

# Laudo de Avaliação Imobiliária





VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

**HORUS  
GGR**

– Copobras - PB –

Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, Distrito Industrial, Joao Pessoa/PB

Laudos 640 2018 – Referência 10/04/2018

São Paulo, 16 de abril de 2018.

À

**HORUS | GGR**

A/C.: Sr. Isaac Santos

Tel: +55 11 4369-6109

E-mail: [ins@horusggr.com](mailto:ins@horusggr.com)

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Isaac,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para o galpão industrial localizado no município de João Pessoa, estado de Paraíba.

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	13 de abril de 2018.
DATA DA VISTORIA	03 de abril de 2018.
OBJETO	Galpão Industrial
FINALIDADE	Valor Justo para Venda
METODOLOGIA(S)	Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.
LOCALIZAÇÃO	Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, galpões 101 e 102 – Distrito Industrial, João Pessoa - PB
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno: 72.750,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>▪ Construções: Matrícula 175.634: 22.360,06 m<sup>2</sup>; Matrícula 175.635: 14.558,54 m<sup>2</sup></li> </ul>
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matrículas nº 175.634 e nº 175.635, do 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa – PB;</li> <li>▪ Cópia da Guia do IPTU para o exercício de 2017;</li> <li>▪ Plantas.</li> </ul>
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona ZI1: Zona Industrial 1.</li> </ul>

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## Resumo executivo (continuação)

<p>MERCADO</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018.</li> <li>▪ Foram encontrados elementos em oferta similares ao avaliando, com uma variação de preços pedidos entre 8,82/m<sup>2</sup> e 14,33/m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<p>AVALIAÇÃO</p>	<p>Valor Justo para Venda:</p> <p>Matrícula 175.634: R\$ 32.620.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Seiscentos e Vinte Mil Reais)</p> <p>Matrícula 175.635: R\$ 21.240.000,00 (Vinte e Um Milhões, Duzentos e Quarenta Mil Reais)</p>

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## Índice

RESUMO EXECUTIVO.....	1
RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO) .....	2
ÍNDICE .....	3
OBJETO.....	4
FINALIDADE.....	4
DATAS .....	4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....	4
INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM.....	5
<i>INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM</i> .....	5
<i>ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM</i> .....	5
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	6
TERRENO .....	6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....	6
LOCALIZAÇÃO.....	8
DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	10
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	10
ACESSO E TRANSPORTES.....	10
PLANEJAMENTO URBANO .....	11
ZONEAMENTO.....	11
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	11
TITULAÇÃO.....	11
DISPÊNDIOS.....	11
MERCADO .....	12
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	12
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	13
DIAGNÓSTICO.....	14
AVALIAÇÃO .....	15
METODOLOGIA .....	15
VALOR DE LOCAÇÃO.....	15
VALOR DE VENDA.....	17
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	19
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	20
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	21
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES .....	23

## Objeto

O imóvel objeto deste relatório é galpão industrial, localizado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201, no Distrito Federal, no município de João Pessoa, estado de PB, na região Nordeste.

*Fachada do Imóvel*



Fonte: NAI Brazil

## Finalidade

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

- Solicitante: Horus I GGR.

## Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 03 de abril de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 13 de abril de 2018.

## Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV\_851 – 2018\_03 –GGR – João Pessoa – PB”, elaborada pela NAI Brazil para Horus I 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 industrial, com as seguintes características básicas:

### Terreno

- Área: 72.750,00 m<sup>2</sup>;
- Formato: aproximadamente retangular
- Frente: 450 metros de frente para a Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201 e 200 metros de frente para a Av. Jatobá;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana ;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

### Construções e Benfeitorias

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

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 8 anos;
- Estado de Conservação: Entre Nova e Regular
- Pé-direito livre: 10 metros na área de galpão;
- Docas de carga e descarga: Não há;
- Ar Condicionado: Individual Split na área administrativa;
- Segurança contra incêndio: alarme, sprinklers, detectores de calor e fumaça, iluminação de emergência, gerador de emergência, hidrantes e extintores;
- Segurança predial: segurança 24 horas;
- Estacionamento: vagas para visitantes em frente ao imóvel.

#### ACABAMENTOS INTERNOS:

Pavimento	Piso	Paredes	Forro
Copobras	Concreto	Placa metálica	Telha Metálica
Incoplast Embalagens	Concreto	Placa metálica	Telha Metálica
Incoplast Bandeja	Concreto	Placa metálica	Telha Metálica
Administrativo	Cerâmico	Massa com pintura	Forro Liso

**QUADRO DE ÁREAS:**

Pavimento	Construída
Unidade Bandeja + Incoplast	22.360,06 m <sup>2</sup>
Copobras	14.558,54 m <sup>2</sup>
Áreas de apoio	3.006,83 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>39.425,43 m<sup>2</sup></b>

**FOTOGRAFIAS:**



*Entrada Principal*



*Estacionamento externo*



*Administrativo*



*Almoxarifado/Usinagem*



*Galpão - Unidade Bandeja*



*Galpão - Incoplast Embalagens*



*Incoplast Bandeja*



*Incoplast Bandeja*



Incoplast Embalagens



Incoplast Embalagens



Copobras



Copobras



Refeitório



Área Interna do Refeitório

## Localização

O imóvel em estudo está situado na Rua Maria Rufino dos Santos Medeiros, 201– Distrito Industrial, João Pessoa - PB. Possui frente também para a Avenida Jatobá.

O local dista cerca de 13 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo as avenidas Cruz das Armas, Gal. Aurélio de Lyra Tavares e Vasco da Gama.

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

- 12 quilômetros do Parque Sólon de Lucena;
- 34 quilômetros do Porto de Cabedelo.



## Descrição do entorno

A região vizinha ao galpão avaliando é ocupada em sua maior parte por residências unifamiliares e imóveis industriais/logísticos. Destacam-se na região centros de armazenagem e distribuição voltados para atender a demanda do eixo da Rodovia Governador Mario Covas e da Rodovia Transamazônica, além de empreendimentos comerciais e de serviços de âmbito local.

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



*Parque Solon de Lucena*



*Porto de Cabedelo*



*Rodovia Gov. Mario Covas*

## 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 uma faixa 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 regular, podendo ser feito através da BR – 320 e das avenidas Av. Cruz das Armas e Av. Gal. Aurélio de Lyra Tavares.

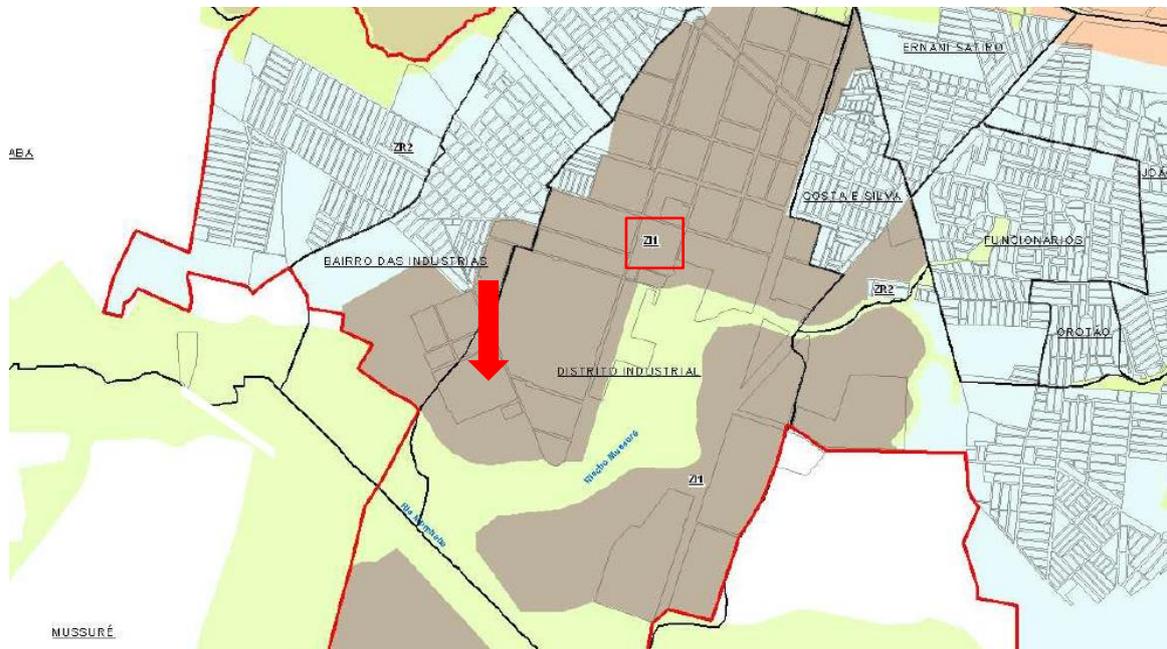
A distância média entre o imóvel e o terminal rodoviário da cidade de João Pessoa é de 13 quilômetros, sendo atingível em cerca de 20 minutos de automóvel.

Já o Aeroporto Internacional Presidente Castro Pinto, em João Pessoa, localiza-se a cerca de 15 quilômetros da propriedade, operando com vôos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 25 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

# Planejamento urbano

## Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma zona Industrial 1.



Fonte: Prefeitura Municipal de João Pessoa, editado por NAI Brazil.

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 1º Ofício e Registral Imobiliário da Zona Sul de João Pessoa, sob as matrículas nº 175.634 e nº 175.635. Segundo as certidões datadas de 15 e 16 de dezembro de 2016, consta como proprietário a COPOBRAS S/A. INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS (COPOBRAS-PB).

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 35.046.0913.0000.0001 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 contém as seguintes informações:

- Áreas: 72.750,00 m<sup>2</sup> de terreno e 39.425,43 m<sup>2</sup> construídos;
- Valor Venal: R\$ 9.137.779,79; e
- Valor do Imposto a Pagar: R\$137.066,70.

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.

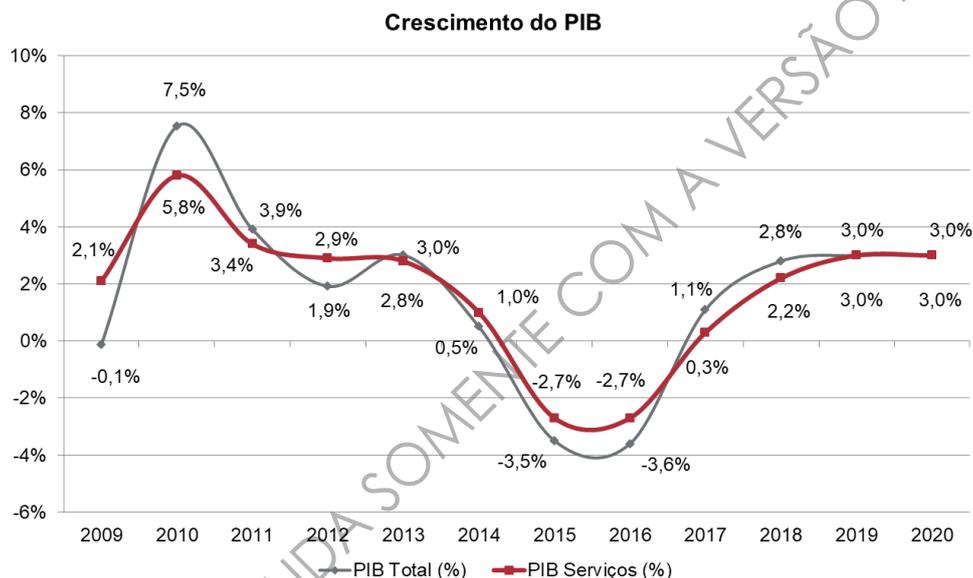
## Mercado

### 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.



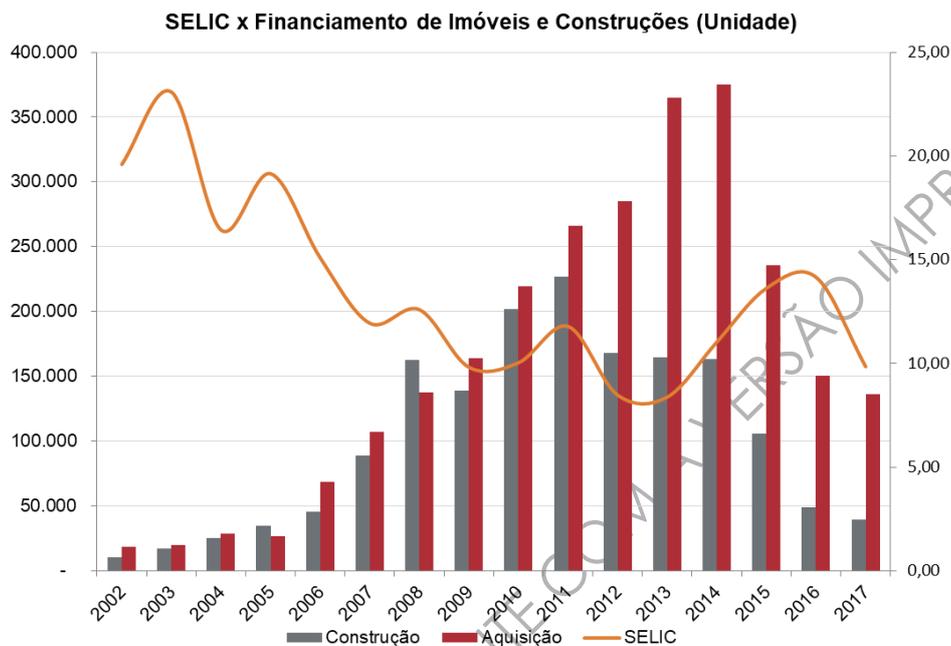
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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 3,81%;
- Nível de desemprego atingiu 12,20% em fevereiro de 2018, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,5 p.p., para o patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 21/03/18);
- 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.:

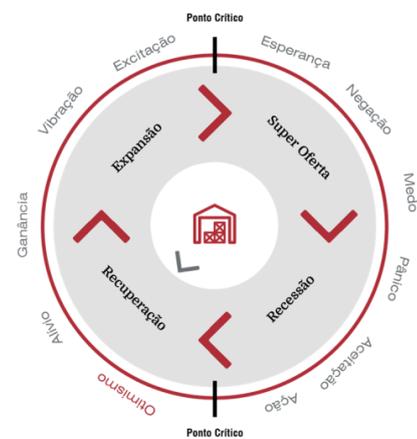


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

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 residencial, 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

## Diagnóstico

O imóvel em estudo localiza-se no município de João Pessoa, no Estado da Paraíba. De acordo com estimativa do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) divulgada em 2017, a população da cidade é de aproximadamente 4 milhões de habitantes, produzindo um PIB Per Capita de R\$ 23.169,14 (IBGE/2015).

O estoque de imóveis do tipo condomínios industriais, principal vocação do imóvel avaliado, atualmente supera 13,5 milhões de m<sup>2</sup> construídos no Brasil. O estado da Paraíba possui atualmente um estoque de apenas 28.151 m<sup>2</sup> no setor industrial/logístico classe A do Brasil.

Em pesquisa realizada in loco e em busca de galpões disponíveis para comercialização em sites de corretoras, foram encontrados alguns imóveis em oferta para locação, com vocação similar ao avaliado, distinguindo em função do porte, localização, estado de conservação e padrão construtivo.

O imóvel avaliado possui bom estado de conservação e boa localização dentro do Distrito Industrial da cidade. Seu grande porte pode ser considerado um atrativo para grandes indústrias, porém também pode ser considerado um ponto desfavorável, já que limita a ocupação para grandes portes.

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 de atratividade, com liquidez baixa para comercialização.

### ANÁLISE SWOT:

<p><b>Pontos Fortes (Strength)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Boa localização dentro do Distrito Industrial;</li> <li>▪ Grande área para circulação / estacionamento / manobras;</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos (Weakness)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sem docas.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades (Opportunities)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pouca oferta nas dimensões do avaliado.</li> </ul>	<p><b>Ameaças (Threats)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conjuntura política incerta;</li> <li>▪ Baixa liquidez imediata.</li> </ul>

# 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 da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, apoiado pelo 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 lançamentos residenciais para assim se obter o valor 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.

Quanto às ofertas utilizadas, verificou-se uma quantidade considerável de galpões para locação no Distrito Industrial. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação e padrão construtivo dos imóveis.

A variação do valor unitário observada entre as ofertas de empreendimentos ficou em um intervalo compreendido entre R\$8,82/m<sup>2</sup> e R\$14,33/m<sup>2</sup> construído sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$10,16/m<sup>2</sup> e R\$15,85/m<sup>2</sup> construído.

## ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> constr.)	Imobiliária	Contato	Telefone
1	Rua das Jaboticabeiras	9,80	Proprietário	Bartolomeu	(83) 99913-6644
2	Rodovia BR-101	12,50	Corretora Autônoma	Marluci	(83) 99611-9868
3	Avenida Parque	8,82	Corretora Autônoma	Marluci	(83) 99611-9868
4	Avenida das Industrias	14,33	Execut Negócios Imobiliários	-	(83) 2107-0101
5	100 metros da BR-101	10,00	A Galpões	-	(83) 98715-2275

**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: IBAP/SP 2017

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$ 12,55/ m<sup>2</sup> construído. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Área	VUnit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	14.000,0	R\$8,82	1,00	1,21	1,37	1,58	R\$13,95	R\$13,95
2	4.000,00	R\$11,25	0,90	0,96	1,13	0,99	R\$11,13	R\$11,13
3	1.700,00	R\$7,94	0,95	0,96	1,37	1,28	R\$10,16	R\$10,16
4	2.931,71	R\$12,89	0,90	0,96	1,37	1,23	R\$15,85	R\$15,85
5	3.000,00	R\$9,00	0,95	0,98	1,37	1,30	R\$11,69	R\$11,69
	<b>Média</b>	<b>R\$ 9,98</b>						<b>R\$ 12,55</b>

O valor dos galpões resulta do produto do valor unitário calculado pela área construída. Com isso, temos:

- Valor de Locação do Imóvel =  
 Matrícula 175.634:  $22.360,06 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12,55 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 280.697,52$   
 Matrícula 175.635:  $14.558,54 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 12,55 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 182.760,96$

Com isso, para a data de 13 de abril de 2018 e considerando as unidades em seu estado atual, temos:

- Valor de Locação Total = **R\$ 463.458,48 mensais**

## 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 comercial, 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:

<u>RECEITAS PROJETADAS:</u>	
Contrato em Vigor	Não há.
Novo Contrato	Contrato Típico com prazo de 60 meses a partir de 01/04/2018. Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado = R\$ 12,55/m <sup>2</sup> privativo.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0 %   Ano 2 em diante = 1,00 %.
<u>DESPESAS PROJETADAS:</u>	
Prazo de Absorção	12 (doze) meses;
Carência:	4 meses;
Condomínio na vacância	R\$ 1,50 / m <sup>2</sup> / mês;
IPTU na vacância	R\$ 0,37 / m <sup>2</sup> / mês;
Comissão de locação	01 (um) aluguel.
<u>INVESTIMENTOS:</u>	
CAPEX:	Não há;
Fundo de Reposição do Ativo	1,00% sobre o Resultado Operacional Líquido a partir do 5º ano.
<u>TAXAS FINANCEIRAS:</u>	
Taxa de Desconto	11,00 % ao ano;
Taxa de Capitalização Terminal:	10,00% ao ano;
Inflação:	Não considerada.

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

### Matrícula 175.634

Início do Período	Ano 1 abr-18	Ano 2 abr-19	Ano 3 abr-20	Ano 4 abr-21	Ano 5 abr-22	Ano 6 abr-23	Ano 7 abr-24	Ano 8 abr-25	Ano 9 abr-26	Ano 10 abr-27
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>										
Contratos de Locação	R\$ 3.368.370	R\$ 3.368.370	R\$ 3.368.370	R\$ 3.470.435	R\$ 3.470.435	R\$ 2.655.143	R\$ 3.540.191	R\$ 3.540.191	R\$ 3.620.644	R\$ 3.647.462
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 73.754	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\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.470.435</b>	<b>R\$ 3.470.435</b>	<b>R\$ 2.581.389</b>	<b>R\$ 3.540.191</b>	<b>R\$ 3.540.191</b>	<b>R\$ 3.620.644</b>	<b>R\$ 3.647.462</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>										
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 295.016	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 100.620	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 24.820	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>-R\$ 420.456</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.470.435</b>	<b>R\$ 3.470.435</b>	<b>R\$ 2.160.933</b>	<b>R\$ 3.540.191</b>	<b>R\$ 3.540.191</b>	<b>R\$ 3.620.644</b>	<b>R\$ 3.647.462</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\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 34.704	-R\$ 21.609	-R\$ 35.402	-R\$ 35.402	-R\$ 36.206	-R\$ 36.475
<b>Total de Investimentos</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>-R\$ 34.704</b>	<b>-R\$ 21.609</b>	<b>-R\$ 35.402</b>	<b>-R\$ 35.402</b>	<b>-R\$ 36.206</b>	<b>-R\$ 36.475</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\$ 37.024.478</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.368.370</b>	<b>R\$ 3.470.435</b>	<b>R\$ 3.435.731</b>	<b>R\$ 2.139.324</b>	<b>R\$ 3.504.789</b>	<b>R\$ 3.504.789</b>	<b>R\$ 3.584.438</b>	<b>R\$ 40.635.465</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>	<b>R\$ 32.621.486</b>									
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 32.620.000</b>									
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> construído)	R\$ 1.458,85									

### Matrícula 175.635

Início do Período	Ano 1 abr-18	Ano 2 abr-19	Ano 3 abr-20	Ano 4 abr-21	Ano 5 abr-22	Ano 6 abr-23	Ano 7 abr-24	Ano 8 abr-25	Ano 9 abr-26	Ano 10 abr-27
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>										
Contratos de Locação	R\$ 2.193.132	R\$ 2.193.132	R\$ 2.193.132	R\$ 2.259.586	R\$ 2.259.586	R\$ 1.728.752	R\$ 2.305.003	R\$ 2.305.003	R\$ 2.357.386	R\$ 2.374.847
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 48.021	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\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.259.586</b>	<b>R\$ 2.259.586</b>	<b>R\$ 1.680.732</b>	<b>R\$ 2.305.003</b>	<b>R\$ 2.305.003</b>	<b>R\$ 2.357.386</b>	<b>R\$ 2.374.847</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>										
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 192.084	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 65.513	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 16.160	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>-R\$ 273.757</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.259.586</b>	<b>R\$ 2.259.586</b>	<b>R\$ 1.406.975</b>	<b>R\$ 2.305.003</b>	<b>R\$ 2.305.003</b>	<b>R\$ 2.357.386</b>	<b>R\$ 2.374.847</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\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 22.596	-R\$ 14.070	-R\$ 23.050	-R\$ 23.050	-R\$ 23.574	-R\$ 23.748
<b>Total de Investimentos</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>R\$ 0</b>	<b>-R\$ 22.596</b>	<b>-R\$ 14.070</b>	<b>-R\$ 23.050</b>	<b>-R\$ 23.050</b>	<b>-R\$ 23.574</b>	<b>-R\$ 23.748</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\$ 24.106.480</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.193.132</b>	<b>R\$ 2.259.586</b>	<b>R\$ 2.236.990</b>	<b>R\$ 1.392.905</b>	<b>R\$ 2.281.953</b>	<b>R\$ 2.281.953</b>	<b>R\$ 2.333.812</b>	<b>R\$ 26.457.579</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>	<b>R\$ 21.239.711</b>									
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 21.240.000</b>									
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> construído)	R\$ 1.458,94									

O Valor de Mercado para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 11,0% a.a. Com isso, para a data de 13 de abril de 2018, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	MATRÍCULA 175.634	MATRÍCULA 175.635
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 32.621.486,00	R\$ 21.239.711,00
Valor de Mercado para Venda	R\$ 32.620.000,00	R\$ 21.240.000,00

## Encerramento e conclusão final de valor

Em 13 de abril de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

### VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda:

Matrícula 175.634: R\$ 32.620.000,00 (Trinta e Dois Milhões, Seiscentos e Vinte Mil Reais)

Matrícula 175.635: R\$ 21.240.000,00 (Vinte e Um Milhões, Duzentos e Quarenta 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

---

Julia 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 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.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## Anexo II – Documentação recebida

MATRÍCULA 175.634

**CERTIFICAÇÃO DO(S) ATO(S)**  
**CERTIFICADO**, a pedido verbal da parte interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul desta Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **175.634**, consta o teor seguinte:

**Imóvel:** Galpão Industrial nº 101 situado no Prédio Industrial - Uso IGP, nº 980 da Rua Ind. José Flávio Pinheiro, bairro Distrito Industrial, nesta capital, constituído de Pavimento Térreo destinado a Fábrica, possuindo área real privativa da unidade 14.385,70m<sup>2</sup>, área real total da unidade 25.738,55m<sup>2</sup>, área equivalente de construção total da unidade 22.360,06m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade da unidade 0,60566. Cadastrado na PMJP sob nº 35.046.0913.0000.001

**PROPRIETÁRIO:** COPOBRAS S/A. **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS (COPOBRAS-PB)**, estabelecida na Rua P-11, s/nº, Bloco A, Lote 2267, quadra 496, bairro Distrito Industrial, João Pessoa/PB, CEP 58.082-013, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.445.822/0003-63, composta pelos Sócios Diretores, Sr. MARIO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 514.669-SSPDC/SC e do CPF nº 252.346.509-44, residente e domiciliado na Avenida Mons. Frederico Tombrók, nº 99, bairro Industrial, São Ludgero/SC; Sr. MILTON SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 833.681-SSPDC/SC e do CPF nº 415.739.519-00, residente e domiciliado na Avenida Almirante Tamandaré, nº 808, bairro Tambáú, João Pessoa/PB; Sr. MARCELO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, industrial, portador da cédula de identidade nº 269.311-SSPDC/SC e do CPF nº 435.914.007-00, residente e domiciliado na Rua Felipe Schlickmann, nº 55, bairro Beira Rio, São Ludgero/SC, e o Sr. JÂNIO DINARTE KOCH, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, industrial, portador da cédula de identidade nº 5/C-268.495-SSPDC/SC e do CPF nº 288.312.029-53, residente e domiciliado na Rua Antonio Philipp, nº 208, bairro Evolução, São Ludgero/SC, cabendo à administração da sociedade aos seus Diretores, conforme Estatuto Social.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 172.093.

**AV.1.** João Pessoa, 12/12/2016. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico que em conformidade com Planta aprovada em 19/02/2008, Alvará de Licença para Construção nº. 2008/000122, processo nº. 2007/070752 de 18/02/2008, Licença de Habitação nº. 2009/003244, processo nº. 2009/050613, de 11/08/2009, expedida pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa, Certidão Negativa de Débitos CND da Previdência Social, nº 002662016-88888685, CEI nº 50.044.59685/79, emitida em 10/11/2016 e para cumprimento dos preceitos legais do art. 176, § 1º da Lei Federal 6.015 de 31/12/1973, foi aberta a presente matrícula, destinada a unidade acima caracterizada. Selo de fiscalização: AED77881-SB6I. Dou fé. **O Oficial do Registro**

**AV.2.** João Pessoa, 12/12/2016. **AVERBAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, conforme o § 1º do art. 1081 do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, com a devida Averbação da Comunicação do Registro da Convenção de Condomínio, procedida no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, e registrado sob nº **10.631**. Selo de fiscalização: AED68582-9L55. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa, 16 de dezembro de 2016.

MATRÍCULA 175.634

**CERTIFICAÇÃO DO(S) ATO(S)**  
**CERTIFICADO**, a pedido verbal da parte interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul desta Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **175.634**, consta o teor seguinte:

**Imóvel:** Galpão Industrial nº 101 situado no Prédio Industrial - Uso IGP, nº 980 da Rua Ind. José Flávio Pinheiro, bairro Distrito Industrial, nesta capital, constituído de Pavimento Térreo destinado a Fábrica, possuindo área real privativa da unidade 14.385,70m<sup>2</sup>, área real total da unidade 25.738,55m<sup>2</sup>, área equivalente de construção total da unidade 22.360,06m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade da unidade 0,60566. Cadastrado na PMJP sob nº 35.046.0913.0000.001

**PROPRIETÁRIO:** COPOBRAS S/A. **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS (COPOBRAS-PB)**, estabelecida na Rua P-11, s/nº, Bloco A, Lote 2267, quadra 496, bairro Distrito Industrial, João Pessoa/PB, CEP 58.082-013, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.445.822/0003-63, composta pelos Sócios Diretores, Sr. MARIO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 514.669-SSPDC/SC e do CPF nº 252.346.509-44, residente e domiciliado na Avenida Mons. Frederico Tombrók, nº 99, bairro Industrial, São Ludgero/SC; Sr. MILTON SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 833.681-SSPDC/SC e do CPF nº 415.739.519-00, residente e domiciliado na Avenida Almirante Tamandaré, nº 808, bairro Tambáú, João Pessoa/PB; Sr. MARCELO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, industrial, portador da cédula de identidade nº 269.311-SSPDC/SC e do CPF nº 435.914.007-00, residente e domiciliado na Rua Felipe Schlickmann, nº 55, bairro Beira Rio, São Ludgero/SC, e o Sr. JÂNIO DINARTE KOCH, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, industrial, portador da cédula de identidade nº 5/C-268.495-SSPDC/SC e do CPF nº 288.312.029-53, residente e domiciliado na Rua Antonio Philipp, nº 208, bairro Evolução, São Ludgero/SC, cabendo à administração da sociedade aos seus Diretores, conforme Estatuto Social.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 172.093.

**AV.1.** João Pessoa, 12/12/2016. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico que em conformidade com Planta aprovada em 19/02/2008, Alvará de Licença para Construção nº. 2008/000122, processo nº. 2007/070752 de 18/02/2008, Licença de Habitação nº. 2009/003244, processo nº. 2009/050613, de 11/08/2009, expedida pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa, Certidão Negativa de Débitos CND da Previdência Social, nº 002662016-88888685, CEI nº 50.044.59685/79, emitida em 10/11/2016 e para cumprimento dos preceitos legais do art. 176, § 1º da Lei Federal 6.015 de 31/12/1973, foi aberta a presente matrícula, destinada a unidade acima caracterizada. Selo de fiscalização: AED77881-SB6I. Dou fé. **O Oficial do Registro**

**AV.2.** João Pessoa, 12/12/2016. **AVERBAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, conforme o § 1º do art. 1081 do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, com a devida Averbação da Comunicação do Registro da Convenção de Condomínio, procedida no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, e registrado sob nº **10.631**. Selo de fiscalização: AED68582-9L55. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa, 16 de dezembro de 2016.

MATRÍCULA 175.635

**CERTIFICAÇÃO DO(S) ATO(S)**  
**CERTIFICADO**, a pedido verbal da parte interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul desta Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **175.635**, consta o teor seguinte:

**Imóvel:** Galpão Industrial nº 102 situado no Prédio Industrial - Uso IGP, nº 980 da Rua Ind. José Flávio Pinheiro, bairro Distrito Industrial, nesta capital, constituído de Pavimento Térreo destinado a Fábrica e Pavimento Mezanino, possuindo área real privativa da unidade 9.366,50m<sup>2</sup>, área real total da unidade 16.758,25m<sup>2</sup>, área equivalente de construção total da unidade 14.558,54m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade da unidade 0,89434. Cadastrado na PMJP sob nº 35.046.0913.0000.002

**PROPRIETÁRIO:** COPOBRAS S/A. **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS (COPOBRAS-PB)**, estabelecida na Rua P-11, s/nº, Bloco A, Lote 2267, quadra 496, bairro Distrito Industrial, João Pessoa/PB, CEP 58.082-013, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.445.822/0003-63, composta pelos Sócios Diretores, Sr. MARIO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 514.669-SSPDC/SC e do CPF nº 252.346.509-44, residente e domiciliado na Avenida Mons. Frederico Tombrók, nº 99, bairro Industrial, São Ludgero/SC; Sr. MILTON SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 833.681-SSPDC/SC e do CPF nº 415.739.519-00, residente e domiciliado na Avenida Almirante Tamandaré, nº 808, bairro Tambáú, João Pessoa/PB; Sr. MARCELO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, industrial, portador da cédula de identidade nº 269.311-SSPDC/SC e do CPF nº 435.914.007-00, residente e domiciliado na Rua Felipe Schlickmann, nº 55, bairro Beira Rio, São Ludgero/SC, e o Sr. JÂNIO DINARTE KOCH, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, industrial, portador da cédula de identidade nº 5/C-268.495-SSPDC/SC e do CPF nº 298.312.029-53, residente e domiciliado na Rua Antonio Philipp, nº 208, bairro Evolução, São Ludgero/SC, cabendo à administração da sociedade aos seus Diretores, conforme Estatuto Social.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 172.093.

**AV.1.** João Pessoa, 12/12/2016. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico que em conformidade com Planta aprovada em 19/02/2008, Alvará de Licença para Construção nº. 2008/000122, processo nº. 2007/070752 de 18/02/2008, Licença de Habitação nº. 2009/003244, processo nº. 2009/050613, de 11/08/2009, expedida pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa, Certidão Negativa de Débitos CND da Previdência Social, nº 002662016-88888685, CEI nº 50.044.59685/79, emitida em 10/11/2016 e para cumprimento dos preceitos legais do art. 176, § 1º da Lei Federal 6.015 de 31/12/1973, foi aberta a presente matrícula, destinada a unidade acima caracterizada. Selo de fiscalização: AED77882-LP7N. Dou fé. **O Oficial do Registro**

**AV.2.** João Pessoa, 12/12/2016. **AVERBAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, conforme o § 1º do art. 1081 do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, com a devida Averbação da Comunicação do Registro da Convenção de Condomínio, procedida no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, e registrado sob nº **10.631**. Selo de fiscalização: AED68583-YTEI. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa, 15 de dezembro de 2016.

MATRÍCULA 175.635

**CERTIFICAÇÃO DO(S) ATO(S)**  
**CERTIFICADO**, a pedido verbal da parte interessada, e autorizado por Lei, que examinado as fichas do Registro Geral de Imóveis da Zona Sul desta Comarca desta Capital, do meu cargo, delas verifiquei constar, na Matrícula **175.635**, consta o teor seguinte:

**Imóvel:** Galpão Industrial nº 102 situado no Prédio Industrial - Uso IGP, nº 980 da Rua Ind. José Flávio Pinheiro, bairro Distrito Industrial, nesta capital, constituído de Pavimento Térreo destinado a Fábrica e Pavimento Mezanino, possuindo área real privativa da unidade 9.366,50m<sup>2</sup>, área real total da unidade 16.758,25m<sup>2</sup>, área equivalente de construção total da unidade 14.558,54m<sup>2</sup> e coeficiente de proporcionalidade da unidade 0,89434. Cadastrado na PMJP sob nº 35.046.0913.0000.002

**PROPRIETÁRIO:** COPOBRAS S/A. **INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE EMBALAGENS (COPOBRAS-PB)**, estabelecida na Rua P-11, s/nº, Bloco A, Lote 2267, quadra 496, bairro Distrito Industrial, João Pessoa/PB, CEP 58.082-013, inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.445.822/0003-63, composta pelos Sócios Diretores, Sr. MARIO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 514.669-SSPDC/SC e do CPF nº 252.346.509-44, residente e domiciliado na Avenida Mons. Frederico Tombrók, nº 99, bairro Industrial, São Ludgero/SC; Sr. MILTON SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão universal de bens, empresário industrial, portador da cédula de identidade nº 833.681-SSPDC/SC e do CPF nº 415.739.519-00, residente e domiciliado na Avenida Almirante Tamandaré, nº 808, bairro Tambáú, João Pessoa/PB; Sr. MARCELO SCHLICKMANN, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, industrial, portador da cédula de identidade nº 269.311-SSPDC/SC e do CPF nº 435.914.007-00, residente e domiciliado na Rua Felipe Schlickmann, nº 55, bairro Beira Rio, São Ludgero/SC, e o Sr. JÂNIO DINARTE KOCH, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial, industrial, portador da cédula de identidade nº 5/C-268.495-SSPDC/SC e do CPF nº 298.312.029-53, residente e domiciliado na Rua Antonio Philipp, nº 208, bairro Evolução, São Ludgero/SC, cabendo à administração da sociedade aos seus Diretores, conforme Estatuto Social.

**REGISTRO ANTERIOR:** matrícula nº 172.093.

**AV.1.** João Pessoa, 12/12/2016. **ABERTURA DE MATRÍCULA.** Certifico que em conformidade com Planta aprovada em 19/02/2008, Alvará de Licença para Construção nº. 2008/000122, processo nº. 2007/070752 de 18/02/2008, Licença de Habitação nº. 2009/003244, processo nº. 2009/050613, de 11/08/2009, expedida pela Secretaria de Planejamento (SEPLAN) da Prefeitura de João Pessoa, Certidão Negativa de Débitos CND da Previdência Social, nº 002662016-88888685, CEI nº 50.044.59685/79, emitida em 10/11/2016 e para cumprimento dos preceitos legais do art. 176, § 1º da Lei Federal 6.015 de 31/12/1973, foi aberta a presente matrícula, destinada a unidade acima caracterizada. Selo de fiscalização: AED77882-LP7N. Dou fé. **O Oficial do Registro**

**AV.2.** João Pessoa, 12/12/2016. **AVERBAÇÃO DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO.** Procedo nesta data, conforme o § 1º do art. 1081 do Código de Normas Extrajudicial da Corregedoria Geral de Justiça do Estado da Paraíba, com a devida Averbação da Comunicação do Registro da Convenção de Condomínio, procedida no Livro nº 3 - Registro Auxiliar, e registrado sob nº **10.631**. Selo de fiscalização: AED68583-YTEI. Dou fé. **O Oficial do Registro**

João Pessoa, 15 de dezembro de 2016.

**IPTU**

**BANCO DO BRASIL**

Cedente: **PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA** Agência (pref/adv): **1618-7** Nº do carnê:

Texto de responsabilidade do Cedente:  
**IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano / 2017**

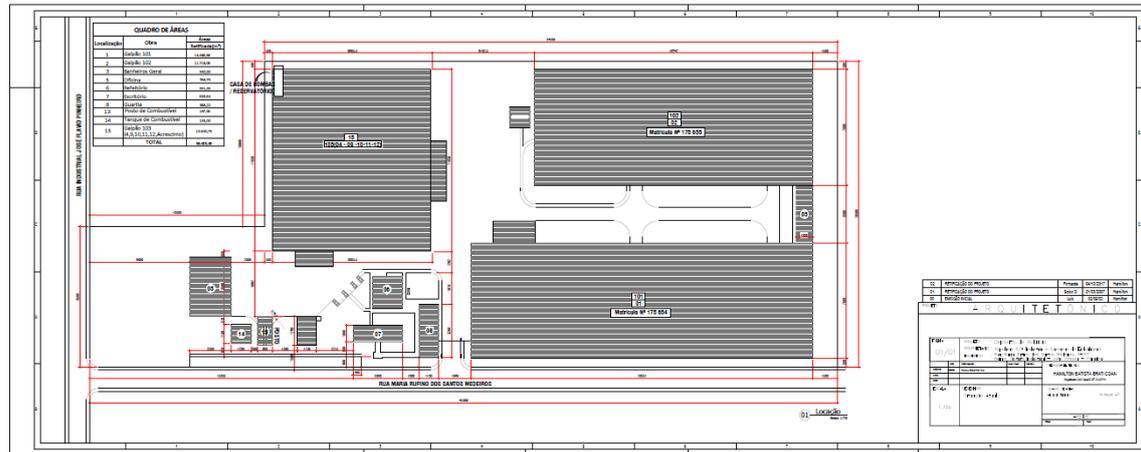
Inscrição Atual: 35.046.0913.0000.0001 Inscrição de Controle: 320212 - 7  
 Inscrição Anterior: Quadra Lot: Lote Lot:

End. do Imóvel: RUA MARIA RUFINO DOS SANTOS MEDEIROS, Nº 00201, Apto/Sala: 00101  
 Complemento:

Bairro/CEP: DISTRITO INDUSTRIAL 58082-228 JOÃO PESSOA PB  
 Uso do Solo: 30115 INDUSTRIAL Total Exercício: 137.068,70  
 Alíquota: 1,50 Cota Única 15% : 116.508,40  
 Valor PGV: 9.137.779,79  
 Valor IPTU: 137.066,70 Valor Parcela: 10 x 13.706,87  
 Valor PP: 2,00 Obs.:

Proprietário: COPOBRAS S/A INDUSTRIA E COMERCIO DE EMBALAGNES Titulo Relancado.

**PLANTA**



VIA DIGITAL - VÁLID.

## 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 COM A VERSÃO IMPRESSA