

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



– Imóvel Industrial em Aparecida de Goiânia/GO –
Rodovia BR-153, Km 12, s/n – Jardim Paraíso, Aparecida
de Goiânia/GO.

Laudo 623 2018 – Referência 19/01/2018





ENGEBANC
REAL ESTATE

São Paulo, 23 de janeiro de 2018.

À

GGR

A/C.: Sr. Marília Sasso

Tel.: +55 11 4369-6100

E-mail: mss@grupoggr.com

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado(a) Marília,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para imóvel industrial, localizado no município de Aparecida de Goiânia, Estado de GO.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da Engebanc Real Estate 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 Costato
Diretor - Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Júlia Barros de Carvalho
CREA n° 5061478674
Gerente - Responsável Técnica
Engebanc Real Estate



RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	19 de janeiro de 2018.
DATA DA VISTORIA	11 de janeiro de 2018.
OBJETO	Galpão Industrial.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.
METODOLOGIA(S)	<p>Valor Justo para Venda: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.</p> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.</p> <p>Além disso, o presente laudo leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.</p>
LOCALIZAÇÃO	Rodovia BR-153, Km 12, s/n – Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia/GO.
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none">Terreno: 27.951,98 m² (base: matrícula);Construções: 10.998,35 m² (base: informações do cliente).
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none">Matrículas nº 149.357, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO;Cópia do Extrato do IPTU para o exercício de 2017;Plantas de Arquitetura.
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none">Zona: Zona de Influência da Rodovia (ZIR);Taxa de ocupação: 70%;Coeficiente de aproveitamento: 2 vezes a área do terreno;Usos permitidos: Não residencial (comércio, serviços e indústrias).



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 recessão, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018.
- A Região Centro-Oeste concentra apenas 1,24% do estoque de galpões logísticos do País, com aproximadamente 168,3 mil m² construídos. Aliado a pouca representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,2%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.
- Tanto no próprio município de Aparecida de Goiânia como no município vizinho, Goiânia, foram encontrados elementos em oferta similares ao avaliando, com uma variação de preços pedidos de 12,87/m² a 25,00/m².

AVALIAÇÃO

- **Valor Justo para Venda¹:**
R\$18.100.000,00 (DEZOITO MILHÕES E CEM MIL REAIS)

¹ Valor de Mercado para Venda calculado utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, tendo como base o Valor de Locação **estabelecido em contrato ainda não assinado pelas partes envolvidas**. Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas. Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor aqui exposto deverá ser revisado.



ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO	1
ÍNDICE.....	3
OBJETO.....	4
FINALIDADE.....	4
DATAS.....	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
TERRENO.....	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	6
LOCALIZAÇÃO.....	10
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS	12
ACESSO E TRANSPORTES	12
PLANEJAMENTO URBANO	12
ZONEAMENTO	12
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL	13
TITULAÇÃO.....	13
DISPÊNDIOS	13
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....	14
CENÁRIO MACROECONÔMICO	15
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	16
SEGMENTO INDUSTRIAL.....	17
AVALIAÇÃO	20
METODOLOGIA.....	20
VALOR DE LOCAÇÃO	20
VALOR JUSTO PARA VENDA.....	24
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR	27
ANEXO I - ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	28
ANEXO II - DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA	29



OBJETO

O imóvel objeto deste relatório é um galpão industrial atualmente ocupado por Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda, localizado no bairro Jardim Paraíso, no município de Aparecida de Goiânia, estado de GO, na região Centro-Oeste do Brasil.

Fachada do Imóvel



Fonte: Engebanc Real Estate

FINALIDADE

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

- Solicitante: **GGR**

DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 11 de janeiro de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 19 de janeiro de 2018.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_791_2017 - GGR - Aparecida de Goiânia”, elaborada pela Engebanc Real Estate para GGR.

Para fundamentação e suporte desse estudo, a Engebanc Real Estate 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.



Cabe salientarmos que o laudo segue os aspectos 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 no 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.

É importante mencionar 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 Engebanc Real Estate. 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 Engebanc Real Estate 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.



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

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

TERRENO

- Área: 27.951,98 m²;
- Formato: irregular;
- Frente: 122,7 metros de frente para a BR-153;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

As construções atualmente existentes são compostas por três galpões principais, com estrutura pré-moldada, cobertura com telhas metálicas sobre travejamento em pré-moldados e metálicos, piso em concreto armado de alta resistência, fechamento lateral com blocos de concreto e telhas metálicas, Além disso, os galpões contam com áreas administrativas e de apoio, conforme a planta abaixo:



- **GALPÃO 01 - FILMS:** pé direito de 10,00m. Área administrativa: sanitários masculino e feminino, recepção, sala de reunião, sala de comando, refeitório, utilidades, manutenção e escritórios.



- **GALPÃO 02 - MATÉRIA PRIMA:** pé direito de 11,00m. Anexo com sanitários masculino e feminino, laboratório, manutenção com mezanino, escritórios, vestiário masculino e salas de controle.
- **GALPÃO 03 - CONVERSÃO:** pé direito de 12,00m. Anexo em dois pavimentos com sanitários, assepsia, higienização, refeitório, cozinha, vestiário feminino, subestação e utilidades.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Bom;
- Docas de carga e descarga: Galpões 1 e 2;
- Circulação Vertical: Escadas para acesso às áreas administrativas e de apoio;
- Segurança contra incêndio: Brigada de incêndio, extintores e sistema de hidrantes;
- Segurança: Portaria com controle de acesso;
- Estacionamento: 33 vagas descobertas para automóveis.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Estacionamento / Área Externa	Concreto / Asfalto	N/A	N/A
Galpão	Concreto	Blocos de Concreto/Massa com pintura / Telhas Metálicas	Telhas metálicas
Recepção	Cerâmico/Paviflex	Massa com pintura	Forro de Gesso
Administração	Cerâmico	Massa com pintura	Laje/Forro de Gesso
Vestiário/Sanitários	Cerâmico/Azulejos	Azulejo/ Massa com pintura	Forro de Gesso
Refeitório	Cerâmico	Massa com Pintura	Forro de Gesso

QUADRO DE ÁREAS (INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO CLIENTE NA VISTORIA):

	Construída
Área de terreno	27.951,98 m ²
Área total da construção	10.998,35 m²

Para cálculo do Valor de Mercado de Locação, utilizamos a área total construída do imóvel fornecida pelo cliente.



FOTOGRAFIAS:



Frente do imóvel para a BR 381



Entrada



Parte Externa



Parte Externa



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Vista Interna



Recepção



Sala Diretoria



Refeitório



Setor Administrativo



Apoio



Vista Externa



Guarita



Vista Externa



LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Rodovia BR-153, Km 12, s/n, Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia/GO. As demais ruas que permeiam o lote não tem registro formal de nome.

O local dista cerca de 5 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: a própria Rodovia BR-153 e as avenidas de Furnas e São João.

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

- 1,8 km da Escola Municipal Adelino Ariane;
- 3,0 km do Country Clube Goiás;
- 3,3 km do Chácara Mirante do Vale;
- 5,4 km da UniRv, Universidade Rio Verde – Campus Aparecida;
- 5,7 km da Prefeitura de Aparecida de Goiânia;
- 6,0 km da Faculdade FANAP;
- 6,4 km do Aparecida Shopping;
- 8,9 km do Jardim Botânico de Goiânia; e
- 12,8 km do centro de Goiânia.

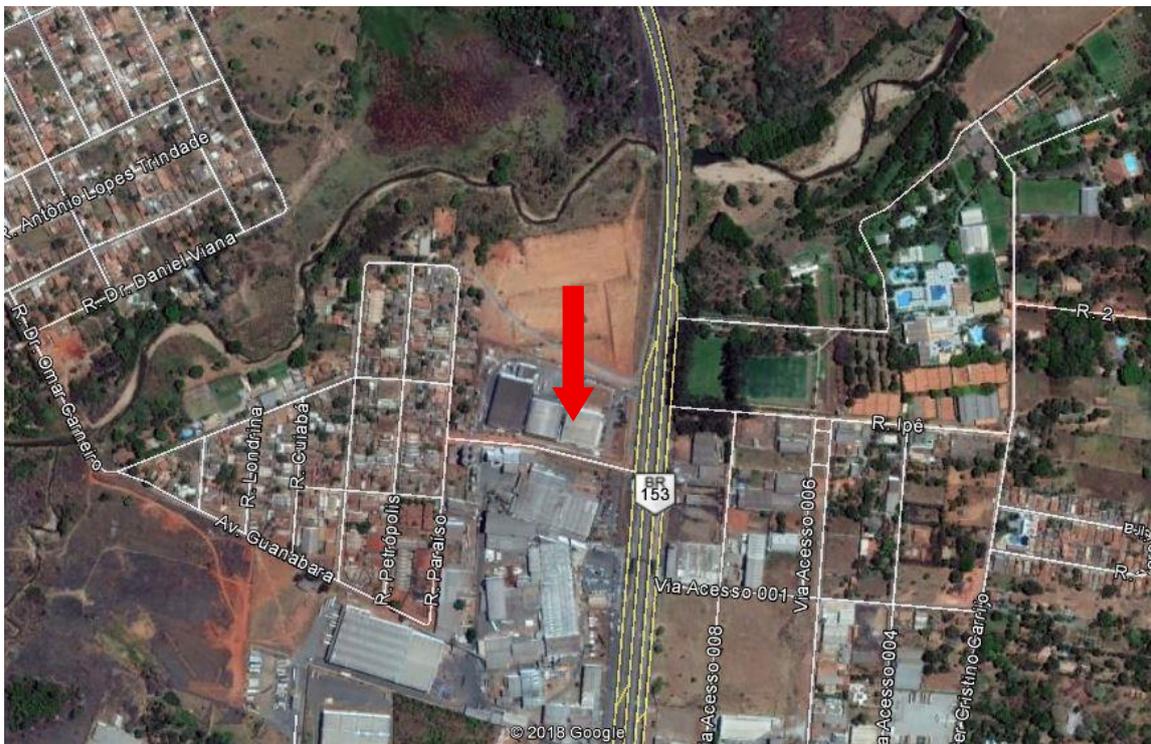
Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engembang Real Estate



Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao galpão é ocupada em sua maior parte por residências unifamiliares, e muitos imóveis comerciais e industriais. Destacam-se na região centros de produção e distribuição (às margens da Rodovia BR-153), empreendimentos comerciais e de serviço de âmbito local e diversificado, instituições de ensino, entre outros. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



Entorno Industrial



Entorno Residencial



INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, 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.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando 3 faixas principais em cada uma delas e 2 faixas secundárias também em cada sentido separadas por canteiros.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da própria Rodovia BR-153 ou pelas avenidas São João e Francisco Inácio Ferreira.



*Terminal Rodoviário de Aparecida de Goiânia
Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate*

Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação de Aparecida de Goiânia com outras cidades intermunicipais.

O Aeroporto Santa Genoveva, em Goiânia, localiza-se a cerca de 20 quilômetros da propriedade, operando com vôos domésticos em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de vinte minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se em uma **Zona de Influência da Rodovia (ZIR)**:



Fonte: Prefeitura Municipal de Aparecida de Goiânia/GO editado por Engebanc Real Estate

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

- Taxa de Ocupação: 70%;
- Coeficiente de aproveitamento: 2 vezes a área do terreno;
- Usos permitidos: usos não residenciais como comércio, serviços e indústrias.

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 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO, sob a matrícula nº 149.357. Segundo certidão datada de 30 de novembro de 2017, consta como proprietário a **Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda.**

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

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 148516 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2014 a 2017 e contém as seguintes informações:

- Valor total do imposto a pagar em 2017: R\$85.921,43;
- Valor total do imposto no intervalo de 2014 a 2017: R\$435.813,75.



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

Não recebemos cópia do Contrato de Locação Vigente.

Cabe salientar que o Valor Justo para Venda calculado, utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considera o Valor de Locação estabelecido no futuro contrato a ser assinado pelo cliente, conforme informado pelo mesmo.

Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas.

Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor atribuído à propriedade (exposto adiante no laudo) deverá ser revisado.

As principais condições do Contrato estão abaixo descritas:

Contrato de Locação (Ainda não assinado pelas partes)	
Tipo:	Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico
Locadora	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Locatária:	Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda.
Datas:	Início do Contrato: Janeiro/2018; Final do Contrato: Dezembro/2027;
Prazo (meses):	120 (10 anos);
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 200.000,00;
Renovação automática:	N/I;
Objeto:	Imóvel Industrial;
Inclusão de direito de preferência:	N/A;
Correção:	Anual pela variação do IPC-A;
Carência:	N/A.



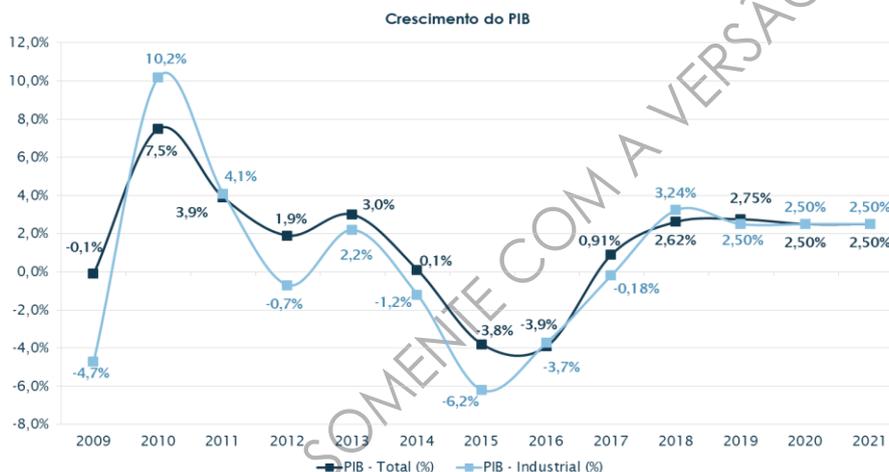
MERCADO

CENÁRIO MACROECONÔMICO

O ano de 2016 demonstrou uma contínua deterioração dos principais indicadores da economia, como vem ocorrendo desde 2014, situação que apontou para uma contração significativa do PIB ao final do ano.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2017 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2016. O setor industrial apresenta uma curva similar ao PIB Total, no entanto, com perspectiva de melhora apenas em 2018.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

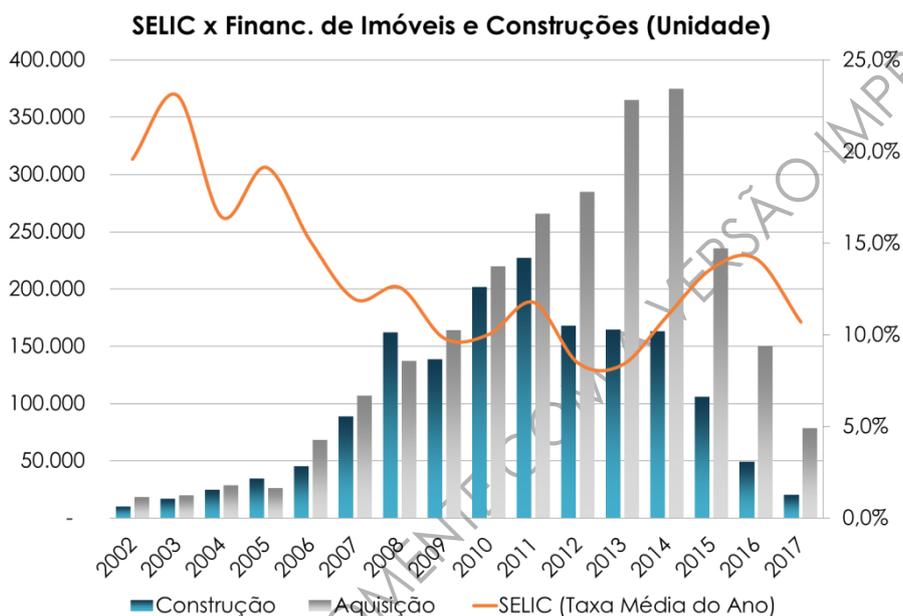
Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,06%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,40% no trimestre encerrado em setembro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,50 p.p., para o patamar de 7,00% ao ano (reunião Copom 06/12/17);
- 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.:



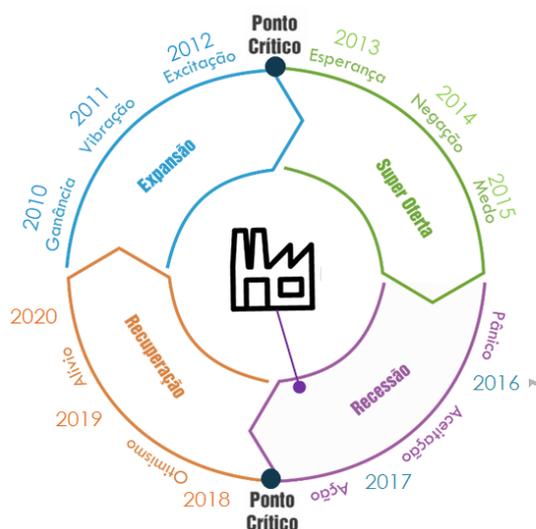
Fonte: ABECIP e Bacen, editado por Egebanc Real Estate

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 retraído, principalmente quando comparado aos momentos prósperos observados até o final de 2013. Alguns parâmetros, tais como o arrefecimento nos preços pedidos, a desaceleração na velocidade de vendas e o aumento da elasticidade entre os preços pedidos e os valores efetivamente transacionados são fortes evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.



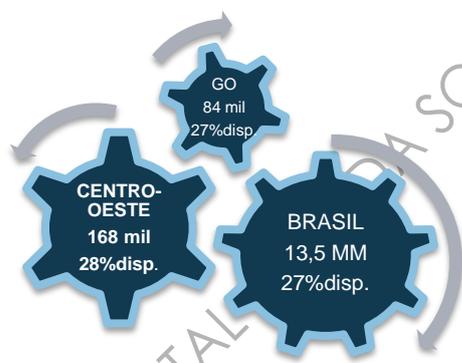
Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento industrial, se encontram no estágio de recessão. Contudo, o momento é de ação, para traçar estratégias e colocá-las em prática para obter sucesso na fase subsequente, de recuperação. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: Engebanc Real Estate

SEGMENTO INDUSTRIAL

O segmento industrial pode ser dividido basicamente em dois grupos: Condomínios industriais/logísticos, e Galpões isolados. Nos municípios de Aparecida de Goiânia e Goiânia foram encontrados tanto galpões isolados como em condomínios são encontrados apenas galpões isolados.



Fonte: Engebanc Real Estate

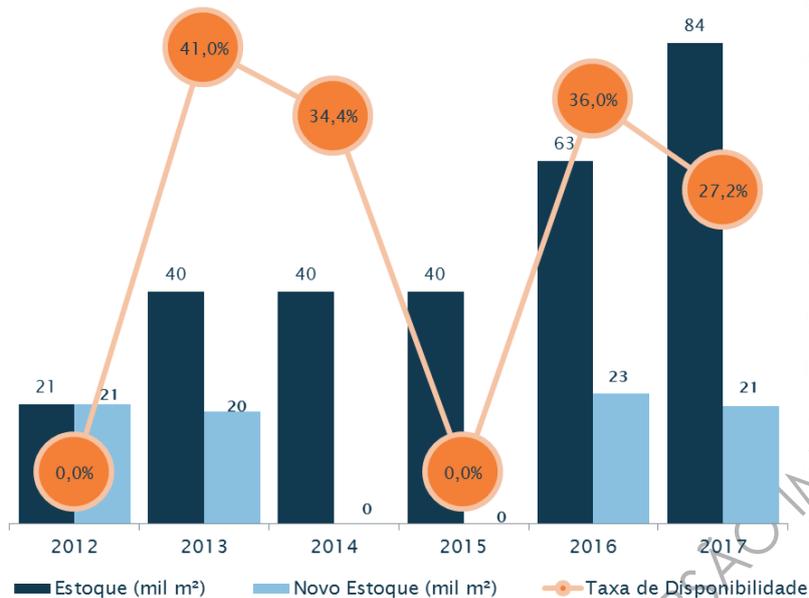
O estoque de condomínios industriais/logísticos, atualmente, é de 13,5 milhões de m² construídos no Brasil. Destes, cerca de 168,3 mil m² se encontram na Região Centro-Oeste do país, sendo cerca de 83,6 mil m² no Estado de Goiás.

Apesar da entrega de novo estoque em 2016 ter sido 4% menor do que em 2015, a taxa de disponibilidade apresentou crescimento em pontos percentuais, chegando próximo dos 25% no País em 2016 e dos 27% em 2017. Paralelamente, a taxa de disponibilidade da Região Centro-Oeste atingiu níveis próximos dos 28% no 4^a Trimestre deste ano, sendo 27% no Estado de Goiás.

No ano de 2017, o novo estoque entregue em Goiás foi praticamente o mesmo de 2016, porém, a taxa de disponibilidade caiu consideravelmente de 36,0% para 27,2%. Apesar da diminuição, a disponibilidade na região continua acima do que é considerado saudável para o ramo (em torno de 15%). Os dados históricos a partir de ano de 2012 podem ser analisados no gráfico abaixo.



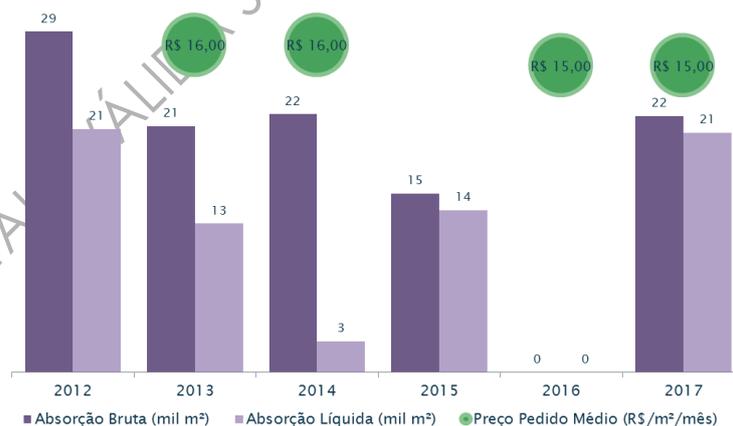
Estoque x Novo Estoque x Disponibilidade



Fonte: Engebanc Real Estate

Atualmente o preço pedido médio para locação de galpões no Estado de Goiás, é de R\$ 15,00/m², que se mantém constante desde 2016. Ao analisarmos o histórico da região, é possível perceber uma pequena alteração no preço pedido médio, mesmo com a variação da absorção bruta e da absorção líquida ao longo dos anos. Os dados históricos, a partir de ano de 2012, podem ser analisados no gráfico abaixo.

Preço Pedido x Absorção Bruta x Absorção Líquida



Fonte: Engebanc Real Estate

DIAGNÓSTICO

Em pesquisa realizada *in loco*, em busca de galpões disponíveis para comercialização em sites de corretoras, foram encontrados alguns empreendimentos em oferta, em padrão similar ao avaliando, distinguindo apenas em função do porte e localização. Por



conta da proximidade com o município de Goiânia, os galpões encontrados neste município com padrão similar ao avaliando também foram considerados na pesquisa.

Nota-se que a oferta de empreendimentos desse tipo na região é predominantemente composta por galpões mais novos e, por isso, apresentam uma média de tempo de disponibilidade no mercado de seis meses. Além disso, a pesquisa feita em relação ao zoneamento da cidade revela a forte tendência de expansão desse mercado devido a grandes áreas destinadas para esse tipo de atividade.

Dentre as pesquisas de mercado conduzidas na região de influência dos imóveis em estudo, foram encontradas sete opções de galpões em oferta para locação que foram classificadas como sendo efetivamente comparáveis às propriedades em estudo por estarem dentro da classificação de padrão construtivo A+/A ou B. Quatro dos empreendimentos considerados estão na cidade de Aparecida de Goiânia e três na cidade de Goiânia.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão e acesso. A média de valores unitários encontrados ficou em R\$ 17,35/m² locável sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$13,32/m² locável.

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength) <ul style="list-style-type: none">Localização privilegiada, com fácil acesso;Promocionalidade / visibilidade.	Pontos Fracos (Weakness) <ul style="list-style-type: none">Empreendimento com necessidade de reparos básicos e um possível investimento para melhoria das instalações
Oportunidades (Opportunities) <ul style="list-style-type: none">Zoneamento permissivo para diversas atividades.	Ameaças (Threats) <ul style="list-style-type: none">Ofertas similares nas cidades próximas, como Goiânia.



AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente 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 LOCAÇÃO

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de galpões industriais/logísticos para assim se obter o valor de mercado atual da propriedade.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Dessa forma, os comparáveis levantados serviram para fornecer subsídios e informações gerais de mercado.

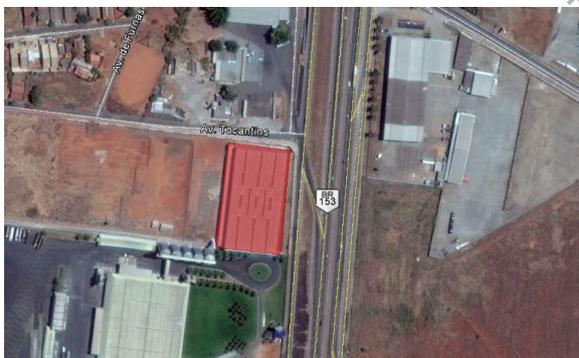
Quanto às ofertas utilizadas, foi encontrado um número significativo de elementos no município de Aparecida de Goiânia e Goiânia. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação, padrão e acesso.



Em média, o período de exposição ao mercado das amostras é de cerca 6 meses, em razão da maioria ser empreendimento novo. A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$12,87 e R\$25,00/m² locável sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$10,29 e R\$21,37/m² locável.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Município	Preço Pedido (R\$/m ² construído)	Imobiliária	Telefone (DDD)
1	RODOVIA BR-153 - AO LADO ARROZ CRISTAL	APARECIDA DE GOIANIA	R\$16,00	PROPRIETÁRIO	(62) 98622-7548
2	RODOVIA BR-153 - AO LADO DA SUÉCIA CAMINHÕES	APARECIDA DE GOIANIA	R\$18,00	XANGAI	(62) 99951-0502
3	RODOVIA BR-153 - PROX. ATLANTA MUSIC HALL - KM 10	APARECIDA DE GOIANIA	R\$12,87	PENTAGONO	(62) 4006-2600
4	RODOVIA BR-153 - EM FRENTE SOLARIUM MOTEL - KM 6,5 GL 2A-2B	GOIANIA	R\$14,29	LEONARDO LOBO IMOVEIS	(62) 3018-2500
5	RODOVIA BR-153 - PROX. CIFARMA	GOIANIA	R\$19,20	MRV LOG	0800-400-0606
6	RUA 14 COM EIXO PRIMARIO	APARECIDA DE GOIANIA	R\$23,75	BARRETO IMOVEIS	(62) 3954-7400
7	AV PERIMETRAL NORTE 12000	GOIANIA	R\$25,00	ÂNCORA ENGENHARIA	(62) 3230-5400



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3



Elemento Comparativo 4



Elemento Comparativo 5

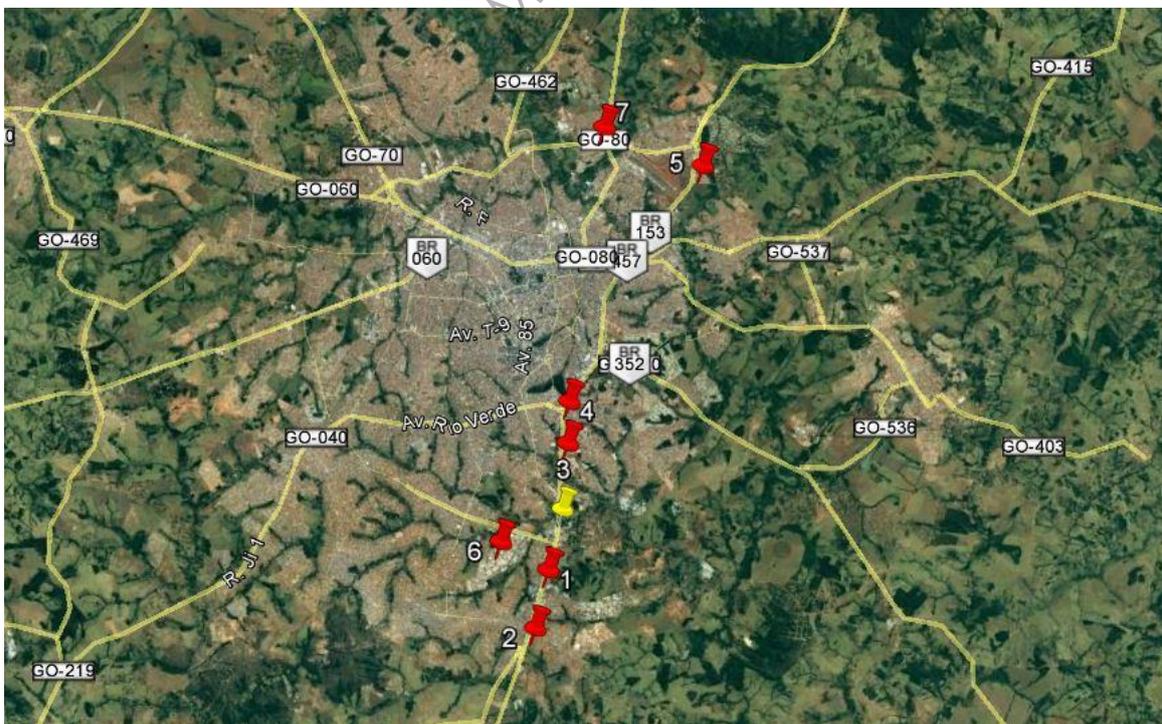


Elemento Comparativo 6



Elemento Comparativo 7

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate



MÉTODO COMPARATIVO DIRETO. Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas, sendo analisados apenas os elementos em estágio de desenvolvimento (lançamento ou construção). Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 15%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Acesso

Trata da diferença em relação à acessibilidade ao imóvel, sendo que os mais próximos ou localizados em vias de trânsito rápido e arteriais tendem a ser mais valorizada que a localizada em vias coletoras ou locais, dada a maior facilidade de acesso e deslocamento para outras regiões.

Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a especificações, acabamentos, número de docas, pé direito livre, capacidade do piso, entre outros.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$13,32/m² locável. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Área Locável (m ²)	VUnit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	Fator Acesso	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	5.350,00	R\$13,60	1,00	0,93	1,00	1,00	0,93	R\$12,71	R\$12,71
2	10.000,00	R\$15,30	1,00	0,93	0,90	1,00	0,83	R\$12,71	R\$12,71
3	5.438,00	R\$10,94	1,00	1,14	1,10	1,00	1,24	R\$13,58	R\$13,58
4	2.800,00	R\$12,14	1,00	1,14	1,10	1,00	1,24	R\$15,07	R\$15,07
5	6.500,00	R\$16,32	0,80	0,93	0,90	1,00	0,63	R\$10,29	R\$10,29
6	4.000,00	R\$20,19	1,00	0,96	1,00	1,10	1,06	R\$21,37	-
7	9.945,48	R\$21,25	0,80	0,93	0,90	1,10	0,73	R\$15,53	R\$15,53
Média		R\$15,68						R\$14,47	R\$13,32



O **Valor de Mercado para Locação** do imóvel, supondo que o mesmo estivesse em oferta no mercado, resulta do produto do valor unitário calculado pela área locável. Com isso, temos:

- Valor do Imóvel = $10.998,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 13,32 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 146.458,32$

Com isso, para a data de 19 de janeiro de 2018 e considerando as unidades em seu estado atual, temos:

- **Valor de Locação = R\$ 146.500,00 mensais**

VALOR JUSTO PARA 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 intrinsecamente ligado à sua capacidade de produzir renda. Desta forma, para a determinação do Valor Justo 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 e com o tipo de ativo.

Para o fluxo, **consideramos o valor estabelecido no contrato de locação que está em processo de assinatura, segundo as informações fornecidas pelo cliente**, conforme mostrado abaixo:

- Valor Unitário de Locação = $\text{R\$ } 200.000,00 / 10.998,35 \text{ m}^2 \text{ locável}$.
- **Valor Unitário de Locação = R\$ 18,18 / m² locável.**

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

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor ¹	Contrato Atípico até Dezembro/2027: R\$18,18/m ² locável, atualizado anualmente conforme IPCA.
Novo Contrato (ao término do atual)	Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado = R\$ 13,32/m ² locável;
Crescimento Real	Ano 1 = 0,00% Ano 2 em diante = 1,00%
DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	12 (doze) meses
Carência:	4 (quatro) meses

¹ Vide observação no item “Contratos de Locação m Vigor” à página 14 do presente laudo.



Manutenção na vacância	R\$1,50/m ² locável
IPTU na vacância	R\$ 0,78/m ² locável (segundo informações fornecidas pelo cliente)
Comissão de locação	1 (um) aluguel
INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido do Ano 1 em diante.
TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	11,00% ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	10,00% ao ano
Inflação:	Não considerada (moeda forte)

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



FLUXO ANUAL - GGR - APARECIDA DE GOIÂNIA

	Ano 1 jan-18	Ano 2 jan-19	Ano 3 jan-20	Ano 4 jan-21	Ano 5 jan-22	Ano 6 jan-23	Ano 7 jan-24	Ano 8 jan-25	Ano 9 jan-26	Ano 10 jan-27
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000
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\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000
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\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000	R\$ 2.400.000
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\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000
Total de Investimentos	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000	-R\$ 36.000
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 11.871.535
FLUXO DE CAIXA	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 2.364.000	R\$ 14.235.535
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 18.103.115									
VALOR DE MERCADO	R\$ 18.100.000									
Valor Unitário (R\$/m ² construído)	R\$ 1.845,70									

O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,00% a.a., com perpetuidade da renda ao final do 10º ano do fluxo à taxa de 10,00% a.a. Com isso, para a data de 19 de Janeiro de 2018, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	IMÓVEL
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 18.103.115,00
Valor Justo para Venda	R\$ 18.100.000,00



ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 19 de janeiro de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR DE MERCADO PARA VENDA¹

- **Venda: R\$ 18.100.000,00 (DEZOITO MILHÕES E CEM 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.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

Claudio Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
Engebanc Real Estate

Júlia Barros de Carvalho
CREA n° 5061478674
Gerente - Responsável Técnica
Engebanc Real Estate

¹ Valor de Mercado para Venda calculado utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, tendo como base o Valor de Locação **estabelecido em contrato ainda não assinado pelas partes envolvidas**. Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas. Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor aqui exposto deverá ser revisado.



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 e precisão, 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.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

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

- Grau de Fundamentação: Grau II; e
- Grau de Precisão: Grau III.



ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

As matrículas referentes ao imóvel possuem 6 páginas no total. Assim sendo, dado este grande volume, vamos anexar apenas a primeira página. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

MATRÍCULA 149.357

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

149.357 Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 010
MATRÍCULA APARECIDA DE GOIÂNIA, 18 de abril de 1.996

IMÓVEL: Área, situada na "FAZENDA SANTO ANTÔNIO", neste município, com área de 31.395,30 metros quadrados; sendo 122,706 metros de frente com a BR-153; 182.506 metros pelo fundo, com parte da quadra 09, parte da quadra 14 e 1 Rua Cariri, todos do Jardim Paraíso; 249,330 metros pela esquerda com quem de direito; 243,028 metros pela direita com a Área "M", PROPRIETÁRIOS: CAIRO FORTES e sua esposa LINDAER DE PAULA TAVARES FORTES, brasileiros, casados, empresários, CPF n.ºs 036.898.831-72 e 437.662.931-68, CI n.ºs 124.756-SSP/GO e 264.623-SSP/GO, residentes e domiciliados em Goiânia-Goiás. TÍTULO ACQUISITIVO: Av. 75,024 deste Registro. **OFFICIALA**

R.1-149.357-Aparecida de Goiânia, 18 de abril de 1.996. Por Escritura Pública de Compra e Venda das Fls. 131/152 do Livro 527 do Tabelionato 2º de Notas Local, em 23.01.1.996, os proprietários acima qualificados, venderam o imóvel objeto da matrícula à CIPA - INDUSTRIAL DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede a Rodovia BR-153, KM-13, Aparecida de Goiânia-Goiás, CCO/ME nº 01.851.716/0001-65; pelo valor de R\$80.000,00 (oitenta mil reais). O I.TBI foi pago pela CI nº 01670/96 de 18.04.1.996. **OFFICIALA**

R.2-149.357-Aparecida de Goiânia, 08 de agosto de 2002. Por Ofício nº 965/GAB/DRF/GOL expedido pela Delegacia da Receita Federal em Goiânia/GO; EXTRATO do Termo de Arrolamento, em 09/07/2002, pelo Extrato do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos do contribuinte CIPA INDUSTRIAL DE PRODUTOS ALIMENTARES LTDA, CNPJ nº 01.851.716/0001-65, para que seja providenciada a averbação, nos termos do parágrafo 2º do art. 64 da Lei nº 9.532, de 10/12/1997 e do art. 4º da INSRF nº 26/2001. Vale ressaltar que a ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicada à Delegacia/Inspeção da Receita Federal no prazo de 48 (quarenta e oito) horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição prevista no art. 9º do Decreto-lei nº 2.303, de 21/11/1986, observada a conversão a que se refere o art. 3º inciso I, da Lei nº 8.383, de 30/12/1991, e o art. 30 da Lei nº 9.249, de 26/12/1995, na forma prescrita pelos parágrafos 1º e 2º do art. 5º da INSRF nº 26/2001, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexistência da comunicação. Dou fé. **RL - OFICIALA, CD**

Av.3-149.357-Aparecida de Goiânia, 06 de outubro de 2005. **LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO**. Nos termos do requerimento datado de 01/06/2005, e em anexo Memorial Descritivo datado em 06/05/2005, de R.T. do Arquiteto Antonio Carlos de A. Nascimento, Carteira nº 3278/D-GO, residente a Avenida T-1, nº 1555, Setor Bueno, em Goiânia-GO, fca

MATRÍCULA 149.357

Confirmação da Matrícula n.º

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula 149.357, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei 6015 de 31 de dezembro de 1973. Último ato verificado Av. 10. Nada Mais xxxxxxxxxxxxxx

Emolumentos: R\$53,00; Taxa Judiciária: R\$ 13,13; FUNDESP: R\$5,30; ISSQN: R\$1,59; FUNESP: R\$4,24; Estado: R\$ 1,59; Penais: R\$2,12; FUNEMP: R\$1,59; FUNCOMP: R\$ 1,59; Adv.Dativos: R\$1,06; FUNPROGE: R\$1,06; FUNDEPEG: R\$ 1,06; **Total: R\$ 88,39**. Selo Digital n. 004617090610061041122

Consulte o selo em: <https://extrajudicial.tgo.jus.br/selo>

O referido é verdade e dou fé.

Aparecida de Goiânia/GO, 30 de novembro de 2017.

Yan Mendes Foleiro
Servidor de Escrivania

ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
TABELIONATO 1º DE NOTAS
CNPJ nº 08.848.003/97
Maria Elias de Melo
Oficial e Tabelião
Rua André Lourenço de Carvalho nº 111
Centro de Aparecida de Goiânia - GO

IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIANIA
Extrato do Imóvel Extrato
Período: 01/01/1900 a 24/11/2018

Contribuinte: 148516 - CEPALGO EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA. CNPJ/CPF: 00.122.473/0001-61 Inscrição Anterior: 1.117.00459.0001.0000
Logradouro: RODOVIA BR-153 Cd.: ÁREA - L1: 0000C - Nº. - Compl.
Bairro: JARDIM PARAISO I Valor Total do ITBI: Bloco: Apto: 0
CCI: 130309 CPFICNPJ: 00.122.473/0001-61 Conjunto: 0

Cd	Receta	Ref.	DuasPerc	Di Vecto	Valor	Vl Pago	Saldo	Anulac.	Desc.	Multa	Juro	A Pagar	Vl Saldo	Di Pago	Not.Baixa	Processo ADM	Proc Ferren	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00013	26.12/1900	15/03/2013	84.588,88	0,00	84.588,88	0,00	0,00	0,00	0,00	3.383,26	109,28	0,00	71.917,84	1503/2013	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2001	17/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	336,12	47,45	0,00	9.361,13	03/04/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2003	15/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/05/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2004	16/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	16/06/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2005	15/07/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/07/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2006	15/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/06/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2007	15/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/06/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2008	15/06/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/06/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2009	17/11/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	17/11/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00014	28/02/2010	15/12/2014	8.955,56	0,00	8.955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/12/2014	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2001	16/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	16/03/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2002	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2003	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2004	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2005	15/07/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/07/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2006	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2007	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2008	15/06/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2009	16/11/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	16/11/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00015	20/09/2010	15/12/2015	5.543,04	0,00	5.543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/12/2015	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1981	31/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1982	30/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1983	31/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1984	30/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1985	01/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1986	31/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1987	30/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1988	31/06/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/05/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1989	30/11/2016	8.030,77	0,00	8.030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	30/11/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00016	26/09/1990	30/12/2016	8.030,78	0,00	8.030,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,78	29/11/2016	PAGAMENTO	0
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	00017	30/03/2001	31/03/2017	8.502,14	0,00	8.502,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.502,14	15/03/2017	PAGAMENTO	0

IMPRESSÃO: 29/11/2017 - CIBELY SILVA
L.S. - W. G. S. 13055014

Pag. 1 de 2
PRODUTA INFORMÁTICA LTDA

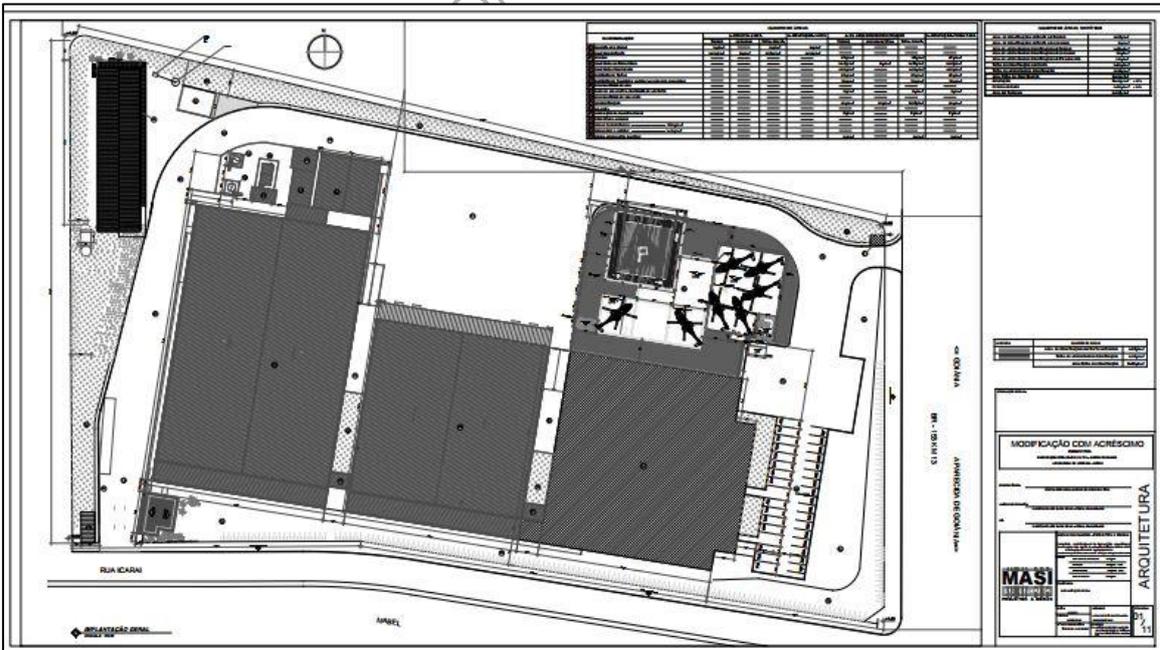


IPITU

 PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIÂNIA Extrato do Imóvel Extrato Período: 01/01/1900 a 24/11/2018																	
Contribuinte:		148516 - CEPALGO EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA.			CNPJ/CPF:			00.122.473/0001-61			Inscrição Anterior: 1.117.00459.0001.0000						
Logradouro:		RODOVIA BR-153			Qd.: AREA, - LL: 000C, - Nº, - Compl.			Valor Total do ITBI:			Apto:0						
Bairro:		JARDIM PARAISO I			CPF/CNPJ:00.122.473/0001-61			Bloco:									
CCI:		130309			Conjunto:0												
Edifício:																	
CCI	Receita	Ref.	DuanaParc	Di Vecto	Valor	Vl Pago	Selido	Atualiz.	Desc.	Multa	Juro	A Pagar	Vl Salva	Di Pagto	Met.Selica	Processo ADM	Proc Forum
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354982	28/04/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	26/04/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354983	31/05/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/05/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354984	30/06/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	343,27	74,73	0,00	9.018,14	26/07/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354985	28/07/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	17/07/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354986	31/08/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/08/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354987	29/09/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/09/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354988	28/10/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	16/10/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354989	26/11/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	16/11/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IPITU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	300354990	28/12/2017	8.592,17	0,00	8592,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,17			0	
Total Receita: 21021 - IPITU - IMPOSTO PREDIAL E					436.813,75	0,00	436813,7	0,00	0,00	5.932,16	445,88	8.592,17	416.672,95				
Total Contribuinte: 148516 - CEPALGO EMBALAGENS					436.813,75	0,00	436813,7	0,00	0,00	5.932,16	445,88	8.592,17	416.672,95				

O projeto arquitetônico recebido conta com 11 plantas de arquitetura. Assim sendo, dado este grande volume, vamos anexar apenas a primeira correspondente À implantação do imóvel. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

PLANTA ARQUITETURA





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 Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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 Engebanc Real Estate 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.