

Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– Cepalgo - Aparecida de Goiânia/GO –
Rodovia BR-153, km12 – Jardim Paraíso – Aparecida
de Goiânia/GO
Laudos 745 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 galpão localizado no município de Aparecida de Goiânia, Estado de GO.

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)	<p>Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado.</p> <p>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 RICS – <i>Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do IVSC – <i>International Valuation Standards Council</i>.</p>	
LOCALIZAÇÃO	Rodovia BR-153, Km 12 – Jardim Paraíso, Aparecida de Goiânia/GO.	
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terreno: 27.951,98m² (conforme matrícula); ▪ Construções: 10.998,35m² (conforme Contrato de Locação). 	
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Matrículas nº 149.357, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aparecida de Goiânia/GO; ▪ Cópia da Guia do IPTU para o exercício de 2017; ▪ Instrumento de Locação; ▪ Plantas arquitetura. 	
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona: ▪ Coeficiente de aproveitamento: ▪ Taxa de ocupação: ▪ Usos permitidos: 	<p>Zona de Influência da Rodovia (ZIR);</p> <p>2,0 vezes a área do terreno;</p> <p>70%;</p> <p>Não Residencial (comércio, serviços e indústrias).</p>

Resumo executivo (continuação)

<p>MERCADO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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; ▪ Foram encontrados elementos em oferta similares ao avaliando, com uma variação de preços pedidos entre 12,87/m² e 25,00/m², dependendo da localização, depreciação e padrão construtivo. ▪ A Região Centro-Oeste concentra apenas 1,21% do estoque de galpões logísticos do País, com aproximadamente 174,8 mil m² construídos. Aliado a pouca representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 30,2%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.
<p>AVALIAÇÃO</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valor Justo para Venda: R\$ 21.480.000,00 (Vinte e Um Milhões e Quatrocentos e Oitenta Mil Reais).

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

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 LOCAÇÃO.....	19
VALOR DE VENDA.....	22
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	25
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	26
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	27
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES	31

Objeto

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

Fachada 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 de 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 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.

Descrição do imóvel

O imóvel em estudo é um galpão 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 NAI Brazil

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:



Fonte: Cliente

- 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: Entre Novo e Regular (B);
- 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:

Construção	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

	Áreas
Terreno	27.951,98 m ²
Construída	10.998,35 m ²

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

FOTOGRAFIAS:



Acesso/Portaria



Fachada do imóvel



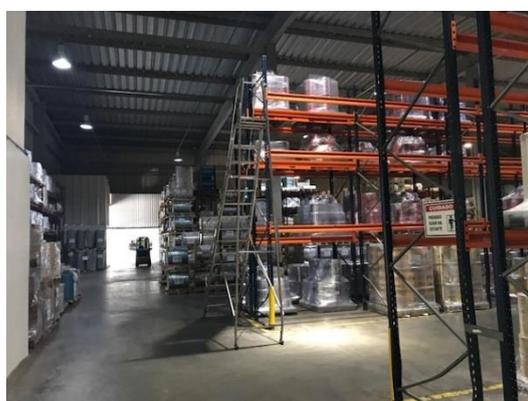
Estacionamento



Docas e área de manobra



Docas e acesso de materiais



Operacional – Armazenagem



Sala de Treinamento



Operacional - Sanitário



Produção e maquinário



Laboratório



Etapa de fabricação



Armazém e estoque



Administrativo e área técnica



Administrativo e controle

Localização

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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

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



Fokus distribuidora

Fonte: Google, editado por NAIBrazil

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 diversificados, 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:



Furnas Centrais Elétricas



Country Club Goiás



Madeiranit

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 BR-116 e BR 392.



Terminal rodoviário de Aparecida de Goiânia
 Fonte: Google, editado por NAI Brazil

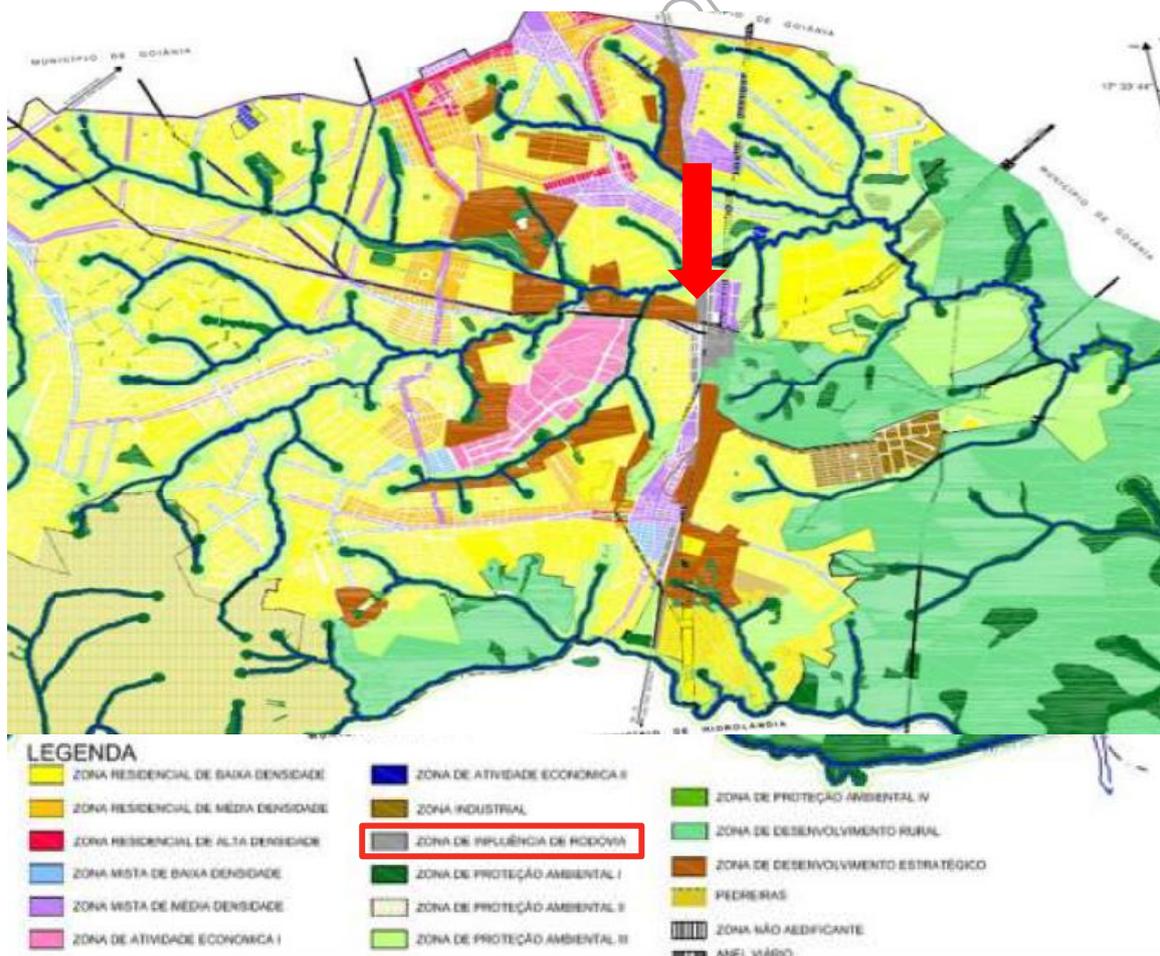
Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação de Aparecida de Goiânia com outras cidades intermunicipais.

O Aeroporto Santa Geneveva, em Goiânia, localiza-se a cerca de 20 quilômetros da propriedade, operando com voos 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 NAI Brazil.

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

Uso Não-Residencial:

- 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 29 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

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

Contrato de Locação	
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.

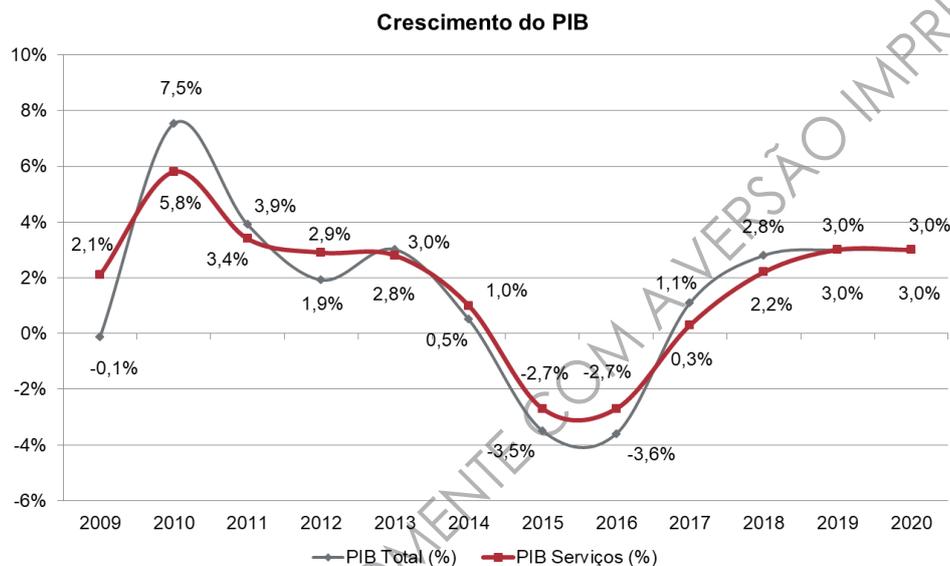
Mercado

Cenário macroeconômico

O ano de 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.



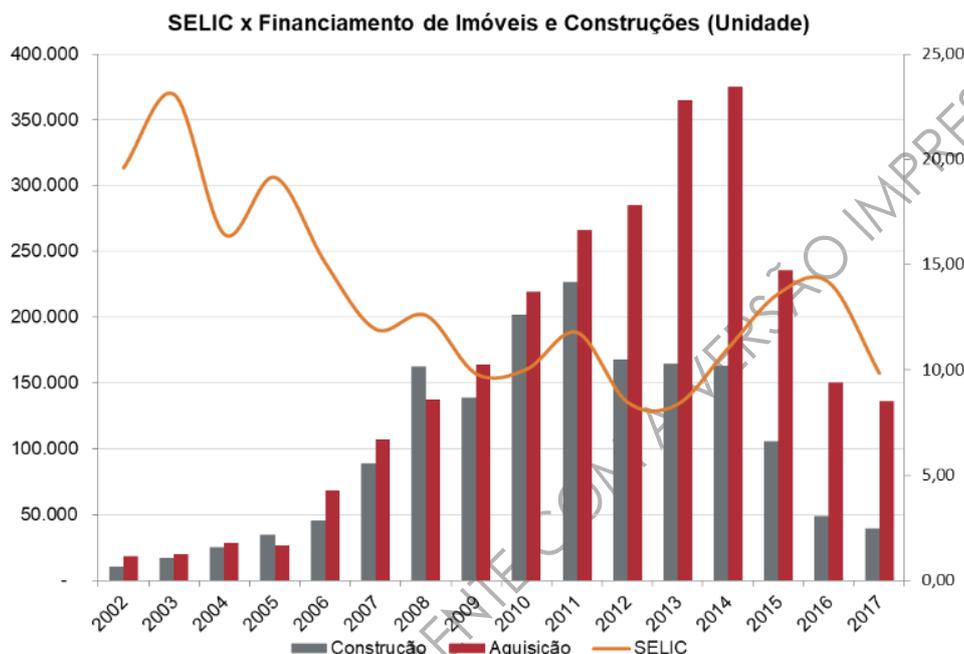
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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.

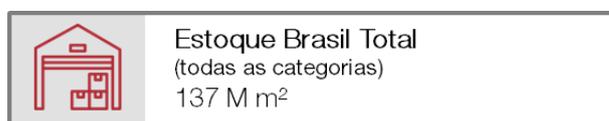
Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento Industrial, se encontram no estágio de recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação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

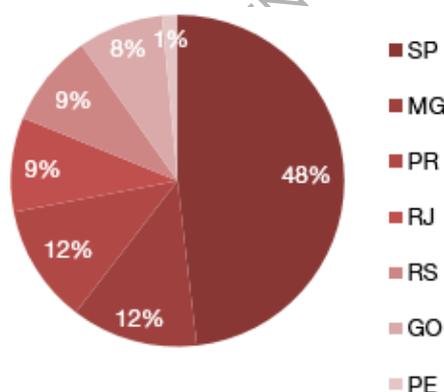


O resultado previsto para 2018 é de início da recuperação. Em termos de Absorção Líquida, 2017 foi o pior ano registrado, com resultado 55% abaixo da média dos últimos cinco anos.

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

Em pesquisa realizada in loco e em busca de galpões disponíveis para comercialização em sites de corretoras, foram encontrados alguns empreendimentos em oferta, em padrão similar ao avaliando, distinguindo em função do localização, padrão, idade, conservação e acesso. Em razão da proximidade com o município de Goiânia, os galpões encontrados neste município com padrão similar ao avaliando também foram considerados na pesquisa.

O estoque de imóveis do tipo condomínios industriais de classe A atualmente supera 13,5 milhões de m² construídos no Brasil. O estado de Goiás possui atualmente um estoque de apenas 90 mil m² no setor industrial/logístico classe A do Brasil, sendo que a média dos preços pedidos está em R\$ 15,0/m².

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 mais 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.

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.

Dentre as pesquisas de mercado conduzidas na região de influência dos imóveis em estudo, foram encontradas seis opções de galpões em oferta para locação que foram classificadas como sendo efetivamente comparáveis às propriedades em estudo.

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\$ 16,08/m² construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$14,55/m² construído.

ANÁLISE SWOT:

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

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 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.

A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$12,87 e R\$25,00/m² construído sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$11,30 e R\$15,53/m² construído.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Idade Aparente (Anos)	Estado de conservação	Preço Pedido (R\$/m ² construído)	Imobiliária	Telefone (62)
1	Rodovia BR-153 – Ao lado do arroz cristal	2	Nova - A	R\$16,00	Proprietário Daniel	98622-7548
2	Rodovia BR-153 – Ao lado da Suécia caminhões	1	Nova - A	R\$16,00	Xangai Imóveis	3250-3311
3	Rodovia BR-153 – Prox. Atlanta Music Hall – km 10	20	Regular - C	R\$12,87	Pentágono Imóveis	4006-2600
4	Rodovia BR-153 – Em frente ao Solarium Motel	20	Regular - C	R\$14,29	Leonardo lobo Imóveis	3018-2500
5	Rua 14 com Eixo Primário	5	Entre Nova e Regular - B	R\$21,25	Barreto imóveis	3954-7400
6	Av. Perimetral Norte 12000	1	Nova - A	R\$25,00	Âncora Engenharia	3230-5400

Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



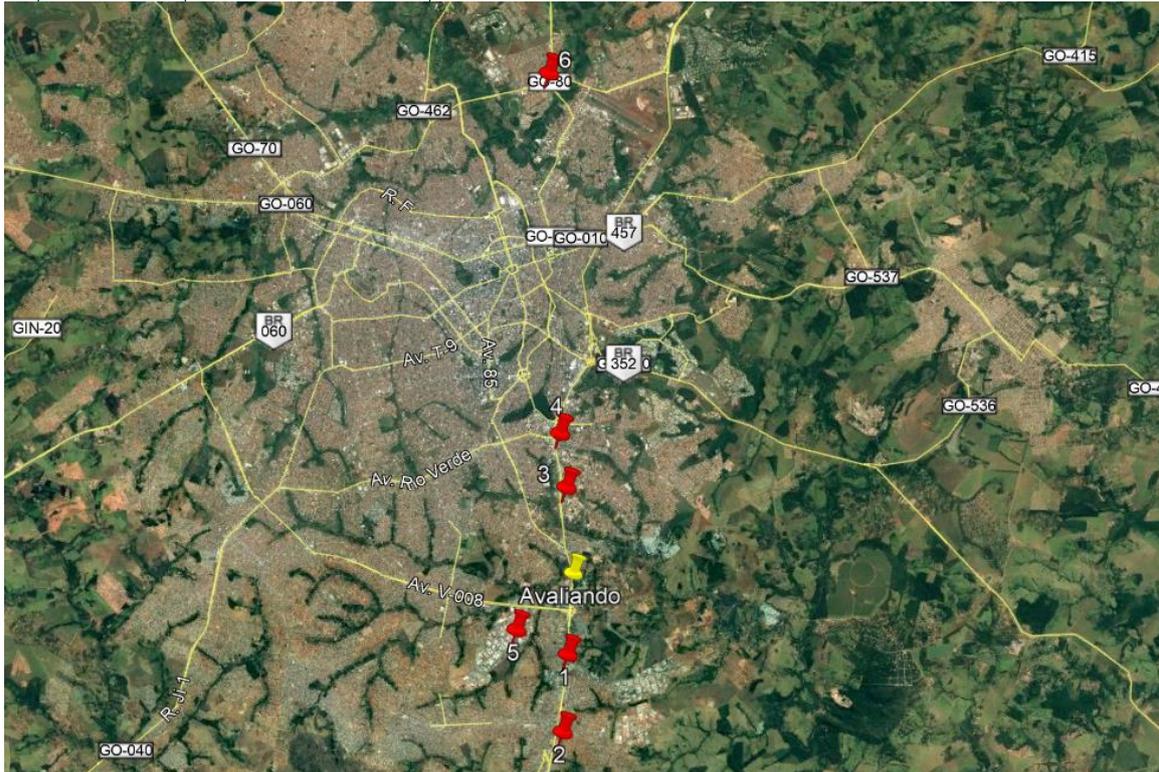
Elemento 05



Elemento 06



Mapa de localização dos elementos comparativos



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil.

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. 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 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 acabamentos e áreas comuns, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo *Ibape SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos, 2017*, conforme a tabela a seguir:

	Padrão Ibape	Mínimo	Médio	Máximo
Galpão	Padrão Econômico	0,518	0,609	0,700
	Padrão Simples	0,982	1,125	1,268
	Padrão Médio	1,368	1,659	1,871
	Padrão Superior		1,872	

Fonte: IBAPE/SP 2017

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.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 13,64/ m² construído. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Vunit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	F Acesso	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	R\$13,60	1,00	0,93	1,00	1,00	0,93	R\$12,71	R\$12,71
2	R\$13,60	1,00	0,93	0,90	1,00	0,83	R\$11,30	R\$11,30
3	R\$10,94	1,00	1,14	1,10	1,00	1,24	R\$13,58	R\$13,58
4	R\$12,14	1,00	1,14	1,10	1,00	1,24	R\$15,07	R\$15,07
5	R\$18,06	1,00	0,96	1,00	1,10	1,06	R\$19,12	
6	R\$21,25	0,80	0,93	0,90	1,10	0,73	R\$15,53	R\$15,53
Média	R\$14,93						R\$14,55	R\$13,64

O valor de locação do galpão resulta do produto do valor unitário calculado pela área construída. Com isso, temos:

- 10.998,35 m² (Área construída) x R\$ 13,64/ m² (Valor Unitário) = **R\$ 150.004,55**
- Valor de Mercado para Locação = **R\$ 150.000,00**

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 intrinsecamente 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/2027: R\$200.000,00 ou 18,18/m ² construído, conforme informações do cliente.
Novo Contrato (ao término do atual)	- Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: R\$ 13,64/m ² construído; - Prazo de contrato: 120 meses.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0%; Ano 2 = 1,53%; Ano 3 a 10 = 1,5%.

DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	12 (doze) meses
Carência:	4 (quatro) meses
IPTU na vacância	R\$ 0,78 / m ² / mês
Comissão de venda	4,00% na revenda (capitalização)

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

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

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

	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\$ 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\$ 2.086.258	
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\$ 2.086.258	
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\$ 2.086.258	
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\$ 31.294	
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\$ 31.294	
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 20.028.073	
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\$ 22.083.036	
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 21.484.379										
VALOR DE MERCADO	R\$ 21.480.000										
Valor Unitário (R\$/m² construído)	R\$ 1.953,02										

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\$ 21.480.000,00 (Vinte e Um milhões e Quatrocentos e Oitenta 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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

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:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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

Método da Capitalização de Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I.

Anexo II – Documentação recebida

A Matrícula do imóvel possui 6 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. 149.357

MATRÍCULA. 149.357

ESTADO DE GOIÁS COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1ª de Notas

149.357 Livro 2 - Registro Geral - Ficha N.º 01
MATRÍCULA APARECIDA DE GOIÂNIA, 18 de abril de 1.996

IMÓVEL: Área C, situada na "FAZENDA SANTO ANTONIO", neste município, com a área de 31.395,30 metros quadrados; sendo 122,708 metros de frente com a BR-153; 142,506 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 LINDAKI DE PAULA TAVARES FORTES, brasileiros, casados, empresários, CPF nºs 036.898.831-72 e 437.662.931-68, CI nºs 124.756-889/GO e 264.623-889/GO, residentes e domiciliados em Goiânia-Goiás, TÍTULO AQUISITIVO: Av.7 75-024 deste Registro, **OFICIALA**

R.1-149.357-Aparecida de Goiânia, 18 de abril de 1.996. Por Escritura Pública de Compra e Venda das fls. 151/152 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, CCE/ME nº 01-851.716/0001-65; pelo valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). O ITRF foi pago pela GI nº 01670/96 de 18.04.1.996. **OFICIALA**

R.2-149.357-Aparecida de Goiânia, 08 de agosto de 2002. Por Ofício nº 965/QAB/DRE/GOI, 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 5º 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 sanção 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 30/12/1.991, e o art. 30 da Lei nº 9.249, de 26/12/1993, na forma prescrita pelos parágrafos 1º e 2º do art. 5º da INSRF nº 26/2001, independentemente de outras cominações legais, inclusive em decorrência de dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexecução da comunicação. Dou fé. **OFICIALA**

Av.3-149.357-Aparecida de Goiânia, 06 de outubro de 2.005. **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, Cartera nº 3278/D-GO, residente a Avenida T-1, nº 1555, Setor Bueno, em Goiânia-GO, fls

Continuação da Matrícula nº 149.357 milhões e sessenta mil reais). O ITRF foi pago pela GI nº 2018000168 conforme extrato expedido pela Prefeitura Municipal em 26/02/2018, CCT: 130.309, Duam/Pare:30687773.0, data do pagamento em 23/01/2018. Dou fé. **OFICIALA**

Av.16-149.357-Aparecida de Goiânia, 28 de fevereiro de 2018. **RESTRICÇÃO** - Em virtude do disposto no Art. 7º da Lei Federal nº 8.668/1993, os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo de Investimento Imobiliário, em especial os bens indivisíveis mantidos sob a preteridade fiduciária da instituição administradora, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio desta, observada, quanto a tais bens e direitos, as seguintes restrições: a) não integra o ativo do administrador; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação do administrador; c) não compõe a lista de bens e direitos do administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito do administrador; e) não é passível de execução por quaisquer credores do administrador, por mais privilegiados que possam ser; f) não pode ser objeto de ônus reais. Dou fé. **OFICIALA**

CERTIFICADO e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da matrícula 149.357, extraída nos termos do art. 19, § 1º, da Lei nº 11.011 de 11 de dezembro de 1977, foi não verificada. Av.16, Nda. Mau. xxxxxxxxxxxx Esquadras: RS136; Esta. Judiciária: RS 113; FUNDEP: RS 59; ESQ: RS 59; FUNESP: RS 24; Estado: RS 1 59; Pimas: RS 12; FUNEMP: RS 1 59; FUNCOOP: RS 1 59; Ash. Domus: RS 106; FUNPROGE: RS 106; FUNDEPE: RS 106; Total: **R\$ 80.000**, pelo valor de **R\$ 80.000,00** (oitenta mil reais). Consulte o site em: <https://extrajudicial.tijofes.br/seo>

O referido é verdade e dou fé.
Aparecida de Goiânia/GO, 29 de março de 2018.

Rub Alencar Foleiro
(Advogado e Escrivão)

ESTADO DE GOIÁS
COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA
TABELionato 1ª DE NOTAS
CNPJ nº 02.495.440/0001-57
Maria Elias de Melo
Oficial e Tabelião
Pelo Poder de Carta de Cartório nº 173
Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia - GO

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE

ESTADO DE GOIÁS  COMARCA DE APARECIDA DE GOIÂNIA

Cartório de Registro de Imóveis e Tabelionato 1º de Notas

Livro 2 Registro Geral - Ficha Nº 04

149.357

MATRÍCULA APARECIDA DE GOIÂNIA, 19 de janeiro de 2018

(Continuação da matrícula: 149.357)

IMÓVEL: garantia por alienação fiduciária dos bens objetos do financiamento, hipoteca censual e aval de terceiros, registrada sob o R.7 desta matrícula e registro sob o nº 5.824 no livro 3, cédula essa retificada e ratificada pelo aditivo de 12/11/2012, devidamente averbado a margem do registro principal sob Av.8, no CRI Local desta cidade. **EXCLUSÃO DE GARANTIA:** Ficam excluídas da garantia constituída mediante o instrumento acima caracterizado, os bens vinculados originalmente conforme segue: em **HIPOTECA CEDULAR DE PRIMEIRO GRAU** e sem concorrência de terceiros, o imóvel de propriedade da FINANCIADA, descrito no título de propriedade anexo à **CEDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL nº 40/00864-9**, a seguir descrito apenas por suas anotações no CRI. Matrícula nº 149.357, Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Aparecida de Goiânia-GO; Denominação: Fazenda Santo Antônio; Área e Localização: 27.951,98 metros quadrados, situado neste município; Forma do Título e sua procedência: Escritura de Compra e Venda, lavrado/expedido em 23/01/1996, onde fica procedida o **CANCELAMENTO DA HIPOTECA**, constante no R.7 e R.8. **INCLUSÃO DE MECANISMO DE AUTOLIQUEIDEZ:** Como forma e meio de pagamento da obrigação objeto do instrumento ora aditado, o FINANCIADOR e a FINANCEIRA firmaram, nesta data, o **CONTRATO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIO, REPRESENTADOS POR APLICAÇÕES FINANCEIRAS**. Assim ajustados, o Financiador, a Financiada e os Avalistas, declarando não haver intenção de novar, ratificam a Cédula ora aditada, bem como o aditivo referido no preâmbulo, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alterados neste documento, que aquela ~~é~~ **incorpora**, tornando um todo único e indivisível para todos os fins de direito, e será mantido em especial o registro do Livro 3, sob o nº 5.824, com as demais condições do aditivo. Dou fé. **OFICIAL**

R.15-149.357-Aparecida de Goiânia, 28 de fevereiro de 2018. **VENDA.** Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda das páginas 255/264 do Livro 3045 do Cartório 14º Tabelião de Notas, da Comarca de São Paulo, em 24/01/2018, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 552.617 em 15/02/2018, a proprietária CEPALGO- EMBALAGENS FLEXIVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foto na Rodovia BR-153, quadra Área, Lote 00C, anexo A, Jardim Paraíso I, Aparecida de Goiânia/GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.122.473/0001-61, vendeu o imóvel objeto da matrícula à Outorgada em **caráter fiduciário GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, doravante denominado por "**FUNDO**", inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00, administrado, pelo **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, Vila Olímpia, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19; pelo valor de R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) e ainda avaliado pela Prefeitura Municipal desta cidade, em R\$22.060.000,00 (vinte e dois milhões e sessenta mil reais).

Continua no verso



0000018 06 2022 - Emitido por: RAULOVAN CORRÊA LIMA

P

7 - Cartório de Registro

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



IPTU

PREFEITURA MUNICIPAL DE APARECIDA DE GOIANIA																	
Extrato do Imóvel Extrato																	
Período: 01/01/1900 a 24/11/2018																	
Contribuinte:		148516 - CEPALGO EMBALAGENS FLEXIVIS LTDA.			CNPJ/CPF:		06.122.473/0001-61			Inscrição Anterior: 1.117.00459.0001.0000							
Logradouro:		RODOVIA BR-153			Qd.: AREA, - Lt.: 000C, - Nº, - Compl.,												
Bairro:		JARDIM PARAISO I			Valor Total do ITBI:					Bloco: Apto: 0							
CEI:		130309			CPF/CNPJ: 00.122.473/0001-61												
Edifício:					Conjuntos: 0												
CO	Receta	Ref.	Quan/Pac	Di Vcto	Valor	Vl Page	Saldo	Anuál.	Desc.	Multa	Juro	A Pagar	Vl Salda	Di Pago	Mat.Salva	Processo ADM	Proc Forun
Receta: 21591 - IPTU - IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO																	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00013	28/02/1900	15/03/2013	84.598,68	0,00	84598,68	0,00	0,00	3.383,96	109,08	0,00	71.917,84	19/03/2013	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1901	17/03/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	358,12	47,45	0,00	9.361,13	03/04/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1902	15/04/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	358,12	59,59	0,00	9.373,67	05/05/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1903	15/05/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/05/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1904	16/06/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	16/06/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1905	15/07/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/07/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1906	15/08/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/08/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1907	15/09/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/09/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1908	15/10/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	358,12	24,17	0,00	9.355,85	15/10/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1909	17/11/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	358,12	2,58	0,00	9.355,56	17/11/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00014	28/02/1910	15/11/2014	8.955,56	0,00	8955,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.955,56	15/11/2014	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1941	16/03/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	16/03/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1942	15/04/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/04/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1943	15/05/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/05/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1944	15/06/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/06/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1945	15/07/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/07/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1946	17/08/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	17/08/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1947	15/09/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/09/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1948	15/10/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/10/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1949	16/11/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	16/11/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00015	29/10/1950	15/11/2015	5.543,04	0,00	5543,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.543,04	15/11/2015	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1961	31/03/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1962	03/05/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1963	31/05/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1964	30/06/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	30/06/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1965	01/08/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1966	31/08/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1967	30/09/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1968	31/10/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1969	30/11/2016	8.030,77	0,00	8030,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,77	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00016	29/01/1970	30/11/2016	8.030,78	0,00	8030,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.030,78	29/03/2016	PAGAMENTO	0	
130009	IPTU - IMPOSTO PREDIAL E	00017	30/03/1981	31/03/2017	8.592,14	0,00	8592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/03/2017	PAGAMENTO	0	

IMPRESSÃO: 29/11/2017 - 08:51:54
1.6 - W. G. S. 1305004

Pág. 1 de 2
PRODUTA INFORMÁTICA LTDA



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 Qd: AREA - L1: 000C, - Nº, - Compl.
 Bairro: JARDIM PARAISO I Valor Total do ITR: Bloco: Apto: 0
 CCI: 130309 CPF/CNPJ: 00.122.473/0001-61 Edifício: Conjunto: 0

CCI	Recorta	Ref.	DuamParc	Di Vecio	Valor	Vl Pago	Sakto	Ahuak.	Desc.	Maks	Juro	A Pagar	Vl Balco	Di Pagto	Vol.Balco	Processo ADM	Proc Forum
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354982	28/04/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	26/04/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354983	31/05/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	19/05/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354984	30/06/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	341,57	74,73	0,00	8.918,44	20/07/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354985	29/07/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	19/07/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354986	31/08/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/08/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354987	29/09/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	15/09/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354988	30/10/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	16/10/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354989	29/11/2017	8.592,14	0,00	8.592,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,14	16/11/2017	PAGAMENTO	0	
130309	IFTU - IMPOSTO PREDIAL E	60017	300354990	28/12/2017	8.592,17	0,00	8.592,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.592,17			0	
Total Recorta: 21881 - IFTU - IMPOSTO PREDIAL E					436.813,76	0,00	436.813,76	0,00	0,00	5.923,16	446,88	8.932,17	416.672,35				
Total Contribuinte: 148516 - CEPALGO EMBALAGENS					436.813,76	0,00	436.813,76	0,00	0,00	5.923,16	446,88	8.932,17	416.672,35				

IMPRESSÃO: 29/11/2017 - CIBELY SILVA
18 - R. G. S. 1395/2014

Pag. 2 de 2
PRODUTA INFORMÁTICA LTDA

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VALIDAÇÃO DA IMPRESSA

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 SOMENTE COMO PROCESSO IMPRESSO