

# Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– Jefer Produtos Siderúrgicos –

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

Laudos 750 2018 – Referência 30/06/2018

São Paulo, 30 de Junho de 2018.

À

HORUS | GGR

A/C.: Sr. Rafael Giaretta

Tel: +55 43 99180-4804

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

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Rafael,

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

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

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

Cordialmente,

---

Claudio M. Costato  
Diretor – Avaliação & Consultoria  
NAI Brazil

---

Júlia Barros de Carvalho  
CREA nº 5061478674  
Gerente – Consultoria & Avaliação  
NAI Brazil

## Resumo executivo

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| DATA DA AVALIAÇÃO   | 30 de junho de 2018.  |   |
| DATA DA VISTORIA    | 04 de julho de 2018.  |   |
| OBJETO              | Galpão.   |   |
| FINALIDADE          | Determinar o Valor Justo para Venda.  |   |
| METODOLOGIA(S)      | <p>Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado.</p> <p>A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors e do IVSC – International Valuation Standards Council.</p> |   |
| LOCALIZAÇÃO         | Alameda das Aroeiras, nº 195 – Casa Amarela – Betim/MG  |   |
| ÁREAS               | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno: 37.818,16m<sup>2</sup> (Levantamento Planialtimétrico);</li> <li>▪ Construções: 21.295,03 m<sup>2</sup> (conforme Contrato de Locação).</li> </ul>  |   |
| DOCUMENTAÇÃO        | <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> <li>▪ Contrato de Locação.</li> </ul>  |   |
| PLANEJAMENTO URBANO | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona:</li> <li>▪ Taxa de ocupação:</li> <li>▪ Gabarito de altura:</li> <li>▪ Usos permitidos:</li> </ul>   | <p>Zona de Atividades Especiais I (ZAE-I);</p> <p>70%;</p> <p>4 pavimentos;</p> <p>Não residencial.</p> |

VIA DIGITAL - VÁLIDO SOMENTE COM AVERSAO IMPRESSA

## Resumo executivo (continuação)

|                  |   |
|------------------|---|
| <p>MERCADO</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;</li> <li>▪ O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018;</li> <li>▪ A Região Sudeste concentra quase 80% do estoque de galpões logísticos do País, com cerca de 11,3 milhões de m<sup>2</sup> construídos. A disponibilidade na região atingiu patamares altos com 27,80%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.</li> <li>▪ O município de Betim está dentro do Submercado de Grande Belo Horizonte e apresenta empreendimentos industriais /logísticos tanto isolados quanto em condomínios.</li> </ul> |
| <p>AVALIAÇÃO</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Valor Justo para Venda:<br/>R\$ 42.440.000,00 (Quarenta e Dois Milhões, Quatrocentos e Quarenta Mil Reais).</li> </ul>   |

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## Índice

|  |    |
|--|----|
| RESUMO EXECUTIVO.....                                    | 1  |
| RESUMO EXECUTIVO (CONTINUAÇÃO) .....                     | 2  |
| ÍNDICE .....   | 3  |
| OBJETO.....  | 4  |
| FINALIDADE.....  | 4  |
| DATAS .....  | 4  |
| TERMOS DA CONTRATAÇÃO .....                              | 4  |
| INSTRUÇÕES DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM..... | 5  |
| INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM .....                        | 5  |
| ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM.....              | 5  |
| DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....                                 | 6  |
| TERRENO .....  | 6  |
| CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS .....                         | 6  |
| LOCALIZAÇÃO.....   | 10 |
| DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....                               | 12 |
| INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....             | 12 |
| ACESSO E TRANSPORTES.....                                | 12 |
| PLANEJAMENTO URBANO .....                                | 13 |
| ZONEAMENTO.....  | 13 |
| DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....                              | 13 |
| TITULAÇÃO.....   | 13 |
| DISPÊNDIOS.....  | 14 |
| CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....                       | 14 |
| MERCADO .....  | 15 |
| CENÁRIO MACROECONÔMICO.....                              | 15 |
| ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....                     | 16 |
| DIAGNÓSTICO.....   | 17 |
| AVALIAÇÃO .....  | 19 |
| METODOLOGIA .....  | 19 |
| VALOR DE LOCAÇÃO.....                                    | 19 |
| VALOR DE VENDA.....                                      | 22 |
| ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....             | 25 |
| ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....               | 26 |
| ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....                    | 27 |
| ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES .....      | 34 |

## Objeto

O imóvel objeto deste relatório é um galpão 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: NAI Brazil

## Finalidade

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

- Solicitante: HORUS GGR

## Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 04 julho de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência 30 de junho de 2018.

## Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV\_961\_2018\_06 – HORUS GGR - Diversos”, elaborada pela NAI-Brazil para HORUS | GGR.

A **NAI Brazil** é uma empresa criada a partir da associação da ENGEBANC REAL ESTATE com a **NAI GLOBAL**, com o objetivo de conquistarmos uma posição de relevância nas atividades de Consultoria Imobiliária, Gestão de Ativos, Corretagem e Avaliações de Imóveis em todo o país.

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

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

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

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

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

## **Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM**

Salientamos abaixo os aspectos principais da Instrução nº 516/11 e do Anexo I da Instrução nº 472/08, da Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

### *INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM*

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

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

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

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

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

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

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

## Descrição do imóvel

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

### Terreno

- Área: 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

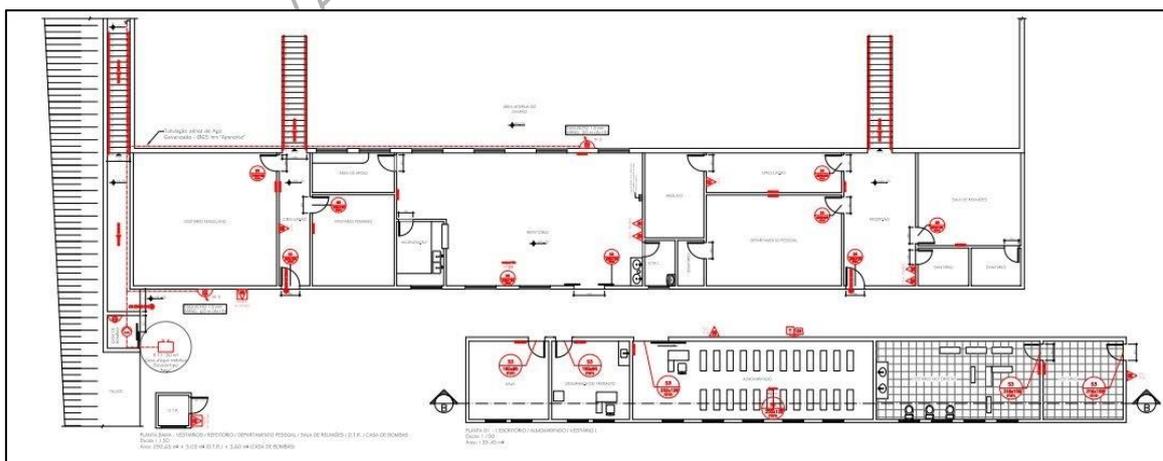


Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

### Construções e Benfeitorias

O imóvel em estudo possui estrutura mista em concreto armado e metálica, com fechamento lateral em alvenaria e telhas metálicas, fachada revestida em massa com pintura e telhas metálicas, caixilharia em alumínio 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:



Fonte: Cliente

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 10 anos;
- Estado de Conservação: Entre Novo e Regular (B);
- 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:

| Construção                    | 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   |
| Vestibular/Sanitários         | Cerâmico           | Azulejo/ Massa com pintura           | Forro de Gesso   |
| Refeitório                    | Cerâmico           | Massa com Pintura                    | Forro de Gesso   |

#### QUADRO DE ÁREAS

|                          | Áreas (m <sup>2</sup> )  |
|--------------------------|--------------------------|
| Área de terreno          | 37.818,16 m <sup>2</sup> |
| Área total da construção | 21.295,03 m <sup>2</sup> |

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

FOTOGRAFIAS:



Acesso/Portaria



Fachada do imóvel



Operações



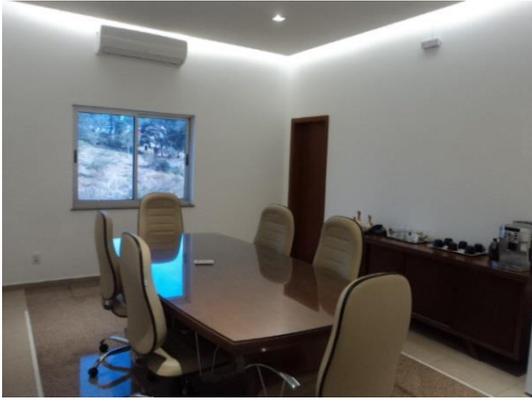
Docas e área de manobra



Docas e acesso de materiais



Operacional – Armazenagem



Sala de reunião



Operacional carga e descarga



Produção e maquinário



Sanitário



Etapa de fabricação



Armazém e estoque



Administrativo e área técnica



Administrativo

## 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.

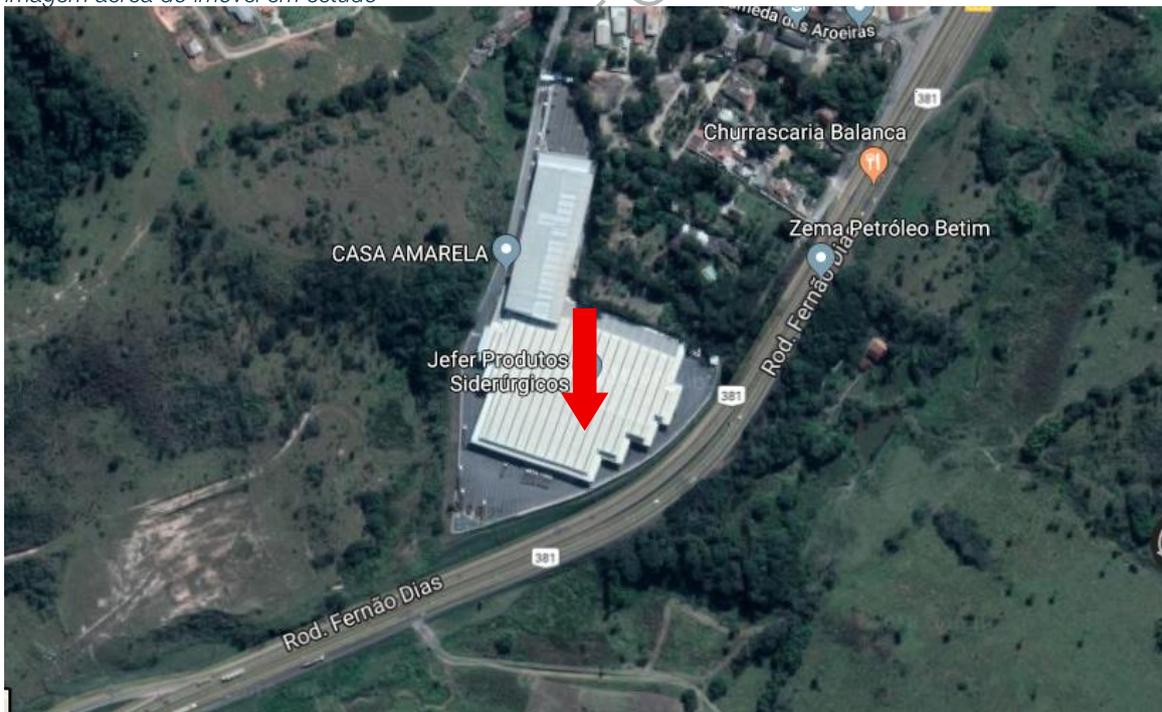
VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Localização do imóvel em estudo



Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

Imagem aérea do imóvel em estudo



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

## Descrição do entorno



Rodovia Fernão Dias – Betim  
Fonte Google, editado por NAI Brazil

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:



Toraflex



Polícia Rodoviária Federal



EMBRAURB

## 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.



Terminal rodoviário de Betim  
Fonte: Google, editado por NAI Brazil

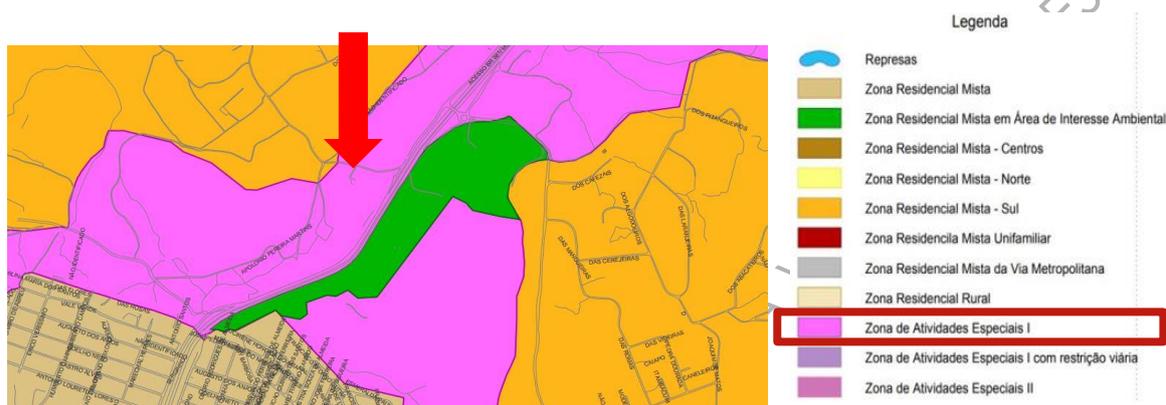
Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação de Betim com outras cidades intermunicipais.

O Aeroporto Internacional Tancredo Neves/Confins, em Belo Horizonte, localiza-se a cerca de 75 quilômetros da propriedade, operando com voos 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, editado por NAI Brazil.

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 91.963 datada de 27 de março de 2018, consta como proprietário de parte da a GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. Segundo a certidão 106.956 datada de 15 de dezembro de 2017, consta como proprietária de parte da área 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

| Contrato de Locação                        |   |
|--|---|
| <b>Tipo:</b>                               | Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico       |
| <b>Locadora:</b>                           | GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário                    |
| <b>Locatária:</b>                          | Cepalgo Embalagens Flexíveis Ltda.                                    |
| <b>Datas:</b>                              | Início do Contrato: Janeiro/2018;<br>Final do Contrato: Janeiro/2028; |
| <b>Prazo (meses):</b>                      | 120 (10 anos);  |
| <b>Valor do Aluguel (R\$):</b>             | Inicial Mensal: R\$ 376.000,00;                                       |
| <b>Renovação Automática:</b>               | N/I;  |
| <b>Objeto:</b>                             | Imóvel Industrial;  |
| <b>Inclusão de direito de preferência:</b> | N/A;  |
| <b>Correção:</b>                           | Anual pela variação do IPC-A;   |
| <b>Carência</b>                            | N/A.  |

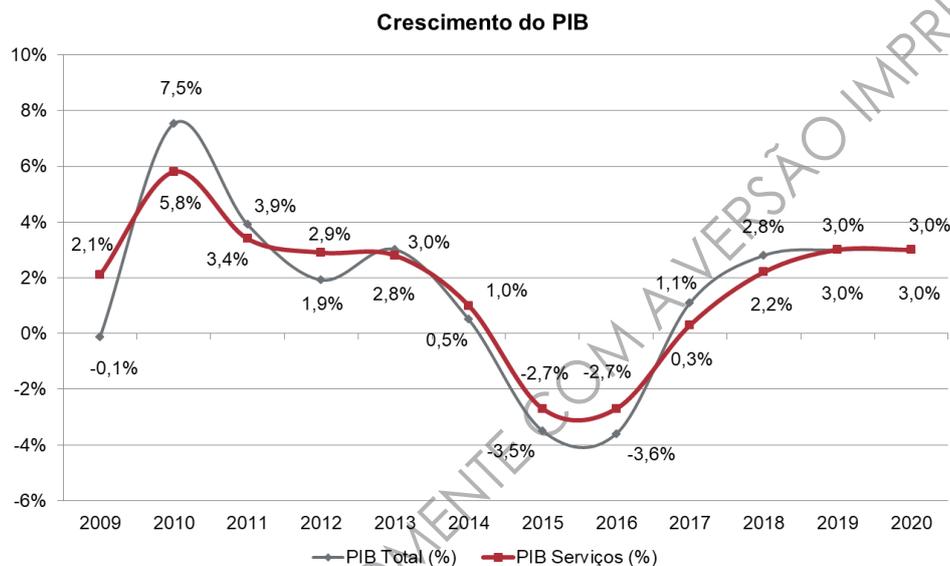
## Mercado

### Cenário macroeconômico

O ano de 2017 demonstrou uma pequena melhora dos principais indicadores da economia, apesar da contínua retração que vem ocorrendo desde 2014 devido à crise política.

De acordo com o Sistema de Expectativas do Bacen, a projeção para o ano de 2018 é de um crescimento significativo ao compararmos com o ano de 2017. O setor de Serviços apresenta uma curva similar ao PIB Total, acompanhando as tendências do País.

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



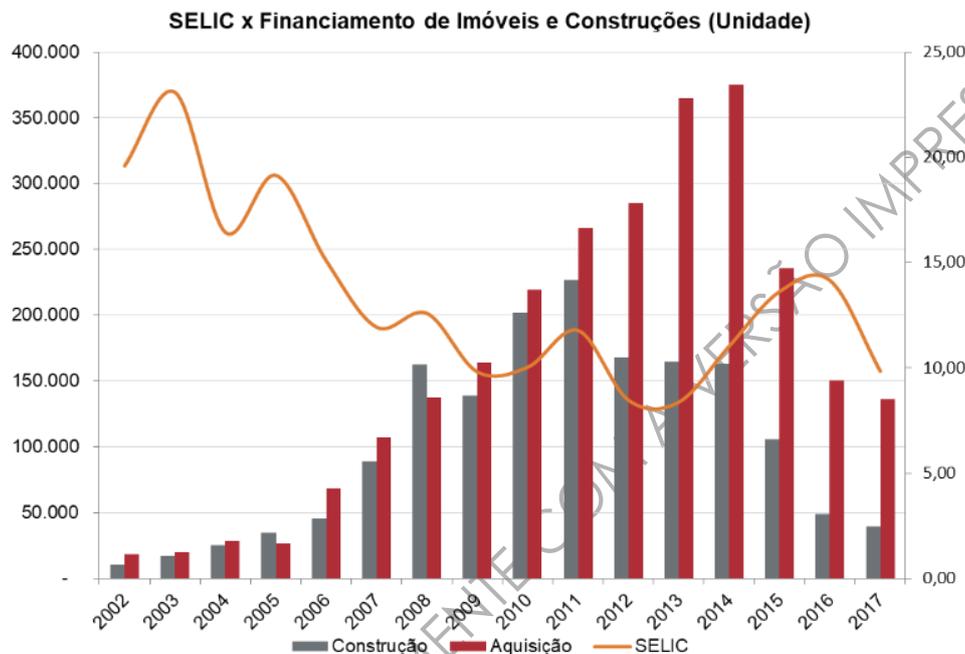
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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

- Projeção de inflação para 2018 em um patamar de 3,6%;
- Nível de desemprego atingiu 12,90% no primeiro trimestre de 2018, segundo o IBGE;
- Manutenção da taxa básica de juros (SELIC, definida pelo Banco Central) no patamar de 6,50% ao ano (reunião Copom 20/06/18);
- Aumento de tarifas públicas e elevação de impostos (especialmente através da diminuição das desonerações concedidas nos últimos anos);
- Fragilidade na infraestrutura básica, tais como baixo padrão de eficiência e competitividade global para portos, aeroportos e ferrovias, além de riscos de racionamentos de energia e água, afetando diretamente todos os setores da economia;
- Dificuldade do governo, em face do cenário político-econômico desfavorável, para aprovar e implementar com agilidade as medidas previstas de ajuste fiscal.

## Aspectos do mercado imobiliário

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

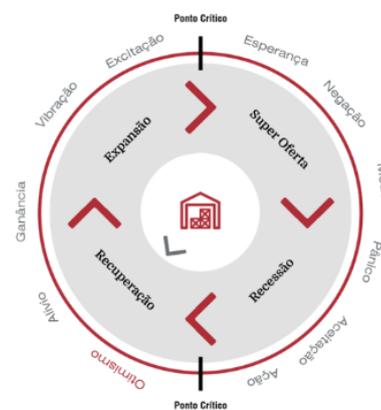


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

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

Em linhas gerais, o mercado imobiliário nacional encontra-se no início da recuperação. Alguns parâmetros, tais como a diminuição de estoque das construtoras e crédito imobiliário mais acessível e a revisão do crescimento do PIB são evidências que ilustram tal situação. De certo modo, pode-se dizer que a situação atual do mercado imobiliário nacional segue paralela à conjuntura macroeconômica.

Considerando-se o ciclo dinâmico apresentado, constatamos que, neste momento tanto o mercado imobiliário em geral como o segmento Industrial, se encontram no estágio de recuperação. O momento é de otimismo para colocar as estratégias em prática e obter sucesso até a fase subsequente, de expansão. A identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado.



Fonte: NAI Brazil

## Segmento industrial

O estoque industrial do Brasil possui quase 140 milhões de m<sup>2</sup>, considerando todas as categorias de empreendimentos, ou seja, inclui tanto galpões *stand alone* como galpões dentro de condomínios industriais e logísticos. Além disso, o estoque total considera todos os empreendimentos independente da classificação (A, B ou C).

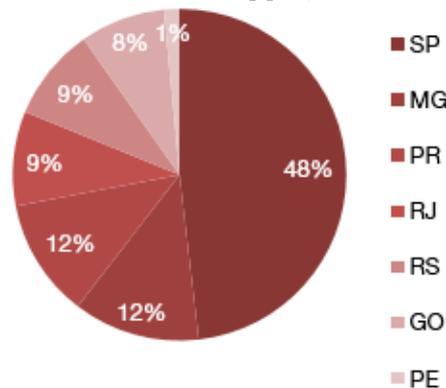


O resultado previsto para 2018 é de início da recuperação. Em termos de Absorção Líquida, 2017 foi o pior ano registrado, com resultado 55% abaixo da média dos últimos cinco anos.

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

O novo estoque entregue em 2017 está concentrado nas regiões Sul e Sudeste do país. Com sete novos empreendimentos e 355 mil m<sup>2</sup> construídos, São Paulo lidera o ranking, seguido por Minas Gerais e Paraná.

### Novo Estoque 2017 por Estado



Fonte: NAI Brazil

Em Minas Gerais o novo estoque entregue corresponde a dois empreendimentos: Centro Industrial Tecnológico Varginha e o Parque Torino, que juntos somam 90 mil m<sup>2</sup> construídos. Já no Paraná os 85 mil m<sup>2</sup> entregues estão concentrados em apenas um empreendimento: Portal do Porto. A metade dos empreendimentos entregues hoje apresenta disponibilidade acima dos 50%.

## 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 da localização, padrão, idade, conservação e acesso.

Dentre as pesquisas de mercado conduzidas na região de influência dos imóveis em estudo, foram encontradas sete opções de galpões em oferta para locação que foram classificadas como sendo efetivamente comparáveis às propriedades em estudo. Cinco dos empreendimentos considerados estão na cidade de Betim e dois na cidade de Contagem.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão e acesso. A média de valores unitários encontrados ficou em R\$ 20,02/m<sup>2</sup> construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$14,96/m<sup>2</sup> construído.

**ANÁLISE SWOT:**

|   |   |
|---|---|
| <p><i>Pontos Fortes (Strength)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localização privilegiada, com fácil acesso;</li> <li>▪ Promocionalidade / visibilidade.</li> </ul>            | <p><i>Pontos Fracos (Weakness)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entorno imediato predominantemente composto por residências, com pouca estrutura comercial.</li> </ul>      |
| <p><i>Oportunidades (Opportunities)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zoneamento permissivo para diversas atividades;</li> <li>▪ Contrato atípico de longa duração.</li> </ul> | <p><i>Ameaças (Threats)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ofertas similares nas cidades próximas, como Contagem;</li> <li>▪ Momento político / econômico incerto.</li> </ul> |

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM

## Avaliação

### Metodologia

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

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

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

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

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

### Valor de locação

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

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

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

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

A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$17,81 e R\$22,00/m<sup>2</sup> construído sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$13,29 e R\$16,15/m<sup>2</sup> construído.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

| # | Elemento                     | Idade Aparente (Anos) | Estado de conservação    | Área construída (m <sup>2</sup> ) | Preço Pedido (R\$) | Imobiliária                | Telefone (31) |
|---|------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1 | Av Tapajós 703               | 1                     | Nova - A                 | 13.500,00                         | R\$297.000,00      | Só Galpões                 | 3291-2860     |
| 2 | Av Tapajós 703               | 1                     | Nova - A                 | 10.000,00                         | R\$220.000,00      | Só Galpões                 | 3291-2860     |
| 3 | Av Tapajós 703               | 1                     | Nova - A                 | 16.000,00                         | R\$352.000,00      | Só Galpões                 | 3291-2860     |
| 4 | Rua Antônio Soares de Melo 1 | 5                     | Entre Nova e Regular - B | 25.546,00                         | R\$455.000,00      | Só Galpões                 | 3291-2860     |
| 5 | Via Vereador Joaquim Costa   | 10                    | Entre Nova e Regular - B | 15.000,00                         | R\$275.000,00      | PHGT Negócios Imobiliários | 3373-3188     |
| 6 | Av Apio Cardoso 100          | 10                    | Entre Nova e Regular - B | 15.000,00                         | R\$300.000,00      | Porto da Serra Imóveis     | 3581-2228     |
| 7 | Av. Imbiruçu/Via Expressa    | 5                     | Nova - A                 | 4.262,67                          | R\$76.728,00       | Sempre Imóveis             | 3291-2860     |

Elementos 01, 02 e 03



Elemento 04



Elemento 05



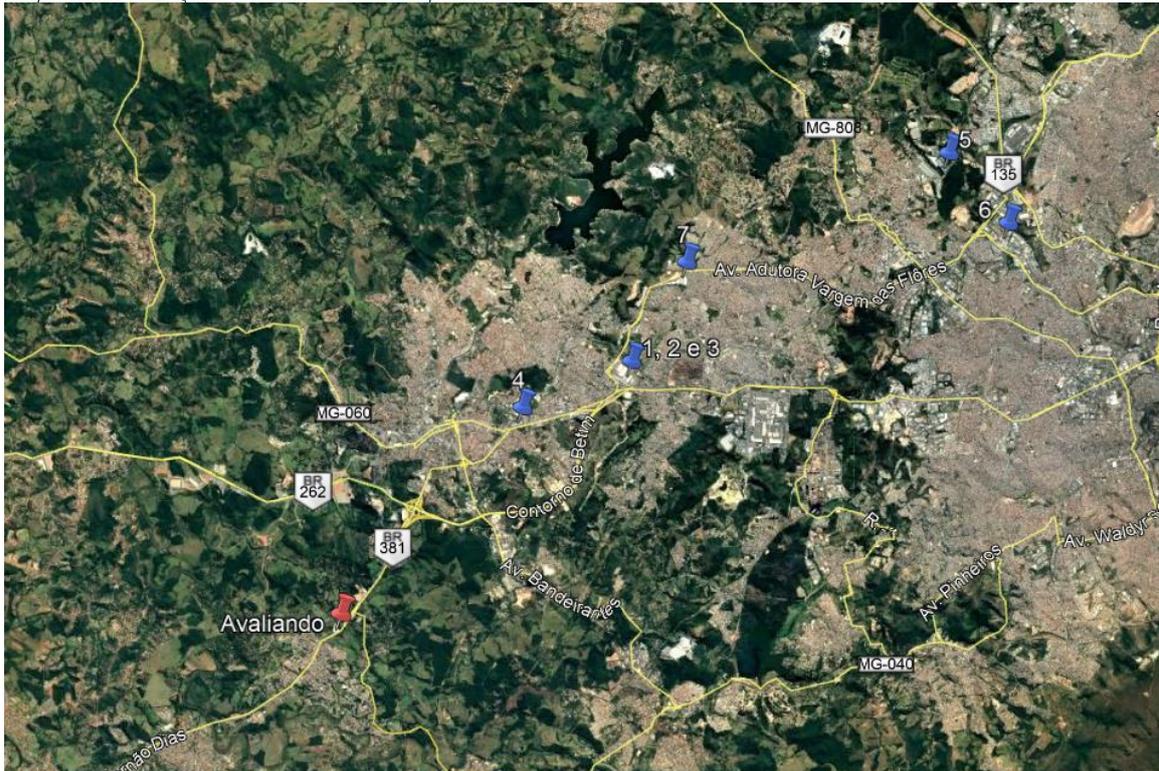
Elemento 06



Elemento 07



Mapa de localização dos elementos comparativos



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil.

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO.** Para cada um dos imóveis em oferta aproveitados como comparáveis nesse trabalho, foram utilizados fatores de homogeneização de modo a equalizar as diferenças observadas. Para a homogeneização dos valores unitários utilizamos os fatores descritos a seguir.

Fator Oferta:

Esse fator é utilizado para dirimir a eventual elasticidade existente nos valores pedidos dos imóveis utilizados como elementos comparativos. Para esse trabalho, considerando-se a atual situação de mercado e todos os aspectos detalhados no capítulo de mercado desse trabalho, utilizou-se um deságio de 15%.

Fator Localização:

Com o intuito de dirimir o impacto existente entre as diferenças verificadas na localização dos comparáveis em relação ao imóvel em estudo, faz-se necessário utilizar o fator localização, de acordo com a promocionalidade de cada endereço, bem como sua situação específica no bairro.

Fator Depreciação:

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

Fator Padrão:

O fator padrão é utilizado para adequar as diferentes características construtivas dos elementos no que diz respeito a acabamentos e áreas comuns, bem como ao público-alvo ao qual se destina cada produto. Para tal, utilizou-se como parâmetro de avaliação o estudo *Ibape SP - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos*, 2017, conforme a tabela a seguir:

|        | Padrão Ibape     | Mínimo | Médio | Máximo |
|--------|------------------|--------|-------|--------|
| Galpão | Padrão Econômico | 0,518  | 0,609 | 0,700  |
|        | Padrão Simples   | 0,982  | 1,125 | 1,268  |
|        | Padrão Médio     | 1,368  | 1,659 | 1,871  |
|        | Padrão Superior  |        | 1,872 |        |

Fonte: IBAPE/SP 2017

#### Fator Acesso:

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

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, obteve-se o valor unitário de R\$14,96/ m<sup>2</sup> construído. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

| #            | Vunit c/<br>F Oferta | F Localiz | F Deprec | F Padrão | F Acesso | F Total | VUnit<br>Homog  | VUnit<br>Saneado |
|--------------|----------------------|-----------|----------|----------|----------|---------|-----------------|------------------|
| 1            | R\$18,70             | 1,00      | 0,95     | 0,85     | 1,00     | 0,80    | R\$14,99        | R\$14,99         |
| 2            | R\$18,70             | 1,00      | 0,95     | 0,85     | 1,00     | 0,80    | R\$14,99        | R\$14,99         |
| 3            | R\$18,70             | 1,00      | 0,95     | 0,85     | 1,00     | 0,80    | R\$14,99        | R\$14,99         |
| 4            | R\$15,14             | 1,00      | 0,97     | 1,00     | 1,00     | 0,97    | R\$14,70        | R\$14,70         |
| 5            | R\$15,58             | 0,90      | 1,00     | 1,00     | 1,10     | 1,00    | R\$15,58        | R\$15,58         |
| 6            | R\$17,00             | 0,90      | 1,00     | 1,00     | 1,05     | 0,95    | R\$16,15        | R\$16,15         |
| 7            | R\$15,30             | 1,00      | 0,97     | 0,85     | 1,05     | 0,87    | R\$13,29        | R\$13,29         |
| <b>Média</b> | <b>R\$17,02</b>      |           |          |          |          |         | <b>R\$14,96</b> | <b>R\$14,96</b>  |

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

- $21.295,03 \text{ m}^2 \text{ (Área construída)} \times \text{R\$ } 14,96 / \text{ m}^2 \text{ (Valor Unitário)} = \text{R\$ } 318.511,92$
- Valor de Mercado para Locação = R\$ 318.500,00

## Valor de venda

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

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

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

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

| RECEITAS PROJETADAS:                |  |
|-------------------------------------|--|
| Contrato em Vigor                   | Contrato atípico até Dez/2027: R\$376.000,00 ou 17,66/m <sup>2</sup> construído, conforme informações do cliente.  |
| Novo Contrato (ao término do atual) | - Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: R\$ 14,96/m <sup>2</sup> construído;<br>- Prazo de contrato: 120 meses. |
| Crescimento Real                    | Ano 1 = 0,0%;<br>Ano 2 = 1,53%;<br>Ano 3 a 10 = 1,5%.  |

| DESPESAS PROJETADAS: |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Prazo de Absorção    | 12 (doze) meses                  |
| Carência:            | 4 (quatro) meses                 |
| IPTU na vacância     | R\$ 0,27/m <sup>2</sup> /mês;    |
| Comissão de venda    | 4,00% na revenda (capitalização) |

| INVESTIMENTOS:              |  |
|-----------------------------|--|
| Fundo de Reposição do Ativo | 1,50% sobre o Resultado Operacional Líquido após o primeiro ano; |
| CAPEX                       | Não considerado  |

| TAXAS FINANCEIRAS:              |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Taxa de Desconto                | 10,50% ao ano   |
| Taxa de Capitalização Terminal: | 10,00% ao ano   |
| Inflação:                       | Não considerada |

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

|                                       | Ano 1                 | Ano 2                | Ano 3                | Ano 4                | Ano 5                | Ano 6                | Ano 7                | Ano 8                | Ano 9                | Ano 10                |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Início do Período                     | jun-18                | jun-19               | jun-20               | jun-21               | jun-22               | jun-23               | jun-24               | jun-25               | jun-26               | jun-27                |
| <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\$ 4.465.092         |
| Comissão de Locação                   | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | -R\$ 18.214           |
| 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\$ 4.446.879</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                 |
| IPTU - Vacância                       | R\$ 0                 | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                | R\$ 0                 |
| <b>Total de Despesas Operacionais</b> | <b>R\$ 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\$ 4.446.879</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\$ 66.703           |
| <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\$ 66.703</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\$ 42.690.034</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\$ 47.070.209</b> |
| <b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>   | <b>R\$ 42.437.035</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| <b>VALOR DE MERCADO</b>               | <b>R\$ 42.440.000</b> |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| Valor Unitário (R\$/m² construído)    | R\$ 1.992,95          |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |

VIA DIGITAL -

## Encerramento e conclusão final de valor

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

### VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 42.440.000,00 (Quarenta e Dois Milhões e Quatrocentos e Quarenta Mil Reais)

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

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667

---

Claudio M. Costato  
Diretor – Avaliação & Consultoria  
NAI Brazil

---

Júlia Barros de Carvalho  
CREA nº 5061478674  
Gerente – Consultoria & Avaliação  
NAI Brazil

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

## Anexo I – Especificação da avaliação

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

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

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

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

### Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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

### Método da Capitalização de Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I.

## Anexo II – Documentação recebida

As Matrículas do imóvel possuem (somadas) 13 páginas no total. Assim sendo, dado este grande volume, vamos anexar apenas a primeira página, a última página e a página que informa o proprietário do imóvel. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

MATRÍCULA. 91.963

República Federativa do Brasil

Estado de Minas Gerais  Comarca de Betim

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO**

LIVRO Nº. 2 REGISTRO GERAL  
 Prefeitura de Betim

MATRÍCULA Nº 91.963.  
 15 de outubro de 1990.

**Imóvel:** Uma gleba de terras, com área de aproximadamente 20.179,0m<sup>2</sup> (vinte mil, cento e setenta e nove metros quadrados), situada no lugar denominado "LIMAS", zona rural deste município de Betim, desmembrada da área maior de 617.995m<sup>2</sup>, tendo a gleba ora desmembrada a seguinte descrição no sentido horário: "Inicia-se no ponto 1, situado no eixo da via vicinal de acesso à gleba, seguindo até o ponto 2 com o rumo de 29°27'13"NW, com distância de 100,51m (cem metros e cinquenta e um centímetros), confrontando com Maria Elvira Moreira Marcellini e outros, daí, segue até o ponto 3, com o rumo de 83°14'07"NE e distância de 30,67 metros, confrontando com Heroês de tal, daí, segue pela cerca divisa, até o ponto 4, com o rumo 74°05'38", NE e distância de 45,94 metros, confrontando com Heroês de tal, daí segue até o ponto 5, com rumo de 73°59'16"NE e distância de 33,43 metros, confrontando com Heroês de tal, daí segue pela cerca divisa até o ponto 6, com o rumo de 09°00'00" SW e distância de 21,00 metros, confrontando com Mercês de tal, daí segue pelo bordo da via vicinal numa distância de 22,61 metros, confrontando com Mercês de tal até o ponto 7, daí segue pela cerca divisa com o rumo de 53°50'31" SE, e distância de 16,10 metros, confrontando com Mercês de tal até encontrar o ponto 8, daí segue pela cerca divisa com o rumo de 09°35'49" SE e distância de 48,00 metros, confrontando com Mercês de tal até encontrar o ponto 9, daí segue pela cerca divisa, com o rumo de 11°45'28"SW e distância de 17,89 metros, confrontando com França de tal, até encontrar o ponto 10, daí, segue pela cerca até o ponto 11, com o rumo de 9°20'31" SW e distância de 26,95 metros, confrontando com França de tal, daí segue até o ponto 12 com o rumo de 23°17'28" SW a distância de 51,61 metros, confrontando com França de Tal, daí segue pela cerca divisa, até o ponto 13, com o rumo de 38°42'59"SW e distância de 23,01 metros, confrontando com Avellino Simões, daí segue até o ponto 15, situado no eixo da via vicinal de acesso, com o rumo de 59°55'27" SW e distância de 135,61 metros, confrontando com Maria Elvira Moreira Marcellini e outros, daí segue pelo eixo da via vicinal de acesso, num trecho de 235,60 metros de comprimento até encontrar o ponto 1, onde teve início esta descrição, ficando caracterizada como faixa de servidão a área correspondente a toda a extensão da frente da gleba, que confronta com o eixo da via vicinal de acesso, com largura de 3,5 metros, num trecho de 235,60 metros de comprimento, totalizando uma área de servidão de 1.608,60m<sup>2</sup>, conforme planta escala 1:2000, de conhecimento das partes, ut escritura. A gleba acima matriculada, não é atingida por servidão a favor da Conig, ut escritura. Imóvel cadastrado no INCR sob o nº 426.024.000.248-1, exercício de 1989, quitado, área total

1ª VERSÃO IMPRESSA

VIA L

# República Federativa do Brasil

Estado de  
Minas Gerais



Comarca de  
Betim

## SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO

Matrícula N° 91963 - ficha. 4

refere-se à venda de 75,46703% do imóvel aqui matriculado, EM COMUM, correspondente a área de 15.228,49m<sup>2</sup>. A compradora têm ciência da servidão constante na presente matrícula, ut escritura. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 332017. Emolumentos dos Atos: R\$6.904,92. Taxa de Fiscalização: R\$5.280,00. Total: R\$12.184,92. ASJ/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolína O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

R-14- 91.963. Protoc. 333.821 de 19/02/18, liv. 1-AB- 08 de março de 2018 - COMPRA E VENDA. Transmitente: SANCHES PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ n° 13.252.170/0001-05, com sede na Estrada Municipal Luiz Fernando Marchi, n° 240, Sala 01, Bairro Jardim Nova Leme, em Leme/SP. Adquirente: **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ n° 02.671.743/0001-19, com sede na Rua Gomes de Carvalho, n° 1.195, 4° andar, Sala 2B, Edifício Madison, em Vila Olímpia/SP. Título: Compra e Venda Pública, Cartório do 14° Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo, livro 5045, Fls. 159/168, em 23/01/2018. Valor: R\$10.000.000,00 quitados. Foi pago o ITBI no valor de R\$152.054,29, sobre a avaliação de R\$10.000.000,00, sendo que foi concedido o desconto no valor de R\$48.000,00, conforme guia que fica arquivada juntamente com a Certidão Negativa de Débitos com o Município. A presente refere-se à venda de 75,46703% do imóvel aqui matriculado, EM COMUM, correspondente a área de 15.228,49m<sup>2</sup>. A compradora têm ciência da servidão constante na presente matrícula, ut escritura. Emolumentos de todos os atos do protocolo n° 333821. Emolumentos dos Atos: R\$6.922,14. Taxa de Fiscalização: R\$5.285,40. Total: R\$12.207,54. PSS/X. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolína O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-15- 91.963 de 27/03/2018 - RETIFICAÇÃO - EX OFFÍCIO. Fica retificado o R-14 da presente matrícula para constar que o adquirente correto é: **GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO**

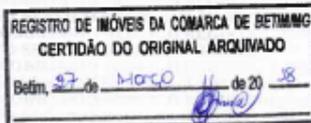
(Continuação do anverso.....)

**IMOBILIÁRIO, CNPJ nº 26.614.291/0001-00**, doravante denominada por "**FUNDO**", representada pela CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 02.671.743/0001-19, com sede na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º Andar, Sala 2B, Edifício Madison, em Vila Olímpia/SP, na qualidade de instituição administradora do FUNDO, e não como constou, conforme verificação feita no próprio instrumento que originou o referido registro. GBS/ASL. Dou fé. (a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

AV-15- 91.963. Protoc. 335.243 de 22/03/18, liv.1-AC - 27 de março de 2018. **RESTRIÇÕES.** De acordo com a Lei nº 8.668/1993 e a Instrução CVM no 205/1994, consta no imóvel aqui matriculado, as restrições dispostas no Artigo 7º da referida Lei 8.668, de que tal ativo: a) - Não integra o ativo da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. b) - Não responde direta ou indiretamente por quaisquer obrigações da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. c) - Não compõe a lista de bens e direitos da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, para efeitos de liquidação judicial ou extrajudicial. d) - Não pode ser dado em garantia de débito de operação da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e) - Não é passível de execução por quaisquer credores da CM Capital Markets Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, por mais privilegiados que possam ser. f) - Não pode ser objeto de ônus reais, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Cartório do 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP, livro 5045, Fls. 159/168, em 23/01/2018. Emolumentos de todos os atos do protocolo nº 335243. Emolumentos dos Atos: R\$106,40. Taxa de Fiscalização: R\$31,40. Total: R\$137,80. GBS/ASL. Dou fé.(a.) Vander Zambeli Vale - Oficial.

*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada



*Karolina O. dos Santos Lima*  
Escrevente Autorizada

**ESTA CERTIDÃO, ISOLADAMENTE, NÃO É SUFICIENTE PARA:**  
1) Lavrar Escrituras/Contratos de alienação e instituição de direitos reais;  
2) Abrir matrícula em outro cartório (Dec. 93.240/86, Lei 6015/73, Inst. 192/90 C/JG - TJMG)

**SERVIÇO REGISTRAL IMOBILIÁRIO** Av. Governador Volpato, 518  
Betim - Estado de Minas Gerais 3º andar - Fone: 3199-1400 - Betim - MG

**Poder Judiciário-TJMG**  
Corregedoria Geral Justiça

**Selo Eletrônico Nº: BYU45140**  
**Cód. Seg: 5982.2504.5714.3023**

Protocolo Nº 335243 - criado em 22/03/2018  
Qtde. Atos Praticados: 001 - Data: 27/03/2018  
Emol: R\$17,05+TPJ R\$6,02 = Valor Final: R\$ 23,07  
Consulte a validade deste Selo no site:  
<https://selos.tjmg.jus.br>  
VÁLIDO SOMENTE SEM EMENDAS OU RASURAS



**MEMORIAL DESCRITIVO DO TERRENO  
MATRÍCULA 106.956**

**IPТУ**

MEMORIAL DESCRITIVO  
TERRENO DE MAT. Nº 106.956  
LOCALIZAÇÃO NUM LUGAR DENOMINADO "LIMAS" - BETIM - MG  
ÁREA = 18.125,95m²

Memorial Descritivo de um TERRENO de matrícula nº 106.956, propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. - CNPJ Nº 02.999.999/0001-50, conforme cartão de registro de 20 de fevereiro de 2015, localizado num lugar denominado "LIMAS", município de Betim/MG, conforme limites e confrontações a seguir: Inicie-se no vértice denominado "V1", referenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM: SIRGAS 2000, Sistema UTM; (E=551.257,215m e N=7.756.593,265m) vértice este localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e divisa da propriedade de Fiança de Tel. dividindo-o com o DENIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (pela Rodovia Fênix Dias - BR-381). Del segue pela divisa e faixa de domínio da rodovia confrontando com DENIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte (pela Rodovia Fênix Dias - BR-381) com o azimute de 210°02'19" e a distância de 17,05m até o vértice "V2" (E=551.262,771m e N=7.756.562,465m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e ROD (ponto de curva à direita). Del 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=7.756.472,909m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e PT (ponto de tangência da curva). Del segue pela divisa e faixa de domínio da rodovia com o azimute de 247°00'54" e a distância de 105,87m até o vértice "V4" (E=551.079,677m e N=7.756.420,054m) localizado no alinhamento de Faixa de Domínio da Rodovia Fênix Dias - BR-381 e entroncamento de divisas. Del segue por linha ideal de divisas confrontando com o imóvel de matrícula nº 91.963 de propriedade de JEFER - Produtos Siderúrgicos Ltda. com o azimute de 28°18'10" e a distância de 227,52m até o vértice "V5" (E=551.187,548m e N=7.756.520,401m) localizado no entroncamento de divisas e canto de cerca. Del segue por cerca de divisas confrontando com Fiança de Tel com o azimute 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 18.126,95m².

Betim, 15 de maio de 2015

RESP. TÊC: Ricardo Nogueira do Amaral - CREA: 2807/TD

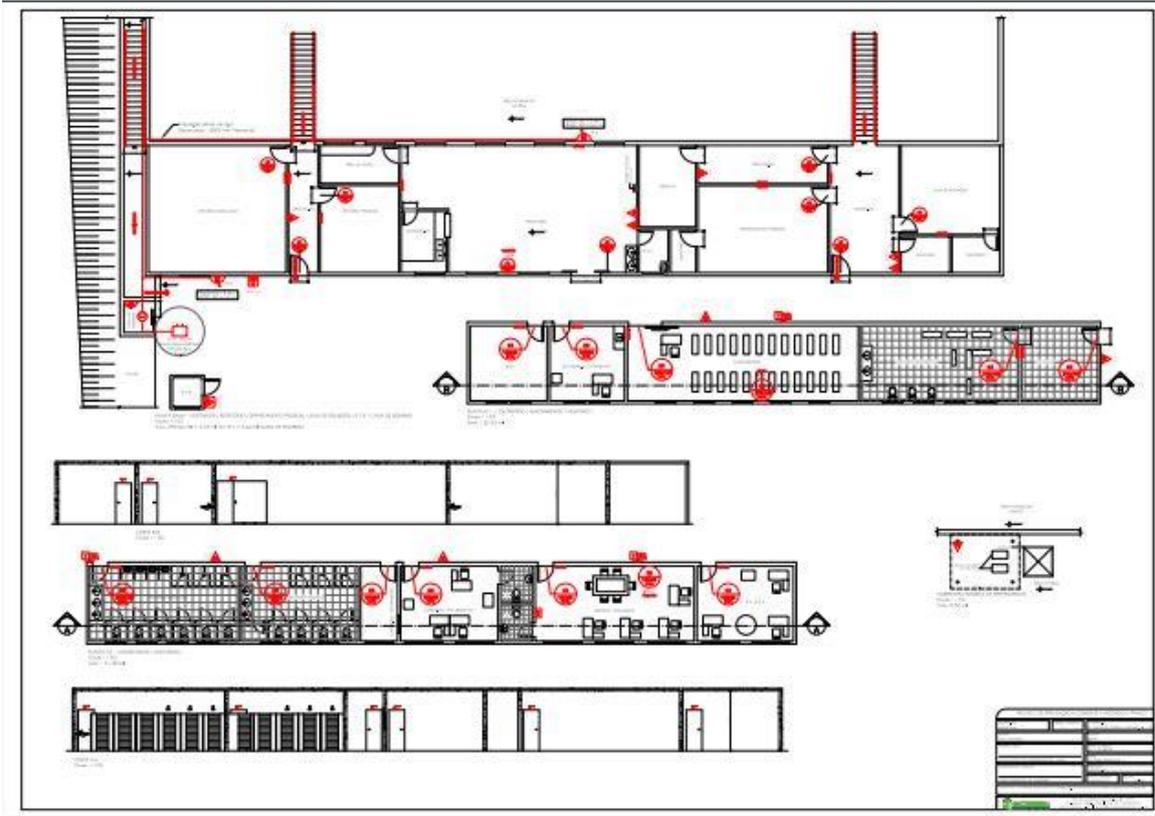
JEFER - PRODUTOS SIDERÚRGICOS LTDA. - CNPJ Nº 02.999.999/0001-50

| CONTRIBUÍDA  |            | D.A.M.              |                     | NºInsc. Parc.     |                     |
|--|------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| 117399001-JEFER PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA             |            | 1819627 / 2017      |                     | 1882228 / 2017    |                     |
| Endereço de Localização: APOLOINO PEREIRA MARTINS      |            |                     |                     |                   |                     |
| Logradouro: CASA AMARELA                               |            |                     |                     |                   |                     |
| Número: s/n  |            |                     |                     |                   |                     |
| Lote: AREA   |            |                     |                     |                   |                     |
| Quadra: AREA   |            |                     |                     |                   |                     |
| OPÇÃO/CPJ  |            | Inscrição / C.M.C.  |                     | Tributação        |                     |
| 02.999.999/0003-11                                     |            | 001880010000001     |                     | I.P.T.U. 2017     |                     |
| Exercício  |            | Inscrição Anterior  |                     | Lote Oficial      |                     |
| 2017   |            | 1880010020001       |                     | AREA              |                     |
| Referência   |            | Vencimento          |                     | Número Número     |                     |
| 6/6  |            | 20/12/2017          |                     | 11000025008974162 |                     |
| Regime de Utilização                                   |            | INDUSTRIAL          |                     |                   |                     |
| Tabela de Valores                                      |            |                     |                     |                   |                     |
| ÁREA   | VALOR      | VALOR               | VALOR               | VALOR             | VALOR               |
| Área Terreno   | Proporção  | Área Tributável     | Valor m²            | Valor Terreno     | Valor Usual Terreno |
| 18126,95   | 100,000000 | 18126,95            | 15,0000             | 271.904,25        | 323,0000            |
| Cálculos   |            |                     |                     |                   |                     |
| Valor Terreno  | Valor m²   | Fator Descontado    | Fator % de Descont. | Valor Usual       | Valor Usual         |
| 271.904,25   | 18126,95   | 0,8500              | 1,3650              | 231.108,58        | 323,0000            |
| Valor Total  |            | Valor Usual (usado) |                     | Valor do Imposto  |                     |
| 271.904,25   |            | 231.108,58          |                     | 36,737,00         |                     |
| Valor do Terreno - Valor da Construção                 |            |                     |                     |                   |                     |
| IPТУ PRECISAL  |            |                     |                     |                   |                     |
| TAXA SERV. COL. RESID. SÓLIDOS URBANOS                 |            |                     |                     |                   |                     |
| CONSERVAÇÃO DE VAS E LOGRADOUROS PÚBLIC                |            |                     |                     |                   |                     |
| SANEAMENTO   |            |                     |                     |                   |                     |
| IMB.   |            |                     |                     |                   |                     |
| DESCONTO:  |            |                     |                     |                   |                     |
| Total: 5.737,00  |            |                     |                     |                   |                     |
| 8169000057-0 37000545201-3 71220110000-5 50089874162-3 |            |                     |                     |                   |                     |
| CONTRIBUÍDA  |            | D.A.M.              |                     | NºInsc. Parc.     |                     |
| 117399001-JEFER PRODUTOS SIDERURGICOS LTDA             |            | 1819627 / 2017      |                     | 1882228 / 2017    |                     |
| Endereço de Localização: APOLOINO PEREIRA MARTINS      |            |                     |                     |                   |                     |
| Logradouro: CASA AMARELA                               |            |                     |                     |                   |                     |
| Número: s/n  |            |                     |                     |                   |                     |
| Lote: AREA   |            |                     |                     |                   |                     |
| Quadra: AREA   |            |                     |                     |                   |                     |
| Total a Pagar: 5.737,00                                |            |                     |                     |                   |                     |
| NÃO RECEBER ANOS O VENCIMENTO                          |            |                     |                     |                   |                     |
| **CERRANÇA SEM REGISTRO**                              |            |                     |                     |                   |                     |
| PAGÁVEL NOS BANCOS BRASILEIROS, BRASDESCO, CEF, ITAÚ,  |            |                     |                     |                   |                     |
| SANTANDER, LOTÉRICAS, E AGÊNCIA DO CORREIO LOCAL.      |            |                     |                     |                   |                     |
| 8169000057-0 37000545201-3 71220110000-5 50089874162-3 |            |                     |                     |                   |                     |

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE CC



PLANTA DE 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 NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COMO PROCESSO IMPRESSO