

Laudo de Avaliação Imobiliária



NAI Brazil

DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

HORUS
GGR

– Copobrás – Guarulhos/SP –

Avenida Moita Bonita, nº 266 – Pimentas –
Guarulhos/SP

Laudos 748 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 Guarulhos, Estado de São Paulo.

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 | 03 de Julho de 2018. |
| OBJETO | Galpão. |
| FINALIDADE | Determinar o Valor Justo para Venda. |
| METODOLOGIA(S) | Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council. |
| LOCALIZAÇÃO | Avenida Moita Bonita, nº 266 – Pimentas – Guarulhos/SP |
| ÁREAS | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Terreno: 63.752,84 m² (conforme Matrícula); ▪ Construções: 11.548,35 m² (conforme Contrato de Locação). |
| DOCUMENTAÇÃO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Matrícula nº 80.045; do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos; ▪ Cópia da guia do IPTU para o exercício de 2017; ▪ Projeto Simplificado – Regularização de uma Indústria – Indústria de Embalagens; ▪ Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico |
| PLANEJAMENTO URBANO | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona: Zona Mista B (ZM-B); ▪ Coeficiente de aproveitamento: 2,0 vezes a área do terreno; ▪ Taxa de ocupação: 80%; ▪ Usos permitidos: Não Residencial (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 recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018;
- O Estado de São Paulo concentra cerca de 55% do estoque de galpões logísticos do País, com quase 8 milhões de m² construídos. A disponibilidade na região atingiu patamares altos com 26,8% no 1º trimestre de 2018, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio;
- O município de Guarulhos apresenta uma grande quantidade de empreendimentos industriais/logísticos, tanto isolados quanto em condomínios.

AVALIAÇÃO

- Valor Justo para Venda:
R\$ 32.770.000,00 (Trinta e Dois Milhões e Setecentos e Setenta Mil Reais).
-

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM AVERSAÇÃO IMPRIMIDA

Índice

| | |
|--|----|
| RESUMO EXECUTIVO..... | 1 |
| RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO) | 2 |
| ÍNDICE | 3 |
| OBJETO..... | 4 |
| FINALIDADE..... | 4 |
| DATAS | 4 |
| TERMOS DA CONTRATAÇÃO | 4 |
| INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM..... | 5 |
| INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM | 5 |
| ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM..... | 5 |
| DESCRIÇÃO DO IMÓVEL..... | 6 |
| TERRENO | 6 |
| CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS | 6 |
| QUADRO RESUMO DOS GALPÕES..... | 7 |
| LOCALIZAÇÃO..... | 10 |
| DESCRIÇÃO DO ENTORNO | 12 |
| INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS..... | 12 |
| ACESSO E TRANSPORTES..... | 12 |
| PLANEJAMENTO URBANO | 13 |
| ZONEAMENTO..... | 13 |
| DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL..... | 13 |
| TITULAÇÃO..... | 13 |
| 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 pela Copobrás., localizado no bairro Pimentas, no município de Guarulhos, estado de São Paulo na região Sudeste 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 03 de julho 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: 63.752,84 m²;
- Formato: Irregular;
- Frente: 65 metros para a Avenida Moita Bonita; 240 metros para a Rodovia Ayrton Senna; 150 metros para a Rua Aracajú; e 690 metros perfazendo o perímetro de casas do distrito residencial.
- Acesso: ao nível da Avenida Moita Bonita, entrada principal do imóvel;
- Topografia: Acive a partir do acesso em direção aos fundos do terreno;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Construções e Benfeitorias

O imóvel em estudo possui estrutura mista em concreto armado e metálica, com fechamento lateral em alvenaria e telhas metálicas, fachada revestida em massa com pintura e telhas metálicas, caixilharia em alumínio anodizado e vidros temperados. Possui bom nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por 3 galpões principais, além de áreas administrativas e de apoio, conforme planta abaixo:



Fonte: Cliente

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 15 anos;
- Estado de Conservação: Entre Nova e Regular (B);
- Pé-direito livre: 8,2 metros (Galpão 1); 6,2 metros (Galpão 2); e 8,0 metros (Galpão 3);
- Capacidade do Piso: de 3,5 ton/m² (Galpões 1 e 2) e 4,0 ton/m² (Galpão 3);
- Circulação Vertical: Escadas;
- Ar Condicionado: Individual, tipo split;
- Segurança contra incêndio: Alarme, sprinklers, hidrantes e extintores;
- Segurança predial: Segurança 24 horas e controle de acesso por portaria;
- Estacionamento: Vagas nas áreas externas dos galpões e próximas à portaria principal, inclusive com diferenciação entre vagas para funcionários e visitantes.

ACABAMENTOS INTERNOS:

| Construção | Piso | Paredes | Forro |
|--------------------------------|--------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Estacionamento / Área Externa | Concreto / Asfalto | N/A | N/A |
| Galpões | Concreto | Massa com pintura / Telhas Metálicas | Telhas metálicas |
| Áreas Administrativas | Laminado | Massa com pintura | Forro de Modular |
| Salas de Reunião / Treinamento | Laminado | Massa com pintura | Forro de Gesso |
| Refeitório | Cerâmico | Massa com Pintura | Laje |
| Área de Descanso | Cerâmico | Massa com Pintura | Laje |
| Sanitários / Vestiários | Cerâmico | Azulejo | Forro de Gesso / Laje |
| Recepção | Cerâmico | Massa com pintura | Forro Modular |

QUADRO RESUMO DOS GALPÕES

| Informações | Galpão 1 | Galpão 2 | Galpão 3 |
|-------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Composição | Térreo + Superior | Térreo | Térreo |
| Estrutura | Metálica | Metálica | Metálica |
| Fechamento Lateral: | Alvenaria | Alvenaria | Alvenaria |
| Cobertura | Shed | Em Arco | Duas Águas |
| Revestimento da Fachada | Reboco e Pintura | Reboco e Pintura | Reboco e Pintura |
| Pé-direito | 8,2 m | 6,2 m | 8,0 m |
| Capacidade do Piso | 3,5 a 4,0 ton/m ² | 3,5 a 4,0 ton/m ² | 4,0 ton/m ² |
| Área | 6.600,00 m ² | 1.500,00 m ² | 2.400,00 m ² |

QUADRO DE ÁREAS

| | Áreas (m ²) |
|------------|-------------------------|
| Terreno | 63.938,51 |
| Construída | 11.548,35 |

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

FOTOGRAFIAS:



Acesso/Portaria



Fachada do imóvel



Docas



Docas e área de manobra



Área de galpão - produção



Circulação da área administrativa/ área administrativa



Refeitório



Cozinha



Área de galpões



Sala de Treinamento



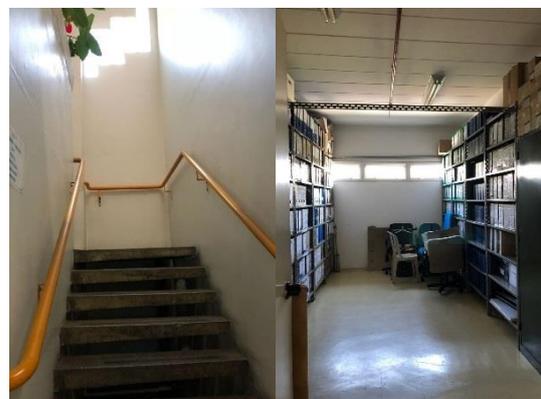
Área administrativa



Armazém e estoque



Acesso a área superior



Circulação vertical/ Sala de Arquivos

Localização

O imóvel em estudo está situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, bairro Pimentas, Guarulhos/SP.

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

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

- 50 metros da TRD Transporte e Logística;
- 500 metros da U-Shin do Brasil Sistemas Automotivos; e
- 800 metros GAT - Logística.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Descrição do entorno

Em um raio inferior a 1,0 quilômetro, é possível encontrar empreendimentos industriais /logísticos além de habitações residenciais unifamiliares de baixa renda. Destacam-se na região centros de produção e distribuição (às margens da Rodovia Ayrton Senna), empreendimentos comerciais e de serviço de âmbito local e diversificado, instituições de ensino, entre outros.



TRD Transportes

Fonte: Google, editado por NAIBrazil

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



Ellece logística



U-shin do Brasil



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 1 faixa de rolamento em cada sentido.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é fácil, sendo feito através da própria Avenida Moita Bonita.



Aeroporto de Guarulhos

Fonte: Google, editado por NAIBrazil

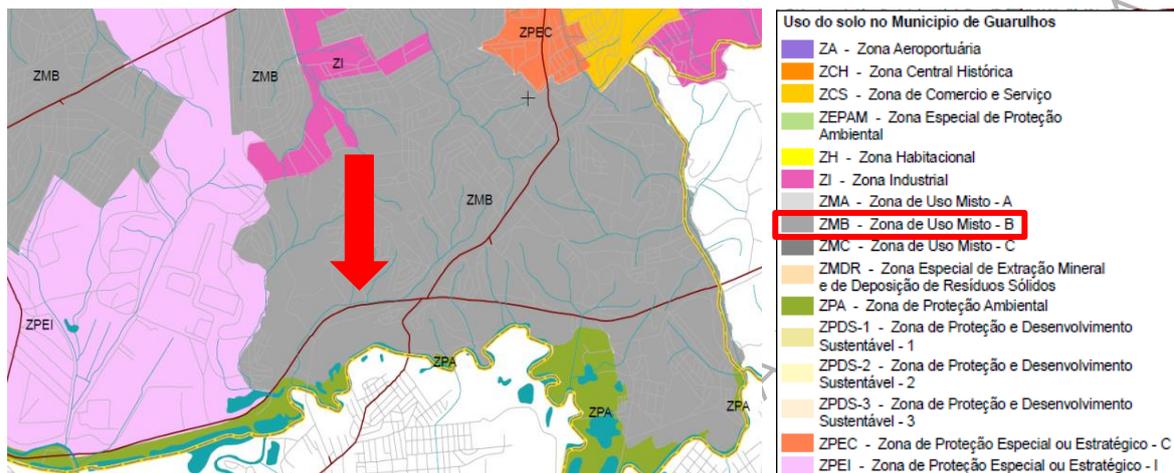
Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus municipais e intermunicipais. A região do distrito de Pimentas é servida por linhas que fazem a ligação com a Capital, com terminais nos bairros do Brás, Carrão, Penha, Itaquera, São Miguel Paulista e Itaim Paulista, na Zona Leste; além do terminal situado na Estação Armênia da Linha 1 – Azul do Metrô. Possui também linhas para os municípios de Arujá e Itaquaquecetuba.

O Aeroporto Internacional de Cumbica localiza-se a cerca de 12 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma Zona Mista B (ZM-B).



Fonte: Prefeitura Municipal de Guarulhos, editado por NAI Brazil

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

Uso Residencial e Uso Não-Residencial:

- Coeficiente de Aproveitamento: 2,0 vezes a área do terreno;
- Taxa de Ocupação: 80%;
- Usos permitidos: Residencial e não residencial.

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

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Tietê, sob a matrícula nº 80.045, em um título único. Segundo certidão datada de 25 de Maio de 2018 consta como proprietário a GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTOS 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 Inscrição Cadastral 094.30.61.001.00.000 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 e contém as seguintes informações:

- Áreas: Não informado;
- Valor Venal: R\$ 11.842.346,15;
- Valor do Imposto a Pagar: R\$ 221.814,44.

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

O contrato de locação vigente está discriminado na tabela abaixo:

| Contrato de Locação | |
|--|---|
| Tipo: | Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico |
| Locadora | GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário |
| Locatária: | Não informada |
| Datas: | Início do Contrato: 19/03/2018; Final do Contrato: 19/03/2028; |
| Prazo (meses): | 120 (10 anos); |
| Valor do Aluguel (R\$): | Inicial Mensal: R\$ 260.000,00; |
| Renovação automática: | N/I; |
| Objeto: | Imóvel Industrial; |
| Inclusão de direito de preferência: | N/A; |
| Correção: | Anual pela variação do IPC-A; |
| Carência: | N/A. |

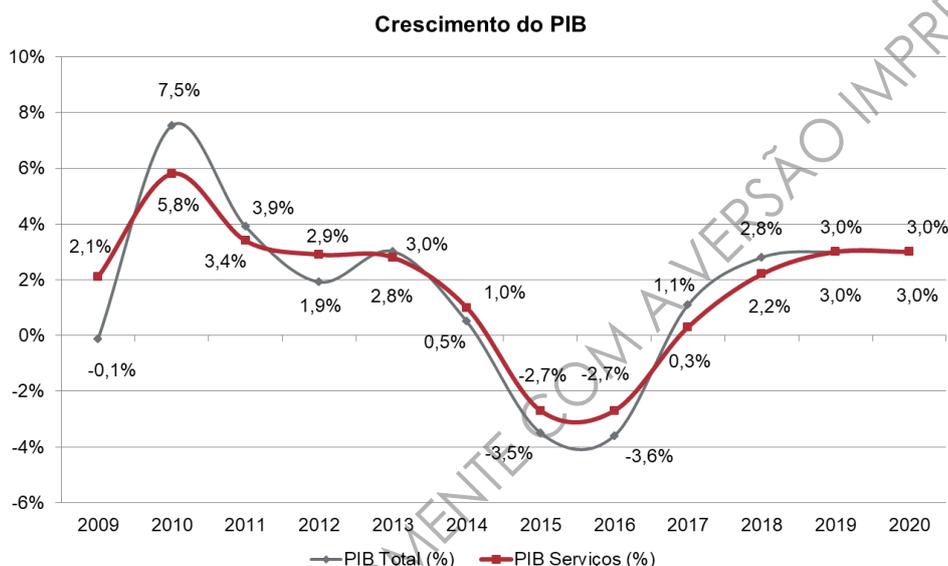
Mercado

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.



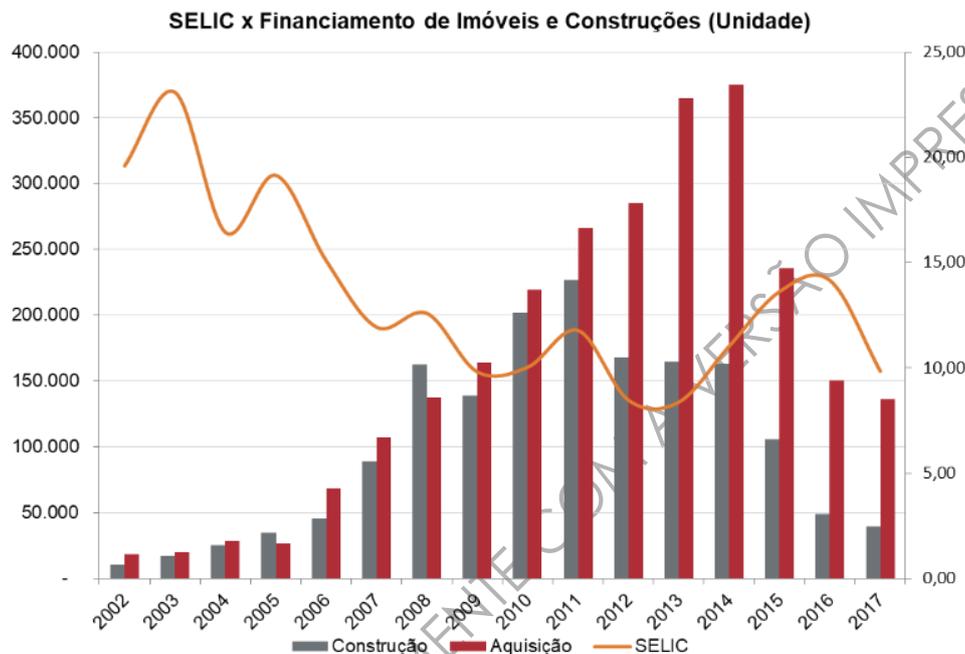
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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.:

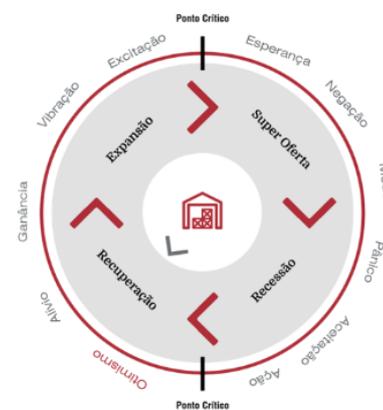


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

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).

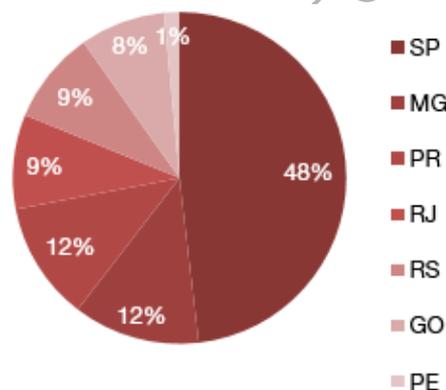
| | |
|--|--|
| | Estoque Brasil Total (todas as categorias) 137 M m ² |
| | Condomínios Industriais e Logísticos (todas as categorias) 20.6 M m ² |
| | Condomínios Industriais e Logísticos Classe A 14.5 M m ² |

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

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

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

Novo Estoque 2017 por Estado



Fonte: NAI Brazil

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

Diagnóstico

Considerando os principais aspectos pertinentes ao imóvel em estudo, destaca-se positivamente sua localização pelo fato da área estar próxima a um dos principais circuitos de rodovias do Estado de São Paulo, o sistema Dutra – Ayrton Senna.

O imóvel é dotado de sistema de sprinklers e passou por recentes adequações, como a reforma do telhado dos galpões, além de ter sido ocupado restritamente por empresas que exercem a atividade industrial.

Como ponto desfavorável podemos citar que sua via de acesso é um pouco estreita (local), eventualmente dificultando o acesso de veículos maiores, o que pode vir a influenciar negativamente o trânsito na região.

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

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão, idade, conservação e acesso. A média de valores unitários pedidos encontrados ficou em R\$ 22,47/m² construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$20,59/m² construído.

ANÁLISE SWOT:

| | |
|---|--|
| <p>Pontos Fortes (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Proximidade com as principais rodovias do Estado de São Paulo; ▪ Fácil acesso por transporte público e particular; ▪ Bom acabamento construtivo, inclusive com sistema de proteção e combate a incêndio por sprinklers. ▪ | <p>Pontos Fracos (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Via de acesso estreita; ▪ Entorno imediato predominantemente composto por residências. |
| <p>Oportunidades (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Poucas ofertas de imóveis similares na microrregião. ▪ Contrato atípico de longa duração. | <p>Ameaças (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cenário econômico desfavorável refletindo negativamente no mercado imobiliário. |

VIA DIGITAL - VÁLIDA

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 Guarulhos. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, idade, conservação, padrão e acesso.

A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$15,43 e R\$31,68/m² construído sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$16,99 e R\$26,69/m² construído.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

| # | Elemento | Idade Aparente (Anos) | Estado de conservação | Área construída (m ²) | Preço Pedido (R\$) | Imobiliária | Telefone (11) |
|---|---|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------|---------------|
| 1 | Avenida Guarulhos, 2753 | 20 | Regular - C | 4.198,00 | R\$31,68 | Riccoval Imóveis | 4861-0714 |
| 2 | Rua Kida, 154 | 10 | Entre Nova e Regular - B | 14.220,32 | R\$24,61 | Riccoval Imóveis | 4861-0714 |
| 3 | Rua Professor João Cavaleiro Salém, 310 | 20 | Regular - C | 12.962,00 | R\$15,43 | Paulo Roberto Leardi | 2234-8888 |
| 4 | Rua Artur Ferreira dos Santos, 230 | 10 | Entre Nova e Regular - B | 12.000,00 | R\$29,17 | Cardoso Imóveis | 4963-6333 |
| 5 | Avenida Natália Zarif x Rua Joaquina de Jesus | 10 | Entre Nova e Regular - B | 7.391,50 | R\$21,65 | Tietê Imóveis | 2412-1320 |
| 6 | Rua Toufic El Khouri Saad, 333 | 20 | Regular - C | 22.735,00 | R\$16,01 | Canal Imóveis | 4551-5251 |
| 7 | Avenida Rotary, 134 | 25 | Entre Regular e Reparos Simples - D | 8.528,00 | R\$18,76 | Zuccaro Imóveis | 2408-7888 |

Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04



Elemento 05



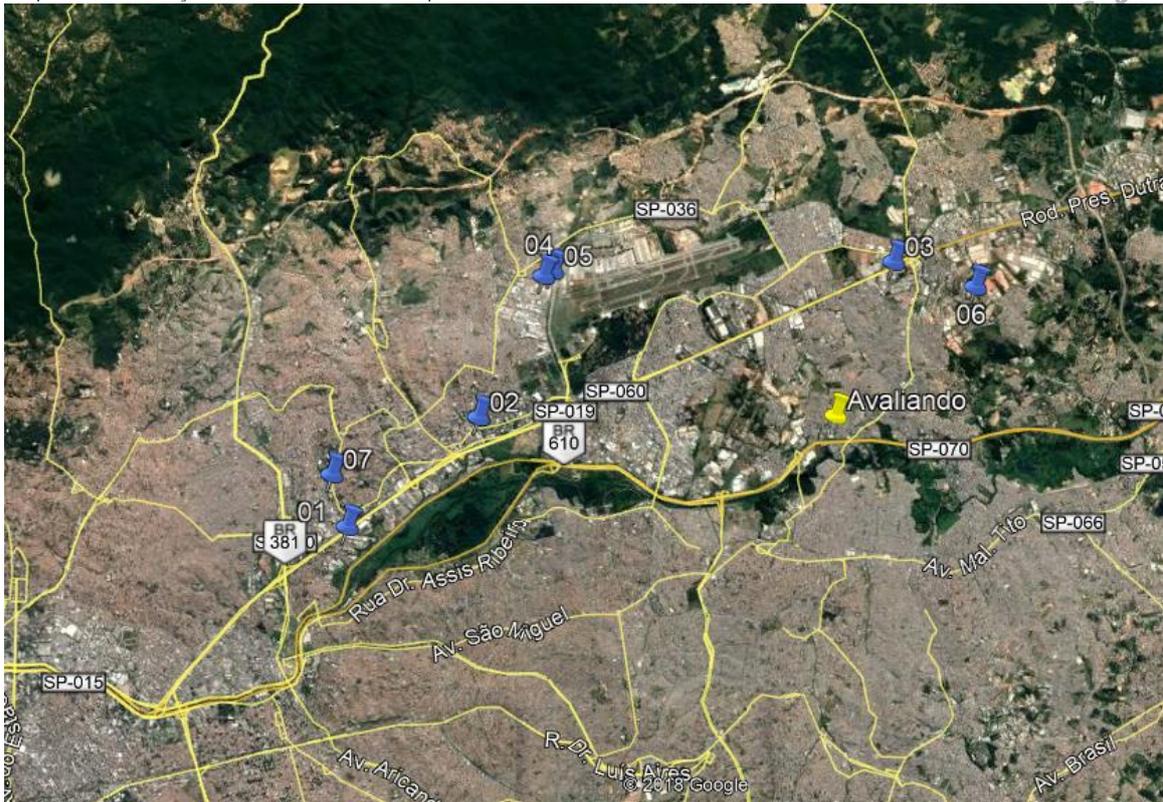
Elemento 06



Elemento 07



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 10%.

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:

Para tratar as diferenças entre as vias de acesso dos comparáveis em relação ao imóvel de estudo, que inclui a qualidade, largura e relevância das mesmas.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, e após excluído o elemento 1 por ultrapassar o limite máximo, obteve-se o valor unitário de R\$ R\$20,59/ 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\$28,51 | 1,05 | 1,06 | 1,10 | 1,00 | 1,21 | R\$34,61 | |
| 2 | R\$22,15 | 1,00 | 0,97 | 0,85 | 0,95 | 0,77 | R\$16,99 | R\$16,99 |
| 3 | R\$13,89 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,10 | 1,26 | R\$17,55 | R\$17,55 |
| 4 | R\$26,25 | 0,95 | 0,97 | 1,05 | 1,05 | 1,02 | R\$26,69 | R\$26,69 |
| 5 | R\$19,48 | 0,95 | 0,97 | 1,05 | 1,00 | 0,97 | R\$18,84 | R\$18,84 |
| 6 | R\$14,41 | 1,00 | 1,06 | 1,10 | 1,20 | 1,36 | R\$19,65 | R\$19,65 |
| 7 | R\$16,89 | 1,05 | 1,16 | 1,10 | 1,10 | 1,41 | R\$23,83 | R\$23,83 |
| Média | R\$20,23 | | | | | | R\$22,60 | R\$20,59 |

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

- 11.548,35 m² (Área construída) x R\$ 20,59 / m² (Valor Unitário) = R\$ 237.812,37
- Valor de Mercado para Locação = R\$ 237.800,00

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 fev/2028: R\$ 260.000,00 ou 22,51/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\$ 20,59/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: | 2 (dois) meses |
| IPTU na vacância | R\$ 1,92/ m ² / mês |
| Comissão de locação | 1 aluguel |
| Comissão de venda | 4,00% na revenda (capitalização) |

| INVESTIMENTOS: | |
|-----------------------------|--|
| Fundo de Reposição do Ativo | 1,50% sobre a Receita Operacional Líquida Anual após o primeiro ano; |
| CAPEX | Não considerado. |

| TAXAS FINANCEIRAS: | |
|---------------------------------|-----------------|
| Taxa de Desconto | 9,50%; |
| Taxa de Capitalização Terminal: | 9,00%. |
| 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\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.143.959 |
| Comissão de Locação | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | -R\$ 13.599 |
| Inadimplência | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Total de Receitas Operacionais | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.130.360 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | | | | | | | | | | |
| Carência | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Condomínio - Vacância | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| IPTU - Vacância | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| Total de Despesas Operacionais | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 |
| RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.120.000 | R\$ 3.130.360 |
| 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\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.955 |
| Total de Investimentos | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.800 | -R\$ 46.955 |
| PERPETUIDADE | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 0 | R\$ 33.390.502 |
| FLUXO DE CAIXA | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 3.073.200 | R\$ 36.473.906 |
| VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL | R\$ 32.773.664 | | | | | | | | | |
| VALOR DE MERCADO | R\$ 32.770.000 | | | | | | | | | |
| Valor Unitário (R\$/m ² construído) | R\$ 2.838 | | | | | | | | | |

VIA DIGITAL -

Encerramento e conclusão final de valor

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

VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 32.770.000,00 (Trinta e Dois Milhões e Setecentos e Setenta 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 8 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 80.045



MATRÍCULA 80.045 (página 6)



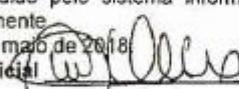
PRIMEIRO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE GUARULHOS - SP

Rua Dona Chinda de Albuquerque, 157 - Centro - CEP 07110-060 - Fone (11) 2464-0935
Marcel Sanchez de Almeida - Oficial

| | |
|-----------|--------|
| matricula | ficha |
| 80.045 | 03 |
| | VERSÃO |

documento expedido pelo sistema informatizado da JUCESP, o qual fica arquivado digitalmente

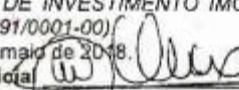
Guarulhos, 22 de maio de 2018

Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 321.530, de 04 de maio de 2.018.

R.8 – VENDA E COMPRA: Pela escritura mencionada na Av.6, a proprietária (SEALÉD AIR EMBALAGENS LTDA., já qualificada) **VENDEU** o imóvel, pelo valor de **R\$26.000.000,00 (vinte e seis milhões de reais)**, para **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed. Madison, Vila Olímpia, São Paulo/SP (na qualidade de instituição administradora do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - inscrito no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00**)

Guarulhos, 22 de maio de 2018.

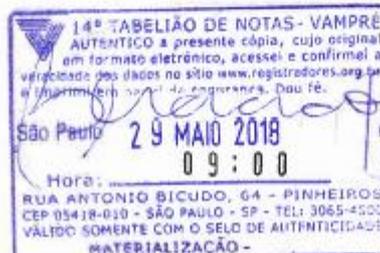
Substituta do Oficial  **Mariselma Bispo de Oliveira.**

Prenotação nº 321.530, de 04 de maio de 2.018.

Av.9 – AFETAÇÃO (§ 2º do art. 7º da Lei Federal n. 8.668/93): Consta na escritura mencionada na Av.6, que: a)- a pessoa jurídica **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, já qualificada, figurou naquele ato negocial na qualidade de administradora e proprietária dos ativos que compõem o patrimônio do **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, o qual (a despeito de não ostentar personalidade jurídica que lhe propiciasse figurar diretamente como parte) está cadastrado no CNPJ/MF sob o nº 26.614.291/0001-00, e foi constituído nos termos da Lei Federal nº 8.668, de 25/06/1993. Tal representação (do Fundo pela referida pessoa jurídica – que lhe emprestou a personalidade jurídica) deu-se em conformidade com o artigo 7º da mencionada Lei Federal nº 8.668/93; e b)- o imóvel objeto da presente, comporá o patrimônio do Fundo sendo mantido sob a sua propriedade, bem como seus frutos e rendimentos, os quais não se comunicam com o patrimônio de seu administrador (**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**), observadas quanto a tais bens e direitos as seguintes **restrições:** - I - não integram o ativo da administradora; II - não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; III - não compõem a lista de bens e

.- continua na ficha 04 -.

545554555056



Página: 0006/0007

Projeto Simplificado – Regularização de Indústria



VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

IPTU

44974-4

| IPTU 2017 - Secretaria de Finanças - Departamento de Receita Imobiliária | | | | | | |
|--|----------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|---------------|
| Valores do lançamento | | | Inscrição Cadastral | Recibo | | |
| Valor Venal do Terreno (R\$) | | Valor Venal do Prédio (R\$) | | 094.30.61.0001.00.000 | | 17-002-316033 |
| 2.448.680,91 | | 9.393.665,24 | | Valor Venal do Imóvel (R\$) | | 11.842.346,15 |
| VALOR EM UFG | VALOR EM REAIS | FAIXAS DE VALOR VENAL | | ALÍQUOTA | IPTU EM REAIS | |
| TOTAL IPTU | 71.339,0265 | 221.814,44 | I | 62.186,00 | 0,80 | 497,49 |
| VALOR DA COTA ÚNICA | 64.205,1238 | 199.633,00 | II | 93.279,00 | 1,20 | 1.119,35 |
| VALOR DA PARCELA | 5.944,9189 | 18.484,54 | III | 155.465,00 | 1,60 | 2.487,44 |
| QUANTIDADE DE PARCELAS | | 12 | IV | 621.860,00 | 1,80 | 11.193,48 |
| Leis do Lançamento: nºs 5.638/2000, 6.793/2010, 7.087/2012 e 7.166/2013 | | | V | 10.909.556,15 | 2,00 | 218.191,12 |
| VALOR TOTAL DO CÁLCULO | | | | | 233.488,88 | |
| Desconto de 5% - Lei nº 7.087/2012 | | | | | 11.674,46 | |
| Descontos - Lei nº 6.793/2010, Art. 60 a 62; 66 a 68 | | | | | 0,00 | |
| VALOR TOTAL DO IPTU | | | | | 221.814,44 | |
| PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO: ATÉ O VENCIMENTO DA 1ª PARCELA | | | | | | |

PCIM1204.C40 - 0023426

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO

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