

# Laudo de Avaliação Imobiliária





DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA



– MD Papéis - Caieiras/SP –

Rodovia Pres. Tancredo A. Neves, s/nº – Serpa –  
Caieiras/SP

Laud 749 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 Caieiras, na região metropolitana de São Paulo.

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	03 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	Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves s/nº – Serpa – Caieiras/SP.	
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terreno: 139.077,00 m<sup>2</sup> (conforme Matrícula);</li> <li>▪ Construções: 47.626,96 m<sup>2</sup> (conforme Contrato de locação).</li> </ul>	
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matrícula nº 5.291, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha.</li> <li>▪ Cópia da Guia do IPTU para o exercício de 2017.</li> <li>▪ Planta de Implantação.</li> <li>▪ Instrumento de locação</li> </ul>	
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zona: ZUPI 1 – Zona de Uso Predominantemente Industrial 1;</li> <li>▪ Coeficiente de aproveitamento: 2 vezes a área do terreno;</li> <li>▪ Taxa de ocupação: 70%;</li> <li>▪ Gabarito de altura: Não há;</li> <li>▪ Usos permitidos: IB, IC e ID.</li> </ul>	

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRIMIDA

## 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 recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018;
- O Estado de São Paulo concentra cerca de 55% do estoque de galpões logísticos do País, com quase 8 milhões de m<sup>2</sup> construídos. A disponibilidade na região atingiu patamares altos com 26,8% no 1º trimestre de 2018, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio;
- O Submercado de Cajamar, área de influência do imóvel objeto desta avaliação, contempla 1,27 milhões de m<sup>2</sup> construídos, o que corresponde a 15,8% e 8,78% do inventário estadual e nacional, respectivamente. A taxa de vacância na região diminuiu de 22,2% no 4º trimestre de 2017 para 21,8% no primeiro trimestre de 2018. Já o preço nominal pedido sofreu ligeira redução, de R\$ 20,20/m<sup>2</sup> para R\$ 18,90/m<sup>2</sup>.

---

### AVALIAÇÃO

- Valor Justo para Venda:  
R\$ 62.700.000,00 (Sessenta e Dois Milhões e Setecentos Mil Reais).
- 

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE PARA USO IMPRESSO

## 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.....	9
DESCRIÇÃO DO ENTORNO .....	11
INFRAESTRUTURA E MELHORAMENTOS PÚBLICOS.....	11
ACESSO E TRANSPORTES.....	11
PLANEJAMENTO URBANO .....	12
ZONEAMENTO.....	12
DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	13
TITULAÇÃO.....	13
DISPÊNDIOS.....	13
CONTRATOS DE LOCAÇÃO EM VIGOR.....	13
MERCADO .....	14
CENÁRIO MACROECONÔMICO.....	14
ASPECTOS DO MERCADO IMOBILIÁRIO.....	15
DIAGNÓSTICO.....	16
AVALIAÇÃO .....	18
METODOLOGIA .....	18
VALOR DE LOCAÇÃO.....	18
VALOR DE VENDA.....	21
ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR.....	24
ANEXO I – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO .....	25
ANEXO II – DOCUMENTAÇÃO RECEBIDA.....	26
ANEXO III – PREMISSAS, RESSALVAS E LIMITAÇÕES .....	31

## Objeto

O imóvel objeto deste relatório é uma planta industrial atualmente ocupada pela MD Papéis, localizada no bairro de Serpa, no município de Caieiras, estado de SP.

*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 03 de julho de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 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 uma planta industrial, com as seguintes características básicas:

### Terreno

- Área: 139.077,00 m<sup>2</sup>;
- Formato: irregular;
- Frente: Aproximadamente 50 metros de frente para a Via Local Privativa de acesso;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: Acidentada (aclives e declives);
- Condição do solo: Aparentemente seco.

Implantação



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

### Construções e Benfeitorias

A planta industrial em estudo possui estrutura em concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria e fachada revestida em massa com pintura, com algumas faces revestidas em tijolos aparentes e também pastilhas cerâmicas e vidros temperados. Possui bom nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por diversas edificações, as quais contemplam principalmente escritórios, armazéns de matéria prima, setores de produção e depósito de produtos finalizados. O croqui a seguir apresenta a segmentação realizada através de mapeamento com o suporte do Google Earth:

- Prédio 1 - Escritórios & Produção
- Prédio 2 - Calderaria desativada
- Prédio 3 - Depósito
- Prédio 4 - Armazens
- Prédio 5 - Armazém Metálico
- Prédio 6 - Escritórios e Depósito
- Prédio 7 - ETE
- Prédio 8 - Diversos
- Prédio 9 - Diversos
- Prédio 10 - Diversos
- Prédio 11 - Diversos
- Prédio 12 - Diversos
- Prédio 13 - Diversos
- Prédio 14 - Captação
- Prédio 15 - Armazém
- Prédio 16 - Comunitário
- Prédio 17 - Diversos
- Prédio 18 - Energia
- Prédio 19 - Caixa D'água



Fonte: Google Earth/Cliente, editado por NAI Brazil

Na imagem acima as áreas destacadas em verde referem-se à faixa de 30 metros a partir do leito do rio que, conforme diretrizes do Código Florestal (Lei nº 12.651/12), não podem dispor de qualquer construção. No entanto, as edificações que se encontram dentro desta faixa “*non aedificandi*” são anteriores a 22 de julho de 2008 (data base considerada para o trâmite da lei). Conforme constatado em consulta informal realizada junto aos órgãos públicos, tais construções estariam dispensadas de eventual necessidade de demolição. Para a avaliação do imóvel consideramos que a área seja regular e não tenha nenhum impedimento.

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 30 anos;
- Estado de Conservação: Entre Regular e Necessitando de Reparos Simples (D);
- Pé-direito livre: Aproximadamente 2,80 metros nos escritórios e variação aproximada de 4,00 a 6,00 metros nos armazéns e setor de produção;
- Segurança contra incêndio: Hidrantes e extintores;
- Docas de carga e descarga: 1 doca no armazém de produtos finalizados;
- Ar Condicionado: Há alguns aparelhos individuais, porém os escritórios já possuem majoritariamente sistema Central tipo self-contained.

#### ACABAMENTOS INTERNOS:

Construção	Piso	Paredes	Forro
Escritórios	Cerâmica, Tacos, carpete e Elevado (Somente no TI).	Massa com pintura	Modular ou massa com pintura
Armazéns de Matéria Prima	Concreto	Alvenaria com tijolos aparente	Madeira ou estrutura metálica
Depósito de Produtos Finalizados	Concreto	Telhas metálicas	Telhas metálicas
Setor de Produção	Concreto	Massa com pintura	Massa com pintura

#### QUADRO DE ÁREAS

	Áreas (m²)
Terreno	139.077,00
Construída	47.626,96

#### FOTOGRAFIAS:



Acesso/Portaria



Circulação interna



*Operações*



*Docas e área de manobra*



*Docas e acesso de materiais*



*Operacional – Armazenagem*



*Equipamento para produção*



*Área de manutenção e checagem*



*Produção de papel e maquinário*



*Estação de Tratamento de Água*



Área administrativa



Auditório



Depósito de titânio



Administrativo e diretoria

## Localização

O imóvel em estudo está situado na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, s/nº, no bairro de Serpa, Caieiras/SP.

O local dista cerca de 8 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 Rodovia Presidente Tacredo de Almeida Neves e a Avenida Professor Carvalho Pinto.

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

- 300 metros da Rodovia dos Bandeirantes (não possui acesso direto);
- 3,3 quilômetros da CMPC (Compañía Manufacturera de Papeles y Cartones);
- 3,6 quilômetros da Companhia Melhoramentos; e
- 8,5 quilômetros do acesso à Rodovia Anhanguera.

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

A região é predominantemente industrial e em um raio inferior a 5 km a partir do avaliando é possível encontrar três outras atividades industriais, das quais duas são relacionadas a papel e celulose (CMPC e Companhia Melhoramentos) e uma a mineração (Pedrix). O imóvel é margeado pelo Rio Juqueri. O avaliando está localizado em uma região cujo seus vizinhos imediatos não possuem área construída.



Mineradora Pedrix

Fonte Google, editado por NAI Brazil

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



Condomínio Nova Caieiras



Rio Juqueri



Parque Anhanguera

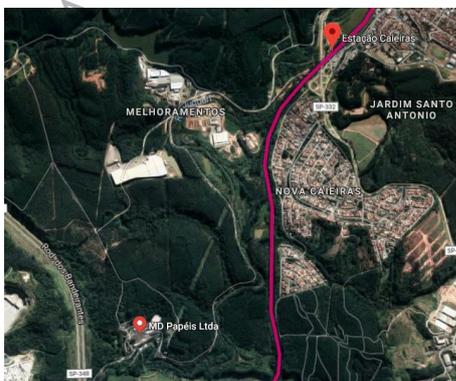
## Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, energia elétrica (luz e força), telefonia, transmissão de dados e arborização. As vias de acesso ao imóvel não possuem pavimentação, guias, sarjetas, calçadas e drenagem de águas pluviais.

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 acesso às principais rodovias é regular, podendo ser feito através da via local de acesso ao imóvel e pela Estrada de Perus, que possui ligação com a Rodovia Anhanguera. Em termos de transporte urbano, o acesso ao imóvel seria somente de veículo fretado ou particular



Fonte: Google, editado por NAI Brazil

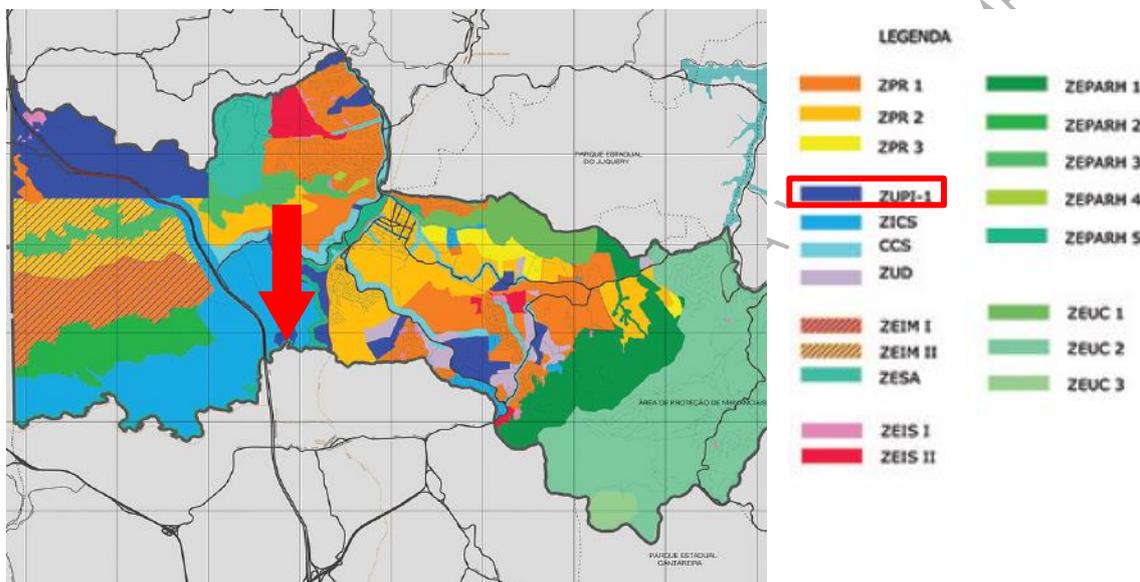
Vale mencionar que a Estação Caieiras da Linha 7 Rubi da CPTM, está localizada próxima da região central do Município de Caieiras e a 5,7 quilômetros do imóvel. A linha 7 Rubi faz a ligação da região Central de São Paulo (Luz) e com o município de Jundiaí/SP. Possui também conexões com a Linha 8 Diamante da CPTM e com as Linhas 1 Azul, 3 Vermelha e 4 Amarela do Metrô.

O Aeroporto Internacional de Cumbica, em Guarulhos, localiza-se a cerca de 60 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos e internacionais em aeronaves de pequeno e grande porte, sendo atingível em cerca de 1 hora e 30 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

## Planejamento urbano

### Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma **ZUPI 1 – Zona de Uso Predominantemente Industrial 1**, na Macrozona de Consolidação Urbana de Caieiras, conforme a Lei Estadual 1817/1978 e a Lei Municipal 4546/2012;



Fonte: Prefeitura Municipal de Caieiras, editado por NAI Brazil

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

Lei	1817/81 (Estadual)	4546/12 (Municipal)
Coefficiente de Aproveitamento Básico	N/I	0,5
Coefficiente de Aproveitamento Máximo	1,0	2,0
Taxa de Ocupação	70%	70%
Usos Permitidos	IN, IA, IB, IC e ID	IB, IC e ID

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 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, sob a matrícula nº 5.291, em um título único. Segundo certidão datada de 27 de junho de 2017, consta como proprietário a GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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 24422.24.63.0001.00.000 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal de Caieiras. A cópia da guia do IPTU fornecida para o exercício de 2017 contém as seguintes informações:

- Áreas: 139.077,00 m<sup>2</sup> de terreno e 41.818,70 m<sup>2</sup> construídos;
- Valor Venal: R\$ 8.619.703,55; e
- Valor do Imposto a Pagar: R\$ 140.666,04.

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 Atípico	
Tipo:	Galpões Industriais e Prédio Administrativo
Locadora:	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Locatária:	MD Papéis LTDA.
Datas:	Início do Contrato: junho/2017; Final do Contrato: junho/2027;
Prazo (meses):	120 (10 anos);
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 539.504,68;
Renovação Automática:	N/I;
Objeto:	Imóvel Industrial;
Inclusão de direito de preferência:	N/A;
Correção:	Anual pela variação do IPC-A;
Carência	N/A.

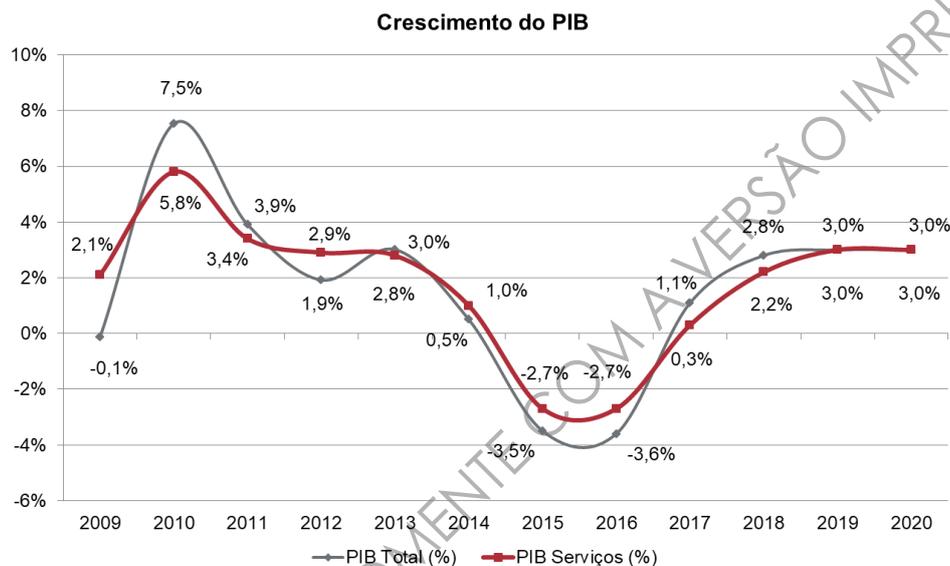
## Mercado

### Cenário macroeconômico

O ano de 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.



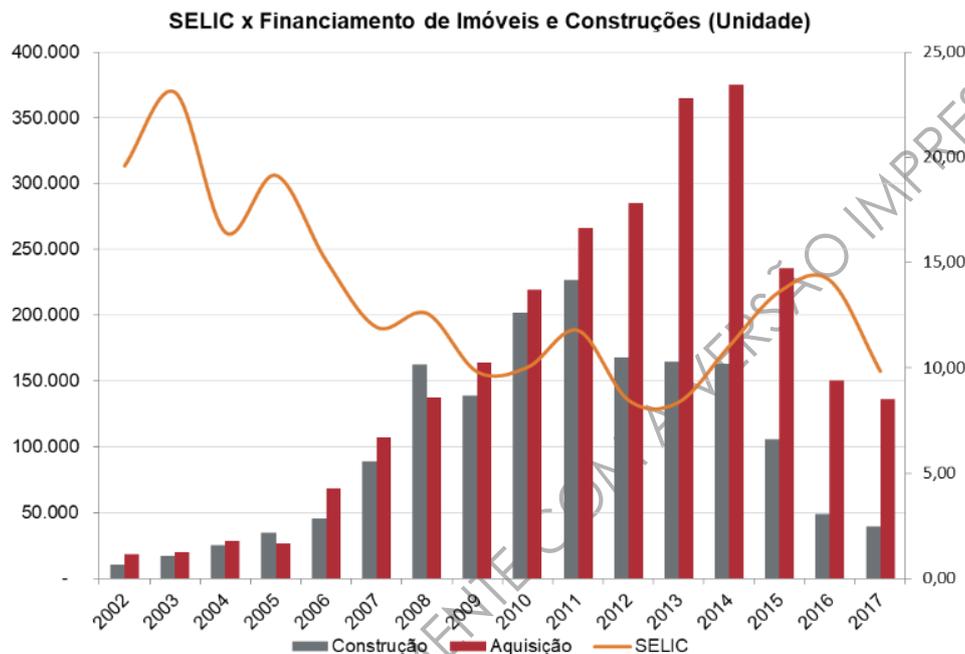
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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.:

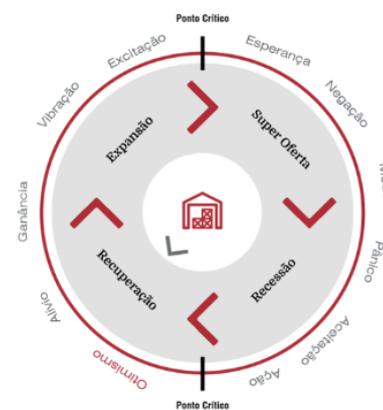


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

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.

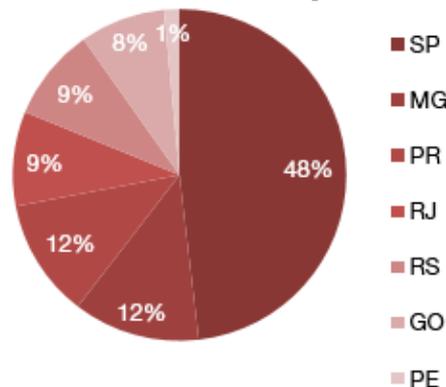


A previsão para o final do ano de 2018 é que a Absorção Líquida chegue a um patamar acima do resultado de 2016 e de 2017, porém ainda 40% abaixo da média dos últimos cinco anos.



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

O imóvel objeto deste relatório possui uma localização peculiar dada sua área estar inserida em uma região isolada e com acesso parcialmente restrito, especialmente pelas vias de acesso não pavimentadas. As construções são antigas, porém encontram – se em bom estado de conservação, atendendo bem ao ocupante atual.

Um ponto desfavorável é a conjuntura político-econômica negativa que o País vem enfrentando, impactando na retração do mercado imobiliário como um todo. Decisões de compra e venda de imóveis nesse momento tornaram-se mais demoradas.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão, idade, conservação e acesso. A média de valores unitários pedidos encontrados ficou em R\$ 15,52/m<sup>2</sup> construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$11,68/m<sup>2</sup> construído.

**ANÁLISE SWOT:**

<p><i>Pontos Fortes (Strength)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proximidade com a Rodovia dos Bandeirantes;</li> <li>▪ Fácil acesso à capital e ao interior.</li> </ul>	<p><i>Pontos Fracos (Weakness)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acesso ao imóvel;</li> <li>▪ Idade avançada das construções.</li> </ul>
<p><i>Oportunidades (Opportunities)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contrato atípico de longa duração.</li> </ul>	<p><i>Ameaças (Threats)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Excessiva concorrência no Submercado de Cajamar;</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.

Sendo assim, buscaram-se galpões industriais disponíveis para locação na região do entorno do imóvel e dentro de seu município, bem como também nas cidades vizinhas.

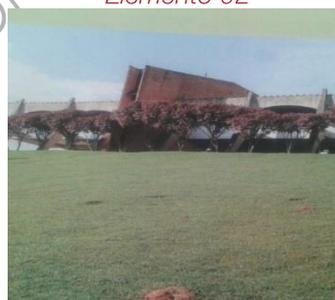
Quanto às ofertas utilizadas, foi encontrado um número significativo de elementos no município de Caieiras e Franco da Rocha. As principais diferenças, devidamente tratadas e explanadas no capítulo de avaliação desse laudo, ficaram por conta da localização, idade, conservação e padrão.

A variação do valor unitário observado entre as ofertas de galpões disponíveis ficou em um intervalo compreendido entre R\$ 7,50 e R\$ 20,00/m<sup>2</sup> de área construída, sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$ 9,85 e R\$ 13,14/m<sup>2</sup> de área construída.

**ELEMENTOS COMPARATIVOS:**

#	Elemento	Idade Aparente (Anos)	Estado de conservação	Área construída (m²)	Preço Pedido (R\$)	Imobiliária	Telefone (11)
1	Acesso via Avenida Tenente Marques	25	Regular - C	10.787,90	215.758,40	SGW Imóveis	4612-5041
2	Av. Jornalista Paulo Zingg	35	Reparos Simples - E	6.123,00	80.000,00	CR Imobiliária	5523-0597
3	Av. Luiz Vaz de Camões	30	Entre Nova e Regular - B	3.500,00	70.000,00	Luciana Borges	3641-3966
4	Av. Luiz Vaz de Camões	35	Regular - C	4.000,00	72.000,00	ADI Consultoria	4272-0922
5	Av. Doutor Olindo Dartora	35	Entre Regular e Reparos Simples - D	10.553,00	138.000,00	Ricardo Costa Imóveis	2672-4004
6	Av. Professor Miguel Franchini Neto	20	Regular - C	6.000,00	45.000,00	Acesso Negócios	99241-1301
7	Rod. Edgar Máximo Zambotto	35	Entre Regular e Reparos Simples - D	16.000,00	280.000,00	Paulo Roberto Leardi	2709-5200
8	Rod. Edgar Máximo Zambotto	35	Entre Regular e Reparos Simples - D	9.285,00	139.276,00	Aquilini	3289-8555

*Elemento 01*

*Elemento 02*

*Elemento 03*

*Elemento 04*

*Elemento 05*

*Elemento 06*

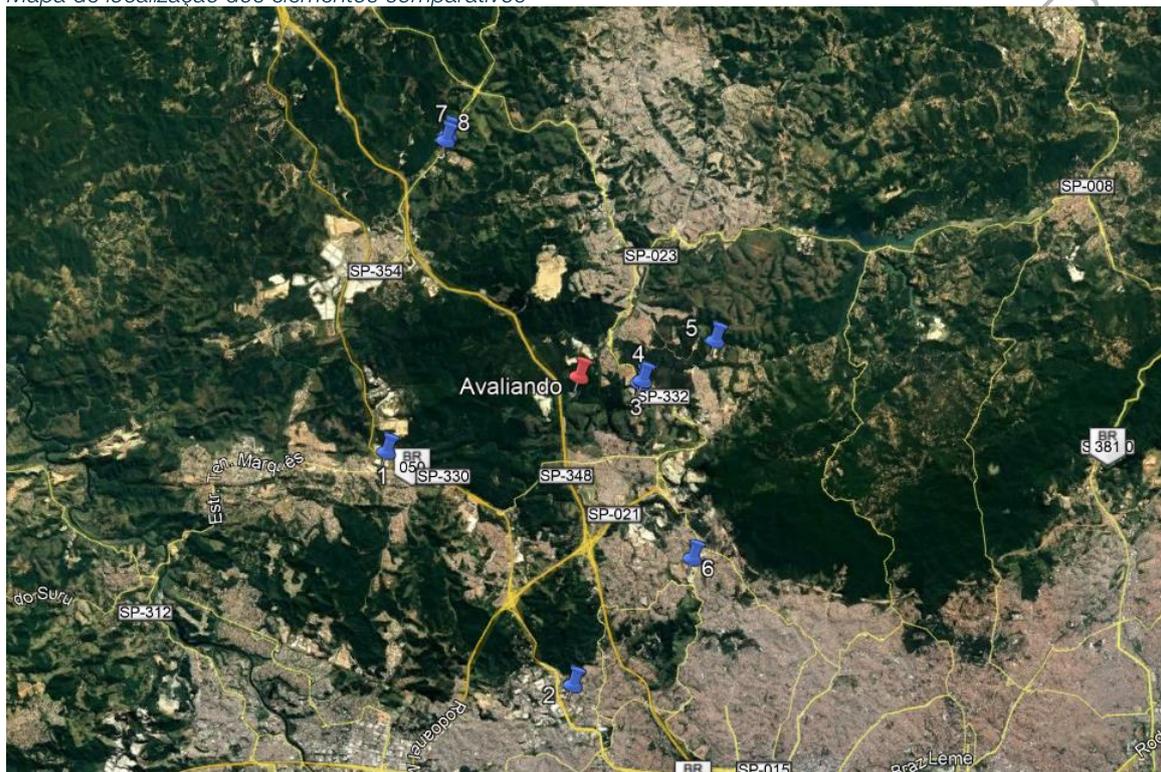

Elemento 07



Elemento 08



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

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, e após excluído o elemento 6 por ultrapassar o limite mínimo, obteve-se o valor unitário de R\$11,68/m<sup>2</sup> construído. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Vunit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	R\$ 17,00	0,85	0,87	0,95	0,67	R\$ 11,45	R\$ 11,45
2	R\$ 11,11	0,80	1,19	0,90	0,89	R\$ 9,85	R\$ 9,85
3	R\$ 17,00	0,90	0,94	0,90	0,74	R\$ 12,65	R\$ 12,65
4	R\$ 15,30	0,90	1,06	0,90	0,86	R\$ 13,14	R\$ 13,14
5	R\$ 11,12	0,90	1,10	1,00	1,00	R\$ 11,13	R\$ 11,13
6	R\$ 6,38	0,95	0,82	1,05	0,82	R\$ 5,20	
7	R\$ 14,88	0,85	1,10	0,90	0,85	R\$ 12,67	R\$ 12,67
8	R\$ 12,75	0,85	1,10	0,90	0,85	R\$ 10,86	R\$ 10,86
<b>Média</b>	<b>R\$13,19</b>					<b>R\$ 10,87</b>	<b>R\$ 11,68</b>

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

- 47.626,96 m<sup>2</sup> (Área construída) x R\$ 11,68/ m<sup>2</sup> (Valor Unitário) = **R\$ 556.270,57**
- Valor de Mercado para Locação = **R\$ 556.000,00**

## 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 mai/2027: R\$539.504,68 ou 11,33/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\$ 11,68/m <sup>2</sup> equivalente; - Prazo de contrato: 120 meses.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0%; Ano 2 = 1,53%; Ano 3 a 10 = 1,5%.

DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	18 (dezoito) meses;
Carência:	4 (quatro) meses;
IPTU na vacância	R\$ 0,25/m <sup>2</sup> /mês;
Comissão de venda	4,00% na revenda (capitalização)

INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	3,00% sobre a Receita Operacional Líquida Anual;
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\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.474.056	R\$ 6.998.099
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\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.998.099</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\$ 11.722
<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\$ 11.722</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.474.056</b>	<b>R\$ 6.986.377</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\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 194.222	-R\$ 209.591
<b>Total de Investimentos</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 194.222</b>	<b>-R\$ 209.591</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\$ 67.069.221</b>
<b>FLUXO DE CAIXA</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 6.279.834</b>	<b>R\$ 73.846.007</b>
<b>VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL</b>	<b>R\$ 62.666.457</b>									
<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 62.700.000</b>									
Valor Unitário (R\$/m² construído)	R\$ 1.316									

VIA DIGITAL -

## Encerramento e conclusão final de valor

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

### VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 62.700.000,00 (Sessenta e Dois Milhões e Setecentos 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

A Matrícula do imóvel e o habite-se possuem diversas páginas. 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, estes documentos encontram-se disponíveis na íntegra para consulta em nossos arquivos.

MATRÍCULA. 5.291

Cert. nº 0

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo no Cartório a seu cargo, os livros de Registro, deles, verificou constar a matrícula seguinte:

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dele)      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 01

**MATRÍCULA N.º 5.291**      Contribuinte N.º

**IMÓVEL:** UM TERRENO com a área de 139,077,00m<sup>2</sup>, situado em zona industrial, no distrito e município de Caieiras, desta Comarca de Franco da Rocha, na região denominada "Fabrica do Papel", - consistente nas seguintes divisas e confrontações: "Iniciam as divisas no ponto #0" situado no cruzamento de um córrego com um caminho a 128,75m em linha reta, do marco KM 29 + N/2, 80m da faixa de domínio da "Via Norte", sentido São Paulo - Campinas, com o azimute 77º4'128"W; sobre pelo referido caminho, numa distância de 9,98m até encontrar o "M.C.1", onde se encontra cravado um marco de concreto; ainda pelo caminho em vários rumos e numa distância de 69,56m até encontrar o "M.C.9", cravado junto à cabina de forças, no alinhamento da Rua (Hans) que demanda o Grupo Escolar Alfredo Weisflog; deflete à direita e segue pelo alinhamento da rua numa distância de 15,55m, até encontrar o "M.C.12"; deste ponto deflete à esquerda e segue pela cerca do terreno com o Grupo Escolar, com o azimute de 134º7'13", e uma distância de 66,09m, até encontrar o alinhamento da outra rua existente; deflete à direita e segue pelo alinhamento da referida rua numa distância de 12,08m até o ponto de curva com a rua que demanda a Fabrica do Papel; segue contornando e posteriormente pelo alinhamento desta última rua, numa distância de 66,87m, até encontrar o "M.C.24", deflete à direita, numa distância de 16,25m e azimute de 178º19'10", até encontrar o "M.C.27", cravado junto a divisa com a cerca de alinhamento da rua que demanda a garagem abandonada; segue por esta rua até seu final, até encontrar o "M.C.48", cravado junto a garagem em vários rumos e numa distância de 235,59m; deste ponto segue por uma pieceira com o azimute de 58º19'57" e uma distância de 174,19m, até encon-

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA**  
ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dele)      **REGISTRO GERAL**      FOLHAS 08

CNS: 12197.B

**MATRÍCULA N.º 5.291**

para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora; e) não é passível de execução por qualquer credor da instituição administradora, por seus privilegiados que possam ser; e f) não será objeto de constituição de bens para qualquer natureza, o que não constitui, por omissão, a Substituição do Oficial. (Bel. Claudete Spers Cavalcanti).

\*~\*

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA**

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

**REGISTRO GERAL**

07  
FOLHAS

CNS: 12117.8

MATRÍCULA N.º

5.291

CONTRIBUINTE Nº

deflete à esquerda e segue com azimute 231°15'18" e distância 33,87m, até o ponto "C";  
deflete à esquerda e segue com azimute 186°45'25" e distância 28,77m, até o ponto "D";  
deflete à direita e segue com azimute 269°18'57" e distância 52,48m, até o ponto "E";  
deflete à direita e segue com azimute 329°01'10" e distância 35,33m, até o ponto "F";  
deflete à direita e segue com azimute 14°42'40" e distância 33,97m, até o ponto "G"; deflete  
à esquerda e segue com azimute 283°56'14" e distância 80,15m, até o ponto "H"; deflete à  
esquerda e segue com azimute 194°48'18" e distância 76,72m, até o ponto "I"; deflete à  
direita e segue com azimute 242°34'12" e distância 18,97m, até o ponto "J"; deflete à direita  
e segue com azimute 297°07'03" e distância 85,87m, até o ponto "K", onde termina a  
confrontação com a área da MD Papéis; deflete à direita e segue por um alinhamento por  
75,71m, até o M.C.48, confrontando com a área da Companhia Melhoramentos de São  
Paulo, ponto inicial dessa descrição que encerra um polígono fechado com área de  
27.820,00m<sup>2</sup> e que corresponde a 20% da área do imóvel.- A Substituta do Oficial:  
(Belª. Claudete Spera Cavalcanti).

REGISTRO  
VEIS  
Pedidos - Oficial  
Escrituras - Subst. Oficial  
CO DA ROCHA - SP

R.20/- Franco da Rocha, 13 de junho de 2.017.- **TRANSMITENTE:** MD PAPÉIS LTDA,  
inscrita no CNPJ sob o nº. 72.907.595/0001-74, com sede na Capital deste Estado, na Rua  
Gomes de Carvalho, nº 1.306, 8º andar conjunto 81, Vila Olímpia.- **ADQUIRENTE:** CM  
CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS  
LTDA. inscrita no CNPJ sob o nº.02.671.743/0001-19, com sede na Capital deste Estado,  
na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar sala 2/B Ed.Madison, Vila Olímpia.-  
**TÍTULO:** Venda e Compra.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura recepcionada

(continua no verso)

**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCO DA ROCHA**

ESTADO DE SÃO PAULO

LIVRO N.º 2 (dois)

**REGISTRO GERAL**

FOLHAS 07Vº

CNS: 12117.8

MATRÍCULA N.º	5.291	CONTRIBUINTE N.º	
<p>eletronicamente, nos termos do art. 314, Cap. XX. das N.S.C.G.J, lavrada nas notas do 14º Tabelião da Capital deste Estado, em 1º de junho de 2.017, Livro 4.877 - Folhas 21.-</p> <p><b>VALOR:</b> R\$ 10.014.000,00 (dez milhões e quatorze mil reais).- A Substituta do Oficial: _____ (Bel. Claudete Spera Cavalcanti).-</p>			
<p>Av.211 - Franco da Rocha, 27 de junho de 2.017.- É feita a presente, na forma da letra "a", do inciso I, do artigo 213, da Lei 6.015/73 (redação dada pelo artigo 59, da Lei 10.931/04), e Escritura lavrada em 1º de junho de 2.017, pelo 14º Tabelião de Notas da Capital deste Estado, Livro 4877 - Folhas 21, para constar que, o imóvel desta matrícula, adquirido em <b>caráter fiduciário</b>, constitui patrimônio do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante denominado simplesmente por "<b>FUNDO</b>", inscrito no CNPJ/MF. sob o nº. 26.614.291/0001-00, administrado, pelo <b>CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA.</b>, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Capital este Estado, na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, 4º andar, sala 2B, Ed.Madison, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF. sob o nº. 02.671.743/0001-19, sendo certo que, em conformidade com o disposto no artigo 7º da Lei Federal nº. 8.668/93, os bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária da instituição gestora, dentre os quais o desta matrícula, bem como seus frutos e rendimentos não se comunicam, nem se comunicarão com o restante do patrimônio da administradora, observadas as seguintes restrições: a) não integra o ativo da instituição administradora; b) não responde direta ou indiretamente por qualquer obrigação da instituição administradora; c) não compõe a lista de bens da instituição administradora.</p> <p>(continua fls. 08)</p>			

CARTÓRIO I  
DE IR  
Bel. Azuceno Alves  
Bel. Claudete Spera  
COMARCA DE FRANCO DA ROCHA



COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO

11MO. SR. OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE FRANCO DA ROCHA. -

5820  
13/08/78

122/5391-

COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO - INDÚSTRIAS DE PAPEL, com sede na rua Tito nº 299, São Paulo, Capital, por seu diretor infra-assinado, vem requerer a V.Sª, que, por ocasião do registro da escritura de compra e venda celebrada entre a signatária e a - Melhorpal - Papéis Industriais e Impregnados S/A, lavrada a fls. 191/210 do livro nº 28 das notas do Cartório de Registro Civil e tabelionato de Caiçiras, tendo por objeto a venda de uma área de 139.077 m<sup>2</sup> ( cento e trinta e nove mil e setenta e sete metros quadrados ) contendo benfeitorias, se digna averbar à margem da matrícula a ser aberta, as construções dos edifícios citados na mesma escritura, constantes da certidão anexa, nº 180/78, extraída do processo nº 1.478 da Prefeitura Municipal de Caiçiras.

Nestes Termos,  
P. Deferimento.

Franco da Rocha, 11 de dezembro de 1978.

COMPANHIA MELHORAMENTOS DE SÃO PAULO - INDÚSTRIAS DE PAPEL -

Caril

Cartório de Registro Civil e Tabelionato de Caiçiras - Livro 28 - Fls. 191/210 - Processo nº 1.478 - Prefeitura Municipal de Caiçiras

MINISTÉRIO DA AGRICULTURA  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REPOBLAMENTO  
CERTIFICADO DE CADASTRO

678 046 000 IRS 3 1978 CAEIRAS

FAZENDA FLORESTAL

EMPREGADOR RURAL 28

13/08/78

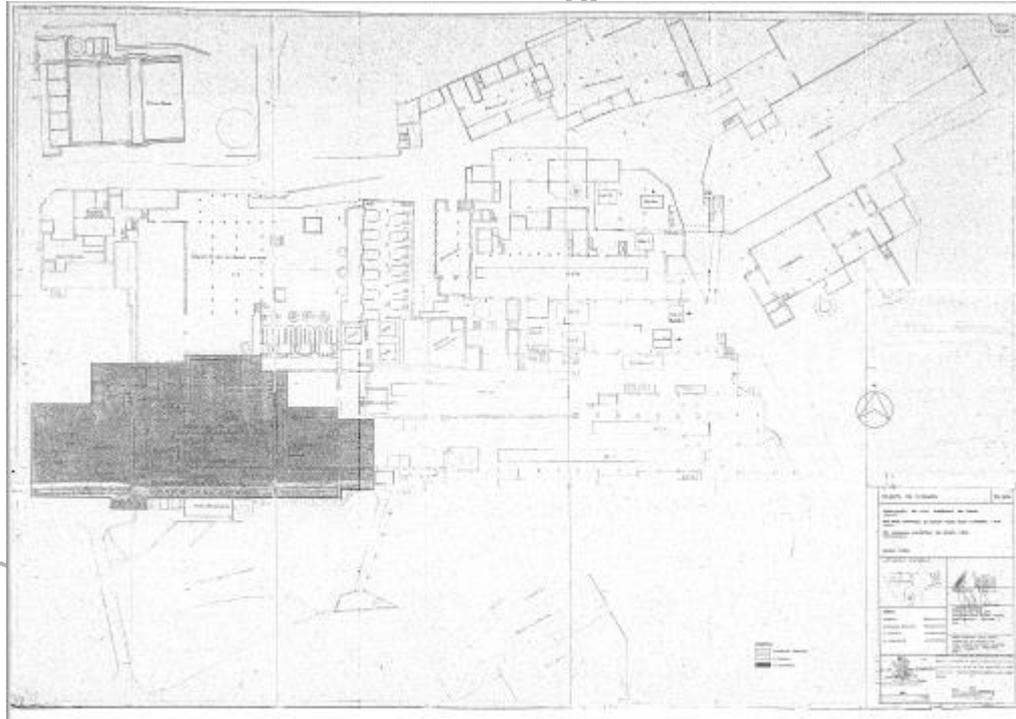
14/24

**Certidão**  
Certifico que a presente xerox, foi extraída da original arquivada neste cartório.

F. de Rocha de Freitas & O'Neil  
O Oficial

55A

PLANTA APROVADA NA PREFEITURA



IPTU

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS**  
SECRETARIA FINANÇAS  
CÓDIGO DO MUNICÍPIO - 230-2

**IPTU 2017**  
IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

INSCRIÇÃO CADASTRAL 24422.24.63.0001.00.000	REGISTRO 0004803	EXERCÍCIO 2017	FACE 01	AVISO 11098
PROPRIETÁRIO MD PAPEIS LTDA				
COMPROMISSÁRIO				
LOCAL DO IMÓVEL FABRICA/R. DA 00000 ZUPI 1.2				
LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO		
ENDEREÇO DE ENTREGA R.OD PRES TANCREDO A NEVES 00034				
RM SERPA CAIEIRAS SP				
CEP: 07705-000				

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS SECRETARIA DE FINANÇAS				DEMONSTRATIVO IPTU - 2017		DATA DE VENCIMENTO		
INSCRIÇÃO CADASTRAL 24422.24.63.0001.00.000	REGISTRO 0004803	PAGE 01	EXERCÍCIO 2017	ANO BASE 2017	DATA DE EMISSÃO 17/01/2017	PRIMEIRA 25/01/2017		
ÁREA TERRENO - M <sup>2</sup> 139077,00	VALOR M <sup>2</sup> TERRENO 7,07	VAL. VENAL DO TERRENO 687.734,25	VALOR VENAL DO EXCESSO 295.540,14	TESTADA PRINCIPAL 69,00	SEGUNDA 15/02/2017			
ÁREA CONSTRUÇÃO - M <sup>2</sup> 41.018,70	VAL. M <sup>2</sup> CONSTRUÇÃO 228,26	VAL. VENAL CONSTRUÇÃO 7.636.429,16	VALOR VENAL TOTAL 8.619.703,55	VALOR TOTAL S/ DESCONTO 140.666,04	TERCEIRA 15/03/2017			
IMPOSTO TERRITORIAL 13.759,64	IMPOSTO PREDIAL 126.911,40	NÚMERO DE PARCELAS 12	VALOR DAS PARCELAS-RS 11.722,17	QUARTA 15/04/2017				
PROPRIETÁRIO MD PAPEIS LTDA					QUINTA 15/05/2017			
COMPROMISSÁRIO					SEXTA 15/06/2017			
LOCAL DO IMÓVEL FABRICA/R. DA 00000 ZUPI 1.2					SÉTIMA 15/07/2017			
LOTE	QUADRA			OCTAVA 15/08/2017				
					NONA 15/09/2017			
					DÉCIMA 15/10/2017			
					DÉCIMA PRIMEIRA 15/11/2017			
					DÉCIMA SEGUNDA 15/12/2017			

## Anexo III – Premissas, ressalvas e limitações

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

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
  - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
  - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
  - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
  - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
  - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
  - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;

- g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
  - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
  - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
  - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
  - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
  3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
  4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
  5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.
  6. A NAI Brazil reserva-se o direito de rever o laudo caso (i) haja comprovação de erro ou engano na informação encaminhada pela contratante ou nas premissas acima consideradas ou (ii) venha a ser identificado algo que afete o potencial de comercialização do imóvel.
  7. O trabalho é dirigido ao Contratante nomeado neste laudo e a NAI Brazil não tem obrigações e responsabilidades perante terceiros que eventualmente venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este trabalho não poderá ser publicado em todo ou em parte.
  8. Os avaliadores da NAI Brazil declaram não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares nos imóveis objeto deste estudo a serem analisados.
  9. Tendências positivas passadas do mercado não são indicativo de sucessos futuros. O laudo final reflete a análise na data e na conjuntura mercadológica em que foi realizado. A NAI Brazil não assume responsabilidade por mudanças de comportamento do mercado ou alterações nos métodos ou critérios de avaliação.
  10. Este relatório não poderá ser publicado sem a prévia autorização por escrito da NAI Brazil sendo que, no caso de eventual autorização, deverá ser publicado em sua integralidade, não sendo permitida em nenhuma hipótese a publicação ou divulgação parcial. Ainda, na reprodução de qualquer informação, a fonte deverá ser sempre citada, sob as penalidades cíveis e criminais impostas pela violação de direitos autorais.

11. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.
12. Declaramos que essa avaliação é totalmente independente e não possui envolvimento algum dos signatários e das pessoas que participaram de sua elaboração.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA