ENGEBANC
REAL ESTATE

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GGR

– Hering e Santa Cruz –

BR-153, número 3.469 – Fazenda Barreiro – Anápolis/GO

Laudo 568_2017 – Referência 20/12/2017

São Paulo, 14 de Dezembro de 2017.

À
GRUPO GGR
A/C.: Sra. Ana Paula Silveira
Tel.: +55 11 4369-6112
E-mail: 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 imóvel composto por Planta Industrial e Centro de Distribuição, localizado no município de Anápolis, Estado de GO.

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

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

Cordialmente,

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

_____	_____
William da Silva Gil, MRICS	Paulo Fernando Dória Frascá
RICS *Registered Valuer*	CREA n° 60076113
Gerente – Avaliação & Consultoria	Responsável Técnico
Engebanc Real Estate	Engebanc Real Estate

RESUMO EXECUTIVO

DATA DA AVALIAÇÃO	20 de Dezembro de 2017.
DATA DA VISTORIA	23 de Outubro de 2017.
OBJETO	Galpões compostos por Planta Industrial e Centro de Distribuição.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda
METODOLOGIAS	**Valor Justo para Venda:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do *RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors* e do *IVSC – International Valuation Standards Council*. 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.
LOCALIZAÇÃO	BR-153, nº 3.469 – Fazenda Barreiro – Anápolis/GO
ÁREAS	▪ Terreno Total: 280.990,00 m² ▪ Galpão Hering: 26.408,86 m² ▪ Galpão Santa Cruz: 10.202,09 m² ▪ Equivalente: 36.420,84 m²
DOCUMENTAÇÃO	▪ Matrícula nº 69.742 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis – GO. ▪ Cópia do cadastro do imóvel para recebimento do IPTU para o exercício de 2017. ▪ Planta de Implantação, Levantamento Planialtimétrico e Plantas de arquitetura dos galpões. ▪ Contratos Atípicos de Construção e de Locação de Imóvel e seus Aditivos.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)

PLANEJAMENTO URBANO	▪ Zona	Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE);
	▪ Índice de aproveitamento:	1,0 vez a área do terreno;
	▪ Índice de ocupação:	50%;
	▪ Índice de Permeabilidade:	30%
	▪ Usos permitidos:	Residencial e Não residencial

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 apenas a partir de 2018.
- A Região Centro-Oeste concentra apenas 1,24% do estoque de galpões logísticos do País, com aproximadamente 168,3 mil m² construídos. Aliado a pouca representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,70%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.
- O município de Anápolis não se apresenta como polo de empreendimentos industriais/logísticos, não existindo elementos em oferta similares ao avaliando.

AVALIAÇÃO

- Valor de Venda (Hering): **R$29.940.00,00 (Vinte e nove milhões, novecentos e quarenta mil reais)**
- Valor de Venda (Santa. Cruz): **R$10.320.000,00 (Dez milhões trezentos e vinte mil reais)**
- Valor de Venda (Terreno): **R$21.580.000,00 (Vinte e um milhões quinhentos e oitenta mil reais)**
- Valor Total Justo para Venda: **R$61.840.000,00 (Sessenta e um milhões oitocentos e quarenta 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.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO 1
ÍNDICE 3
OBJETO 4
FINALIDADE 4
DATAS 4
TERMOS DA CONTRATAÇÃO 4
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6
TERRENO 6
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS 6
LOCALIZAÇÃO 10
DESCRIÇÃO DO ENTORNO 12
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS 12
ACESSO E TRANSPORTES 12
PLANEJAMENTO URBANO 13
ZONEAMENTO 13
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL 14
TITULAÇÃO 14
DISPÊNDIOS 14
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR 14
MERCADO 16
CENÁRIO MACROECONÔMICO 16
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO 17
SEGMENTO INDUSTRIAL 18
MERCADO ANÁPOLIS 19
DIAGNÓSTICO 20
AVALIAÇÃO 21
METODOLOGIA 21
VALOR DE VENDA DO TERRENO REMANESCENTE 21
VALOR DE VENDA DOS GALPÕES 25
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR 31
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO 32
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA 33
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES 35

VIA DIGITAL VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

OBJETO

Os imóveis objetos deste relatório são Galpões compostos por Planta Industrial e Centro de Distribuição, atualmente ocupados por Cia. Hering e Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA., localizado no bairro Fazenda Barreiro, no município de Anápolis, estado de Goiás, na região Centro-Oeste do Brasil.

Fachada do Imóvel

Fonte: Engebanc Real Estate.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRE

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 23 de Outubro de 2017 e essa avaliação tem como base a data de referência de 20 de Dezembro de 2017.

TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta "AV_725 – 2017_10 – Grupo GGR – Anápolis", 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 salientamos 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, consequentemente, 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.

VIA DIGITAL - VALIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é composto por galpões, que incluem Planta Industrial e Centro de Distribuição, com as seguintes características básicas:

TERRENO

- Área: 280.990,00 m²;
- Formato: irregular,
- Frente: 108,09 metros de frente para a BR-153.
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: levemente irregular;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação

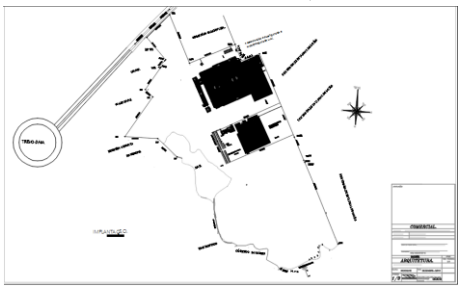
Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

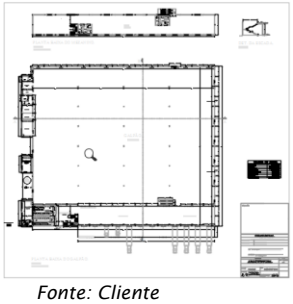
VÁLIDA SOMENTE COM A

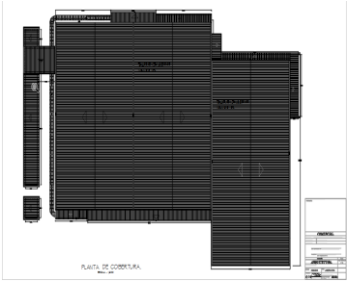
CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

Os galpões em estudo possuem estrutura em concreto pré-moldado, com fechamento lateral em blocos de cimento e telhas trapezoidais; fachada revestida em blocos de cimento aparentes com pintura e telhas trapezoidais; caixilharia em alumínio anodizado e vidros temperados. Possui razoável nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por 02 galpões com mezaninos, áreas de apoio e áreas administrativas, de acordo com as plantas abaixo:







Fonte: Cliente

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 5 anos
- Estado de Conservação: Nova
- Pé-direito livre: Hering: 12 metros na área de galpão; 6 metros na área de entrada e saída de caminhões; 2,95 metros no prédio administrativo; entre 2,95 metros e 3,38

metros nas áreas de apoio anexas ao galpão; e 6,19 metros na central de resíduos.
Santa Cruz: 12 metros na área de galpão; 5,80 metros nas áreas de expedição e recebimento; 3,20 metros no mezanino; 3 metros na área de lazer, vestiários e no refeitório; e 2,58 metros na guarita.

- Capacidade do Piso: 5,0 ton/m²
- Docas de carga e descarga: Hering: 21 docas, resultando em proporção de 1:1.530 m² (uma doca para cada 1.530,00 m² construídos).
  Santa Cruz: 12 docas, resultando em proporção de 1:857 m² (uma doca para cada 857,00 m² construídos).
- Circulação Vertical: Escadas.
- Ar Condicionado: Individual nas áreas de apoio e administrativa.
- Segurança contra incêndio: alarme, sprinklers (somente nos galpões), gerador de emergência, hidrantes e extintores.
- Segurança predial: segurança 24 horas, CFTV, controle de acesso por guarita.
- Gerenciamento predial: não possui.
- Estacionamento: Vagas localizadas na área externa das edificações, próximas ao prédio administrativo (Hering); e à área de lazer e à guarita (Santa Cruz).

ACABAMENTOS INTERNOS:

Usuário	Ambiente	Piso	Paredes	Teto
Hering	Galpão e Áreas Anexas	Concreto	Blocos de cimento	Telhas metálicas (zinco)
	Administrativo e Apoio	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
	Áreas molhadas	Cerâmico	Azulejo	Forro de PVC
Santa Cruz	Galpão e Áreas Anexas	Concreto	Blocos de cimento	Telhas isotérmicas (tipo sanduíche)
	Administrativo e Apoio	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
	Áreas molhadas	Cerâmico	Azulejo	Forro de PVC

VIA APENAS COMPLEMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

QUADROS DE ÁREAS:

Usuário	Ambiente	Construída (m²)	Peso	Equivalente (m²)
Hering	Galpão	24.280,98	1,00	23.764,26
	Mezaninos	5.251,62	0,70	3.676,13
	Administração, Refeitório, Cozinha	887,89	1,20	1.065,47
	Entrada e Saída de Caminhões	516,90	0,70	361,83
	Apoio (anexo ao galpão)	905,10	0,70	633,57
	Carga e Descarga	484,42	0,50	242,21
	Central de Resíduos	190,90	0,50	95,45
Total		**32.517,81***		**30.355,64***

Usuário	Ambiente	Construída (m²)	Peso	Equivalente (m²)
Santa Cruz	Galpão	8.463,09	1,00	8.463,09
	Mezaninos	1.031,26	0,70	721,88
	Vestiários	46,80	0,70	32,76
	Refeitório, Lazer e Guarita	369,65	1,00	369,65
	Hall Entrada, Adm. Logística	158,87	1,20	190,64
	Apoio	164,18	0,70	114,93
	Sala de Freezer	45,78	2,60	119,03
Total		**10.279,63**		**10.011,98**

*** Os quadros de áreas acima foram retirados das plantas recebidas pelo cliente. No entanto, a área construída estabelecida na planta ocupada pela Cia. Hering é muito diferente da área construída estabelecida em contrato. Com isso, para efeitos de cálculo, será considerada a área de contrato, não sendo possível a utilização da área equivalente, já que o contrato informa apenas a área total construída.**

Já no caso do galpão ocupado pela Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA, a diferença entre as áreas em planta e em contrato é mínima, o que permite a utilização das áreas construídas estabelecidas em planta e também da área equivalente.

O resumo das áreas consideradas para cálculo segue abaixo:

Usuário	Construída em planta (m²)	Equivalente (m²)	Construída em Contrato (m²)	**Construída Considerada (m²)**	**Equivalente Considerada (m²)**
Hering	32.517,81	30.355,64	26.408,86	**26.408,86**	**26.408,86**
Santa Cruz	10.279,63	10.011,98	10.202,09	**10.279,63**	**10.011,98**

FOTOGRAFIAS:

Via de Acesso ao imóvel

Frente do galpão ocupado pela Cia. Hering

VÁLIDO SOMENTE COM A VERSÃO DIGITAL

Prédio Administrativo e Entrada e Saída de Caminhões

Aspectos Internos

Sanitário

Refeitório

Geradores e Tanque de Óleo Diesel

Detalhe do acabamento externo

Vista Externa

Pátio de Manobras

Pátio Externo

Aspectos Externos

Área de Armazenagem

Aspectos Externos

Área de Lazer

Docas

VIA DIGITAL -

LOCALIZAÇÃO

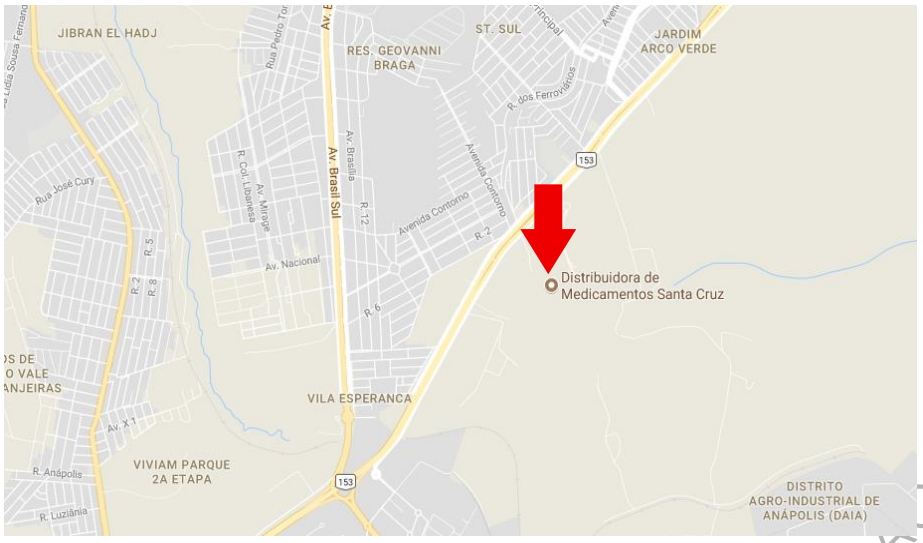
O imóvel em estudo está situado na BR-153, nº 3.469, Fazenda Barreiro, Anápolis/GO.

O local dista cerca de 7 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através da BR-153.

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

- 100 metros da Universidade Estadual de Goiás (UEG) – Campus Henrique Santillo;
- 3,5 quilômetros do Centro de Convenções de Anápolis; e
- 300 metros do Denali Hotel.

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

VERSÃO IMPRESSA
VIA DIGITAL

DESCRIÇÃO DO ENTORNO

Em um raio inferior a 1 km é possível encontrar tanto empreendimentos residenciais de médio-baixo padrão como pequenas indústrias. O bairro é servido de estabelecimentos de comércio e de serviços de âmbito local e diversificado. Destacam-se na região pequenas indústrias, instituições de ensino, serviços gerais, hotéis entre outros.

Universidade Estadual de Goiás (UEG) – Campus Henrique Santillo

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

Indústria local

Centro de Convenções de Anápolis

Denali Hotel

INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região é dotada de praticamente todos os 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.

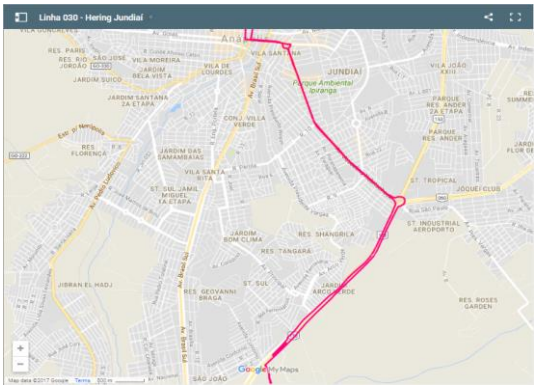
A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando 02 faixas em cada uma delas e canteiro central.

ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é muito fácil, sendo que o imóvel já possui frente para uma das principais, a BR-153.

VIA DIGITAL VÁLIDA SOMENTE ... ÃO IMPRESSA



Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação com o Centro e praticamente todos os pontos da cidade como, por exemplo, as linhas 030, 045 e 049. Algumas delas (030 e 049) passam por dentro do empreendimento em sua rota diária, fato que valoriza a propriedade neste quesito.

Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate

O Aeroporto Municipal de Anápolis localiza-se a cerca de 5 quilômetros da propriedade, operando apenas com aeronaves de pequeno porte, sendo atingível em cerca de 6 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

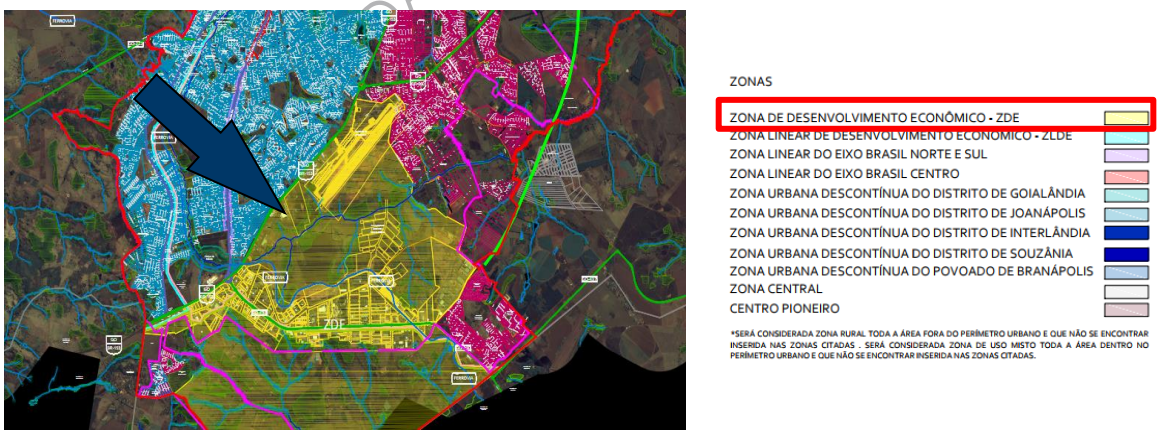
Já o Aeroporto Internacional de Goiânia localiza-se a cerca de 45 quilômetros da propriedade, operando com vôos domésticos em aeronaves de pequeno e médio porte, sendo atingível em cerca de 35 minutos de automóvel, também fora dos horários de pico.

ESTA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

PLANEJAMENTO URBANO

ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se em uma ZDE – Zona de Desenvolvimento Econômico.



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

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

<u>Para todos os usos:</u>

- Índice de Aproveitamento – 1,0 vez a área do terreno, com a aplicação de outorga onerosa
- Índice de Ocupação - 50%

- Índice de Permeabilidade - 30%

Usos Permitidos:

- Residencial – Habitação Singular; Múltiplos Pavimentos e/ou Unidades e Uso Misto.
- Não Residencial – Múltiplos Pavimentos e/ou Unidades

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.

VIA DIGITAL – VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

TITULAÇÃO

A propriedade está cadastrada no Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, sob a matrícula nº 69.742, em um título único. Segundo certidão datada de 25 de Novembro de 2016, consta como proprietária a Construtora e Imobiliária Mundi 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 Inscrição Municipal 202.218.0108.000 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal.

Não foi fornecida a cópia da guia do IPTU para o exercício de 2017, apenas o comprovante de cadastro do imóvel.

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 dos Contratos Atípicos de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – "Built to Suit" para as locatárias Cia. Hering e Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA., bem como cópia do Primeiro e Segundo Aditivos de Contrato com a locatária Cia. Hering. As principais condições destes documentos estão abaixo descritas:

	Contrato de Locação (Hering)	Contrato de Locação (Santa Cruz)	1º Aditivo (Hering)	2º Aditivo (Hering)
Tipo:	Contrato Atípico de Construção e de Locação	Contrato Atípico de Construção e de Locação	1º Aditivo ao Contrato Atípico de Construção e de Locação	2º Aditivo ao Contrato Atípico de Construção e de Locação
Locadora:	Construtora e Imobiliária Mundi LTDA.	Construtora e Imobiliária Mundi LTDA.	Construtora e Imobiliária Mundi LTDA.	Construtora e Imobiliária Mundi LTDA.
Locatária:	Cia. Hering	Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA.	Cia. Hering	Cia. Hering
Datas:	Início do Contrato: 01/02/2015 Final do Contrato: 31/01/2025	Início do Contrato: 01/08/2016 Final do Contrato: 31/07/2021	Aditivo: 02/02/2015	Aditivo: 01/01/2016
Prazo (meses):	120 (10 anos)	60 meses (5 anos)	N/I	Prorrogação para 20 anos de Contrato, a partir de 01/01/2016.
Valor do Aluguel (R$):	Inicial Mensal: R$234.365,96	Inicial Mensal: R$117.324,00	N/I	Valor retornará ao preço inicial equivalente a R$234.365,96, a partir de 01/01/2016.
Renovação automática:	N/I	N/I	N/I	N/I
Objeto:	Terreno + Construções	Terreno + Construções	**Cláusula I – Do Objeto**: Os pagamentos dos aluguéis serão realizados somente através de crédito em conta corrente da Locadora.	Cláusulas Primeira, Segunda, Terceira, Quarta, Quinta, Sexta Sétima e Oitava do Contrato Atípico de Construção e Locação de Imóvel.
Inclusão de direito de preferência:	Em caso de alienação, direito de preferência na aquisição em igualdade de condições com terceiros.	Em caso de alienação, direito de preferência na aquisição em igualdade de condições com terceiros.	N/I	N/I
Correção:	Anual pela variação do INPC	Anual pela variação do IGPM	N/I	Anual pela variação do INPC. Sem revisão do valor de aluguel por valor de mercado por 5 anos contados a partir de 01/01/2016.
Carência:	Sem Carência	Sem Carência	N/I	N/I

VIA D

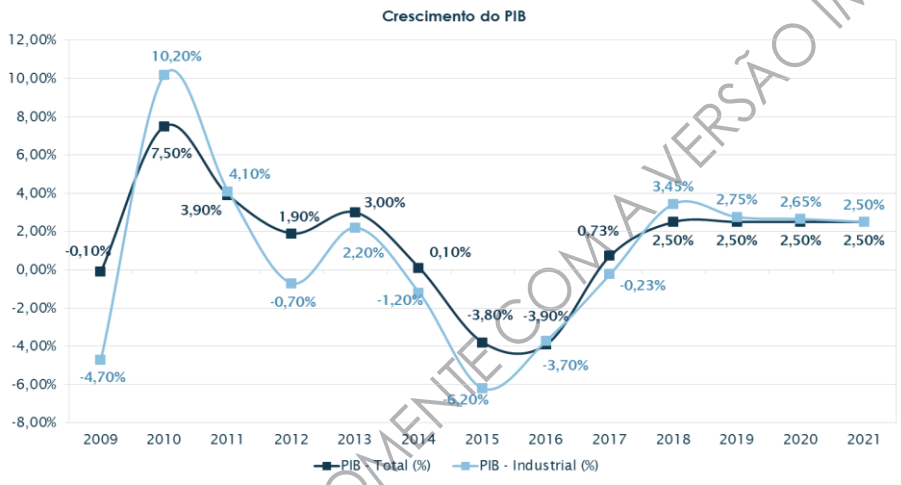
MERCADO

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 do PIB total ao compararmos com o ano de 2016, enquanto que o PIB-Industrial apresenta perspectiva de crescimento apenas para o ano de 2018.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

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

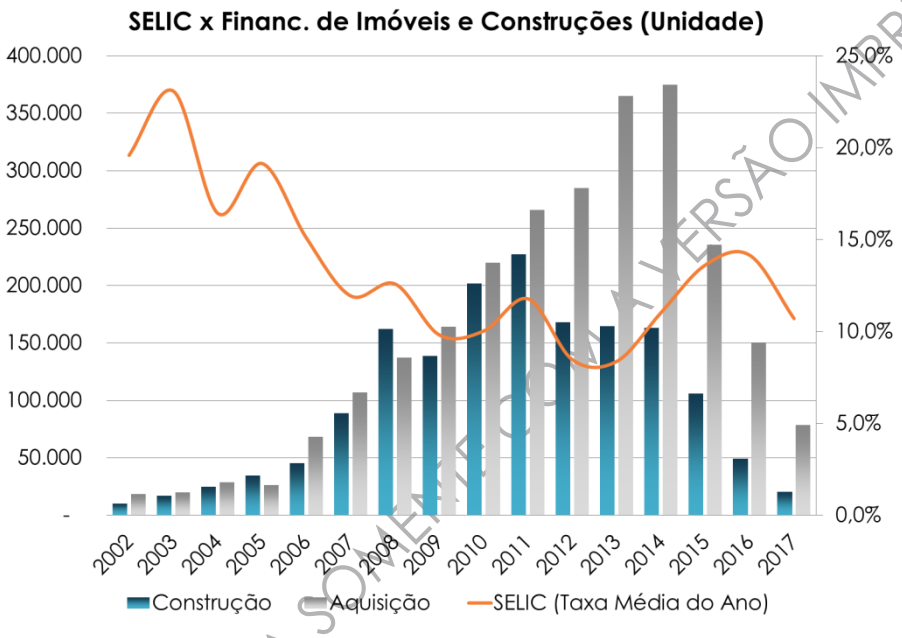
- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,08%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,40% no terceiro trimestre encerrado em setembro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,75 p.p., para o patamar de 7,50% ao ano (reunião Copom 25/10/17);
- 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.

VIA DIGITAL VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

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 pode verificar, tendo crescido ao patamar de 14,25% a.a.:

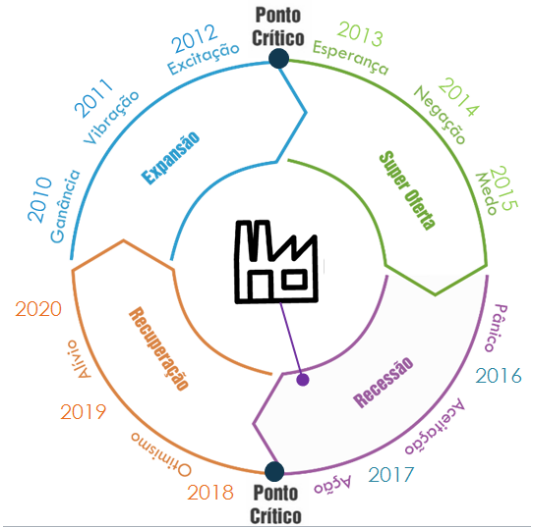


Fonte: ABECIP e Bacen, editato por Egebanc Real Estate

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 abaixo, 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.

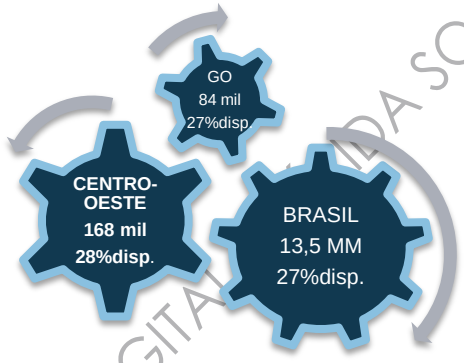
VIA DIGITAL - VALIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.

SEGMENTO INDUSTRIAL

O segmento industrial pode ser dividido basicamente em dois grupos: Condomínios industriais/logísticos, e Galpões isolados. No município de Anápolis são encontrados apenas galpões isolados.



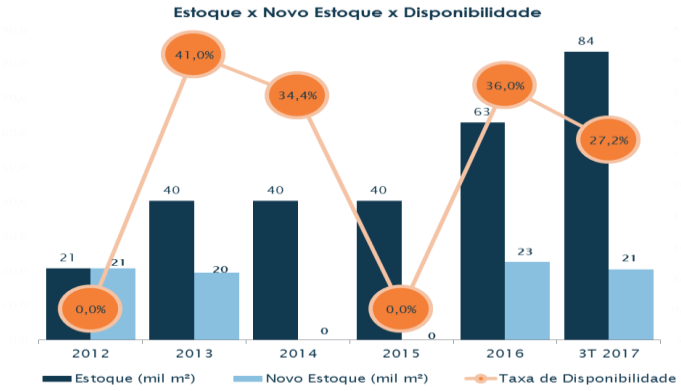
Fonte: Engebanc Real Estate

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

Apesar da entrega de novo estoque em 2016 ter sido 4% menor do que em 2015, a taxa de disponibilidade apresentou crescimento em pontos percentuais, chegando próximo dos 25% no País em 2016 e dos 27% em 2017. Paralelamente, a taxa de disponibilidade da Região Centro-Oeste atingiu níveis próximos dos 28% no 3ª Trimestre deste ano, sendo 27% no Estado de Goiás.

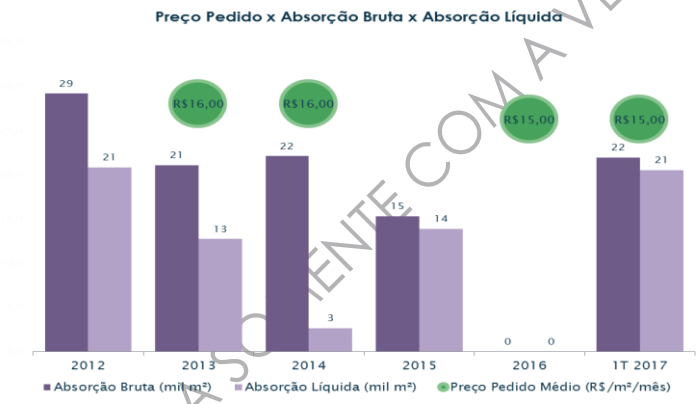
No ano de 2017, considerando os dados até o terceiro trimestre do ano, o estado de Goiás entregou praticamente a mesma quantidade de novo estoque quando comparado ao ano de 2016. Porém, mesmo com essa nova entrega, a taxa de disponibilidade caiu consideravelmente em relação ao ano anterior, ainda continuando, no entanto, acima do que é considerado saudável para o ramo, que seria de até 15%. Os dados históricos a partir de ano de 2012 podem ser analisados no gráfico abaixo.

VIA DIGITAL VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



Fonte: Engebanc Real Estate

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



Fonte: Engebanc Real Estate

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

MERCADO ANÁPOLIS

O mercado industrial no município de Anápolis é composto apenas por galpões isolados, como dito anteriormente, não havendo condomínios logísticos classe A.

Trata-se de um mercado raso e pouco representativo, fato que foi verificado durante a pesquisa de mercado, já que não foram encontrados imóveis similares ao avaliando em oferta para locação no município. Galpões similares ao avaliando são encontrados, em sua maioria, mais próximos à capital do Estado.

Vale ressaltar que, mesmo considerando que os galpões em avaliação possuem sistema de combate a incêndio por sprinklers e um bom acabamento construtivo, eles não têm todas as características de um condomínio logístico classe A e, portanto, são tratados como galpões isolados.

DIAGNÓSTICO

O imóvel possui uma boa localização no que diz respeito à proximidade com a Rodovia BR-153, além de possuir fácil acesso ao aeroporto municipal e à capital do Estado. Adicionalmente, os galpões são novos, possuindo bom acabamento construtivo, incluindo sistema de combate a incêndio por sprinklers, boa quantidade de docas e boa área de manobra para carretas.

No entanto, o imóvel se encontra em uma região industrial pouco desenvolvida, em um município com o mercado industrial pouco representativo. Como consequência, seu entorno imediato não apresenta muitos imóveis com características industriais similares ao avaliando, onde a maioria dos empreendimentos com essas características estão situados mais próximos à Goiânia.

Somado a isso, o terreno avaliando possui uma parcela significativa de área de proteção permanente (APP), inclusive com um curso d'água que passa nos seus limites.

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 média-baixa para comercialização.

ENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

ANÁLISE SWOT:

Pontos Fortes (Strength)	*Pontos Fracos (Weakness)*
▪ Fácil acesso à Rodovia BR-153. ▪ Empreendimento novo e com bom acabamento construtivo. ▪ Contrato Atípico forte e de longa duração com a Cia. Hering	▪ Município com pouca vocação para o segmento industrial. ▪ Terreno remanescente com área significativa de proteção permanente, devido à presença de um córrego nos seus limites.
Oportunidades (Opportunities)	***Ameaças (Threats)***
▪ Poucos imóveis na região com padrão similar ao avaliando. ▪ Entorno com possibilidade de maior desenvolvimento futuro para uso industrial	▪ Imóveis em oferta por longos períodos, muitos por mais de 4 anos no mercado, o que indica baixa liquidez. ▪ Contrato Atípico curto com a Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz. ▪ Cenário econômico desfavorável refletindo negativamente no mercado imobiliário.

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

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

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

Neste trabalho, para definição do Valor Justo de Venda do imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e do Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado. 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 VENDA DO TERRENO REMANESCENTE

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de terrenos para assim se obter o valor atual da área remanescente do imóvel, não computadas nas áreas dos galpões.

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, não se verificou uma quantidade considerável terrenos com área próxima à do avaliando em oferta para venda. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, topografia, relação frente por área, área e acesso dos terrenos.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Em geral, o período de exposição ao mercado das amostras é superior a 3 anos. A variação do valor unitário observada entre as ofertas de terreno ficou em um intervalo compreendido entre R$100,00/m² e R$500,00/m² sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R$50,39/m² e R$224,91/m².

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Preço Pedido (R$/m² terreno)	Imobiliária	Contato	Telefone(DDD)
1	Rodovia BR-153	R$400,00	Residência	Márcio	(62) 3328-6600
2	Rodovia BR-153	R$320,00	MW Imóveis	Murilo	(62) 3706-8008
3	Rodovia BR-153	R$419,99	Donaldo Imóveis	Donaldo	(62) 3213-3660
4	Rodovia BR-153	R$130,00	Carmo Imóveis	Alexandre	(62) 3328-2000
5	Rodovia BR-153	R$100,00	Carmo Imóveis	Alexandre	(62) 3328-2000
6	Rodovia BR-153	R$500,00	Autônomo	Gilmar	(62) 99146-2537
7	Rodovia BR-153	R$388,37	Autônomo	Paulo	(62) 8400-8659
8	Rua VP-6E	R$125,11	Cristal Imóveis		(62) 3285-6000
9	Rodovia BR-153	R$500,00	Imobiliária Azevedo Gomes	Emerson	(62) 3098-6003

Elemento Comparativo 1

Elemento Comparativo 2

Elemento Comparativo 3

Elemento Comparativo 4

Elemento Comparativo 5

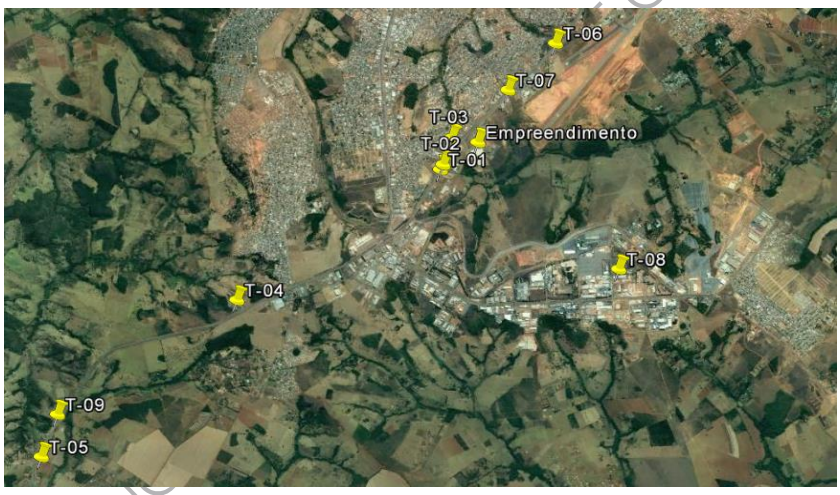
Elemento Comparativo 6

Elemento Comparativo 7

Elemento Comparativo 8

Elemento Comparativo 9

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

VIA DIGITAL – CONFERIR COM A VERSÃO IMPRESSA

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

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 30% (trinta por cento).

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 Topografia:

Para tratar as diferenças verificadas na topografia dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, valorizando os terrenos que possuam maior regularidade nesse quesito.

Fator Relação Frente por Área de Terreno:

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes frentes dos imóveis em relação à sua área. Quanto maior esta relação, mais valorizado será o terreno.

Fator Área:

Para tratar a eventual discrepância refletida nos valores das amostras em virtude das diferentes áreas dos terrenos, utilizou-se o cálculo de fator área de acordo com a publicação de autoria de Sérgio Antônio Abunahman – "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", editora PINI.

De acordo com os conceitos abordados, o cálculo do fator é realizado da seguinte forma:

- **Em diferenças superiores a 30%:** FA = (área do comparável/área do avaliando)$^{1/4}$
- **Em diferenças inferiores a 30%:** FA = (área do comparável/área do avaliando)$^{1/8}$

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$133,03/m² de terreno. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Área	VUnit c/ F Oferta	F Localiz	F Topo.	F Frente / Área	F Área	F. Acesso	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	8.000	R$280,00	1,00	1,00	0,85	0,69	1,00	0,54	R$150,22	R$150,22
2	14.355	R$224,00	1,00	0,95	0,85	0,74	1,00	0,54	R$120,63	R$120,63
3	17.955	R$294,00	1,00	1,00	0,75	0,76	1,00	0,51	R$149,79	R$149,79
4	22.000	R$91,00	1,10	1,00	0,75	0,78	1,00	0,63	R$57,24	
5	20.000	R$70,00	1,10	0,95	0,90	0,77	1,00	0,72	R$50,39	
6	20.000	R$350,00	1,00	1,05	0,75	0,77	1,00	0,57	R$199,43	
7	10.000	R$271,86	1,00	0,95	0,90	0,71	1,00	0,56	R$151,13	R$151,13
8	32.000	R$87,57	1,15	0,95	0,90	0,82	1,25	1,07	R$93,39	R$93,39
9	15.000	R$350,00	1,05	0,95	0,90	0,74	1,00	0,64	R$224,91	
								Média	**R$133,01**	**R$133,03**

A DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Para o terreno remanescente avaliando, utilizou-se o conceito de Área Equivalente, tendo em vista que uma parcela significativa de sua área é considerada como **Área de Proteção Permanente (APP)**, devido a um curso d'água que passa nos seus limites. Somado a isso, existe também uma **Área de Mata** próxima à APP. Para ambas foi atribuído peso inferior devido ao seu reduzido aproveitamento, conforme tabela abaixo:

Usuário	Áreas de Terreno (m²)	Peso	Área Equivalente
Cia. Hering (AH)*	59.850,50	N/A	
Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA. (ASC)*	19.000,00	N/A	
Área de Proteção Permanente (APP)	27.000,00	0,15	4.050,00
Área de Mata (AM)	20.000,00	0,15	3.000,00
Área Edificável (AE)	155.139,50	1,00	155.139,50
Área Remanescente (APP + AM + AE)	**202.139,50**		**162.189,50**
Área Total (AH + ASC + APP + AM + AE)	**280.990,00**		

*** Vale ressaltar que as áreas de terreno que fazem parte dos galpões atualmente ocupados não são incluídas no cálculo do Valor do Terreno Remanescente, já que entendemos que estas têm seus valores vinculados aos Valores de Locação estabelecidos nos Contratos Atípicos e, assim, farão parte do resultado do Fluxo de Caixa Descontado.**

O valor do terreno remanescente resulta do produto do valor unitário calculado pela área equivalente do mesmo. Com isso, temos:

- Valor do Terreno = 162.189,50 m² x R$ 133,03/ m² = R$ 21.576.120,77

Com isso, para a data de 20 de Dezembro de 2017 e considerando, temos:

- **Valor do Terreno Remanescente = R$ 21.580.000,00**

VALOR DE VENDA DOS GALPÕES

MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DA RENDA POR FLUXO DE CAIXA DESCONTADO. Levando-se em conta o fato de se tratar de galpões industriais, entende-se que seus valores de venda estão intrinsicamente ligados à suas capacidades de produzir renda. Desta forma, para a determinação dos Valores de Mercado para Venda dos galpões, 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.

Para o empreendimento em questão serão elaborados 2 (dois) fluxos de caixa, um para cada galpão, já que estes possuem contratos de locação e ocupantes distintos.

Os fluxos de caixa foram elaborados em Moeda Forte, sem considerar eventuais projeções inflacionárias, e descontados a uma taxa compatível com o mercado.

Informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo para o galpão ocupado pela **Cia. Hering**:

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPR

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor	Contrato Atípico até 30/11/2027: R$9,64/m² (valor já atualizado de acordo com INPC + 2 %, em relação ao valor de contrato de R$8,88/m² em 2016). Atualização do valor conforme INPC + 2% a.a. (nos primeiros 5 anos). Após esse período, atualização apenas conforme INPC.
DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	N/A
Carência:	N/A
Condomínio na vacância	N/A
IPTU na vacância	N/A
Comissão de locação	N/A
INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido
TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	10,50 % ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	9,50 % ao ano
Inflação:	Não considerada

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente para o galpão ocupado pela **Cia. Hering**:

FLUXO ANUAL - HERING

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Início do Período	nov-17	nov-18	nov-19	nov-20	nov-21	nov-22	nov-23	nov-24	nov-25	nov-26
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695	R$ 3.053.695
Comissão de Locação	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Inadimplência	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Total de Receitas Operacionais	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Condomínio - Vacância	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
IPTU - Vacância	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Total de Despesas Operacionais	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**	**R$ 3.053.695**
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Fundo de Reposição do Ativo	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805	-R$ 45.805
Total de Investimentos	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**	**-R$ 45.805**
PERPETUIDADE	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 32.144.155**
FLUXO DE CAIXA	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 3.007.889**	**R$ 35.152.044**

VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	**R$ 29.935.248**
VALOR DE MERCADO	**R$ 29.940.000**
Valor Unitário (R$/m² construído)	**R$ 1.134**

VIA DIGITAL

Analogamente, informamos abaixo as **PREMISSAS** utilizadas no fluxo para o galpão ocupado pela **Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA**.:

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor	Contrato Atípico até 31/08/2021: R$11,52/m² (valor calculado com base na área equivalente de 10.011,98 m² e já atualizado de acordo com IGP-M em relação ao valor de contrato de 2016). Atualização do valor conforme IGP-M.
Novo Contrato	Contrato Típico com prazo de 60 meses a partir de 01/09/2021. Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado = R$ 8,45/m² equivalentes.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0 % | Ano 2 = 0,5 % | Ano 3 = 0,5 % | Ano 4 = 0,5 % | Ano 5 em diante = 1,0 % |
DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	06 (seis) meses
Carência:	03 meses
Manutenção na vacância	R$ 1,50 / m² / mês
IPTU na vacância	R$ 0,50 / m² / mês
Probabilidade de Renovação de Contrato	75%
Comissão de locação	01 (um) aluguel
INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido
TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	11,50 % ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	10,50 % ao ano
Inflação:	Não considerada

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE C

A seguir, apresenta-se o **FLUXO DE CAIXA** consolidado anualmente para o galpão ocupado pela **Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA.**:

FLUXO ANUAL - SANTA CRUZ

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Início do Período	nov-17	nov-18	nov-19	nov-20	nov-21	nov-22	nov-23	nov-24	nov-25	nov-26
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R$ 1.407.888	R$ 1.407.888	R$ 1.407.888	R$ 1.227.615	R$ 1.030.192	R$ 1.030.192	R$ 1.035.395	R$ 1.061.408	R$ 1.064.964	R$ 1.082.742
Comissão de Locação	R$ 0	R$ 0	R$ 0	-R$ 21.462	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Inadimplência	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Total de Receitas Operacionais	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.206.152**	**R$ 1.030.192**	**R$ 1.030.192**	**R$ 1.035.395**	**R$ 1.061.408**	**R$ 1.064.964**	**R$ 1.082.742**
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	R$ 0	R$ 0	R$ 0	-R$ 85.849	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Condomínio - Vacância	R$ 0	R$ 0	R$ 0	-R$ 15.018	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
IPTU - Vacância	R$ 0	R$ 0	R$ 0	-R$ 5.006	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Total de Despesas Operacionais	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**-R$ 105.873**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.407.888**	**R$ 1.100.279**	**R$ 1.030.192**	**R$ 1.030.192**	**R$ 1.035.395**	**R$ 1.061.408**	**R$ 1.064.964**	**R$ 1.082.742**
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0	R$ 0
Fundo de Reposição do Ativo	-R$ 21.118	-R$ 21.118	-R$ 21.118	-R$ 16.504	-R$ 15.453	-R$ 15.453	-R$ 15.531	-R$ 15.921	-R$ 15.974	-R$ 16.241
Total de Investimentos	**-R$ 21.118**	**-R$ 21.118**	**-R$ 21.118**	**-R$ 16.504**	**-R$ 15.453**	**-R$ 15.453**	**-R$ 15.531**	**-R$ 15.921**	**-R$ 15.974**	**-R$ 16.241**
PERPETUIDADE	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 0**	**R$ 10.311.831**
FLUXO DE CAIXA	**R$ 1.386.770**	**R$ 1.386.770**	**R$ 1.386.770**	**R$ 1.083.775**	**R$ 1.014.739**	**R$ 1.014.739**	**R$ 1.019.864**	**R$ 1.045.487**	**R$ 1.048.989**	**R$ 11.378.332**

VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	**R$ 10.316.346**
VALOR DE MERCADO	**R$ 10.320.000**
Valor Unitário (R$/m² construído)	**R$ 1.031**

VIA DIGITA

O Valor de Mercado para Venda de cada galpão é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 10,50% a.a para o galpão atualmente ocupado pela Cia. Hering e à taxa de 11,50% a.a. para o galpão atualmente ocupado pela Distribuidora de Medicamentos Santa Cruz LTDA.

Com isso, para a data de 20 de Dezembro de 2017 temos:

RESULTADOS OBTIDOS	HERING	SANTA CRUZ
Valor Presente Líquido (VPL)	R$ 29.935.248,00	R$ 10.316.346,00
Valor de Mercado para Venda	R$ 29.940.000,00	R$ 10.320.000,00

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 20 de Dezembro de 2017, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

VALOR JUSTO PARA VENDA

- **Galpão Hering:** **R$ 29.940.000,00** (Vinte e nove milhões, novecentos e quarenta mil reais)
- **Galpão Santa Cruz:** **R$ 10.320.000,00** (Dez milhões trezentos e vinte mil reais)
- **Terreno Remanescente:** **R$ 21.580.000,00** (Vinte e um milhões quinhentos e oitenta mil reais)
- **Valor Total do Imóvel:** **R$ 61.840.000,00** (Sessenta e um milhões oitocentos e quarenta 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.

Ressaltamos que este trabalho foi elaborado de maneira imparcial e independente, completamente livre de quaisquer envolvimentos dos profissionais responsáveis e com isenção de ânimos.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

_____	_____
William da Silva Gil, MRICS	Paulo Fernando Dória Frascá
RICS *Registered Valuer*	CREA n° 60076113
Gerente – Avaliação & Consultoria	Responsável Técnico
Engebanc Real Estate	Engebanc Real Estate

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 – Venda do Terreno Remanescente:

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

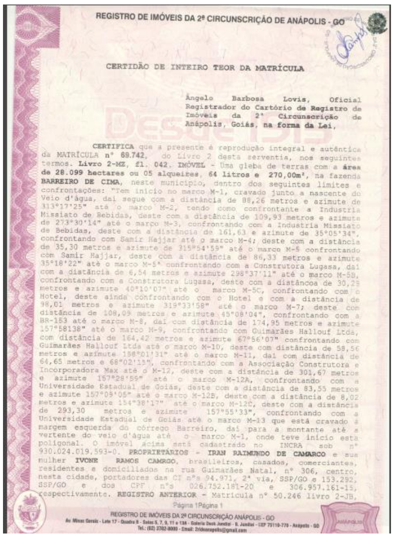
Método da Capitalização da Renda – Venda dos Galpões:

- Grau de Fundamentação: Grau I

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA

MATRÍCULA 69.742



REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO DE ANÁPOLIS - GO

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA

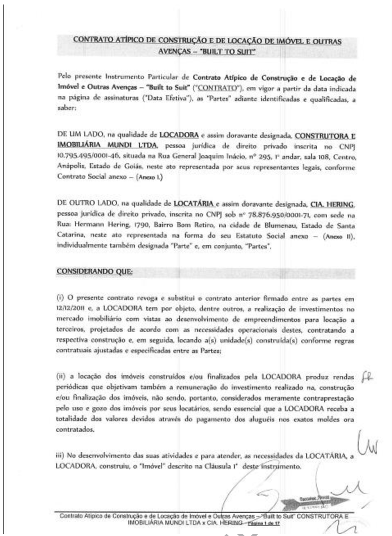
Ângelo Barbosa Lovis, Oficial Registrador do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Anápolis, Goiás, na forma da Lei,

CERTIFICA que a presente é reprodução integral e autêntica da MATRÍCULA nº **69.742**, do Livro 2 desta serventia, nos seguintes termos. **Livro 2-MZ, fl. 042. IMÓVEL** - Uma gleba de terras com a **área de 28.099 hectares ou 05 alqueires, 64 litros e 270,00m²**, na fazenda **BARREIRO DE CIMA**, neste município, dentro dos seguintes limites e confrontações: "Tem início no marco M-1, cravado junto a nascente do Veio d'água, daí segue com a distância de 88,26 metros e azimute de 313°17'25" até o marco M-2, tendo como confrontante a Industria Missiato de Bebidas, deste com a distância de 109,93 metros e azimute de 273°30'14" até o marco M-3, confrontando com a Industria Missiato de Bebidas, deste com a distância de 161,63 e azimute de 35°05'34", confrontando com Samir Hajjar até o marco M-4; deste com a distância de 35,30 metros e azimute de 315°54'59" até o marco M-5 confrontando com Samir Hajjar, deste com a distância de 86,33 metros e azimute 35°18'22" até o marco M-5ª confrontando com a Construtora Lugasa, daí com a distância de 6,54 metros e azimute 298°37'11" até o marco M-5B, confrontando com a Construtora Lugasa, deste com a distâncoa de 30,29 metros e azimute 40°10'07" até o marco M-5C, confrontando com o Hotel, deste ainda confrontando com o Hotel e com a distância de 98,01 metros e azimute 319°33'58" até o marco M-7; deste com distância de 108,09 metros e azimute 45°08'04", confrontando com a BR-153 até o marco M-8, daí com distância de 174,95 metros e azimute 157°58138" até o marco M-9, confrontando com Guimarães Hallouf Ltda, com distância de 164,42 metros e azimute 67°56'07" confrontando com Guimarães Hallouf Ltda até o marco M-10, deste com distância de 58,56 metros e azimute 158°01'31" até o marco M-11, daí com distância de 64,65 metros e 68°02'15", confrontando com a Associação Construtora e Incorporadora Max até o M-12, deste com a distância de 301,67 metros e azimute 157°28'59" até o marco M-12A, confrontando com a Universidade Estadual de Goiás, deste com a distância de 83,55 metros e azimute 157°09'05" até o marco M-12B, deste com a distância de 8,02 metros e azimute 154°38'17" até o marco M-12C, deste com a distância de 293,30 metros e azimute 157°55'33", confrontando com a Universidade Estadual de Goiás até o marco M-13 que está cravado à margem esquerda do córrego Barreiro, daí para a montante até a vertente do veio d'água até o marco M-1, onde teve início esta poligonal. O imóvel acima está cadastrado no INCRA sob nº 930.024.019.593-0. **PROPRIETÁRIOS - IRAN RAIMUNDO DE CAMARCO** e sua mulher **IVONE RAMOS CAMRGO**, brasileiros, casados, comerciantes, residentes e domiciliados na rua Guimarães Natal, nº 306, centro, nesta cidade, portadores das CI nºs 94.971, 2ª via, SSP/GO e 153.292, SSP/GO e dos CPF nºs 026.752.181-20 e 306.957.161-15, respectivamente. **REGISTRO ANTERIOR** - Matrícula nº 50.246 livro 2-JB,

Página 1Página 1

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª CIRCUNSCRIÇÃO ANÁPOLIS - GO

CONTRATO HERING



CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT"

Pelo presente Instrumento Particular de **Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – "Built to Suit"** ("CONTRATO"), em vigor a partir da data indicada na página de assinaturas ("Data Efetiva"), as "Partes" adiante identificadas e qualificadas, a saber:

DE UM LADO, na qualidade de **LOCADORA** e assim doravante designada, **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 10.795.495/0001-46, situada na Rua General Joaquim Inácio, nº 295, 1º andar, sala 108, Centro, Anápolis, Estado de Goiás, neste ato representada por seus representantes legais, conforme Contrato Social anexo – (Anexo I.)

DE OUTRO LADO, na qualidade de **LOCATÁRIA** e assim doravante designada, **CIA. HERING**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 78.876.950/0001-71, com sede na Rua: Hermann Hering, 1790, Bairro Bom Retiro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social anexo – (Anexo II), individualmente também designada "Parte" e, em conjunto, "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

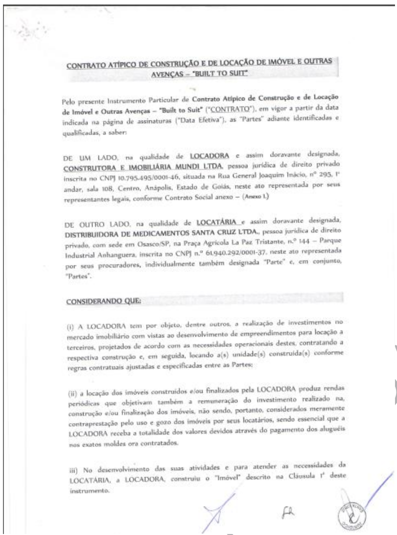
(i) O presente contrato revoga e substitui o contrato anterior firmado entre as partes em 12/12/2011 e, a LOCADORA tem por objeto, dentre outros, a realização de investimentos no mercado imobiliário com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, projetados de acordo com as necessidades operacionais destes, contratando a respectiva construção e, em seguida, locando a(s) unidade(s) construída(s) conforme regras contratuais ajustadas e especificadas entre as Partes;

(ii) a locação dos imóveis construídos e/ou finalizados pela LOCADORA produz rendas periódicas que objetivam também a remuneração do investimento realizado na, construção e/ou finalização dos imóveis, não sendo, portanto, considerados meramente contraprestação pelo uso e gozo dos imóveis por seus locatários, sendo essencial que a LOCADORA receba a totalidade dos valores devidos através do pagamento dos aluguéis nos exatos moldes ora contratados.

iii) No desenvolvimento das suas atividades e para atender, as necessidades da LOCATÁRIA, a LOCADORA, construiu, o "Imóvel" descrito na Cláusula 1ª deste instrumento.

Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – "Built to Suit" CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA x CIA. HERING – Página 1 de 17

CONTRATO SANTA CRUZ



CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT"

Pelo presente Instrumento Particular de **Contrato Atípico de Construção e de Locação de Imóvel e Outras Avenças – "Built to Suit"** ("CONTRATO"), em vigor a partir da data indicada na página de assinaturas ("Data Efetiva"), as "Partes" adiante identificadas e qualificadas, a saber:

DE UM LADO, na qualidade de **LOCADORA** e assim doravante designada, **CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ 10.795.495/0001-46, situada na Rua General Joaquim Inácio, nº 295, 1º andar, sala 108, Centro, Anápolis, Estado de Goiás, neste ato representada por seus representantes legais, conforme Contrato Social anexo – (Anexo I.)

DE OUTRO LADO, na qualidade de **LOCATÁRIA** e assim doravante designada, **DISTRIBUIDORA DE MEDICAMENTOS SANTA CRUZ LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Osasco/SP, na Praça Agrícola La Paz Tristante, n.º 144 – Parque Industrial Anhanguera, inscrita no CNPJ n.º 61.940.292/0001-37, neste ato representada por seus procuradores, individualmente também designada "Parte" e, em conjunto, "Partes".

CONSIDERANDO QUE:

(i) A LOCADORA tem por objeto, dentre outros, a realização de investimentos no mercado imobiliário com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, projetados de acordo com as necessidades operacionais destes, contratando a respectiva construção e, em seguida, locando a(s) unidade(s) construída(s) conforme regras contratuais ajustadas e especificadas entre as Partes;

(ii) a locação dos imóveis construídos e/ou finalizados pela LOCADORA produz rendas periódicas que objetivam também a remuneração do investimento realizado na, construção e/ou finalização dos imóveis, não sendo, portanto, considerados meramente contraprestação pelo uso e gozo dos imóveis por seus locatários, sendo essencial que a LOCADORA receba a totalidade dos valores devidos através do pagamento dos aluguéis nos exatos moldes ora contratados.

iii) No desenvolvimento das suas atividades e para atender as necessidades da LOCATÁRIA, a LOCADORA, construiu o "Imóvel" descrito na Cláusula 1ª deste instrumento.

PRIMEIRO ADITIVO HERING

Cia.Hering

PRIMEIRO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT"

LOCADORA: CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 10.795.495/0001-46, situada na Rua General Joaquim Inácio, nº 295, 1º andar, sala 108, Centro, Anápolis, Estado de Goiás, por seus representantes legais, denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: CIA. HERING, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 78.876.950/0001-71, com sede na Rua: Hermann Hering, 1790, Bairro Bom Retiro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA**.

As partes acima qualificadas firmaram em **11 de Dezembro de 2014**, um CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT", cujo objeto é a locação de um imóvel localizado BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás", para "BR-153, nº 3469, Bairro Zona Urbana, Complemento Fazenda Barreiro de Cima, na Cidade de Anápolis, Estado de Goiás - CEP: 75.132-400, sendo, que nesta data, as partes ajustam e acordam entre si o presente termo aditivo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA I – DO OBJETO
Pelo presente aditivo, as partes, de comum acordo, estabelecem que os pagamentos dos aluguéis estipulado na CLÁUSULA QUARTA (DA REMUNERAÇÃO DA LOCADORA) do contrato em epígrafe, serão realizados tão somente através de crédito em conta corrente de titularidade da **LOCADORA** ("Conta Vinculada"), conforme abaixo:

BANCO ITAÚ
Conta Corrente: 19345-8 ("Conta Vinculada")
Agência: 0208

Parágrafo Único
Não será aceito pela **LOCATÁRIA** qualquer outra forma de pagamento, diferente do que foi estabelecido no caput desta cláusula, independente da instituição bancária.

CLÁUSULA II – DO PRAZO
O presente aditivo vigorará pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses a contar da data de 02/02/2015.

CLÁUSULA III – DO FORO
As partes de comum acordo elegem o foro da Comarca de Blumenau, Estado de Santa Catarina, para dirimir eventuais dúvidas e controvérsias oriundas deste aditivo.

Permanecem inalteradas e ratificadas as demais cláusulas e estipulações do Contrato de Locação, não modificadas ou que não conflitarem com os termos do presente instrumento.

E por estarem justos e contratados, as partes firmaram o presente aditivo, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Anápolis/GO, 02 de Fevereiro de 2015.

LOCADORA: CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA.

LOCATÁRIA: CIA HERING

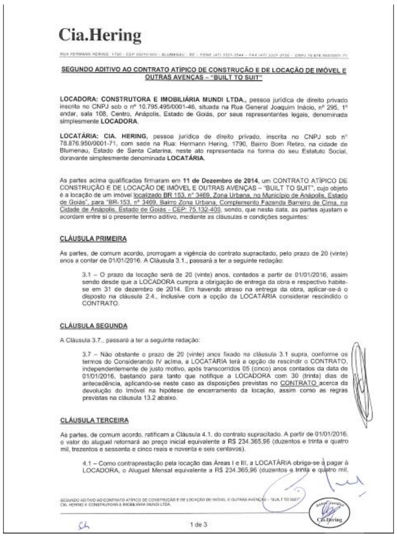
Carlos Tavares d'Amaral
CPF nº 010.050.229-68
Diretor Administrativo

Moacyr José Matheussi
CPF nº 216.172.289-15
Diretor da Cadeia de Suprimentos

Testemunhas:
1. Nome: Jailson Cesar Stahelin
CPF: 651.651.609-04
2. Nome:
CPF:

VIA DIGITAL

SEGUNDO ADITIVO HERING



Cia.Hering

RUA HERMANN HERING, 1790 - CEP 89010-900 - BLUMENAU - SC - FONE (47) 3321-3544 - FAX (47) 3321-3150 - CNPJ 78.876.950/0001-71

SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT"

LOCADORA: CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA., pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 10.795.495/0001-46, situada na Rua General Joaquim Inácio, nº 295, 1º andar, sala 106, Centro, Anápolis, Estado de Goiás, por seus representantes legais, denominada simplesmente **LOCADORA**.

LOCATÁRIA: CIA. HERING, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 78.876.950/0001-71, com sede na Rua: Hermann Hering, 1790, Bairro Bom Retiro, na cidade de Blumenau, Estado de Santa Catarina, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante simplesmente denominada **LOCATÁRIA.**

As partes acima qualificadas firmaram em **11 de Dezembro de 2014**, um CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT", cujo objeto é a locação de um imóvel localizado BR 153, nº 3469, Zona Urbana, no Município de Anápolis, Estado de Goiás", para "BR-153, nº 3469, Bairro Zona Urbana, Complemento Fazenda Barreiro de Cima, na Cidade de Anápolis, Estado de Goiás - CEP: 75.132-400, sendo, que nesta data, as partes ajustam e acordam entre si o presente termo aditivo, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

As partes, de comum acordo, prorrogam a vigência do contrato supracitado, pelo prazo de 20 (vinte) anos a contar de 01/01/2016. A Cláusula 3.1., passará a ter a seguinte redação:

3.1 – O prazo da locação será de 20 (vinte) anos, contados a partir de 01/01/2016, assim sendo desde que a LOCADORA cumpra a obrigação de entrega da obra e respectivo habite-se em 31 de dezembro de 2014. Em havendo atraso na entrega da obra, aplicar-se-á o disposto na cláusula 2.4., inclusive com a opção da LOCATÁRIA considerar rescindido o CONTRATO.

CLÁUSULA SEGUNDA

A Cláusula 3.7., passará a ter a seguinte redação:

3.7 – Não obstante o prazo de 20 (vinte) anos fixado na cláusula 3.1 supra, conforme os termos do Considerando IV acima, a LOCATÁRIA terá a opção de rescindir o CONTRATO, independentemente de justo motivo, após transcorridos 05 (cinco) anos contados da data de 01/01/2016, bastando para tanto que notifique a LOCADORA com 30 (trinta) dias de antecedência, aplicando-se neste caso as disposições previstas no CONTRATO acerca da devolução do imóvel na hipótese de encerramento da locação, assim como as regras previstas na cláusula 13.2 abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA

As partes, de comum acordo, ratificam a Cláusula 4.1. do contrato supracitado. A partir de 01/01/2016, o valor do aluguel retornará ao preço inicial equivalente a R$ 234.365,96 (duzentos e trinta e quatro mil, trezentos e sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos).

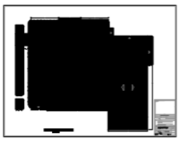
4.1 – Como contraprestação pela locação das Áreas I e III, a LOCATÁRIA obriga-se à pagar à LOCADORA, o Aluguel Mensal equivalente a R$ 234.365,96 (duzentos e trinta e quatro mil,

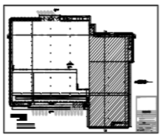
SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO ATÍPICO DE CONSTRUÇÃO E DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS – "BUILT TO SUIT"
CIA. HERING X CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA MUNDI LTDA.

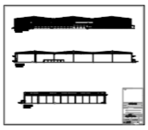
1 de 3

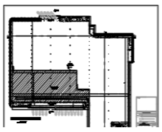
CADASTRO NA PREFEITURA - IPTU

PLANTAS - HERING

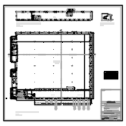


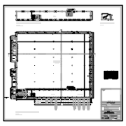


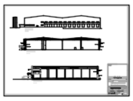


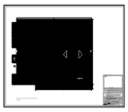


PLANTAS – SANTA CRUZ

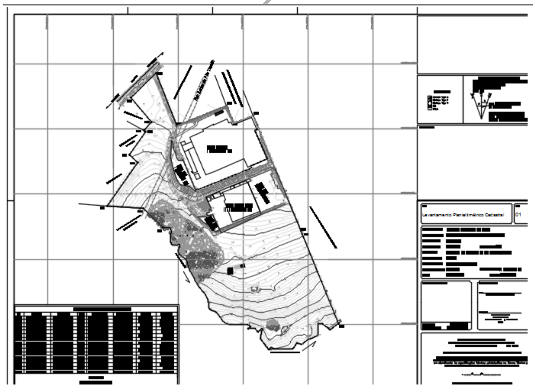








LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO



ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES

Este trabalho foi elaborado de acordo com nossas melhores práticas, e estão sujeitas às condições, assunções e limitações a seguir:

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
   a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
   b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
   c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
   d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
   e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
   f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
   g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
   h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
   i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
   j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
   k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.

2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.

3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.

4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da Engebanc Real Estate. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a Engebanc Real Estate não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.

VIA DIGITAL - VALIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

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.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA