

# LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

---



**– Imóvel Industrial em Betim/MG –**

Alameda das Aroreiras, nº 195 – Casa Amarela –  
Betim/MG

Laudo 620 2018 – Referência 17/01/2018



São Paulo, 19 de janeiro de 2018.

À

**GGR**

A/C.: Sr. Marília Sasso

Tel.: +55 11 4369-6100

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

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado(a) Marília,

Em atenção à sua solicitação, temos o prazer de apresentar o laudo de avaliação imobiliária para imóvel industrial, localizado no município de Betim, Estado de MG.

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,

---

Claudio Costato  
Diretor - Avaliação & Consultoria  
Engebanc Real Estate

---

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



## RESUMO EXECUTIVO

<b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>	17 de janeiro de 2018.
<b>DATA DA VISTORIA</b>	10 de janeiro de 2018.
<b>OBJETO</b>	Galpão Industrial.
<b>FINALIDADE</b>	Determinar o Valor Justo para Venda.
<b>METODOLOGIA(S)</b>	<p><b>Valor Justo para Venda:</b> Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado.</p> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.</p> <p>Além disso, o presente laudo leva em consideração os aspectos da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.</p>
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	Alameda das Aroreiras, nº 195 – Casa Amarela – Betim/MG
<b>ÁREAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno: 37.818,16 m<sup>2</sup> (base: levantamento planialtimétrico);</li> <li>▪ Construções: 21.060,90 m<sup>2</sup> (base: planta arquitetura);</li> <li>▪ Locável: 21.060,90 m<sup>2</sup> (base: planta arquitetura).</li> </ul>
<b>DOCUMENTAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matrículas nº 91.963 e 106.956, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Betim/MG;</li> <li>▪ Cópia da Guia do IPTU para o exercício de 2017;</li> <li>▪ Levantamento Planialtimétrico;</li> <li>▪ Plantas de Arquitetura.</li> </ul>
<b>PLANEJAMENTO URBANO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona: Zona de Atividades Especiais I (ZAE-I);</li> <li>▪ Taxa de ocupação: 70%;</li> <li>▪ Gabarito de altura: 4 pavimentos;</li> <li>▪ Usos permitidos: Não residencial.</li> </ul>



## RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO)

### MERCADO

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.
- O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recessão, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018.
- A Região Sudeste concentra quase 80% do estoque de galpões logísticos do País, com cerca de 8 milhões de m<sup>2</sup> construídos. Apesar dessa grande representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,8%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.
- O município de Betim está dentro do Submercado de Grande Belo Horizonte e apresenta empreendimentos industriais/logísticos tanto isolados quanto em condomínios. Em 2017, a média de preços pedidos na região de Grande BH operava em torno de R\$15,11/m<sup>2</sup>, com uma taxa de disponibilidade de 20,0%.

### AValiação

- **Valor Justo para Venda<sup>1</sup>:**

**R\$37.660.000 (TRINTA E SETE MILHÕES SEISCENTOS E SESENTA MIL REAIS)**

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



## ÍNDICE

RESUMO EXECUTIVO .....	1
ÍNDICE .....	3
OBJETO .....	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 .....	15
CENÁRIO MACROECONÔMICO .....	15
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	16
AVALIAÇÃO .....	19
METODOLOGIA .....	19
VALOR DE LOCAÇÃO .....	19
VALOR JUSTO PARA VENDA.....	23
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR .....	25
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	26
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA .....	27



## OBJETO

O imóvel objeto deste relatório é um galpão industrial atualmente ocupado por Jefer Produtos Siderúrgicos Ltda, localizado no bairro da Casa Amarela, no município de Betim, estado de MG, na região Sudeste do Brasil.

*Fachada do Imóvel*



*Fonte: Engebanc Real Estate*

## FINALIDADE

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

- Solicitante: **GGR**

## DATAS

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 10 de janeiro de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 17 de janeiro de 2018.

## TERMOS DA CONTRATAÇÃO

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV\_794\_2017 - GGR - Minas Gerais e Rio Grande do Sul”, elaborada pela Engebanc Real Estate para Razão Social do Cliente.

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

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



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

#### **INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



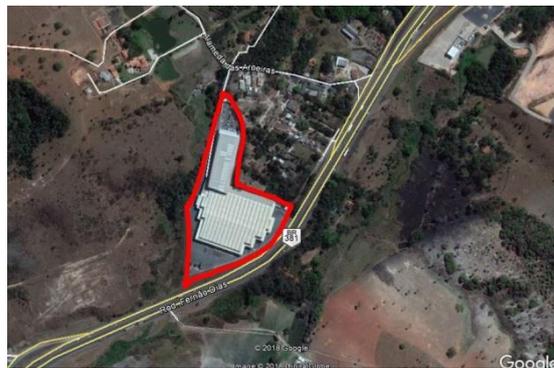
## DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel em estudo é um galpão industrial, com as seguintes características básicas:

### TERRENO

- Área: 37.818,16 m<sup>2</sup>;
- Formato: irregular,
- Frente: 20 metros de frente para a Alameda das Aroeiras;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação

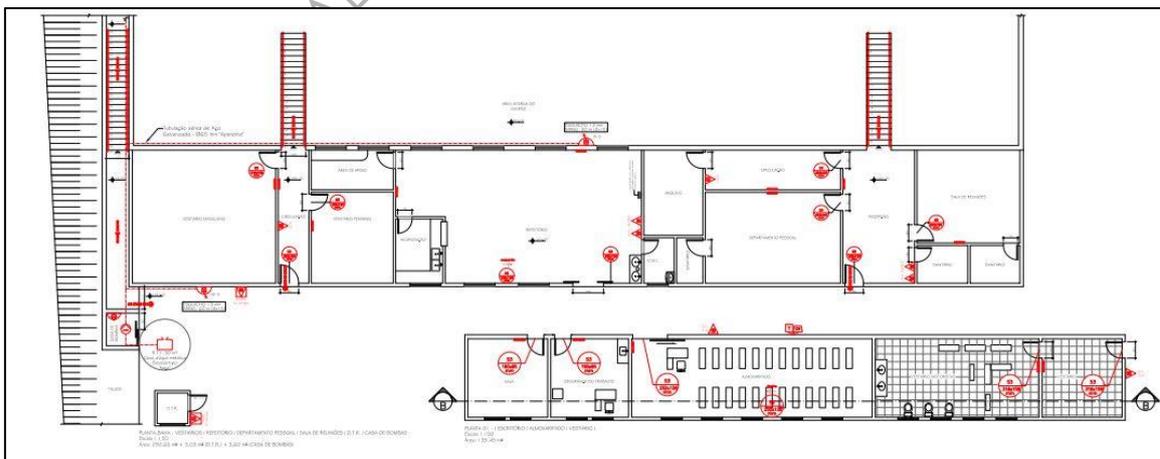


Fonte: Google Earth, editado por Engembang Real Estate

### CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS

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

As construções atualmente existentes são compostas por um galpão principal, além de áreas administrativas e de apoio, conforme planta abaixo:





Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Bom;
- Pé-direito livre: 12 metros na área de galpão;
- Capacidade do Piso: 5 ton/m<sup>2</sup>;
- Docas de carga e descarga: Não há docas. A operação de carga e descarga é feita diretamente no interior do galpão através de pontes rolantes (28 no total, com capacidade de 40/30/15/10/06 ton.);
- Circulação Vertical: 1 (uma) escada para acesso à área administrativa frontal;
- Ar Condicionado: Split nas áreas administrativas (RH, Controle de qualidade, Recepção, TI, Faturamento e Diretoria);
- Segurança contra incêndio: Brigada de incêndio, extintores e sistema de hidrantes;
- Segurança: Armada terceirizada na portaria e câmaras de segurança dentro do complexo;
- Estacionamento: 80 vagas descobertas para automóveis, 20 para motocicletas e 40 vagas para veículos de carga.

#### ACABAMENTOS INTERNOS:

Ambiente	Piso	Paredes	Forro
Estacionamento / Área Externa	Concreto / Asfalto	N/A	N/A
Galpão	Concreto	Massa com pintura / Telhas Metálicas	Telhas metálicas
Recepção	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de Gesso
Administração	Laminado	Massa com pintura	Forro de Gesso
Vestiário/Sanitários	Cerâmico	Azulejo/ Massa com pintura	Forro de Gesso
Refeitório	Cerâmico	Massa com Pintura	Forro de Gesso

#### QUADRO DE ÁREAS (BASE PLANTA ARQUITETURA):

Pavimento	Construída
Área de risco	21.132,89 m <sup>2</sup>
<b>Área coberta</b>	<b>21.060,90 m<sup>2</sup></b>

Para cálculo do Valor de Mercado de Locação, utilizamos a área coberta total do imóvel.



**FOTOGRAFIAS:**



*Frente do imóvel para a BR 381*



*Portaria*



*Estacionamento Carretas*



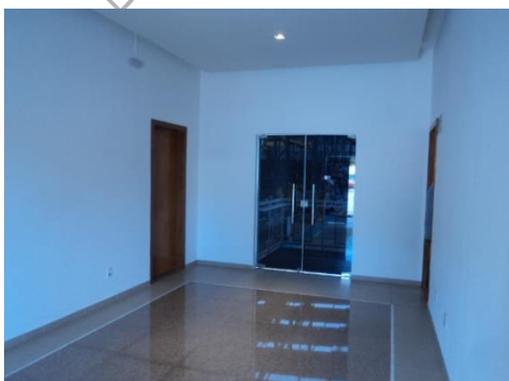
*Acesso*



*Estacionamento Funcionários*



*Vista Interna*



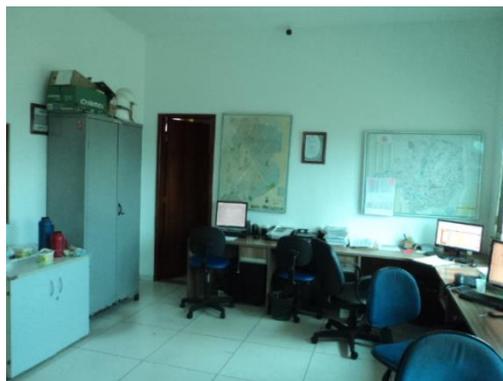
*Recepção*



*Sala Diretoria*



Refeitório



Setor Administrativo



Vestiário



Sanitário



Gás



Depósito



Vista Interna



Vista Externa



Vista Interna



Vista Externa

## LOCALIZAÇÃO

O imóvel em estudo está situado na Alameda das Aroeiras, nº 195, Casa Amarela, Betim/MG. Possui frente também para a Rodovia Fernão Dias – BR-381.

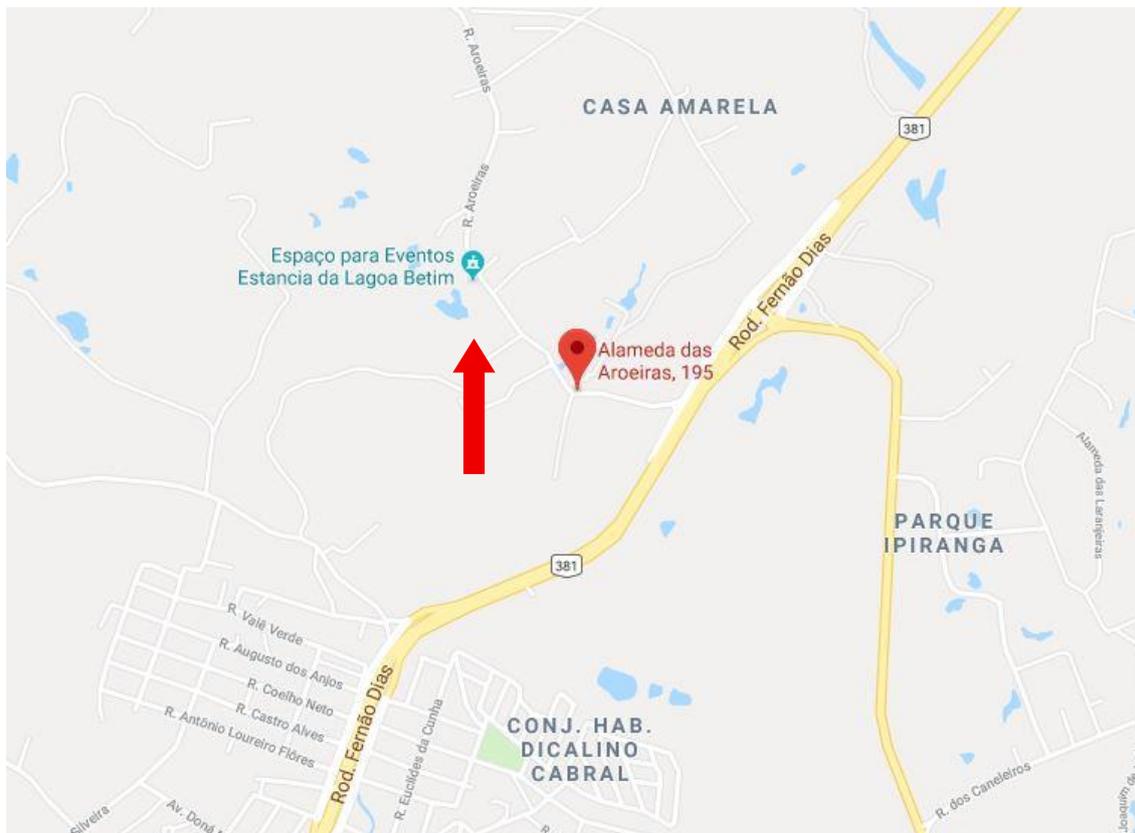
O local dista cerca de 7 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: a própria Rodovia Fernão Dias e as avenidas Sebastião Dayrell de Lima, Padre Osório e do Brasil.

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

- 3,5 km da E.M. José Vilaça Guimarães;
- 7,6 km da Casa de Cultura Josefina Flores;
- 8,2 km da Igreja Nossa Senhora do Carmo;
- 9,7 km do Centro Poliesportivo Divino Ferreira Braga;
- 9,8 km do Terminal Rodoviário;
- 9,8 km do Partage Shopping; e
- 15,8 km do Parque Ecológico Vale Verde.

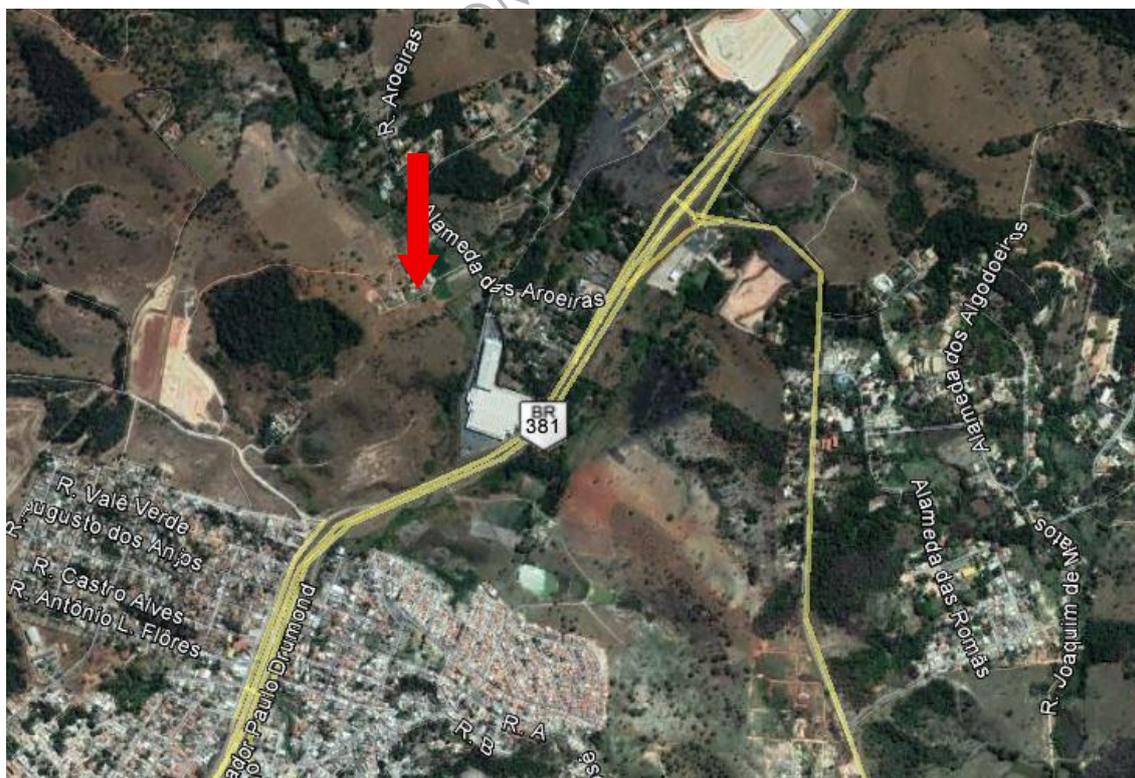


Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por Engebanc Real Estate

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate



## DESCRIÇÃO DO ENTORNO

A região vizinha ao galpão é ocupada em sua maior parte por residências unifamiliares, com poucos imóveis comerciais. Destacam-se na região centros de produção e distribuição (às margens da Rodovia Fernão Dias), empreendimentos comerciais e de serviço de âmbito local e diversificado, instituições de ensino, entre outros. Nas imagens a seguir, é possível observar as características das ruas que circundam o imóvel em estudo, ilustrando as situações elencadas acima:



*Escola Estadual*



*Entorno Residencial*

## INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS

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

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando uma faixa em cada uma delas.

## ACESSO E TRANSPORTES

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade. O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da própria Alameda das Aroeiras.



*Fonte: Google, editado por Engebanc Real Estate*

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



O Aeroporto Internacional Tancredo Neves/Confins, em Belo Horizonte, localiza-se a cerca de 75 quilômetros da propriedade, operando com vôos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de uma hora de automóvel, fora dos horários de pico.

## PLANEJAMENTO URBANO

### ZONEAMENTO

O imóvel em estudo encontra-se em uma **ZEA-I, ou Zona de Atividades Especiais I.**



Fonte: Prefeitura Municipal de Betim/MG, editado por Engebanc Real Estate

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

- Taxa de Ocupação: 70%;
- Gabarito de Altura: 4 Pavimentos;
- Usos permitidos: usos não residenciais de pequeno e médio porte, em áreas com restrições relacionadas ao sistema viário e ao uso residencial do entorno.

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 de Registro de Imóveis de Betim/MG, sob as matrículas nº 91.963 e 106.956. Segundo certidão datada de 15 de dezembro de 2017, consta como proprietário a **Jefer Produtos Siderúrgicos Ltda.**

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

### DISPÊNDIOS

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 117399001 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 contém as seguintes informações:

- Áreas: 21.324,00 m<sup>2</sup> de terreno e 13.198,90 m<sup>2</sup> construídos;
- Valor Venal: R\$3.807.731,53; e
- Valor do Imposto a Pagar: R\$34.269,58.

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

**Não recebemos cópia do Contrato de Locação Vigente.**

**Cabe salientar que o Valor Justo para Venda calculado, utilizando-se o Método da Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa Descontado, considera o Valor de Locação estabelecido no futuro contrato a ser assinado pelo cliente, conforme informado pelo mesmo.**

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

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

As principais condições do Contrato estão abaixo descritas:

Contrato de Locação (Ainda não assinado pelas partes)	
Tipo:	Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico
Locadora	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário



Locatária:	Jefer Produtos Siderúrgicos
Datas:	Início do Contrato: Janeiro/2018; Final do Contrato: Dezembro/2027;
Prazo (meses):	120 (10 anos);
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 376.000,00;
Renovação automática:	N/I;
Objeto:	Imóvel Industrial;
Inclusão de direito de preferência:	N/A;
Correção:	Anual pela variação do IPC-A;
Carência:	N/A.

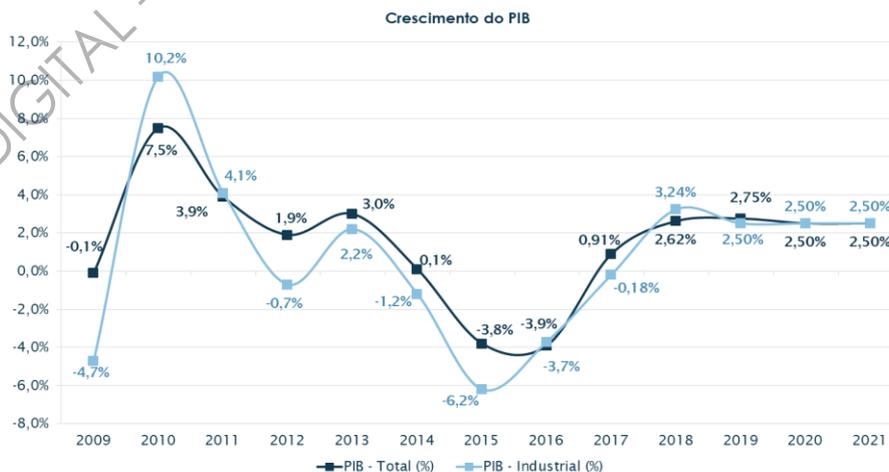
## MERCADO

### CENÁRIO MACROECONÔMICO

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

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

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



Fonte: Bacen, editado por Engebanc Real Estate

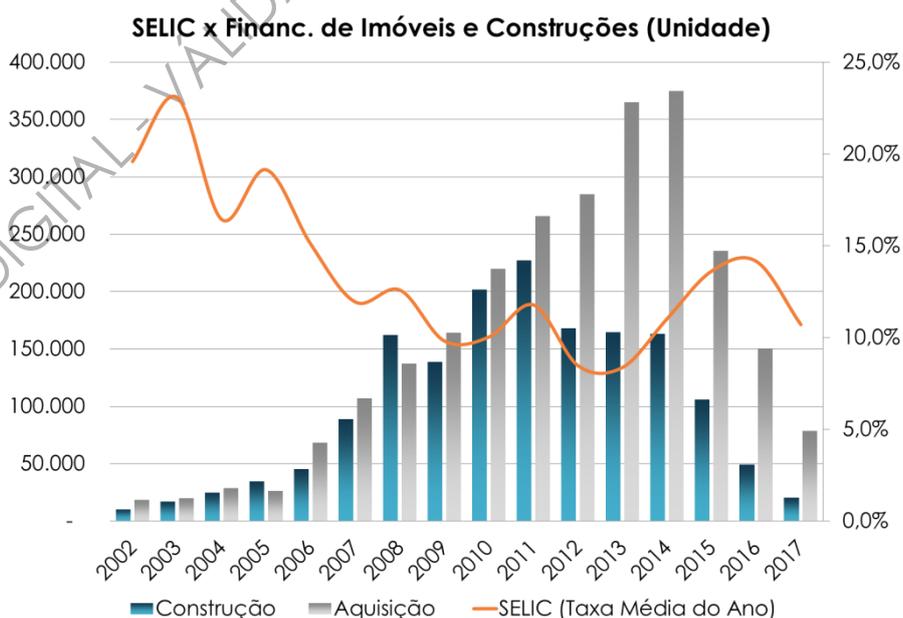


Ressaltamos também alguns aspectos relevantes que justificam a desconfiança do mercado quanto à capacidade de recuperação econômica do Brasil no curto prazo:

- Projeção de inflação estimada para 2017 em 3,06%, e expectativa para 2018 de um patamar de 4,02%;
- Queda do nível de desemprego, que atingiu 12,40% no trimestre encerrado em setembro de 2017, segundo o IBGE;
- Redução da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) em 0,50 p.p., para o patamar de 7,00% ao ano (reunião Copom 06/12/17);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

## ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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



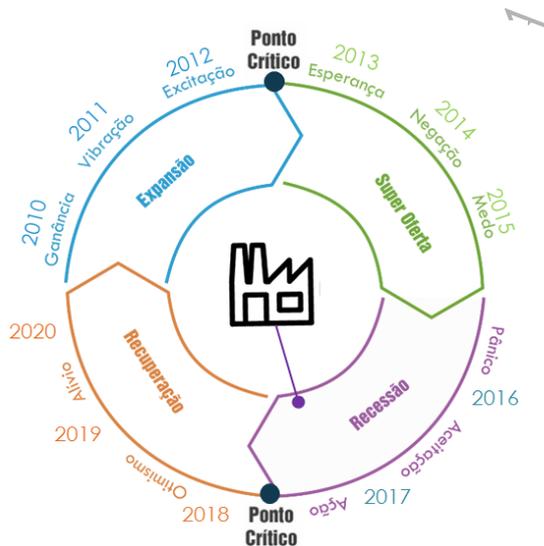
Fonte: ABECIP e Bacen, editado por Egebanc Real Estate



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

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

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



Fonte: Engebanc Real Estate

## SEGMENTO INDUSTRIAL

O segmento industrial pode ser dividido basicamente em dois grupos: Condomínios industriais/logísticos, e Galpões isolados.

O estoque de condomínios industriais/logísticos é de, atualmente, 13,5 milhões de m<sup>2</sup> construídos no Brasil. Minas Gerais faz parte dos cinco principais mercados do país, com 798 mil m<sup>2</sup> de condomínios logísticos Classe A (aproximadamente 6,5% do estoque nacional).

Os principais mercados industriais do estado de Minas Gerais estão concentrados nas macrorregiões demarcadas no mapa abaixo:



## Mapa de Submercados



Fonte: Engebanc Real Estate

## DIAGNÓSTICO

Em pesquisa realizada *in loco*, em busca de galpões disponíveis para comercialização em sites de corretoras, foram encontrados alguns empreendimentos em oferta, em padrão similar ao avaliando, distinguindo apenas em função do porte e localização.

Nota-se que a oferta de empreendimentos desse tipo na região é predominantemente composta por galpões mais novos e, por isso, apresentam uma média de tempo de disponibilidade no mercado de apenas quatro meses. Além disso, a pesquisa feita em relação ao zoneamento da cidade revela a forte tendência de expansão desse mercado devido a grandes áreas destinadas para esse tipo de atividade.

Dentre as pesquisas de mercado conduzidas na região de influência dos imóveis em estudo, foram encontradas oito opções de galpões em oferta para locação que foram classificadas como sendo efetivamente comparáveis às propriedades em estudo por estarem dentro da classificação de padrão construtivo A ou B. Cinco dos empreendimentos considerados estão na cidade de Betim e três na cidade de Contagem.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, porte e acesso. A média de valores unitários encontrados ficou em R\$ 20,73/m<sup>2</sup> locável sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$16,53/m<sup>2</sup> locável.

### ANÁLISE SWOT:

<p><b>Pontos Fortes (Strength)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Localização privilegiada, com fácil acesso;</li> <li>Promocionalidade / visibilidade.</li> </ul>	<p><b>Pontos Fracos (Weakness)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Entorno imediato predominantemente composto por residências.</li> </ul>
<p><b>Oportunidades (Opportunities)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zoneamento permissivo para diversas atividades.</li> </ul>	<p><b>Ameaças (Threats)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ofertas similares nas cidades próximas como Contagem.</li> </ul>



# AVALIAÇÃO

## METODOLOGIA

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

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

Neste trabalho, para definição do Valor Justo de Venda do imóvel, optou-se pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Dessa forma, foram levantados em campo elementos comparáveis ao avaliando, sobre os quais foram aplicados alguns fatores de equivalência tais como:

- Situação - onde se prioriza utilizar amostras em uma mesma localização geográfica e socioeconômica;
- Tempo - situação na qual são preferidos os elementos que possuem contemporaneidade com a avaliação que está sendo realizada; e
- Características - onde, dentro das possibilidades de mercado, deve-se buscar a semelhança em relação ao imóvel em estudo quanto a questões físicas, disposição, adequação, aproveitamento, entre outros.

Contemporaneamente ao tratamento estatístico, foram elaboradas análises de mercado levando em consideração as características do imóvel em estudo, sua situação e a conjuntura de mercado.

## VALOR DE LOCAÇÃO

Para embasar o presente estudo, levando em conta os diferentes cenários considerados nessa avaliação, foram procuradas ofertas de mercado de galpões industriais/logísticos para assim se obter o valor de mercado atual da propriedade.

Seguindo-se as práticas para exercício da função, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado e de propriedades com características, tanto quanto possível, semelhantes às observadas no imóvel em estudo.

Dessa forma, os comparáveis levantados serviram para fornecer subsídios e informações gerais de mercado.

Quanto às ofertas utilizadas, foi encontrado um número significativo de elementos no município de Betim e Contagem. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, depreciação, padrão e acesso.



Em média, o período de exposição ao mercado das amostras é de cerca 4 meses, em razão da maioria ser empreendimento novo. A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$18,00 e R\$22,00/m<sup>2</sup> locável sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$13,87 e R\$19,80/m<sup>2</sup> locável.

#### ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> construído)	Imobiliária	Telefone(DDD)
1	Av Tapajós 703	R\$22,00	SEMPRE IMÓVEIS	(31) 32912860
2	Av Tapajós 703	R\$22,00	SEMPRE IMÓVEIS	(31) 32912860
3	Av Tapajós 703	R\$22,00	SEMPRE IMÓVEIS	(31) 32912860
4	Rua Teonílio Niquini 50	R\$18,31	SEMPRE IMÓVEIS	(31) 32912860
5	Rua Antônio Soares de Melo 1	R\$22,00	SÓ GALPÕES	(31) 32274000
6	Via Vereador Joaquim Costa	R\$19,64	PHGT	(31) 33733188
7	Av Apio Cardoso 100	R\$18,21	PORTO DA SERRA	(31) 35812228
8	Via Vereador Joaquim Costa 269	R\$22,00	CONFIAR IMÓVEIS	(31) 41415200
9	Rod. BR 381 km 4,4	R\$16,92	SÓ GALPÕES	(31) 32274000
10	Av. Imbiruçu/Via Expressa	R\$18,00	SEMPRE IMÓVEIS	(31) 32912860



*Elemento Comparativo 1*



*Elemento Comparativo 2*



*Elemento Comparativo 3*



*Elemento Comparativo 4*



*Elemento Comparativo 5*



*Elemento Comparativo 6*



*Elemento Comparativo 7*



*Elemento Comparativo 8*

Mapa de Localização – Elementos Comparativos:



Fonte: Google Earth, editado por Engebanc Real Estate

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

Trata da diferença em relação à acessibilidade ao imóvel, sendo que os mais próximos ou localizados em vias de trânsito rápido e arteriais tendem a ser mais valorizada que a localizada em vias coletoras ou locais, dada a maior facilidade de acesso e deslocamento para outras regiões.

#### Fator Depreciação:

Para tratar as diferenças de valor oriundas das diferentes idades e estados de conservação de cada elemento comparável, foi aplicado o critério de Ross-Heidecke, considerando idade real ou estimada das construções e seu estado aparente.

#### Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a especificações, acabamentos, número de docas, pé direito livre, capacidade do piso, entre outros.

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$16,53/m<sup>2</sup> locável. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Área Locável (m <sup>2</sup> )	VUnit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	Fator Acesso	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	13.500,00	R\$19,80	1,00	0,93	0,85	1,00	0,78	R\$15,46	R\$15,46
2	10.000,00	R\$19,80	1,00	0,93	0,85	1,00	0,78	R\$15,46	R\$15,46
3	16.000,00	R\$19,80	1,00	0,93	0,85	1,00	0,78	R\$15,46	R\$15,46
4	25.639,00	R\$19,80	1,00	0,96	1,00	1,00	0,96	R\$18,98	R\$18,98
5	14.000,00	R\$17,68	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$17,68	R\$17,68
6	14.938,00	R\$16,39	0,90	1,00	1,00	1,05	0,95	R\$15,57	R\$15,57
7	20.000,00	R\$19,80	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	R\$19,80	R\$19,80
8	5.781,54	R\$16,20	1,00	0,96	0,85	1,05	0,86	R\$13,87	R\$13,87
	<b>Média</b>	<b>R\$18,66</b>						<b>R\$16,53</b>	<b>R\$16,53</b>

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

- Valor do Imóvel = 21.060,90 m<sup>2</sup> x R\$ 16,53/ m<sup>2</sup> = R\$ 348.193,51

Com isso, para a data de 17 de janeiro de 2018 e considerando as unidades em seu estado atual, temos:

- **Valor de Locação = R\$ 348.200,00 mensais**



## VALOR JUSTO PARA VENDA

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

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

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

Para o fluxo, **consideramos o valor estabelecido no contrato de locação que está em processo de assinatura, segundo as informações fornecidas pelo cliente**, conforme mostrado abaixo:

- Valor Unitário de Locação = R\$ 376.000,00 / 21.060,90 m<sup>2</sup> locável.
- **Valor Unitário de Locação = R\$ 17,85 / m<sup>2</sup> locável.**

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

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor <sup>1</sup>	Contrato Atípico até Dezembro/2027: R\$17,85/m <sup>2</sup> locável, atualizado anualmente conforme IPCA.
Novo Contrato (ao término do atual)	Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo de Dados de Mercado = R\$ 16,53/m <sup>2</sup> locável;
Crescimento Real	Ano 1 = 0,00%   Ano 2 em diante = 1,00%

DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	12 (doze) meses
Carência:	4 (quatro) meses
Manutenção na vacância	R\$1,50/m <sup>2</sup> locável
IPTU na vacância	R\$1,63/m <sup>2</sup> locável (segundo informações fornecidas pelo cliente)
Comissão de locação	1 (um) aluguel

INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50 % sobre o Resultado Operacional Líquido do Ano 1 em diante.

TAXAS FINANCEIRAS:	
Taxa de Desconto	10,50 % ao ano
Taxa de Capitalização Terminal:	9,50 % ao ano
Inflação:	Não considerada (moeda forte)

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

<sup>1</sup> Vide observação no item "Contratos de Locação m Vigor" à página 14 do presente laudo.



**FLUXO ANUAL - GGR - BETIM/10**

Início do Período	Ano 1 jan-18	Ano 2 jan-19	Ano 3 jan-20	Ano 4 jan-21	Ano 5 jan-22	Ano 6 jan-23	Ano 7 jan-24	Ano 8 jan-25	Ano 9 jan-26	Ano 10 jan-27
<b>RECEITAS OPERACIONAIS</b>										
Contratos de Locação	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000	R\$ 4.512.000
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Inadimplência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total de Receitas Operacionais</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>										
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
IPU - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
<b>Total de Despesas Operacionais</b>	<b>R\$ 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\$ 0</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>	<b>R\$ 4.512.000</b>
<b>INVESTIMENTOS</b>										
CAPEX	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição do Ativo	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680	-R\$ 67.680
<b>Total de Investimentos</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</b>	<b>-R\$ 67.680</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\$ 29.654.783</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 4.444.320</b>	<b>R\$ 34.099.103</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>	<b>R\$ 37.657.846</b>									
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 37.660.000</b>									
Valor Unitário (R\$/m <sup>2</sup> construído)	R\$ 1.786,63									

IMPRESSA

O Valor Justo para Venda do imóvel é equivalente ao Valor Presente Líquido (VPL) do fluxo de caixa descontado à taxa de 10,50 % a.a., com perpetuidade da renda ao final do 10º ano do fluxo à taxa de 9,50% a.a. Com isso, para a data de 17 de Janeiro de 2018, temos:

RESULTADOS OBTIDOS	IMÓVEL
Valor Presente Líquido (VPL)	R\$ 37.657.846,00
<b>Valor Justo para Venda</b>	<b>R\$ 37.660.000,00</b>



## ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR

Em 17 de janeiro de 2018, com base nos trabalhos aqui apresentados, determinamos os seguintes valores para o imóvel em estudo:

### VALOR DE MERCADO PARA VENDA<sup>1</sup>

- **Venda:** R\$ 37.660.000,00 (TRINTA E SETE MILHÕES, SEISCENTOS E SESENTA 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.

ENGEBANC REAL ESTATE | CREA Nº 2055667

-----  
Claudio Costato  
Diretor – Avaliação & Consultoria  
Engebanc Real Estate

-----  
Júlia Barros de Carvalho  
CREA nº 5061478674  
Responsável Técnica  
Engebanc Real Estate

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



## 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:

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







**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**TERRENO MATRÍCULA 91.963**

MEMORIAL DESCRITIVO  
TERRENO DE MAT. Nº 91.963  
LOCALIZADO NUM LUGAR DENOMINADO "LIMAS" - BETIM - MG  
ÁREA = 19.852,20m²

Memorial Descritivo de um TERRENO de matrícula nº 91.963, propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80, conforme certidão de registro de 20 de fevereiro de 2015, localizado num lugar denominado "LIMAS", município de Betim/MG, conforme limites e confrontações a seguir. Inicia-se no vértice denominado V4, referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM: SIRGAS 2000, Sistema UTM: (E=551.079,677m e N=7.786.420,054m), vértice está localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e dividindo-o com o Muro de Domínio de Muro de Domínio e outros. Dal segue confrontando com Muro de Domínio de Muro de Domínio e outros com o estmulo de 371'15" e a distância de 65,11m até o vértice V5 (E=551.056,233m e N=7.786.495,933m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 2'9"22" e a distância de 71,20m até o vértice V6 (E=551.059,554m e N=7.786.570,135m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'19'02" e a distância de 17,15m até o vértice V7 (E=551.052,635m e N=7.786.586,630m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 21'11'20" e a distância de 10,50m até o vértice V8 (E=551.100,541m e N=7.786.595,403m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 21'22'22" e a distância de 78,02m até o vértice V9 (E=551.125,545m e N=7.786.599,194m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'31'42" e a distância de 73,47m até o vértice V10 (E=551.145,754m e N=7.786.746,773m) localizado no encontro de cerca e muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 11'15'12" e a distância de 46,51m até o vértice V11 (E=551.154,219m e N=7.786.782,651m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'30'23" e a distância de 16,24m até o vértice V12 (E=551.155,712m e N=7.786.805,475m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 16'17'33" e a distância de 46,35m até o vértice V13 (E=551.171,726m e N=7.786.832,994m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue confrontando com a Alameda das Américas com o estmulo de 72'44'25" e a distância de 14,32m até o vértice V14 (E=551.183,512m e N=7.786.856,495m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue confrontando com Saneamento de Tal com o estmulo de 205'32'11" e a distância de 5,15m até o vértice V15 (E=551.193,205m e N=7.786.851,693m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 201'44'22" e a distância de 13,50m até o vértice V16 (E=551.175,176m e N=7.786.836,277m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 109'40'23" e a distância de 20,65m até o vértice V17 (E=551.171,202m e N=7.786.819,732m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 190'22'41" e a distância de 22,50m até o vértice V18 (E=551.152,474m e N=7.786.799,971m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 154'53'54" e a distância de 21,51m até o vértice V19 (E=551.191,554m e N=7.786.780,455m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 155'20'21" e a distância de 24,30m até o vértice V20 (E=551.200,554m e N=7.786.787,204m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 110'51'24" e a distância de 25,22m até o vértice V21 (E=551.205,145m e N=7.786.729,245m) localizado no entroncamento de cercas de divisa. Dal segue confrontando com Franca de Tal com o estmulo de 177'47'05" e a distância de 15,65m até o vértice V22 (E=551.205,755m e N=7.786.712,655m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 172'42'54" e a distância de 30,26m até o vértice V23 (E=551.205,535m e N=7.786.692,405m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 191'37'02" e a distância de 17,54m até o vértice V24 (E=551.202,209m e N=7.786.676,134m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 202'49'19" e a distância de 22,59m até o vértice V25 (E=551.192,540m e N=7.786.655,215m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 192'31'45" e a distância de 25,63m até o vértice V26 (E=551.187,545m e N=7.786.630,401m) localizado no entroncamento de cercas de divisa. Dal segue confrontando com imóvel de matrícula nº 108.296 de propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. com o estmulo de 205'15'10" e a distância de 227,52m até o vértice V1, início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma ÁREA SUPERFICIAL PLANA de 19.852,20m².

Betim, 15 de maio de 2015

RESP. T.º Ricardo Nogueira do Amaral - CREA: 26017/O

JEFER - PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80

2/2

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**TERRENO MATRÍCULA 91.963**

MEMORIAL DESCRITIVO  
TERRENO DE MAT. Nº 91.963  
LOCALIZADO NUM LUGAR DENOMINADO "LIMAS" - BETIM - MG  
ÁREA = 19.852,20m²

Memorial Descritivo de um TERRENO de matrícula nº 91.963, propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80, conforme certidão de registro de 20 de fevereiro de 2015, localizado num lugar denominado "LIMAS", município de Betim/MG, conforme limites e confrontações a seguir. Inicia-se no vértice denominado V4, referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM: SIRGAS 2000, Sistema UTM: (E=551.079,677m e N=7.786.420,054m), vértice está localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e dividindo-o com o Muro de Domínio de Muro de Domínio e outros. Dal segue confrontando com Muro de Domínio de Muro de Domínio e outros com o estmulo de 371'15" e a distância de 65,11m até o vértice V5 (E=551.056,233m e N=7.786.495,933m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 2'9"22" e a distância de 71,20m até o vértice V6 (E=551.059,554m e N=7.786.570,135m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'19'02" e a distância de 17,15m até o vértice V7 (E=551.052,635m e N=7.786.586,630m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 21'11'20" e a distância de 10,50m até o vértice V8 (E=551.100,541m e N=7.786.595,403m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 21'22'22" e a distância de 78,02m até o vértice V9 (E=551.125,545m e N=7.786.599,194m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'31'42" e a distância de 73,47m até o vértice V10 (E=551.145,754m e N=7.786.746,773m) localizado no encontro de cerca e muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 11'15'12" e a distância de 46,51m até o vértice V11 (E=551.154,219m e N=7.786.782,651m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 12'30'23" e a distância de 16,24m até o vértice V12 (E=551.155,712m e N=7.786.805,475m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue com o estmulo de 16'17'33" e a distância de 46,35m até o vértice V13 (E=551.171,726m e N=7.786.832,994m) localizado no canto de muro de divisa. Dal segue confrontando com a Alameda das Américas com o estmulo de 72'44'25" e a distância de 14,32m até o vértice V14 (E=551.183,512m e N=7.786.856,495m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue confrontando com Saneamento de Tal com o estmulo de 205'32'11" e a distância de 5,15m até o vértice V15 (E=551.193,205m e N=7.786.851,693m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 201'44'22" e a distância de 13,50m até o vértice V16 (E=551.175,176m e N=7.786.836,277m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 109'40'23" e a distância de 20,65m até o vértice V17 (E=551.171,202m e N=7.786.819,732m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 190'22'41" e a distância de 22,50m até o vértice V18 (E=551.152,474m e N=7.786.799,971m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 154'53'54" e a distância de 21,51m até o vértice V19 (E=551.191,554m e N=7.786.780,455m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 155'20'21" e a distância de 24,30m até o vértice V20 (E=551.200,554m e N=7.786.787,204m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 110'51'24" e a distância de 25,22m até o vértice V21 (E=551.205,145m e N=7.786.729,245m) localizado no entroncamento de cercas de divisa. Dal segue confrontando com Franca de Tal com o estmulo de 177'47'05" e a distância de 15,65m até o vértice V22 (E=551.205,755m e N=7.786.712,655m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 172'42'54" e a distância de 30,26m até o vértice V23 (E=551.205,535m e N=7.786.692,405m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 191'37'02" e a distância de 17,54m até o vértice V24 (E=551.202,209m e N=7.786.676,134m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 202'49'19" e a distância de 22,59m até o vértice V25 (E=551.192,540m e N=7.786.655,215m) localizado no canto de cerca de divisa. Dal segue com o estmulo de 192'31'45" e a distância de 25,63m até o vértice V26 (E=551.187,545m e N=7.786.630,401m) localizado no entroncamento de cercas de divisa. Dal segue confrontando com imóvel de matrícula nº 108.296 de propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. com o estmulo de 205'15'10" e a distância de 227,52m até o vértice V1, início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma ÁREA SUPERFICIAL PLANA de 19.852,20m².

Betim, 15 de maio de 2015

RESP. T.º Ricardo Nogueira do Amaral - CREA: 26017/O

JEFER - PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80

JA

2/2

**MEMORIAL DESCRITIVO**  
**TERRENO MATRÍCULA 106.956**

MEMORIAL DESCRITIVO  
TERRENO DE MAT. Nº 106.956  
LOCALIZADO NUM LUGAR DENOMINADO "LIMAS" - BETIM - MG  
ÁREA = 16.135,99m²

Memorial Descritivo de um TERRENO de matrícula nº 106.956, propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80, conforme certidão de registro de 20 de fevereiro de 2015, localizado num lugar denominado "LIMAS", município de Betim/MG, conforme limites e confrontações a seguir. Inicia-se no vértice denominado V1, referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM: SIRGAS 2000, Sistema UTM: (E=551.297,819m e N=7.786.963,269m), vértice está localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e divisa da propriedade de Franca de Tal, dividindo-o com o DENT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (pela Rodovia Fênix Dias - BR-381). Dal segue pela divisa e faixa de domínio da rodovia confrontando com DENT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (pela Rodovia Fênix Dias - BR-381) com o estmulo de 210'02'19" e a distância de 17,08m até o vértice V2 (E=551.285,771m e N=7.786.963,463m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e PCD (ponto de curva à direita). Dal segue pela divisa e faixa de domínio da rodovia com a distância de 146,85m até o vértice V3 (E=551.180,640m e N=7.786.472,909m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e PT (ponto de tangência da curva). Dal segue pela divisa e faixa de domínio da rodovia com o estmulo de 247'00'54" e a distância de 109,67m até o vértice V4 (E=551.079,677m e N=7.786.420,054m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e entroncamento de divisa. Dal segue por linha ideal de divisa confrontando com o imóvel de matrícula nº 91.963 de propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. com o estmulo de 23'18'10" e a distância de 227,52m até o vértice V28 (E=551.187,548m e N=7.786.630,401m) localizado no entroncamento de divisa e canto de cerca. Dal segue por cerca de divisa confrontando com Franca de Tal com o estmulo de 113'14'13" e a distância de 119,46m até o vértice V1, início de descrição, fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma ÁREA SUPERFICIAL PLANA de 16.135,99m².

Betim, 15 de maio de 2015

RESP. T.º Ricardo Nogueira do Amaral - CREA: 26017/O

JEFER - PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA - CNPJ Nº 02.999.999/0001-80

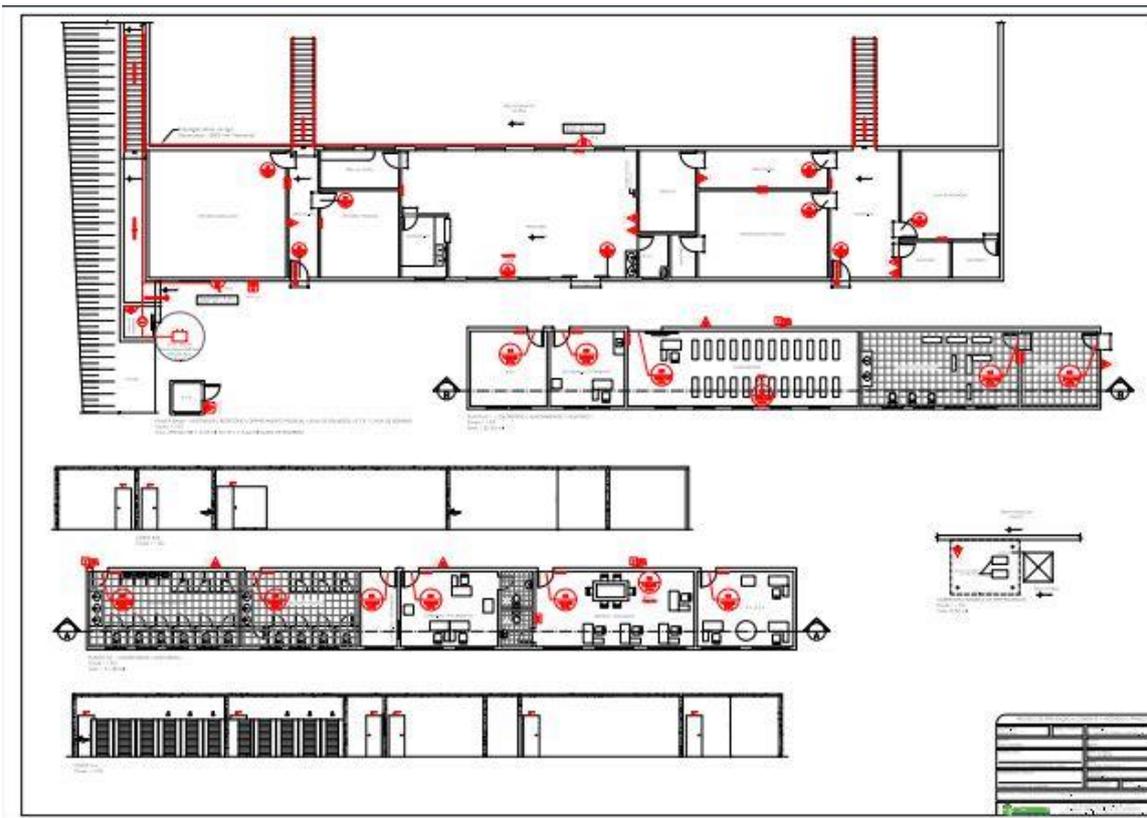
IPTU ANTECUC

PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM		SECRETARIA ADJUNTA DA FAZENDA		DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - D.A.M.		Id Contribuinte	
Contribuinte: 11739901-JEFER PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA		D.A.M. 1819927 / 2017		Atividade Func. 1852226 / 2017			
Endereço de Localização: Logradouro: APOLÔNIO FERREIRA MARTINS		Número: s/n		Cep: 3163575		Quadra: ÁREA	
Bairro: CASA AMARELA		Complemento:		Lote: ÁREA		Quadra: ÁREA	
CNPJ: 02.999.999/0001-80		Inscrição / C.M.C. 001880010000001		Tributo: IPT.U. 2017		Referência: 6/6	
Emissão: 20/12/2017		Inscrição Anterior: 188001000001		Quadra Oficial: ÁREA		Lote Oficial: ÁREA	
Ano de Construção: 2017		Valor do Imóvel: 283731,63		Valor do Terreno: 6,00		Valor do Terreno: 24033,00	
Valor Total: 283731,63		Valor do Terreno: 6,00		Alíquota (%): 0,60%		Valor do Imposto: 34,9938	
IPTU PREDIAL: 5,711,56		TAXA SERV. GOL. RESID. SÓLIDOS URBANOS: 16,31		CONSERVAÇÃO DE VIAS E LOGRADOUROS PÚBLIC: 6,71		SANEAMENTO: 6,44	
TSA: 6,00		DISCONT.: 6,00		Total a Pagar: 5.737,00			
Total: 5.737,00		Emissão: 26/09/17		Quadra Oficial: 6/6			
8169000057-0 37000545201-3 71220110000-5 50089874162-3							
PREFEITURA MUNICIPAL DE BETIM		SECRETARIA ADJUNTA DA FAZENDA		DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL		Id Contribuinte	
Contribuinte: 11739901-JEFER PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA		D.A.M. 1819927 / 2017		Atividade Func. 1852226 / 2017			
Endereço de Localização: Logradouro: APOLÔNIO FERREIRA MARTINS		Número: s/n		Cep: 3163575		Quadra: ÁREA	
Bairro: CASA AMARELA		Complemento:		Lote: ÁREA		Quadra: ÁREA	
CNPJ: 02.999.999/0001-80		Inscrição / C.M.C. 001880010000001		Tributo: IPT.U. 2017		Referência: 6/6	
Emissão: 20/12/2017		Inscrição Anterior: 188001000001		Quadra Oficial: ÁREA		Lote Oficial: ÁREA	
Ano de Construção: 2017		Valor do Imóvel: 283731,63		Valor do Terreno: 6,00		Valor do Terreno: 24033,00	
Valor Total: 283731,63		Valor do Terreno: 6,00		Alíquota (%): 0,60%		Valor do Imposto: 34,9938	
IPTU PREDIAL: 5,711,56		TAXA SERV. GOL. RESID. SÓLIDOS URBANOS: 16,31		CONSERVAÇÃO DE VIAS E LOGRADOUROS PÚBLIC: 6,71		SANEAMENTO: 6,44	
TSA: 6,00		DISCONT.: 6,00		Total a Pagar: 5.737,00			
Total: 5.737,00		Emissão: 26/09/17		Quadra Oficial: 6/6			
8169000057-0 37000545201-3 71220110000-5 50089874162-3							





**PLANTA ARQUITETURA**



VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE C



## 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.



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.