

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

---



**- Imóvel Industrial em Guarulhos/SP -**  
Avenida Moita Bonita, nº 266 – Pimentas –  
Guarulhos/SP

Laudo 612 2017 – Referência 18/12/2017





São Paulo, 18 de Dezembro de 2017.

À

**GRUPO GGR**

A/C.: Sra. Ana Paula Silveira

Tel.: +55 11 4369-6112

E-mail: [aps@grupoggr.com](mailto:aps@grupoggr.com)

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezada Ana Paula,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o Galpão Industrial localizado no município de Guarulhos, Estado de São Paulo.

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

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

Cordialmente,

-----  
William da Silva Gil, MRICS  
RICS *Registered Valuer*  
Gerente - Avaliação & Consultoria  
Engebanc Real Estate

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



## RESUMO EXECUTIVO

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	18 de Dezembro de 2017.
<b>DATA DA VISTORIA</b>	07 de Dezembro de 2017.
<b>OBJETO</b>	Galpão composto por Planta Industrial e Centro de Distribuição.
<b>FINALIDADE</b>	Determinar o Valor Justo para Venda.
<b>METODOLOGIA(S)</b>	<p><b>Valor Justo para Venda:</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.</p> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i>.</p> <p>Além disso, o presente laudo leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.</p>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Avenida Moita Bonita, nº 266 – Pimentas – Guarulhos/SP
<b>ÁREAS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Terreno: 63.752,84 m<sup>2</sup>;</li><li>▪ Construções: 11.502,42 m<sup>2</sup>;</li><li>▪ Equivalente: 11.774,72 m<sup>2</sup>;</li></ul>
<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Matrícula nº 80.045 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Guarulhos;</li><li>▪ Cópia da guia do IPTU para o exercício de 2017;</li><li>▪ Projeto Simplificado – Regularização de uma Indústria – Indústria de Embalagens;</li><li>▪ Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico (<b>não assinado</b>)</li></ul>
<b>PLANEJAMENTO URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zona ZM-B (Zona Mista B);</li></ul> <p><b><u>Para Uso Não-Residencial - Industrial:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Coeficiente de Aproveitamento: 2,0</li><li>▪ Taxa de Ocupação: 80%;</li><li>▪ Usos permitidos: Residencial e Não Residencial.</li></ul>



## RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)

### MERCADO

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.
- O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recessão, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018.
- A Região Sudeste concentra quase 80% do estoque de galpões logísticos do País, com cerca de 8 milhões de m<sup>2</sup> construídos. Apesar dessa grande representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,80%, 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<sup>1</sup>:**

**R\$31.810.000,00 (TRINTA E UM MILHÕES OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS).**

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



## ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO.....	1
ÍNDICE.....	3
OBJETO.....	3
FINALIDADE.....	4
DATAS.....	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO.....	4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
TERRENO.....	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS.....	6
LOCALIZAÇÃO.....	11
DESCRIÇÃO DO ENTORNO.....	12
ACESSO E TRANSPORTES.....	13
PLANEJAMENTO URBANO.....	14
ZONEAMENTO.....	14
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	14
TITULAÇÃO.....	14
DISPÊNDIOS.....	15
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....	15
MERCADO.....	16
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	16
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	17
SEGMENTO INDUSTRIAL.....	18
DIAGNÓSTICO.....	20
AVALIAÇÃO.....	21
METODOLOGIA.....	21
VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO.....	22
VALOR JUSTO PARA VENDA.....	26
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	29
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO.....	30
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	31
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES.....	32

## OBJETO



O imóvel objeto deste relatório é um Galpão composto por uma Planta Industrial e um Centro de Distribuição atualmente ocupado pela Sealed Air Embalagens LTDA., localizado no bairro Pimentas, no município de Guarulhos, estado de São Paulo na região Sudeste do Brasil.

#### Vista Aérea do Imóvel



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

## FINALIDADE

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

- Solicitante: Grupo GGR.

## DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 07 de Dezembro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de 18 de Dezembro de 2017.

## TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV\_775 - 2017\_11 - GGR - Guarulhos”, elaborada pela Engebanc Real Estate para o Grupo GGR.

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

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

Cabe salientarmos que o laudo segue os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.



### INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

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

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

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

Na impossibilidade de se aplicar tal conceito, a instituição administradora deve usar outras informações, contidas no devida Instrução.

### ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

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

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

Todos os Elementos de Responsabilidade, desfecho do devido anexo, também serão observados no Laudo de Avaliação.

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

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

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

## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL



O imóvel em estudo é um galpão composto por uma Planta Industrial e um Centro de Distribuição, com as seguintes características básicas:

## TERRENO

- **Área:** 63.752,84 m<sup>2</sup>;
- **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:** Aclive a partir do acesso em direção aos fundos do terreno;
- **Condição do solo:** aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

## 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 (quinze) anos;
- Estado de Conservação: Entre Nova e Regular;
- 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/m<sup>2</sup> (Galpões 1 e 2) e 4,0 ton/m<sup>2</sup> (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;
- Gerenciamento predial: Não possui;
- Estacionamento: Vagas nas áreas externas dos galpões e próximas à portaria principal, inclusive com diferenciação entre vagas para funcionários e visitantes.



### ACABAMENTOS INTERNOS:

Ambiente	Piso	Paredes	Teto
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 <sup>2</sup>	3,5 a 4,0 ton/m <sup>2</sup>	4,0 ton/m <sup>2</sup>
Área	6.600,00 m <sup>2</sup>	1.500,00 m <sup>2</sup>	2.400,00 m <sup>2</sup>

### QUADRO DE ÁREAS:

Ambientes	Área Construída	Peso	Área Equivalente
Galpões	10.140,91	1,00	10.140,91
Áreas Administrativas	1.361,51	1,20	1.633,81
<b>Total</b>	<b>11.502,42</b>		<b>11.774,72</b>

Para cálculo do Valor de Mercado de Locação utilizamos as Áreas Equivalentes do imóvel, calculadas com base na relevância e aproveitamento das mesmas, conforme pesos acima estabelecidos.



**FOTOGRAFIAS:**



*Portaria principal de acesso*



*Estacionamento - próximo à portaria principal*



*Galpão 1 e estacionamento para visitantes*



*Galpão 1 - Sala de treinamento*



*Galpão 1 - Corredor do escritório*



*Galpão 1 - Sala de Reunião*



*Galpão 1*



*Vista do Distrito*



*Galpão 2*



*Galpão 2 - Produção*



*Vista dos Fundos*



*Reservatório*



*Galpão 3*



*Recepção*



*Área de Apoio*



*Processo de Cura - Galpão 3*



## LOCALIZAÇÃO

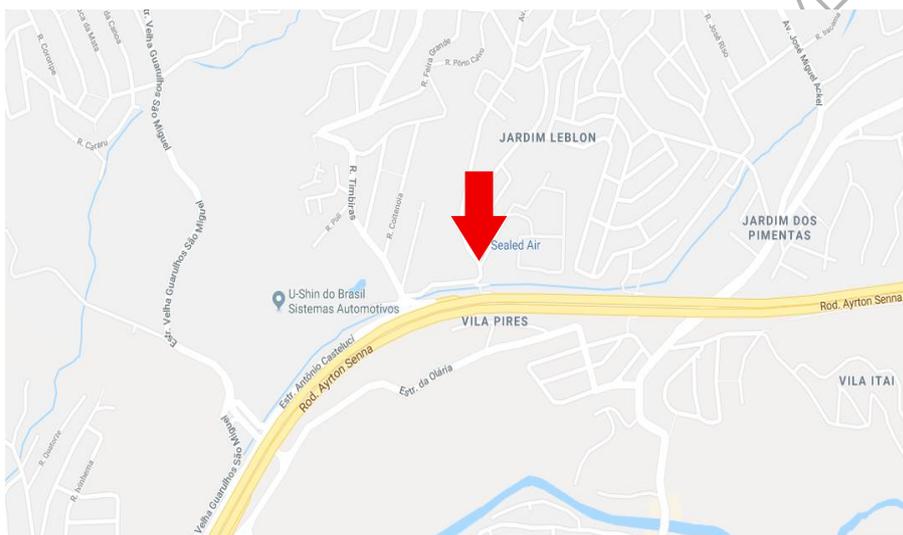
O imóvel em estudo está situado na Avenida Moita Bonita, nº 266, bairro Pimentas, Guarulhos/SP.

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.

### Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engebanc Real Estate



*Imagem aérea do imóvel em estudo*



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

**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.



*Imóvel logístico vizinho ao avaliando*

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



*Comércio Local*



*Escola Estadual*



*Entorno Residencial*



## INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

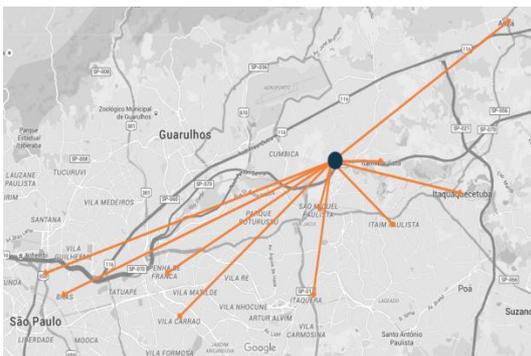
A região é dotada da maioria dos melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização. Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

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.



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.

Fonte: Wikipedia, editado por Engebanc Real Estate

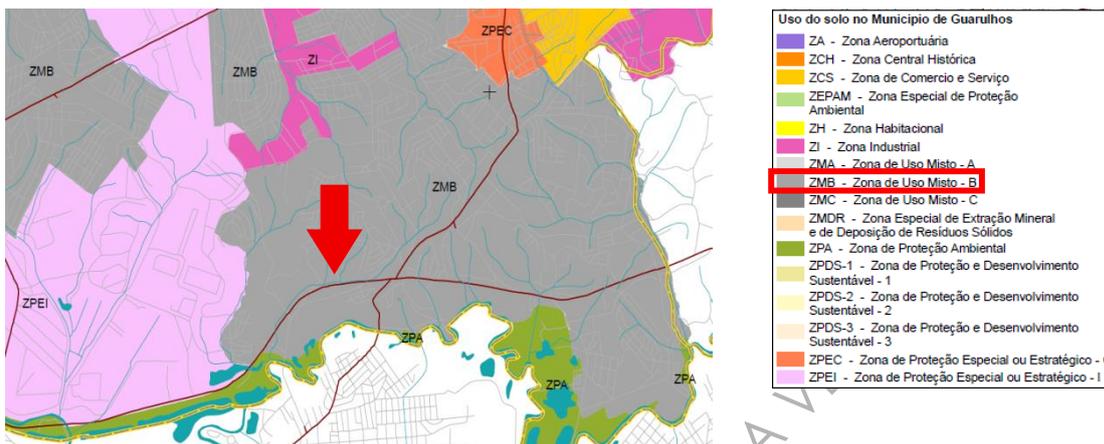
O Aeroporto Internacional de Cumbica localiza-se a cerca de 12 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 10 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.



## PLANEJAMENTO URBANO

### ZONEAMENTO

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



Fonte: Prefeitura Municipal de Tietê, editado por Engebanc Real Estate

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 06 de julho de 2006, consta como proprietário a **Sealed Air Embalagens LTDA**.

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



## DISPÊNDIOS

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 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

Recebemos cópia do “Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico”, **sem assinatura das partes.**

**Cabe salientar que o Valor Justo para Venda calculado, utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considera o Valor de Locação estabelecido neste contrato.**

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

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

As principais condições do Contrato estão abaixo descritas:

<b>Contrato de Locação (Minuta – Ainda não assinado pelas partes)</b>	
Tipo:	Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico
Locadora	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Locatária:	Não informada
Datas:	Início do Contrato: 01/02/2018; Final do Contrato: 01/02/2028;
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.



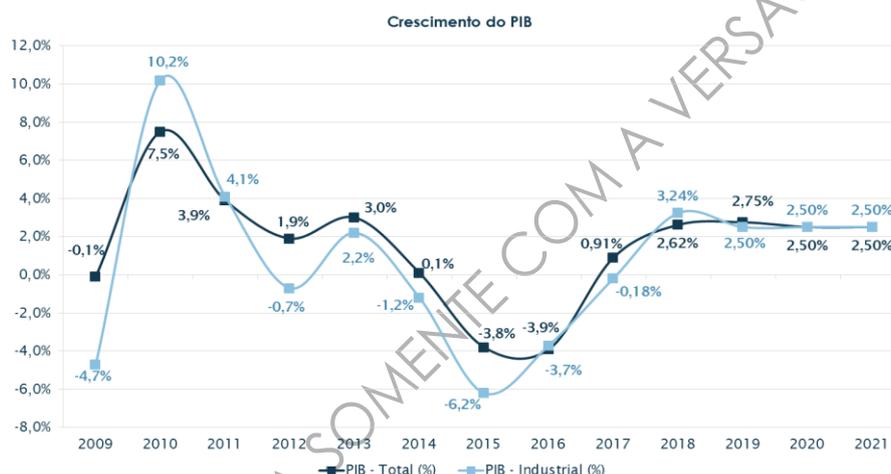
## MERCADO

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

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

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

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

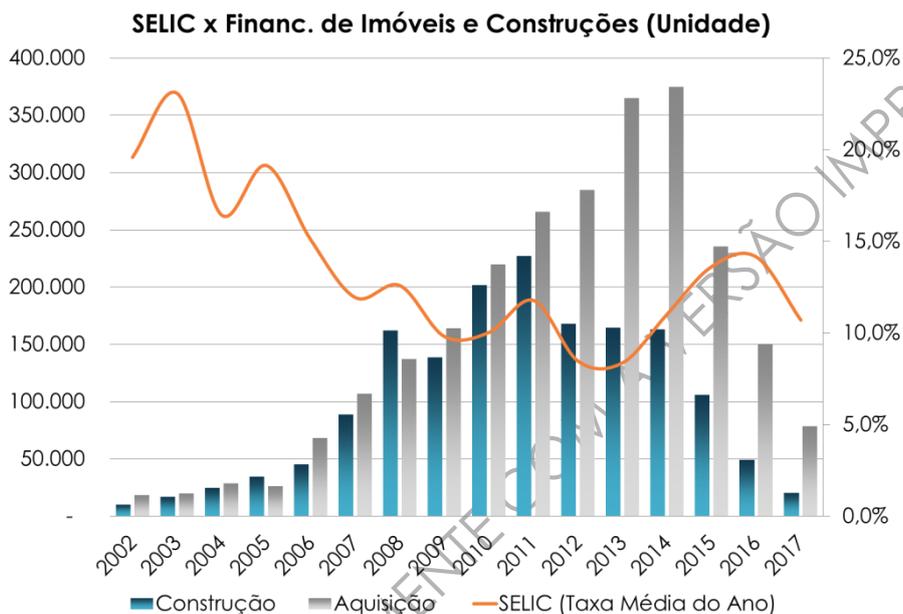
Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 2,88%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,20% no trimestre encerrado em outubro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,50 p.p., para o patamar de 7,0% ao ano (reunião Copom 06/12/17);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia; e
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.



## ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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



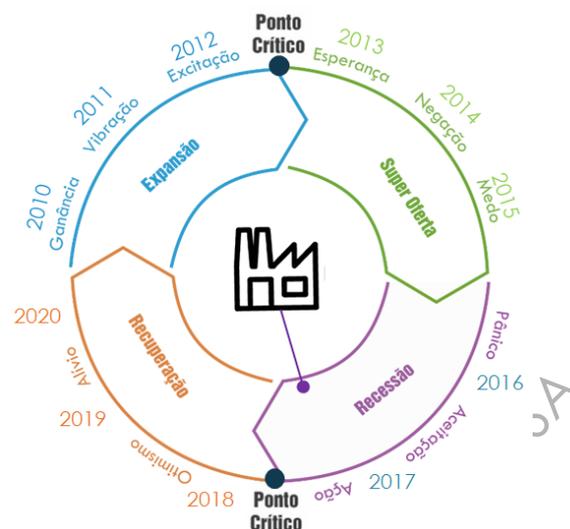
Fonte: ABECIP e Bacen, editado por Egebanc Real Estate

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

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



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



Fonte: Engebanc Real Estate

## SEGMENTO INDUSTRIAL

O segmento industrial pode ser dividido basicamente em dois grupos: Condomínios industriais/logísticos, e Galpões isolados. No município de Guarulhos são encontrados ambos os tipos de empreendimento.

O estoque de condomínios industriais/logísticos é de, atualmente, 13,5 milhões de m<sup>2</sup> construídos no Brasil. São Paulo é o estado com maior concentração desta tipologia de produto, tanto em termos de tamanho, como em termos de representatividade (aproximadamente 60% do estoque nacional).



Fonte: Engebanc Real Estate

O Submercado de Guarulhos contempla 895 mil metros quadrados construídos, representando 11,2% do estoque estadual e 6,6% do estoque nacional (dados base 3º Trimestre de 2017).

A região tem grande destaque em função de diversas indústrias e centros de distribuição (CDs logísticos) instalados no eixo das rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna/Carvalho Pinto, compreendido pela região de Guarulhos e chegando até o Vale do Paraíba Paulista.





Analisando o mercado até o segundo trimestre de 2017, após a excessiva entrega de novo estoque acumulado no período, a taxa de disponibilidade atingiu o patamar mais alto registrado nos últimos 5 anos, com 39,9%, muito fora dos limites saudáveis de mercado. O terceiro trimestre de 2017 não apresentou entrega de novo estoque (o gráfico acima representa a entrega acumulada até o trimestre atual). Com isso, a taxa de disponibilidade na região caiu para 30,5%.

Analisando os parâmetros da demanda e preços pedidos no gráfico ao lado, observamos que a demanda para ocupação se mostrou volátil nos últimos 5 anos, com elevados patamares de absorção líquida em 2014 e 2015 (177 e 133 mil m<sup>2</sup>, respectivamente) e brusca queda em 2016, impacto direto da crise econômico-financeira.

Considerando o final do 3º trimestre de 2017, a absorção líquida acumulada no ano até o momento está positiva, após um saldo negativo no ano de 2016, o que indica uma melhora no mercado da região.



Fonte: Engembang Real Estate

Tal movimento também impactou diretamente os preços pedidos de locação médios, sendo que de 2015 a 2016, verificou-se uma queda nominal de 11,1% (R\$ 24,94 para R\$ 22,17, por m<sup>2</sup> construído) e o ano de 2017 também apresenta uma queda em relação ao ano de 2016, cerca de 1,65%.

## DIAGNÓSTICO

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

O imóvel possui também fácil acesso por meio de transporte público.

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.



Considerando as situações elencadas e ponderando-as junto ao momento macroeconômico vivenciado, entendemos que o imóvel em estudo possui um nível médio-alto de atratividade, com liquidez média-alta para comercialização.

#### ANÁLISE SWOT:

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

## AVALIAÇÃO

### METODOLOGIA

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

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

Neste trabalho, para definição do **Valor Justo de Venda** do imóvel, optou-se pela utilização do **Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado**.

Paralelamente, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, no intuito de analisar o Instrumento de Locação atual quanto aos valores estabelecidos, quando comparados ao mercado local. Sobre tais elementos foram aplicados alguns fatores de equivalência, 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 MERCADO PARA LOCAÇÃO

Mesmo de posse do Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico **não assinado** do empreendimento em estudo (com prazo de vigência longo – 10 anos), iremos aqui definir o Valor de Mercado para Locação, supondo que este estivesse disponível para ocupação no mercado.

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, porém apenas um no mesmo bairro do avaliando. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação, padrão, relação área construída por área de terreno e acesso.

Em média, o período de exposição ao mercado das amostras é de cerca de 14 meses. A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$16,01 e R\$30,87/m<sup>2</sup> equivalente, sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$17,20 e R\$30,36/m<sup>2</sup> equivalente.



### ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> equiv.)	Imobiliária / Contato	Telefone(DDD)
1	Avenida Guarulhos, 2753	30,87	Riccoval Imóveis / Tuca	(11) 4861-0714
2	Rua Supercor, 54	21,50	SP Imóveis / Leonardo	(11) 4106-6504
3	Rua Kida, 154	24,00	Riccoval Imóveis / Tuca	(11) 4861-0714
4	Rua Professor João Cavaleiro Salém, 310	20,18	Paulo Roberto Leardi	(11) 2234-8888
5	Rua Artur Ferreira dos Santos, 230	28,41	Cardoso Imóveis / Fábio	(11) 4963-6333
6	Avenida Natália Zarif x Rua Joaquina de Jesus	22,25	Tietê Imóveis / Alexandre	(11) 2412-1320
7	Rua Toufic El Khouri Saad, 333	16,01	Canalp Imóveis / Angelo	(11) 4551-5251
8	Avenida Rotary, 134	18,08	Zuccaro Imóveis / Marcondes	(11) 2408-7888



Elemento Comparativo 1



Elemento Comparativo 2



Elemento Comparativo 3



Elemento Comparativo 4



Elemento Comparativo 5



Elemento Comparativo 6



Elemento Comparativo 7



Elemento Comparativo 8

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.** Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas, sendo analisados elementos disponíveis para ocupação. 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 20%.

#### **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 especificações, acabamentos, número de docas, pé direito livre, capacidade do piso, entre outros.

#### **Fator Relação Área Construída por Área de Terreno:**

O fator relação área construída por área de terreno é utilizado para analisar o aproveitamento das construções em relação ao terreno como um todo. Quanto menor for a área construída em relação à área total de terreno, maior a versatilidade para futuras ampliações ou outros ocupantes.

#### **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.

#### **Fator Relação Área Construída por Área de Terreno:**

O fator relação área construída por área de terreno é utilizado para analisar o aproveitamento das construções em relação ao terreno como um todo. Quanto menor for a área construída em relação à área total de terreno, maior a versatilidade para futuras ampliações, usos diferenciados ou outros ocupantes.

#### **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, obteve-se o valor unitário de R\$20,26/m<sup>2</sup> equivalente. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:



#	Área Equiv.	VUnit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	F Área Const./ Área Terreno	F. Acesso	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	4.308,00	R\$24,70	1,05	1,08	1,10	1,00	1,00	1,23	R\$30,36	
2	16.277,00	R\$17,20	1,00	0,90	0,85	1,15	1,15	1,05	R\$18,13	R\$18,13
3	14.580,32	R\$19,20	1,00	0,95	0,85	1,15	0,95	0,90	R\$17,20	R\$17,20
4	13.382,00	R\$16,14	1,00	1,08	1,10	1,05	1,10	1,33	R\$21,45	R\$21,45
5	12.320,00	R\$22,73	0,95	0,95	1,05	1,10	1,05	1,10	R\$24,90	R\$24,90
6	7.191,41	R\$18,94	0,95	0,95	1,05	1,10	1,00	1,05	R\$18,61	R\$18,61
7	22.735,00	R\$12,81	1,00	1,08	1,10	1,05	1,20	1,43	R\$18,30	R\$18,30
8	8.848,00	R\$14,47	1,05	1,21	1,10	1,15	1,10	1,61	R\$23,26	R\$23,26
<b>Média</b>									<b>R\$21,52</b>	<b>R\$20,26</b>

Cabe mencionar que o elemento nº 1, com valor homogeneizado de R\$ 30,36/m<sup>2</sup> não foi utilizado no computo do valor final, pois extrapolou as margens de análise de +/- 30% em torno da média, tendo sido, assim, expurgado.

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

Com isso, temos:

- Valor de Mercado para Locação do Imóvel = 11.774,72 m<sup>2</sup> x R\$ 20,26/ m<sup>2</sup>  
= R\$ 238.591,83

Com isso, para a data de 18 de Dezembro de 2017 e considerando as unidades em seu estado atual, temos:

**Valor de Mercado para Locação = R\$ 238.600,00 mensais**

## VALOR JUSTO PARA VENDA

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

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



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

Para o fluxo, consideramos o valor estabelecido no contrato de locação da propriedade por sua área equivalente, conforme mostrado abaixo:

- Valor Unitário de Locação = Valor de Locação do Contrato / Área Equivalente
- Valor Unitário de Locação = R\$ 260.000,00 / 11.774,72 m<sup>2</sup> equiv.
- **Valor Unitário de Locação = R\$ 22,08 / m<sup>2</sup> equiv.**

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

<b>RECEITAS PROJETADAS:</b>	
Contrato em Vigor <sup>2</sup>	Contrato Atípico até 01/02/2028: R\$22,08/m <sup>2</sup> equivalente, atualizado anualmente conforme IPCA.
Crescimento Real	Ano 1 e 2 = 0,00%   Ano 3 em diante = 1,00%
<b>DESPESAS PROJETADAS:</b>	
Prazo de Absorção	N/A
Carência:	N/A
Condomínio na vacância	N/A
IPTU na vacância	N/A
Comissão de locação	N/A
<b>INVESTIMENTOS:</b>	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido até o Ano 8   2,00% sobre o Resultado Operacional Líquido do Ano 9 em diante.
<b>TAXAS FINANCEIRAS:</b>	
Taxa de Desconto	10,00 % ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	9,00 % ao ano
Inflação:	Não considerada (moeda forte)

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

<sup>2</sup> Vide observação no item “Contratos de Locação m Vigor” à página 15 do presente laudo.


**FLUXO ANUAL - GGR COPOBRÁS**

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Início do Período	dez-17	dez-18	dez-19	dez-20	dez-21	dez-22	dez-23	dez-24	dez-25	dez-26
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>										
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\$ 3.120.000
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Inadimplência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total de Receitas Operacionais</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>										
Carência	-R\$ 520.000	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
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>-R\$ 520.000</b>	<b>R\$ 0</b>								
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 2.600.000</b>	<b>R\$ 3.120.000</b>								
<b>INVESTIMENTOS</b>										
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\$ 39.000	-R\$ 46.800	-R\$ 62.400	-R\$ 62.400						
<b>Total de Investimentos</b>	<b>-R\$ 39.000</b>	<b>-R\$ 46.800</b>	<b>-R\$ 62.400</b>	<b>-R\$ 62.400</b>						
<b>PERPETUIDADE</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 34.771.597</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 2.561.000</b>	<b>R\$ 3.073.200</b>	<b>R\$ 3.057.600</b>	<b>R\$ 37.829.197</b>						
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>	<b>R\$ 31.811.173</b>									
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 31.810.000</b>									
Valor Unitário (R\$/m² construído)	R\$ 2.702									

O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 10,00 % a.a., com perpetuidade da renda ao final do 10º ano do fluxo à taxa de 9,00% a.a. Com isso, para a data de 18 de Dezembro de 2017, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	IMÓVEL
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 31.811.173,00
Valor Justo para Venda	R\$ 31.810.000,00



## ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 18 de Dezembro de 2017, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos o seguinte valor para o imóvel em estudo:

### VALOR JUSTO PARA VENDA<sup>3</sup>

- R\$ 31.810.000,00 (TRINTA E UM MILHÕES OITOCENTOS E DEZ MIL REAIS)

Importante ressaltar que estes valores consideram que não haverá alteração das condições econômicas e de mercado entre a data de entrega do laudo e a data-base da avaliação, assim como a propriedade se manterá nas mesmas condições em que se encontra hoje.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

William da Silva Gil, MRICS  
RICS *Registered Valuer*  
Gerente - Avaliação & Consultoria  
Engebanc Real Estate

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

<sup>3</sup> Valor de Mercado para Venda calculado utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, tendo como base o Valor de Locação **estabelecido em contrato ainda não assinado pelas partes envolvidas**. Consideramos como “premissa especial” que tal contrato está em processo de assinatura das partes e suas bases são válidas. Caso o contrato venha a sofrer quaisquer alterações, o valor aqui exposto deverá ser revisado.



## ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

- **Fundamentação:** É definida em função do aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.
- **Precisão:** É estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável em uma avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura de mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.

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

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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

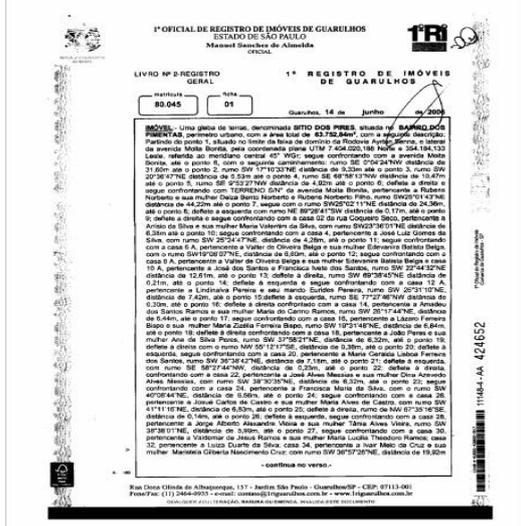
### Método da Capitalização da Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I.



# ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

## MATRÍCULA 80.045



## CÓPIA DA GUIA DO IPTU

VALORES DO IMÓVEL	VALOR EM REAIS	FUNDO DE VALORES MOBILIÁRIOS	ALÍQUOTA	PTU EM REAIS
VALOR DE VENDA	71.203,06			497,49
VALOR DE CONTRATAÇÃO	64.206,228			1.183,35
VALOR DE REVALORAMENTO	5.941,798			2.497,34
VALOR DE REVALORAMENTO	12			11.921,85
<b>TOTAL</b>				<b>15.199,03</b>

## PROJETO SIMPLIFICADO - REGULARIZAÇÃO DE INDÚSTRIA



## MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO

### INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL ATÍPICO (\*Contrato de Locação\*)

Foi presente instrumento particular,

De um lado, como "LOCADORA" e assim denominada: GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundado em instrumento mobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 23 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 21 de fevereiro de 2006, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.614.251/0001-00 ("Fundos"), neste ato representado pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1.193, 4º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.741/0001-10, devidamente constituída junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") como administrador de carteira de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 4 de junho de 2014, neste ato neste ato por sua representante legal Sr. CECILIA TENCINHO GONDIM, brasileira, casada, administradora de empresas, portadora de carteira de identidade RG número 7.880.476-0 - SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o número 066.104.708-38; e Sr. ARTHUR FARMIE D'ALMEIDA, brasileiro, solteiro, advogado, portador de carteira de identidade RG número 21.342.633-7, inscrito no CPF/MF sob o número 118.812.487-60, ambos com endereço comercial nesta Cidade, na Rua Gomes de Carvalho nº 1193 - 4º andar, no mesmo prédio mencionado, nominados conforme a 1ª alínea do Contrato Social, arquivado na JUCESP sob no 433.404/16-3, em sessão de 17/10/2016, doravante simplesmente denominada "LOCADORA";

De outro lado, como "LOCATÁRIA": XXX, doravante simplesmente denominada "LOCATÁRIA", doravante LOCADORA e LOCATÁRIA, coletivamente, referidas como "Partes";

Considerando que

1. As Partes têm interesse em realizar uma operação comercial consistente (a) na aquisição pela LOCADORA do imóvel da LOCATÁRIA objeto deste Contrato de Locação, conforme regulado na Escritura Pública de Compra e Venda celebrada nesta data entre a LOCATÁRIA, na qualidade de Cessionária (Vendedora), e a LOCADORA, na qualidade de Cessionária (Compradora), na data de 14 de Junho de 2016, inscrita no Cartório de Registro de Imóveis desta Cidade ("Escritura"); (b) na locação do imóvel objeto deste Contrato de Locação pela LOCADORA à LOCATÁRIA, conforme regulado neste Contrato de Locação; e (c) na Opção de Compra outorgada pela LOCADORA à LOCATÁRIA para a compra do imóvel objeto deste Contrato de Locação conforme regulado em instrumento próprio ("Opção de Compra"), (a), (b) e (c), coletivamente "S&B Lato Sensu";
2. No imóvel existem prorroga indissociáveis de fim econômico que o imóvel se destina (máquinas, equipamentos e utilidades) no contexto de operação S&B Lato Sensu, motivo pelo qual, para efeitos deste Contrato de Locação, o termo, prédio e domínios bens móveis (equipamentos, máquinas e utilidades), lá



## 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 aluguéis ou rendas;
  - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.



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