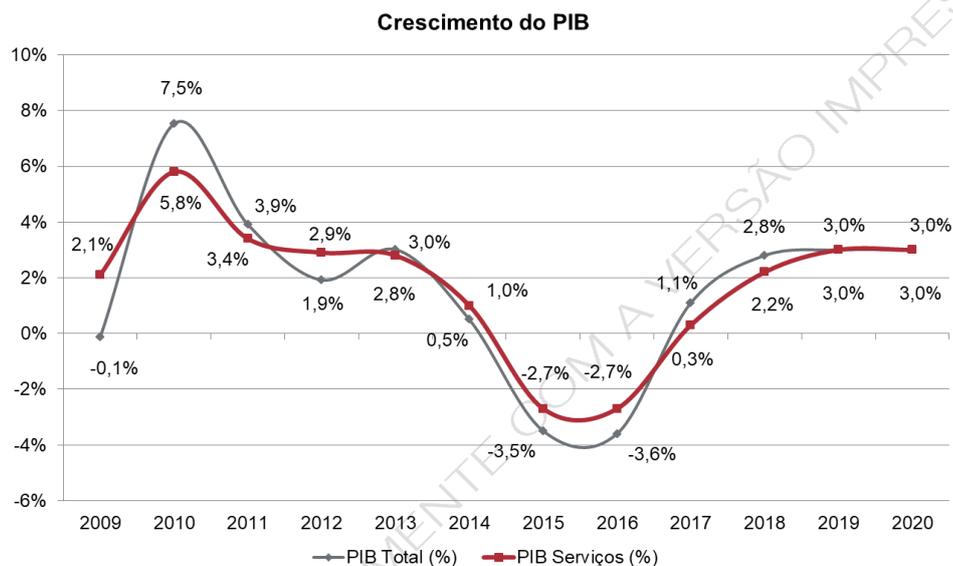
Mercado

Cenário macroeconômico

O ano de 2017 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2018 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2017. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



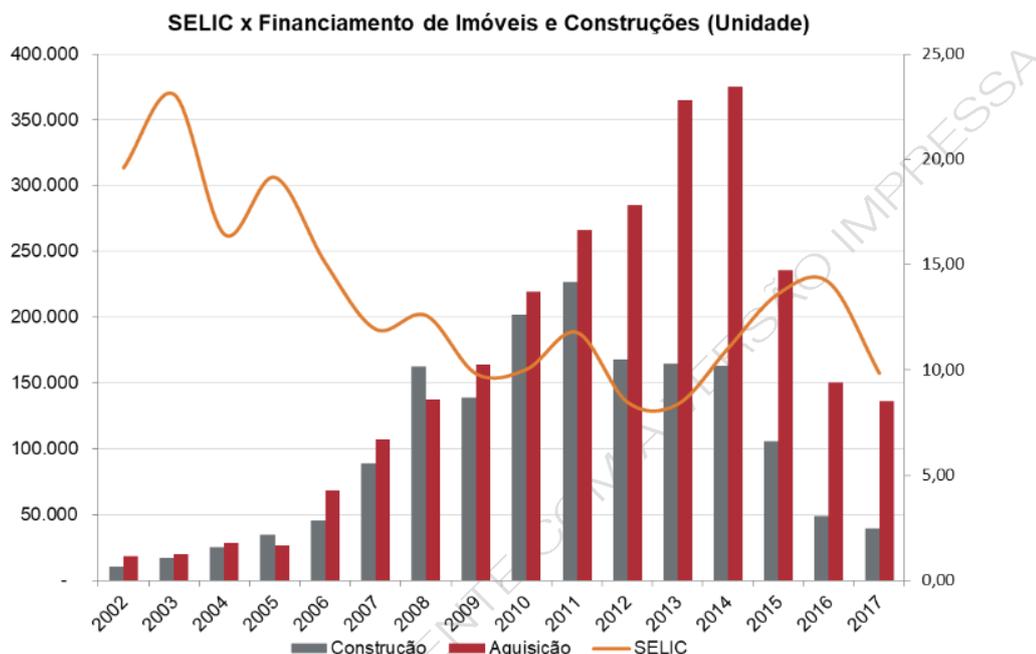
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

Ressaltamos alguns aspectos relevantes que justificam ainda a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação para 2018 em um patamar de 3,6%;
- Nível de desemprego atingiu 12,90% no primeiro trimestre de 2018, segundo o IBGE;
- Manutenção da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) no patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 20/06/18);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

Aspectos do mercado imobiliário

O mercado imobiliário brasileiro sofreu com o crescimento da crise político-econômica, uma vez que a renda familiar foi significativamente impactada com o aumento do nível de desemprego, além é claro, de influenciar na tomada de decisão para aquisição de um imóvel, dada a insegurança gerada pela instabilidade econômica. O gráfico a seguir mostra que tanto o volume de imóveis financiados para aquisição quanto para construção teve uma grande redução desde 2014, podendo-se considerar que a SELIC foi um agravante conforme se pôde verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:

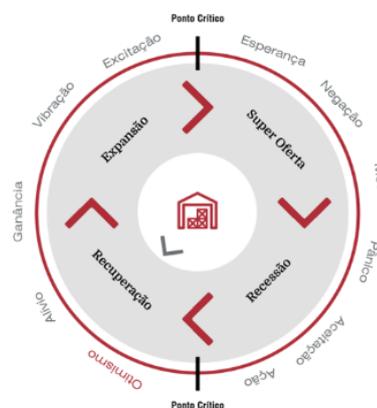


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

O mercado imobiliário se comporta de maneira cíclica, com altas e baixas na demanda e oferta, cujas oscilações são decorrentes do desempenho da economia.

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode-se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento Industrial, se encontram no estágio de recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: NAI Brazil

Segmento industrial

O estoque industrial do Brasil possui quase 140 milhões de m², considerando todas as categorias de empreendimentos, ou seja, inclui tanto galpões *stand alone* como galpões dentro de condomínios industriais e logísticos. Além disso, o estoque total considera todos os empreendimentos independente da classificação (A, B ou C).

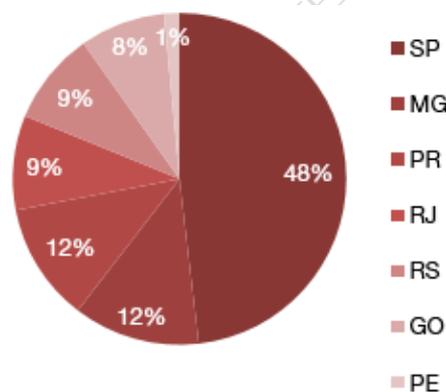
	Estoque Brasil Total (todas as categorias) 137 M m ²
	Condomínios Industriais e Logísticos (todas as categorias) 20.6 M m ²
	Condomínios Industriais e Logísticos Classe A 14.5 M m ²

O resultado previsto para 2018 é de início da recuperação. Em termos de Absorção Líquida, 2017 foi o pior ano registrado, com resultado 55% abaixo da média dos últimos cinco anos.

A previsão para o final do ano de 2018 é que a Absorção Líquida chegue a um patamar acima do resultado de 2016 e de 2017, porém ainda 40% abaixo da média dos últimos cinco anos.

O novo estoque entregue em 2017 está concentrado nas regiões Sul e Sudeste do país. Com sete novos empreendimentos e 355 mil m² construídos, São Paulo lidera o ranking, seguido por Minas Gerais e Paraná.

Novo Estoque 2017 por Estado



Fonte: NAI Brazil

Em Minas Gerais o novo estoque entregue corresponde a dois empreendimentos: Centro Industrial Tecnológico Varginha e o Parque Torino, que juntos somam 90 mil m² construídos. Já no Paraná os 85 mil m² entregues estão concentrados em apenas um empreendimento: Portal do Porto. A metade dos empreendimentos entregues hoje apresenta disponibilidade acima dos 50%.

Diagnóstico

O Galpão possui uma boa localização no que diz respeito à proximidade com a Rodovia Cornélio Pires, além de possuir fácil acesso à zona urbana do município de Tietê e ao município de Piracicaba. Adicionalmente, o imóvel é bem conservado e possui um bom acabamento construtivo, tanto na área de armazenagem e produção, como na área administrativa.

No entanto, o imóvel se encontra em uma região industrial pouco desenvolvida, em um município com o mercado industrial pouco significativo. Como consequência, seu entorno imediato não apresenta imóveis em oferta com características industriais similares ao avaliando, já que a maioria dos empreendimentos com essas características estão situados nos municípios vizinhos, nos eixos de outras rodovias.

Outro ponto desfavorável é a conjuntura político-econômica negativa que o País vem enfrentando, impactando na retração do mercado imobiliário como um todo. Decisões de compra e venda de imóveis nesse momento tornaram-se mais demoradas.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão, idade, conservação e acesso. A média de valores unitários pedidos encontrados ficou em R\$ 12,03/m² construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$9,32/m² construído.

ANÁLISE SWOT:

<p>Pontos Fortes (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fácil acesso à Rodovia Cornélio Pires; ▪ Empreendimento em bom estado de conservação e com bom acabamento. 	<p>Pontos Fracos (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Município pouco favorável para o segmento industrial; ▪ Longe dos principais eixos industriais / logísticos da região.
<p>Oportunidades (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entorno com possibilidade de desenvolvimento futuro para uso industrial; ▪ Nenhuma oferta de imóveis similares na região; ▪ Contrato atípico longo e com valor muito acima de mercado. 	<p>Ameaças (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cenário econômico desfavorável refletindo negativamente no mercado imobiliário.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMEI

Avaliação

Metodologia

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsicamente ligados ao valor final que será apropriado ao imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado.

De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados.

Neste trabalho, para definição do Valor Justo de Venda do imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação – onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo – situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características – onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

Valor de venda

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. Levando-se em conta o fato de se tratar de um galpão industrial, entende-se que seu valor de venda está intrinsicamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor de Mercado para Venda do imóvel, adotamos o Método da Capitalização da Renda através de Fluxo de Caixa Descontado (FDC).

Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel através da capitalização da renda líquida possível de ser por ele auferida, através da análise de um fluxo de caixa descontado, no qual são consideradas todas as receitas e despesas para a operação do imóvel em um horizonte de 10 anos, ao final dos quais é simulada a venda da propriedade.

O fluxo de caixa foi elaborado em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontado a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo:

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor	Contrato atípico até dez/2032: R\$ 310.000,00 ou 23,29/m ² construído, conforme informações do cliente.
Novo Contrato (ao término do atual)	Devido ao prazo do contrato atual (15 anos) extrapolar o período de análise (10 anos), não foi considerado a possibilidade de novos contratos.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0%; Ano 2 = 1,53%; Ano 3 a 10 = 1,5%.

DESPESAS PROJETADAS:	
Não há despesas operacionais projetadas no período de análise, já que o prazo do contrato atual extrapola o período de análise.	
Comissão de venda	4,00% na revenda (capitalização)

INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50% sobre o Resultado Operacional Líquido Anual após o primeiro ano
CAPEX	Não Considerado

TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	10,00% ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	9,50% ao ano
Inflação:	Não considerada

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente:

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRIMIDA

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Início do Período	jun-18	jun-19	jun-20	jun-21	jun-22	jun-23	jun-24	jun-25	jun-26	jun-27
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Inadimplência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Receitas Operacionais	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Despesas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000	R\$ 3.720.000
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição do Ativo	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800
Total de Investimentos	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800	-R\$ 55.800
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 37.591.579
FLUXO DE CAIXA	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 3.664.200	R\$ 41.255.779
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 37.008.104									
VALOR DE MERCADO	R\$ 37.010.000									
Valor Unitário (R\$/m² equivalente)	R\$ 2.780									

VIA DIGITAL

Encerramento e conclusão final de valor

Em 30 de junho de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 37.010.000,00 (Trinta e Sete Milhões e Dez Mil Reais)

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimento dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

Júlia Barros de Carvalho
CREA nº 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Anexo I – Especificação da avaliação

De acordo com o item “Especificação das Avaliações” da NBR 14653-2: Revisada – 2011 (ABNT) - Avaliação de Bens da Associação Brasileira de Normas Técnicas – Parte 2: Imóveis Urbanos, a especificação de uma avaliação é estabelecida em razão do prazo demandado, dos recursos despendidos, da disponibilidade de dados de mercado e da natureza do tratamento a ser empregado.

As avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação, conforme segue:

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.

Para esse trabalho, a avaliação foi classificada da seguinte forma:

Método da Capitalização de Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I.

VIA DIGITAL – VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Anexo II – Documentação recebida

A matrícula do imóvel possui 11 páginas no total. Assim sendo, dado este grande volume, vamos anexar apenas a primeira página, a última página e a página que informa o proprietário do imóvel. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos

MATRÍCULA 41.976

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE TIETÉ - ESTADO DE SÃO PAULO
Antonio Fernandes Neto
OFICIAL

Folha 01 de 08

REGISTRO DE IMÓVEIS
TIETÉ - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 41976 FICHA 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: TERRENO situado no Loteamento Distrito Industrial, neste Município e Comarca de Tieté-SP, onde se encontra edificado o **FREDO INDUSTRIAL**, no recuo do alinhamento, com 6.635,80 metros quadrados de construção sob nº 51 da Rua Alvaro Camerim, com a seguinte descrição: inicia-se num ponto, situado junto à divisa com a Rua Angelo Buffo e desse ponto segue em linha reta numa distância de 150,00 metros, confrontando com a referida Rua Angelo Buffo, até a esquina com a Rua Alvaro Camerim; daí segue em curva numa distância de 15,71 metros, na esquina da Rua Angelo Buffo com a Rua Alvaro Camerim; daí segue em linha reta, numa distância de 66,82 metros, confrontando com a Rua Alvaro Camerim até a esquina com o Sistema de Lazer - N; daí segue em curva, numa distância de 10,47 metros, na esquina da Rua Alvaro Camerim com o Sistema de Lazer - N; daí segue em curva, numa distância de 13,61 metros, confrontando com o Sistema de Lazer - N, até a esquina com a Rua José Jorge; daí segue em curva, numa distância de 10,47 metros, na esquina do Sistema de Lazer - N com a Rua José Jorge; daí segue em linha reta, numa distância de 189,00 metros, confrontando com a Rua José Jorge até a esquina com a Rua Jorge Brailho de Camargo; daí segue em curva, numa distância de 10,28 metros, na esquina da Rua José Jorge com a Rua Jorge Brailho de Camargo; daí segue em linha reta, numa distância de 93,43 metros, confrontando com a Rua Jorge Brailho de Camargo; daí deflete à direita e segue em linha reta, numa distância de 46,66 metros, confrontando com a Rua Jorge Brailho de Camargo; daí deflete à esquerda e segue em linha reta, numa distância de 82,00 metros, confrontando com a Rua Jorge Brailho de Camargo, até a esquina com a Rua Fortunato Suaid; daí segue em curva, numa distância de 15,71 metros na esquina da Rua Jorge Brailho de Camargo com a Rua Fortunato Suaid; daí segue em linha reta, numa distância de 120,00 metros, confrontando com a Rua Fortunato Suaid; daí deflete à direita e segue em linha reta, numa distância de 118,00 metros, confrontando com o Lote 10 da Quadra E por 51,00 metros, com o Lote 20 da Quadra E por 51,00 metros e por mais 16,00 metros com a Rua Angelo Buffo, ponto de partida, encerrando a área de 39.775,97 metros quadrados.

Cust. versô

12006-2

12006-2-AA-111283

Rua Tipóli Antonio Gierland, 100 - Nova Tieté - Tieté/SP - CEP: 14530-000
Fone/Fax: (15) 3282-1413 / 3282-5356 - e-mail: cri-site@tieté.com.br

41976

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE TIETÉ - ESTADO DE SÃO PAULO
Antonio Fernandes Neto
OFICIAL

Folha 08 de 08

REGISTRO DE IMÓVEIS
TIETÉ - SP
LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 41976 FICHA 01

CERTIFICADO E DOU.FE. que a presente cópia é reprodução fiel da "FICHA" a que se refere, assinada nos termos do § 1º do art. 18 da Lei 6.015/73 (Lei do Registro Público).

CERTIFICADO indica que o imóvel desta matrícula, tem sua situação com referência a ALIENAÇÕES E CONSTITUIÇÕES DE ONUS REAIS averbada no livro de registro de matrícula que se encontra reproduzida, até o dia da imediata publicação e a expedição desta, integralmente noticiado na cópia.

Tieté, 27 de fevereiro de 2018 13:49:51

Antonio Fernandes Neto

Oficial de Registro de Imóveis

12006-2-AA-111283

Rua Tipóli Antonio Gierland, 100 - Nova Tieté - Tieté/SP - CEP: 14530-000
Fone/Fax: (15) 3282-1413 / 3282-5356 - e-mail: cri-site@tieté.com.br

41976

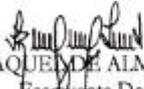
VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE

MATRÍCULA 41.976 (folha 5, frente)

MATRÍCULA 41976	FICHA 04 VERSO
--------------------	----------------------

instruída com Certidão de Valor Venal nº 1922/2017, expedida em 17 de outubro de 2017, pela Prefeitura Municipal local (Protocolo nº 109144, de 01/03/2018).

TIETÊ, SP., 13 de março de 2018.


SILVIA RAQUEL DE ALMEIDA FERNANDES LAVORETTI
 Escrivente Designada

R.06/41976 - Por escritura de 28 de dezembro de 2017, lavrada no 14º Tabelião de Notas do Município e Comarca de São Paulo, Capital, às páginas 299/308 do Livro 5038, a **CAMARGO COMPANHIA DE EMBALAGENS LTDA.** (OUTORGANTE), sociedade empresária limitada, com sede nesta cidade de Tietê-SP., na Rua Álvaro Camerin, 51, Distrito Industrial, CEP 18530-000, inscrita no CNPJ sob nº 05.437.703/0001-03, transmitiu a CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (OUTORGADA), instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede em São Paulo, Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Edifício Madison, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 04 de junho de 2014, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.215.228.498, em 31/07/1998, os quais foram consolidados através da 18ª (décima oitava) alteração contratual, realizada em 21 de abril de 2017, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 335.268/17-1, em 24/07/2017, representada no ato, em conformidade com o disposto nas cláusulas "6", "7" e "8" da consolidação contratual supra, por seus Diretores, do Nível "A", Administrativo: Ocimar Venâncio Godinho, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº 7.880.476-0 SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob nº 066.594.968-58; e do Nível "B", Comercial e de Administração Fiduciária: Fábio Feola,

Cont. fls. 05

SÃO IMPRESSA

Prot.: 100144 - Mat.: 41976

41976

VIA D.

MATRÍCULA 41.976 (folha 5, frente)

OFICIAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

TIETÊ - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

41976

FICHA

05

brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG. n° 15.949.624-X SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob n° 077.566.048-57, ambos residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, com endereço comercial supra, na qualidade de instituição administradora do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, denominado por "FUNDO", inscrito no CNPJ/MF sob n° 26.614.291/0001-00, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei n° 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n° 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com seu regulamento registrado no 6º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Capital, sob n° 1831303, em 03/10/2017, a título de COMPRA E VENDA, pelo valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o imóvel objeto desta Matrícula, pagos da seguinte forma: R\$ 8.073.735,11 (Oito milhões, setenta e três mil, setecentos e trinta e cinco reais e onze centavos), diretamente à Caixa Econômica Federal, mediante crédito na conta corrente n° 1568-5, agência 0361, destinados à quitação da alienação fiduciária; R\$ 21.326.264,89 (Vinte e um milhões, trezentos e vinte e seis mil, duzentos e sessenta e quatro reais e oitenta e nove centavos), no ato da escritura, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) efetuada na conta corrente n° 08051-7, mantida pela OUTORGANTE, junto ao Itaú Unibanco S.A., agência 0396; e R\$ 600.000,00 (Seiscentos mil reais), retido pela OUTORGADA, no ato da escritura, por expressa autorização da OUTORGANTE, até o cumprimento obrigacional previsto na cláusula 1.5 do Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico celebrado entre a OUTORGADA, na qualidade de Locadora e a OUTORGANTE, na qualidade de locatária, objetivando o imóvel e no contexto do S&LB Lata Sensu, sendo que do total do preço, a OUTORGANTE deu à OUTORGADA, a mais ampla, plena, geral, rasa e irrevogável quitação de paga e satisfeita, para não mais reclamar, a qualquer tempo, sob qualquer pretexto. **CONDIÇÕES:** As partes celebraram em 25 de setembro de 2017 o Instrumento Particular de Opção de Compra de

Cont. verso

COPIA IMPRESSA

12002-2

Prot.: 100144 - Mat.: 41976

Rua Tripoli Antonio Gardenal, 100 - Nova Tietê - Tietê/SP - CEP: 18530-000
Fone/Fax: (15) 3282-1413 / 3282-5356 - e-mail: cri-tiete@folha.com.br

41976

VIA DIGI

Anexo III – Premissas, ressalvas e limitações

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.
11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SEMPRE