GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.

São Paulo, 29 de junho de 2018.

GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
São Paulo, SP.

Ref. Avaliação do imóvel logístico localizado na Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.

Prezados Senhores,

O objetivo do presente trabalho solicitado pelo administrador do FII é a determinação do valor de mercado de compra e venda para atendimento às exigências da instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

A avaliação está baseada em dados coletados no mercado através de levantamento e pesquisa de junto aos nossos contatos com corretores e profissionais especializados no mercado local, em conformidade com o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos), da A.B.N.T. – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

No relatório descrevemos o imóvel em estudo, bem como toda a metodologia utilizada para o cálculo dos valores e a conclusão do mesmo, relatando todos os fatos pertinentes a avaliação.

Mais uma vez, agradecemos pela oportunidade e estamos à disposição para qualquer duvida ou esclarecimento adicional.

Marcio Kawashima
Diretor Técnico

ÍNDICE

Sumário Executivo	4
Objetivo	5
Metodologia	7
Localização	13
Região Circunvizinha	14
Planejamento Urbano	17
Características do Imóvel	20
Documentação do Imóvel	30
Avaliação	31
Conclusão	42
Anexo I – Pesquisa de mercado	43
Anexo II – Homogeneização de valores	45
Anexo III – Tratamento estatístico	46
Anexo IV – Documentação fornecida	49

Solicitante:	GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Objeto:	Imóvel Logístico / industrial
Endereço:	Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.,
Objetivo:	Determinação do valor de mercado justo para venda
Metodologia:	Métodos comparativo direto de dados de mercado e da renda
Imóvel:	Área de Terreno: 18.000,00 m^2 (conforme matricula) Área construída: 5.680,00 m^2 (conforme matrícula) Idade aparente: entre 5 e 30 anos (planilha detalhada no laudo) Estado de conservação: regular
Data base:	Junho de 2018.

Valor de Mercado para Venda: R$ 14.229.000,00

Objetivo

O presente trabalho tem por objetivo avaliar o valor de mercado para venda do imóvel situado na Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná, na data base de junho de 2018.

Premissas e Considerações Gerais

Após análise preliminar do imóvel e sua situação, realizamos a vistoria física do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Desta forma, utilizamos informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas da contratante e adotamos como premissas as seguintes condições:

- Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, dia 25 de junho de 2018,
- Para execução deste trabalho, foram utilizados dados e informações, auditados ou não por terceiros, fornecidas por escrito e verbalmente das fontes mencionadas. A Kawa Negócios Imobiliário considerou como verdadeiros tais dados e informações obtidas para este relatório;
- No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório;
- Consideramos que todos os documentos fornecidos são de responsabilidade da contratante, bem como não nos responsabilizamos por informações fornecidas por terceiros e não seremos responsáveis, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;
- O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e os mesmos, quando fornecidos, não são analisados sob a óptica jurídica, somente os aspectos que influem na caracterização da propriedade;
- Os profissionais envolvidos neste trabalho são totalmente independentes não possuindo interesses financeiros nos bens avaliados. Assim como os honorários cobrados não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados;
- Não é responsabilidade identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais;
- Estudos e laudos ambientais e da contaminação do solo não fazem parte do escopo deste trabalho;

- Não foram realizados estudos e análises de âmbito estrutural para as construções existentes e das suas fundações. Da mesma forma, não testamos e/ou aferimos quaisquer equipamentos e instalações existentes no imóvel e pertinentes ao seu funcionamento, porém presumimos que todos estejam em perfeito estado;

- As áreas de terreno e construída foram informadas pelo consulente e as consideramos legítimas e que correspondem a atual realidade do imóvel, não tendo sido aferidas in loco;

- Não foram avaliadas máquinas e equipamentos, móveis e utensílios ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;

- Ressaltamos que a determinação do valor do ponto comercial não faz parte do escopo desta avaliação;

- O laudo é considerado como documento sigiloso, absolutamente confidencial, ressaltando-se que os trabalhos não devem ser utilizados para outra finalidade que não seja as estabelecidas anteriormente;

- A Kawa Negócios Imobiliários não mantêm relação de trabalho ou de subordinação com as sociedades controladoras ou controladas pelo administrador;

- Este relatório reserva-se ao uso exclusivo do destinatário e nenhuma responsabilidade será assumida perante terceiros no que se refere à sua utilização, sejam quais forem as circunstâncias. A publicação ou divulgação, total ou parcial do presente estudo a terceiros não é permitida, a não ser que autorizada por escrito pela Kawa Negócios Imobiliários;

- Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos;

- Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data base e a data deste relatório; e

- A Kawa Negócios Imobiliários não é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

Metodologia

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel. Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653-1/2001 (Procedimentos Gerais) e NBR 14.653-2/2011 (Imóveis Urbanos), da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Este estudo também está embasado em subsídios técnicos e foi elaborado de acordo com a Instrução Normativa CVM 472/08 que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII, como também pela instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das Demonstrações Financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário – FII.

Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, são descritos a seguir, conforme consta da norma:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

- Método Evolutivo

Indica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

- Método da Capitalização da Renda

Identifica o valor do bem com a aplicação de taxa de rentabilidade esperada sobre o valor de mercado para locação do imóvel calculado utilizando-se o método comparativo direto de imóveis para locação

Definições Técnicas

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- Um proprietário disposto a efetuar a transação;
- Que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- Que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- Não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

Aplicação da Metodologia

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado.

O processo de avaliação é concluído através da análise dos resultados provindos de cada método. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segunda sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos.

No presente caso, optamos pelo método da **"Renda"** e aferimos os resultados pelo método **"Evolutivo"** para determinação do valor de mercado livre para compra/venda.

Especificação da Avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação “a priori”.

De acordo com o item 10 da NBR 14653-4, o laudo deve ser enquadrado em graus I, II ou III quanto à fundamentação, em que se atribui 1 ponto para os itens em grau I, 2 pontos para os itens em grau II e 3 pontos para itens em grau III. O enquadramento global deve considerar a soma dos pontos obtidos para o conjunto dos itens.

Dentro deste critério, o presente trabalho é classificado como "Grau II" quanto à fundamentação para identificação do valor, e como “Grau III” quanto à precisão, conforme o que dispõem as normas da A.B.N.T.. Ressaltamos que o grau de fundamentação está diretamente relacionado com as informações que possam ser extraídas do mercado, independendo, portanto, unicamente da vontade do engenheiro de avaliações e/ou de seu contratante.

Definição Técnica do Valor Estabelecido

Existem muitos tipos e definições relativas ao valor. É de grande importância para o uso e conhecimento das avaliações, que o tipo e a definição de valor em questão sejam identificados de maneira clara, e que as metodologias usadas estejam adequadas com as finalidades da avaliação. Uma mudança na definição de valor pode ter um efeito material nos valores que se atribuem aos bens. A definição e entendimentos de valor sempre foram controversos na engenharia de avaliações, existindo várias definições, com diferentes enfoques. Como paradigma, para valor de mercado, o IBAPE adota a definição das normas IVSC, ou seja:

“Quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado mas sem compulsão, dentro das condições do mercado vigentes.”

Se considerarmos as normas da ABNT, a definição técnica é a seguinte:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

Definição Técnica do Valor Estabelecido

Para as normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, o valor justo de um ativo é definido como:

"Valor justo de um ativo é o valor pelo qual um ativo pode ser negociado entre partes interessadas, conhecedoras do negócio e independentes entre si, com ausência de fatores que pressionem para a liquidação da transação ou que caracterizem uma transação compulsória."

A instrução CVM Nº 516, de 29 de dezembro de 2011, define valor justo da seguinte forma: "Art. 7º Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo.

§1º 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.

§2º O valor justo de uma propriedade para investimento deve refletir as condições de mercado no momento de sua aferição.

§3º 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.

§4º Na impossibilidade de aplicar o disposto no parágrafo anterior, a instituição administradora deve usar, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

I – preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condição, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;

II – preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou

III – projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, devendo usar taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa."

Definição Técnica do Valor Estabelecido

Entendemos por "mercado líquido" citado acima o conceito de "mercado ativo" apresentado pelas normas contábeis definidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis, conforme abaixo:

"Mercado ativo é um mercado onde todas as seguintes condições existem:

(a) os itens transacionados no mercado são homogêneos;

(b) vendedores e compradores com disposição para negociar são encontrados a qualquer momento para efetuar a transação; e

(c) os preços estão disponíveis para o público."

De qualquer forma, os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

Para imóveis residenciais, comerciais e outros bens padronizados e com mercado ativo normalmente é possível estimar valores diretamente por comparação, contudo no caso de dificuldade de acesso a informações efetivas de negócios realizados, avaliação de conjunto ("pacote") de unidades autônomas, empreendimentos de grande porte, imóveis especializados ou em estágios intermediários de projeto, desenvolvimento ou implantação, ou mesmo cotas de fundos de investimento imobiliários, não é possível fazer a avaliação por comparação direta em função da pouca amostragem de evidências de mercado.

Nestas situações é exigida a construção de um contexto especial, estabelecendo-se premissas e pressupostos que suprem a ausência de evidências de mercado e permitem ao avaliador se apoiar nas teorias da Engenharia de Avaliações e das Finanças Corporativas para embasar a aferição de um referencial de valor que represente a melhor aproximação do valor de mercado justo ("fair market value").

MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Método Comparativo Direto de Custo Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Método da Quantificação de Custo Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Localização

O Imóvel está localizado na Rodovia BR 467 KM 109,3, Cidade de Cascavel, Estado do Paraná.

Distâncias (pontos de referências)

- Até o Aeroporto Cascavel: 13 km
- Até o Centro da Cidade: 6 km
- Até o Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçú: 145 km

Ocupação Circunvizinha

A região circunvizinha ao imóvel em estudo possui uma ocupação predominante industrial.

Melhoramentos Públicos

Nível Local:	Basico
Melhoramentos Existentes:	Coleta de lixo, água potável, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário e águas pluviais.
Logradouro Principal:	Rodovia BR 467, tem sentido duplo com uma faixa de rolamento em cada sentido, apresenta bom estado de conservação, tráfego local baixo e pavimentação em asfalto..

Melhoramentos Públicos

Vista da região circunvizinha

Vista da Via

Vista da Via

Transportes

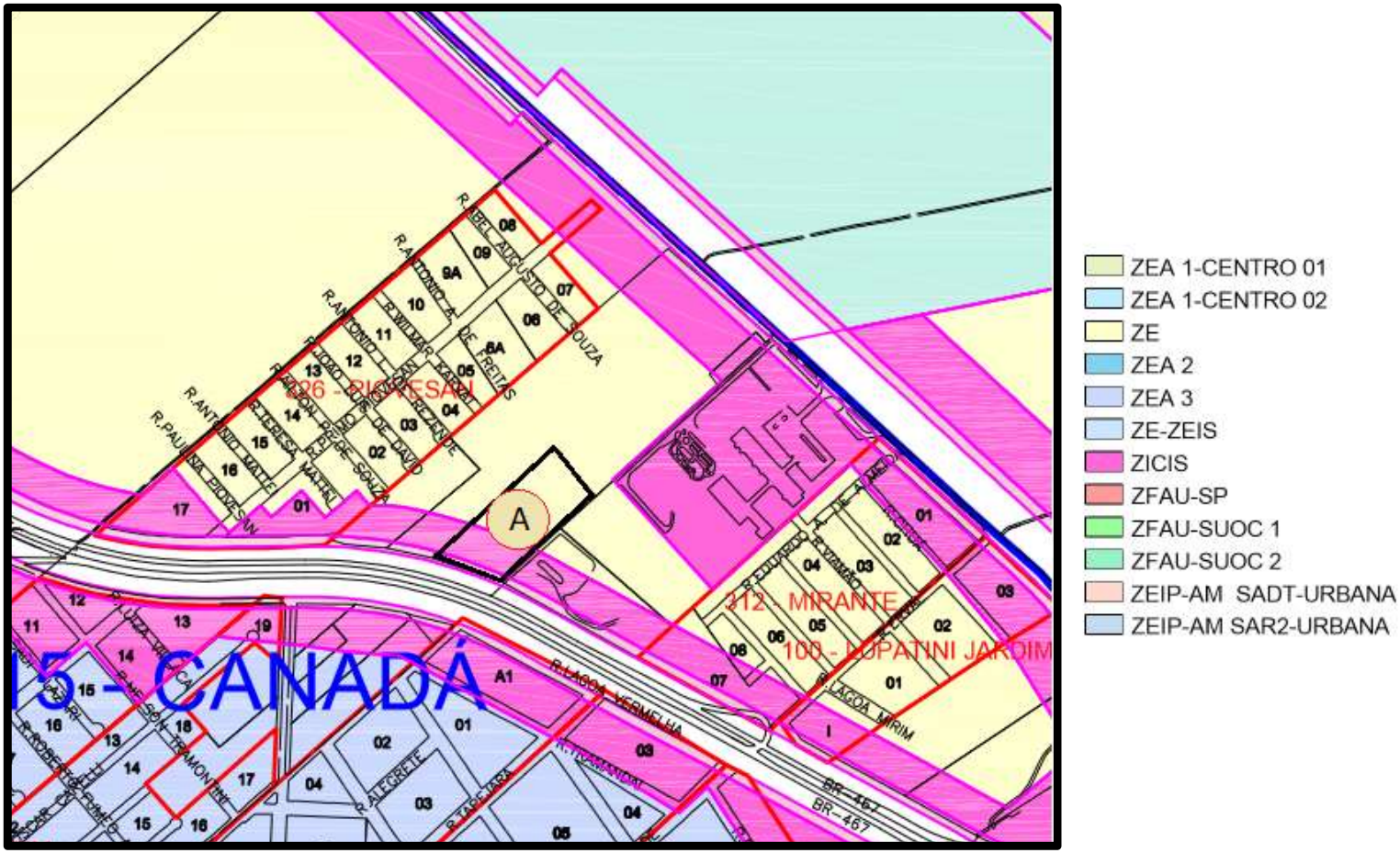
Tipos:	Rodoviário
Nível Geral de Transportes:	Bom.
Observações:	-

Acessibilidade Viária

Configuração da Malha Viária:	Mista.
Principais Vias de Circulação Local:	Rodovia BR 467
Intensidade de Tráfego:	baixa/média
Nível de Escoamento:	Bom.

Planejamento Urbano

De acordo com atual lei de zoneamento nº 6179/2013, o imóvel localiza-se em uma ZE - Zona Estruturação e ZICIS - Zona Incentivo ao Comercial, Industria e de Serviços, com conforme mapa a seguir:



Segundo a legislação atual, o imóvel possui os seguintes parâmetros:

MUNICÍPIO DE CASCAVEL

LEI DE USO DO SOLO Nº 6.179/2013
Anexo II - Cidade de Cascavel

TABELA 2
Disciplina da distribuição das atividades por zona

Observação: para interpretação desta tabela utilizar os códigos estabelecidos no Art. 148 desta lei.

Zona	Subzona	Atividades permitidas	I. Parâmetros de Incomodidade						II. Condições para instalação das atividades				III. Restrições e Exigências		
			a) Ruído	b) Radiação	c) Odor	d) Gás/vapor/ particulados	e) Fumaça	f) Poluição hídrica	a) Vagas p/ estacionamento	b) Pátio p/ carga e descarga	c) Área p/ embarque e desembarque	d) Acumulação de veículos	(TODOS OS USOS: 8, 10)		
ZE		R1, R2	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	26	-	-
		R3	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	19	-	-
		nR1	2	1	2	1	1	1	1	2	2	-	-	-	-
		nR2	2	1	2	1	1	1	1	3	3	-	-	-	-
		nR3	2	1	2	1	1	1	1	3	-	-	4	20	38
		nR5	2	1	2	1	1	1	1	5	-	-	-	-	-
		nR6	2	1	2	1	1	1	2	5	4	-	9	-	-
ZICIS		R1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	2	7	-
		nR1	1	1	3	2	2	1	1	2	2	-	7	-	-
		nR2	1	1	3	2	2	1	1	3	3	-	-	-	-
		nR3	1	1	3	2	2	1	1	3	-	-	-	-	32
		nR5	1	1	3	2	2	1	1	5	-	-	7	-	-
		nR6	1	1	3	2	2	1	2	5	4	-	37	9	-

KAWA

Segundo a legislação atual, o imóvel possui os seguintes parâmetros:

MUNICÍPIO DE CASCAVEL

LEI DE USO DO SOLO Nº 6.197/2013
Anexo II - Cidade de Cascavel

TABELA 1-A
Parâmetros de Ocupação dos Lotes

Zona	Sub-Zona	CA. Min.	CA. Bas.	CA. Máx.	TO. Máx.	TP. Mín. (%)	H. max. (m)	Recuo Fron.Mín (%)	Recuo Lat/fun Mín (h/x)	Testada Mínima (m)	Área Mínima (m²)	Quota mín/resid (m²)	Quota mín/econ (m²)
		*(*1)*		*(*2)*	*(%)*	*(*3)*	*(*4)*	*(*5)*	*(*6)*		*(*7)*	*(*8)*	*(*8)*
ZEA1	Centro 1	0,3	5,0 *(*9)*	7	80 *(*10)*	20 *(*11)*	-	-	h/20	12*(*22)*	360	(*21)	-
	Centro 2	0,3	5	7	70 *(*12)*	30 *(*11)*	-	3	h/20	12*(*22)*	360	(*21)	-
ZEA 2		0,1	3	5	60	40	-	3	h/20	12*(*22)*	360	(*21)	-
ZEA 3		0,1	2	2	60	40	-	3	h/20	12*(*22)*	300	(*21)	-
ZE		0,1	1	1	60	40	-	3	h/20	12*(*22)*	300 *(*13)*	(*21)	-
ZICIS		0,1	2	3	60	40	-	5 *(*14)*	h/12	20	800	800	-
ZFAU	SP	0	0	0	0	95 *(*15)*	-	-	-	-	-	-	-
	SUOC1	0	1	1	50	40 *(*11)*	-	5*(*14)*	h/12	15	600	100 *(*16)* ou 600 *(*16)*	100 *(*17)*
	SUOC2	0	3	3	50 *(*18)*	40 *(*11)*	-	3*(*14)*	h/12	15	600	-	-
ZEIP-AM	SAR2-Urbana	0	1	1	60	40	*(*19)*	5	h/12	20	800	800	
	SADT-Urbana	0	1	1	60	30	*(*19)*	3*(*14)*	h/12	15	600	*(*20)*	*(*20)*

Observações:

*(*1)* Não será exigido o atendimento ao Coeficiente de Aproveitamento Mínimo para fins de licenciamento de edificações junto ao Município, sendo sua aplicação relacionada ao Art. 12 do Plano Diretor e à lei municipal específica que trata dos Instrumentos da Política Urbana.

*(*2)* O Coeficiente de Aproveitamento Máximo é aplicável mediante a utilização do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, exceto nos casos regulamentados nesta e na lei específica.

KAWA

A propriedade em estudo é um imóvel industrial / logístico, ocupado pela Moinho Iguaçu.

Terreno

Um terreno de formato trapezoidal com topografia plana em relação ao logradouro principal com as seguintes dimensões aproximadas:

- Frente BR 467: 100,00 m;
- Lateral Direita: 175,00 m
- Lateral esquerda: 225,00 m
- Fundos: 90,00 m
- Área: 18.000,00 m^2.

Vista da frente principal do imóvel

Vista da lateral

Centro Administrativo

Composição: O edificio possui 2 pavimentos.

Área Total: 930 m²

Pé-direito livre: 4,00 m (áreas administrativas)

Estrutura: Metálica

Fechamento lateral: Alvenaria em blocos com revestimento em massa fina e acabamento em pintura latex

Tipo de cobertura: laje

Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: Entre novo e regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Galpão Denominado Unidade Jardim Canadá = Cobertura anexa

Composição: Galpão

Área: 1.625,00 + 870,00 m² = 2.495,00 m²

Pé-direito: 5,00 m

Estrutura: Concreto convencional

Cobertura: Estrutura metálica treliçada em arco com telhas metálicas tipo aluzinco;

Fechamentos: Fechamentos em bloco baianos com acabamento em pintura latex

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Galpão Atual CD Insumos (Antigo Sementeiro)

Composição: Galpão

Área: 2.225,00 m²

Pé-direito: 8,00 m

Estrutura: Concreto pré-moldado

Cobertura: Estrutura metálica treliçada em arco com telhas metálicas tipo aluzinco;

Fechamentos: Fechamentos em bloco baianos aparentes

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna

Vista interna

Vista interna

Vista interna

Máquinas e Equipamentos

A caracterização destes bens para avaliação através do Método Comparativo exige um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

a) Preliminares

- identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza,
- operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

b) Dados Operacionais

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como:

- designação;
- fabricante;
- representante comercial;
- modelo, tipo, nº de série;
- data da aquisição;
- tipo e potência de motores;
- produção nominal;
- características especiais.

c) Levantamento de Campo

Consiste de uma minuciosa e detalhada vistoria individual de cada bem isoladamente, analisando:

- operacionalidade individual;
- obsoletismo ou atualismo;
- estado de conservação;
- produção real;
- adaptações porventura existentes;
- manutenção (preventiva e corretiva);
- condições e turnos de trabalho.

MAQUINAS E EQUIPAMENTOS

Item 1: Correira TransportadoraMarca TN

Item 2: Empilhadeira GLP

Item 3: Empilhadeira

Item 1

Item 2 e 3

MODELO DA EMPILHADEIRÀ H60FT
No.de Série A977Y14956K
Acessório: DESLOCADOR LATERAL + GARFOS 48"
Peso Aproximado: 4720 Kg
Inclinação P/ Trás: 6 Graus
Pneus
Dianteiro
Traseiro
Tamanho: 28X9 – 15
6.50X10
Pressão: X – X – X
X – X – X
Bitola das Rodas Motrizes: 965 mm
Carga Máxima
Altura da Carga (A)
Centro de Carga (B) (C)
Permitem-se Exclusivamente Operadores e Mecânicos Habilitados
Leia o manual do operador colocado no assento ou no compartimento do operador.
Não obedecer as instruções de operação, inspeção e manutenção pode causar sérios ferimentos ou morte!
Capacidade nominal com a torre na vertical e com o acessório citado.
Transmissão DuraMatch

HYSTER
BERINGER
HYSTER60

MODELO DA EMPILHADEIRA H60FT
No.de Série A977Y15851L
Acessório: DESLOCADOR LATERAL + GARFOS 72"
Peso Aproximado: 4840 Kg
Inclinação P/ Trás: 6 Graus
Pneus
Dianteiro
Traseiro
Tamanho: 28X9 – 15
6.50X10
Pressão: X – X – X
X – X – X
Bitola das Rodas Motrizes: 965 mm
Carga Máxima
Altura da Carga (A)
Centro de Carga (B) (C)
Permitem-se Exclusivamente Operadores e Mecânicos Habilitados
Leia o manual do operador colocado no assento ou no compartimento do operador.
Não obedecer as instruções de operação, inspeção e manutenção pode causar sérios ferimentos ou morte!
Capacidade nominal com a torre na vertical e com o acessório citado.

Documentação do imóvel

Esta avaliação foi embasada nos seguintes documentos recebidos do contratante:

Cartórios de registro de imóveis

Não recebemos cópias da documentação do imóvel e, portanto, não teceremos maiores comentários

Contratos de Locação

- Tipo: *Sale&Leaseback*
- Data Inicio: junho de 2017
- Prazo: 10 anos
- Valor do Aluguel: R$ 125.550,00 mensais

Avaliação

Os cálculos e análises dos valores de mercado foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a localização dentro da região em que ele está inserido.

De acordo com as “Normas”, no planejamento da pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência possível.

A coleta de elementos comparativos foi baseada em pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais, contatos com corretores, imobiliárias locais, proprietários e outros envolvidos no segmento. Os elementos comparativos devem possuir os seguintes fatores de equivalência, de acordo com as “Normas”:

- Equivalência de Situação: dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento;
- Equivalência de Tempo: sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação;
- Equivalência de Características: sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

Conforme mencionado anteriormente, considerando as peculiaridades do imóvel, seu valor de mercado para venda foi obtido por meio da utilização do **método da renda aferido pelo método evolutivo**, conforme demonstrado a seguir:

Método da Renda

MÉTODO DA RENDA OU FLUXO DE CAIXA DESCONTADO Identifica o valor de mercado do bem com base em um desenvolvimento imobiliário.

Para a análise financeira do empreendimento, foi adotado o Método de Fluxo de Caixa Descontado, através do qual calculamos o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) anual que o empreendimento apresentará durante um período determinado.

As premissas foram identificadas conforme o tipo do projeto desenvolvido e destacadas em nossas premissas. A partir cenários foram calculados os VPLs.

Definição de Termos Específicos:

Valor Presente Líquido (VPL): O VPL de um empreendimento imobiliário é obtido subtraindo-se o investimento inicial de um projeto (aquisição do bem) do valor atual das entradas de caixa (locações e outras receitas de comercialização), descontadas a uma taxa igual ao custo de capital da empresa. O critério de tomada de decisão através do VPL baseia-se em que, se o VPL for positivo, o investidor obterá um retorno igual ou maior do que seu retorno exigido, ou custo de capital.

Taxa de Atratividade (%): Também denominada taxa de desconto, custo de oportunidade ou custo de capital. É a taxa utilizada para descontar-se o fluxo de caixa do empreendimento ao longo do tempo, e trata-se da taxa mínima de retorno que precisa ser obtida sobre um investimento, a fim de manter inalterado o valor de mercado do empreendimento.

Taxa Interna de Retorno (TIR): A TIR, ou critério de retorno, é definido como a taxa de desconto que leva o valor atual das entradas de caixa a se igualarem ao investimento inicial referente a um empreendimento. O critério de tomada de decisão através da TIR baseia-se em que, para um investimento ser aceitável, a TIR precisa exceder ou pelo menos igualar-se à taxa de atratividade da empresa.

Método da Renda

Para nossos cálculos definimos como premissas básicas as seguintes:

- Todas as análises são consideradas em R$ da Base, ou seja, sem projeções inflacionárias.
- As taxas de descontos foram calculadas tomando como base algumas premissas de riscos, conforme destacado a seguir:

Composição da Taxa de Desconto

Caracteristicas Economicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B	0,47% a.m	**5,85% a.a**
(15.06.18)		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,12% a.m	1,50% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,12% a.m	1,50% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		**10,85% a.a**

Composição da Taxa de Perpetuidade - Cap Rate 10o Ano

Caracteristicas Economicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B	0,47% a.m	**5,85% a.a**
(15.06.18)		
Composição da Taxa de Risco Imobiliário		
Risco Economia	0,12% a.m	1,50% a.a
Risco Mercado Imobiliário	0,17% a.m	2,00% a.a
Risco Especifico Propriedade - Liquidez	0,17% a.m	2,00% a.a
Taxa Composta		**11,35% a.a**

- Como receitas consideramos o valor de aluguel atual no valor de **R$ 125.550,00 mensais,** que atualizada para junho de 2018 (IPCA – 2,85%), perfaz o valor corrigido de aluguel de **R$ 129.128,18 mensais.**
- Como trata-se de um S&L, consideramos como despesas diretas os tributos sobre receitas *(6,15%)* e sobre venda *(3,08%)* no final de cada período, além do honorário de comissão imobiliária de 6% sobre o valor de venda.
- É premissa que o contrato de S&L não será interrompido antes do seu término.

A seguir apresentamos 2 cenários de análises sendo o primeiro considerando um fluxo de 10 anos, onde o contrato de locação será prorrogado mantendo as mesmas bases existentes. Já para a segunda análise consideramos o período remanescente do contrato, com uma venda hipotética ao final do período.

Método da Renda

Fluxo de Caixa – Período de 10 Anos

Fluxo de Caixa - S&L - 10 Anos			*2018*	*2019*	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	*2025*	*2026*	*2027*
Item	**Área Total**	**Aluguel Base 31.06.18**	**Ano 1**	**Ano 2**	**Ano 3**	**Ano 4**	**Ano 5**	**Ano 6**	**Ano 7**	**Ano 8**	**Ano 9**	**Ano 10**
Receitas												
Aluguel	5.680,00	129.128,18	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54	1.549,54
Subtotal Bruto Receitas	***5.680,00***	***129.128,18***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***	***1.549,54***
Imposto Sobre Receita	**3,65%**		**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**	**-56,56**
Subtotal Liquido			***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***	***1.492,98***
Investimentos												
FRA - Fundo Reserva de Ativo (*)	3,00%		-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79	-44,79
Subtotal Pós FRA			***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***
Valor de Locação Base Mercado	*129,13*											*1.549,54*
Venda 10o Ano - Sobre Valor de Mercado	*Cap 11,35%*											***13.652,32***
Comissão de Venda	6,00%											-819,14
Imposto Sobre Receita / Venda	6,73%											-918,80
Total			***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***1.448,19***	***13.362,57***

Análise de sensibilidade

NPV - FCD

Cap Rate		VPL (R$)
8,85%	0,71%	15.738
9,85%	0,79%	14.954
10,85%	**0,86%**	14.229
11,85%	0,94%	13.557
12,85%	1,01%	12.935
13,85%	1,09%	12.358

Método Evolutivo – Valor Imobiliário

Determinação do valor do terreno

Com base nos dados de pesquisa, o valor de mercado foi obtido pelo método do metro quadrado médio, com a aplicação do unitário básico de mercado diretamente sobre a área do terreno.

O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins. Identificamos elementos comparativos válidos que, de acordo com as "Normas", devem possuir os seguintes fatores de equivalência:

a) Equivalência de Situação: Dá-se preferência a locais da mesma situação geo-sócio-econômica, do mesmo bairro e zoneamento.

b) Equivalência de Tempo: Sempre que possível, os elementos comparativos devem apresentar contemporaneidade com a avaliação.

c) Equivalência de Características: Sempre que possível deve ocorrer à semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio, utilização etc.

No tratamento de dados foi utilizado o tratamento por fatores, no qual admite-se, a priori, a validade da existência de relações fixas entre os atributos específicos e os respectivos preços.

Conforme a NBR 14653-2, os fatores utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

No presente trabalho, utilizamos os fatores que efetivamente contribuíram na homogeneização. Analisamos o coeficiente de variação antes e depois da aplicação de cada variável isoladamente, visando a sua redução. Este procedimento foi utilizado, pois os fatores regionais não foram publicados até o fechamento deste trabalho.

- FATOR OFERTA: adotou-se um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação, ocorrida no fechamento.

- ATUALIZAÇÃO: não foi necessária vista que os elementos comparativos são contemporâneos à avaliação.

- FATOR PROPORÇÃO DE ÁREAS: os elementos comparativos foram corrigidos em função de sua área, tendo em vista que existe uma diferença de valores unitários de acordo com a dimensão do terreno, sendo os de maior extensão com unitários menores, limitando-se a sua influência à parcela com que os mesmos contribuem na composição do valor final do imóvel.

  Para tanto, utilizamos a fórmula constante da publicação "Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações", autor Sérgio Antonio Abunahman, 2a. Edição, Editora Pini:

  $$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{4}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for inferior a 30%

  e

  $$\left(\frac{Áreacomparativo}{ÁreaAvaliando}\right)^{\frac{1}{8}}$$ quando a diferença entre as áreas do comparativo e do avaliando for superior a 30%

- FATOR TOPOGRAFIA: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da topografia. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que a topografia contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:
  - terreno plano = 1,00
  - caído para os fundos até 5% = 0,95
  - caído para os fundos de 5% até 10% = 0,90
  - caído para os fundos de 10% até 20% = 0,80
  - caído para os fundos mais de 20% = 0,70
  - em aclive até 10% = 0,95
  - em aclive até 20% = 0,90
  - em aclive acima de 20% = 0,85

- FATOR SUPERFÍCIE: os elementos comparativos foram transpostos para o perfil do avaliando em função da consistência do terreno devido a presença ou ação da água. O fator também deve ser limitado apenas à parcela de influência que esta condição contribui na composição do valor final do imóvel. A transposição seguiu a relação seguinte:

    - situação paradigma: terreno seco = 1,00
    - terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta = 0,90
    - terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação = 0,70
    - terreno permanentemente alagado = 0,60

- FATOR APROVEITAMENTO: os elementos comparativos foram transpostos para o local em estudo através do fator aproveitamento aferido junto ao mercado imobiliário local, sendo compatível a mudança de zona de uso e ocupação de solo, limitando-se a sua influência à parcela com que o mesmo contribui na composição do valor final do imóvel.

- FATOR LOCAL: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que varia de 0 a 10 (notas atribuídas ao local), devidamente aferidos para o local avaliando. O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que a localização contribui na composição do valor final do imóvel.

Determinação do Custo das Edificações e Benfeitorias

Para a determinação do custo da construção, tomamos por base estudos que apresentam custos de benfeitorias análogas, porém não idênticas, que possam substituir as existentes nas suas finalidades e capacidades. Acrescemos os custos de fundações, urbanização, ligação de serviços públicos, remuneração do construtor e incorporador e outros inerentes à obra.

Utilizamos a tabela de valores unitários de custos de construções, determinados e aferidos por nossa equipe técnica junto a construtoras, publicações especializadas, além de sindicatos e conselhos regionais dessas categorias, resultando nos valores apresentados nos memoriais de cálculo.

Para a determinação das depreciações, adotamos o critério de Ross-Heidecke, que relaciona a idade real da edificação e o seu estado de conservação, em função da vida útil adotada.

A vistoria técnica de campo determinou o estado de conservação para cada item, conforme os padrões seguintes:

Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação	Cód	Estado de Conservação
a	novo	d	entre regular e reparos simples	g	reparos importantes
b	entre novo e regular	e	reparos simples	h	entre reparos importantes e sem valor
c	regular	f	entre reparos simples e importantes	i	sem valor

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Valor Máquinas e Equipamentos

Determinação do valor de máquinas e equipamentos

Para a avaliação de cada equipamento foi realizada uma ampla pesquisa de valores através de nossa equipe técnica junto aos fabricantes, revendedores e representantes comerciais.

Para a determinação dos valores de máquinas e equipamentos foram consultadas as seguintes fontes:

- HYSTER
    - SR. ANTÔNIO SERGIO – (45) 2101-2501
- TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS
    - SR. RUDINEI – (45) 3565-6697
- MOMESSO
    - SRTA. ELIZANE – (18) 3642-2460
- SAT PARANA
    - SR.HUMBERTO–(42)3238-3888

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

EMPRESA: **MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL AS**

ENDEREÇO: **RODOVIA BR 467, KM 109,3 - CASCAVEL - PR**

ITEM	DESCRIÇÃO	COD. FOR	ANO	CUSTO DE REPRODUÇÃO	FATOR DE DEP	CUSTO DE REEDIÇÃO
1,000	**MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - CASCAVEL CENTRO ADMINISTRATIVO**					
1,001	CORREIRA TRANSPORTADORA MARCA: TN MAQUINAS E EQUIPAMENTOS MODELO: ETS 4000 SERIE: 06201524 COM MOTOR	0	-	12.500	0,75	9.375
1,002	EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SERIE: A977Y19466M	0	-	132.000	0,80	105.600
1,003	EMPILHADEIRA GLP MARCA: HYSTER MODELO: H60FT SERIE: A977Y14956K	0	-	147.000	0,80	117.600
	TOTAL GERAL			**291.500**		**232.575**

Memória de cálculo

A determinação do valor de mercado pelo método evolutivo é resultado da somatória do valor de terreno com o valor das construções e benfeitorias, aplicado um fator de comercialização, onde neste caso foi aferido em 1,16.

Denominação	Área (m2)	Unitário (R$) (Ref. CUB-RS, jun-18)	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terrenos									
Terreno	18.000,00	275,97					1,00	4.967.460	4.967.460
Edificações									
Prédio Administrativo	930,00	1.817,00	5	b	60	54	0,96	1.689.810	1.622.218
Galpão Unidade Jdm Canadá	2.495,00	1.908,00	30	c	60	32	0,69	4.760.460	3.284.717
Galpão CD Insumos	2.255,00	1.054,00	10	c	60	47	0,90	2.376.770	2.139.093
Subtotal Edificações	**5.680,00**							**8.827.040**	**7.046.028**
Benfeitorias									
Maquinas e Equipamentos							0,80	291.500	232.575
Subtotal Benfeitorias								**291.500**	**232.575**
Edificações e Benfeitorias						40	0,80	**9.118.540**	**7.278.603**
Custos								**14.086.000**	**12.246.063**
Valor de Mercado					F. Comercialização		1,16		**14.228.514**

Conclusão

Pelas especificidades existentes e conforme as analises realizadas pelas metodologias aplicáveis, consideramos o Método da Renda pelo período contratual o mais apropriado para determinação do valor de mercado do imóvel.

Portanto, de acordo com as tendências do mercado na região na qual os imóveis estão inseridos, nas especificações técnicas do imóvel e nas práticas do mercado imobiliário, concluímos os seguintes valores, na data base de junho de 2018:

VALOR MERCADO PARA VENDA

R$ 14.229.000,00 (Catorze milhões e duzentos e vinte e nove mil reais)

Márcio Kawashima
Engenheiro Civil
Crea-SP Nº 5060.939.082/D

Anexo I – Pesquisa de Mercado para Venda Terreno

Elementos comparativos

Amostra	Endereço	Bairro	Município	UF	DataBase	ÁreaTerreno	Preço (R$)	SituaçãoV
1	Rua Garbin	-	Cascavel	PR	jun-18	10.200,00	6.120.000,00	oferta
2	BR 277 (ao lado Cobrazen)	-	Cascavel	PR	jun-18	24.280,00	7.284.000,00	oferta
3	BR 277, km 600	-	Cascavel	PR	jun-18	20.000,00	2.000.000,00	oferta
4	BR 277	-	Cascavel	PR	jun-18	51.833,00	8.000.000,00	oferta
5	BR 277 (ao lado Ford)	-	Cascavel	PR	jun-18	32.400,00	13.000.000,00	oferta
6	BR 467 (Prox. Rua Jacarezinho)	-	Cascavel	PR	jun-18	17.291,00	11.000.000,00	oferta
7	BR 277	-	Cascavel	PR	jun-18	27.590,00	18.000.000,00	oferta
8	BR 467 - Jdm Canadá	-	Cascavel	PR	jun-18	51.000,00	6.120.000,00	oferta
9	Av Piquri (1 km da BR 467)	-	Cascavel	PR	jun-18	10.000,00	2.100.000,00	oferta
10	BR 369	-	Cascavel	PR	jun-18	20.000,00	1.600.000,00	oferta
Avaliando	BR 467	Canadá	Cascavel	PR	jun-18			

Amostra	Formato	Superfície	Topografia	Nivelamento	Aproveitamento	Edif.ValorCom?
1	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
2	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
3	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
4	irregular	seca	plano	ao nível	baixo	não
5	irregular	seca	plano	ao nível	médio	sim
6	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
7	irregular	seca	plano	ao nível	médio	não
8	regular	seca	plano	ao nível	baixo	não
9	irregular	seca	plano	ao nível	baixo	não
10	regular	seca	plano	ao nível	médio	não
Avaliando	regular	seca	plano	ao nível	médio	não

Anexo I – Pesquisa de Mercado para Venda – Mapa de localização dos elementos comparativos

Anexo II – Homogeneização de Valores para Venda

Amostra ID	Unitário Puro	Fator Oferta	Unitário Venda	Fator Topog.	Fator Aproveit.	Fator Superfície	Fator Prop.Área	Fator Local	Fator Homog.	Unitário Homogeneizado
1	600,00	0,90	540,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	540,00
2	300,00	0,90	270,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	283,50
3	100,00	0,90	90,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,17	1,22	109,80
4	154,34	0,90	138,91	1,00	1,00	1,00	1,11	1,17	1,28	177,80
5	299,19	0,90	269,27	1,00	1,00	1,00	1,05	0,88	0,93	250,42
6	636,17	0,90	572,55	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	572,55
7	652,41	1,00	652,41	1,00	1,00	1,00	1,05	0,93	0,98	639,36
8	120,00	1,00	120,00	1,00	1,00	1,00	1,11	1,08	1,19	142,80
9	210,00	1,00	210,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,40	1,40	294,00
10	80,00	1,00	80,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,40	1,45	116,00

Anexo III – Tratamento Estatístico

A análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média, descartando-se os elementos discordantes.

Nesta explanação adotaremos a seguinte notação:

M = média aritmética
q = média saneada

O intervalo de confiança com 80% de certeza mínima (segundo as Normas) deve ser calculado da seguinte maneira, segundo a distribuição t de Student:

Onde: n = nº de elementos
a = 20% (100 - 80) (incerteza)
S = desvio padrão

Onde:
t (n-1, 10%) é a ordenada de distribuição de Student, com (n-1) graus de liberdade.

O intervalo de confiabilidade é dado pela seguinte fórmula:

IC = M ± E0, "q" somente será rejeitado se ¦t(n-1)¦ > t(n-1, a/2)

Para o teste de hipótese:

Onde: n = nº elementos
M = média aritmética
q = média saneada
S = desvio padrão

O memorial de cálculo segue adiante com seus respectivos resultados parciais e finais.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos	10	
Média Aritmética	312,62	
Desvio Padrão	199,42	
Coeficiente de Variação	64%	
Limite Inferior	218,84	
Limite Superior	406,41	
Elementos saneados	3	
Média Saneada	275,97	
t de Student	1,3830	
Intervalo de Confiabilidade		
Inferior	225,41	-28%
Superior	399,84	28%
Hipótese de rejeição	0,5812	
	Aceito a Média Saneada	

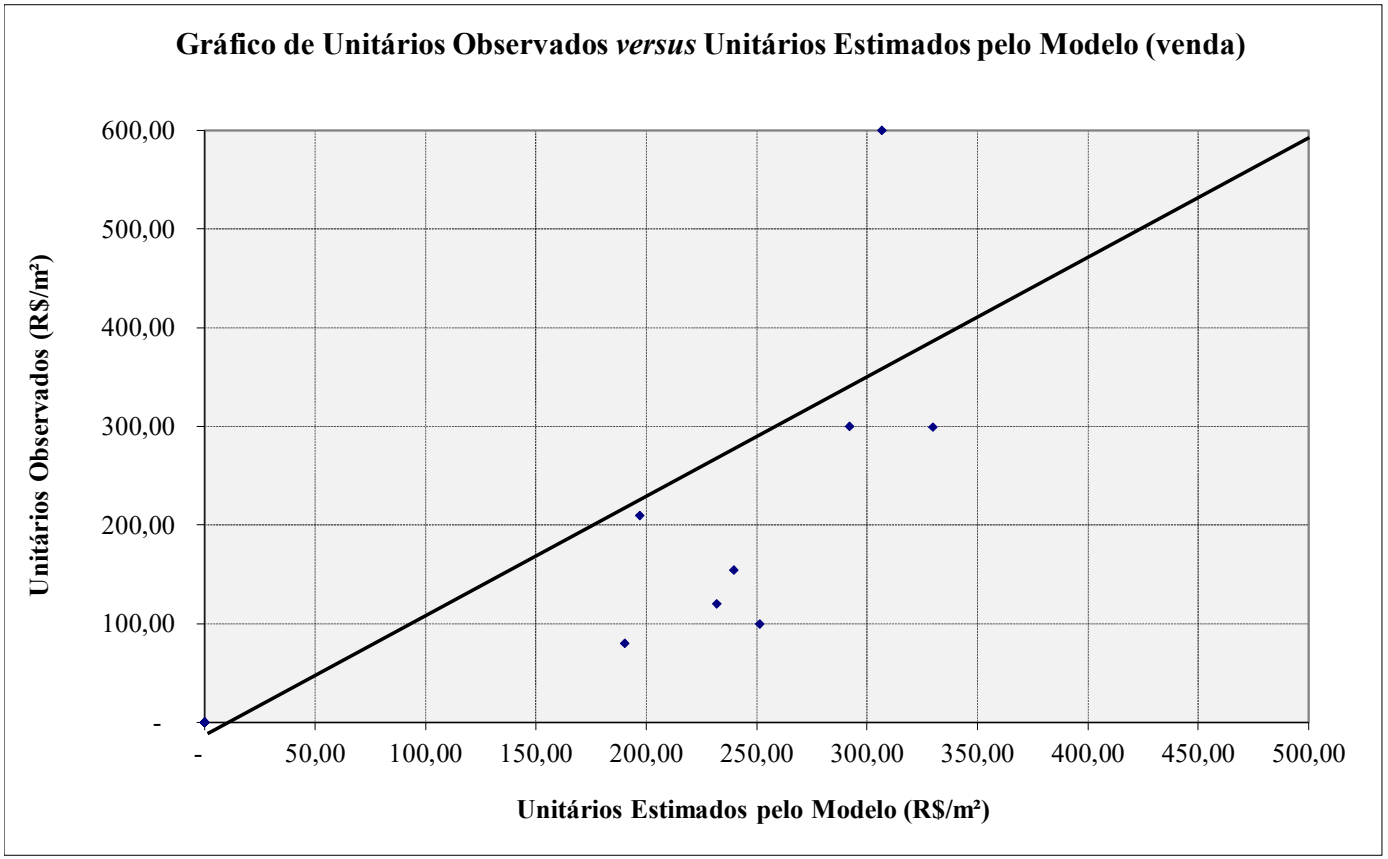
AVALIAÇÃO

Área	18.000,00

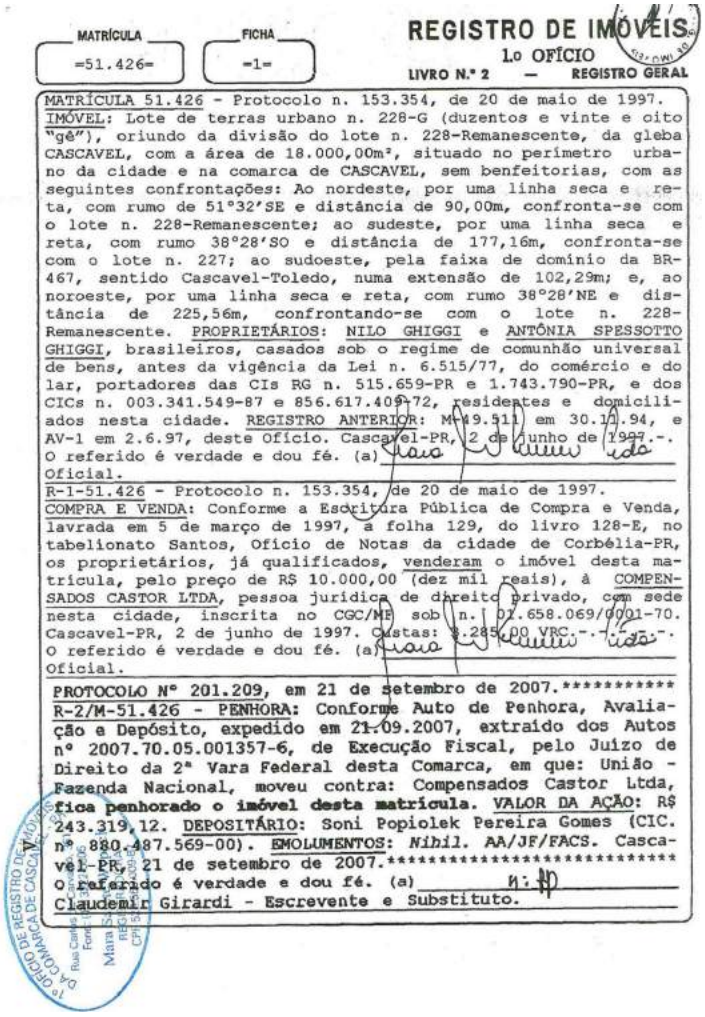
Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	275,97
Valor do Terreno	4.967.460
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	3.581.680
Superior	6.353.240

Apresentamos abaixo o gráfico que compara os preços observados no mercado com os valores estimados pelo modelo utilizado no tratamento por fatores, onde nota-se o ajuste e o nível de resíduos do modelo adotado



Anexo IV – Documentação Fornecida

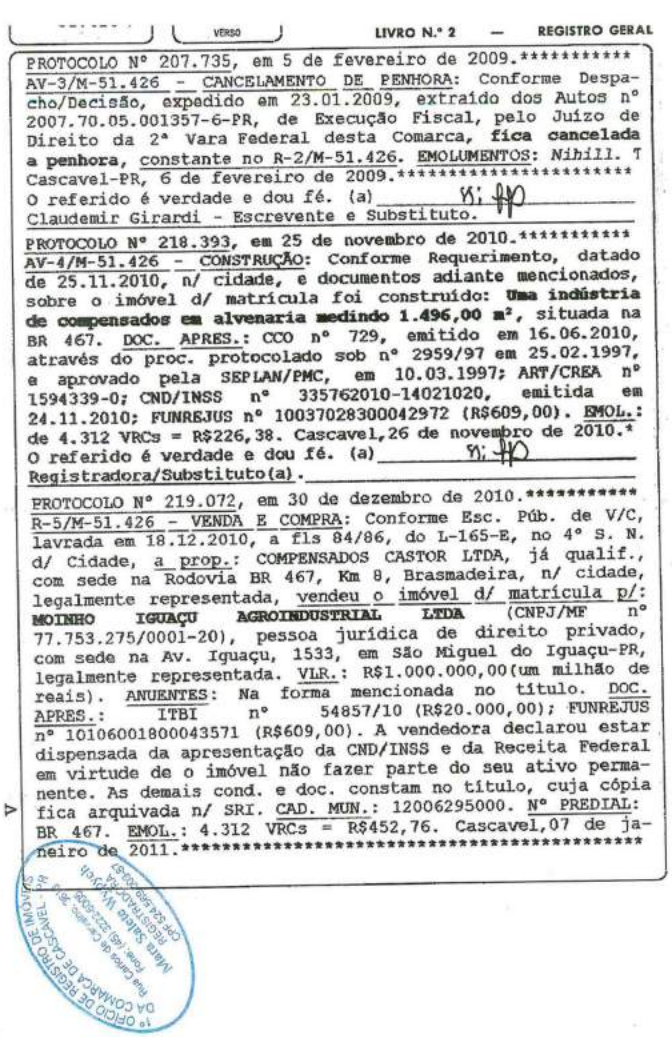


MATRÍCULA =51.426= | FICHA =1= | REGISTRO DE IMÓVEIS – 1º OFÍCIO – LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 51.426 - Protocolo n. 153.354, de 20 de maio de 1997. IMÓVEL: Lote de terras urbano n. 228-G (duzentos e vinte e oito "gê"), oriundo da divisão do lote n. 228-Remanescente, da gleba CASCAVEL, com a área de 18.000,00m², situado no perímetro urbano da cidade e na comarca de CASCAVEL, sem benfeitorias, com as seguintes confrontações: Ao nordeste, por uma linha seca e reta, com rumo de 51°32'SE e distância de 90,00m, confronta-se com o lote n. 228-Remanescente; ao sudeste, por uma linha seca e reta, com rumo 38°28'SO e distância de 177,16m, confronta-se com o lote n. 227; ao sudoeste, pela faixa de domínio da BR-467, sentido Cascavel-Toledo, numa extensão de 102,29m; e, ao noroeste, por uma linha seca e reta, com rumo 38°28'NE e distância de 225,56m, confrontando-se com o lote n. 228-Remanescente. PROPRIETÁRIOS: NILO GHIGGI e ANTÔNIA SPESSOTTO GHIGGI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, do comércio e do lar, portadores das CIs RG n. 515.659-PR e 1.743.790-PR, e dos CICs n. 003.341.549-87 e 856.617.409-72, residentes e domiciliados nesta cidade. REGISTRO ANTERIOR: M-49.511 em 30.11.94, e AV-1 em 2.6.97, deste Ofício. Cascavel-PR, 2 de junho de 1997.-. O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Oficial.

R-1-51.426 - Protocolo n. 153.354, de 20 de maio de 1997. COMPRA E VENDA: Conforme a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 5 de março de 1997, a folha 129, do livro 128-E, no tabelionato Santos, Ofício de Notas da cidade de Corbélia-PR, os proprietários, já qualificados, venderam o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$ 10.000,00 (dez mil reais), à COMPENSADOS CASTOR LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob n. [illegible] 07.658.069/0001-70. Cascavel-PR, 2 de junho de 1997. Custas: 3.285,00 VRC.-.-.-.-. O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Oficial.

PROTOCOLO Nº 201.209, em 21 de setembro de 2007.********** R-2/M-51.426 - PENHORA: Conforme Auto de Penhora, Avaliação e Depósito, expedido em 21.09.2007, extraído dos Autos nº 2007.70.05.001357-6, de Execução Fiscal, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal desta Comarca, em que: União - Fazenda Nacional, moveu contra: Compensados Castor Ltda, **fica penhorado o imóvel desta matrícula.** VALOR DA AÇÃO: R$ 243.319,12. DEPOSITÁRIO: Soni Popiolek Pereira Gomes (CIC. nº 880.487.569-00). EMOLUMENTOS: *Nihil*. AA/JF/FACS. Cascavel-PR, 21 de setembro de 2007.********** O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.



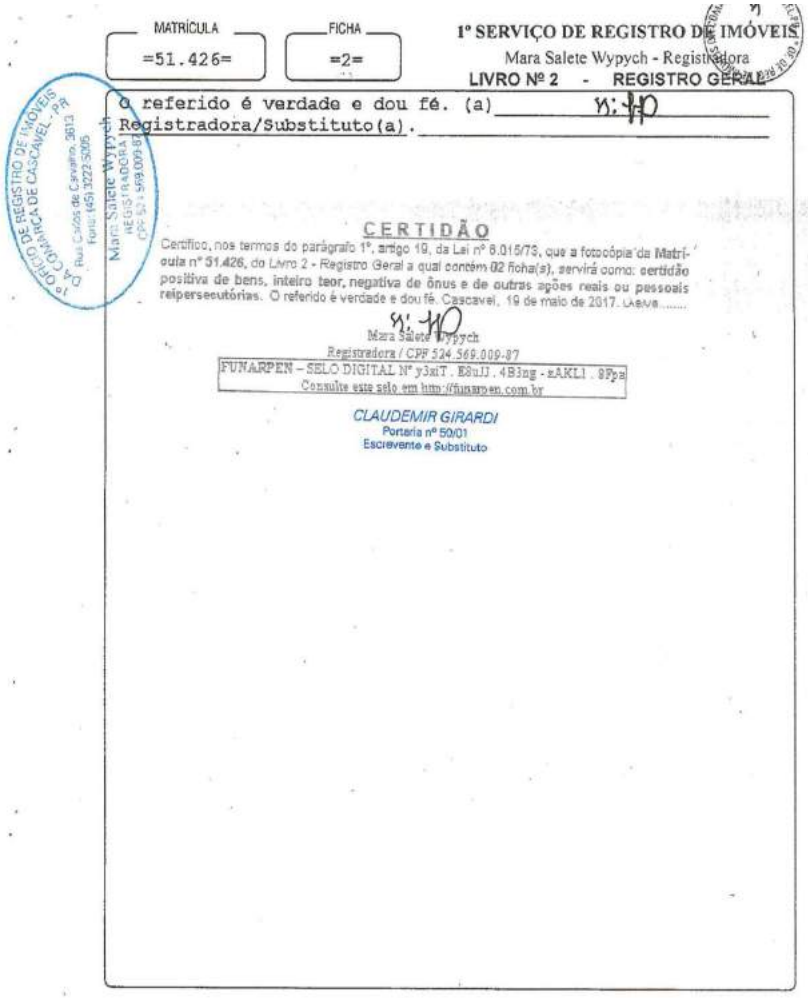
VERSO — LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

PROTOCOLO Nº 207.735, em 5 de fevereiro de 2009.********** AV-3/M-51.426 - CANCELAMENTO DE PENHORA: Conforme Despacho/Decisão, expedido em 23.01.2009, extraído dos Autos nº 2007.70.05.001357-6-PR, de Execução Fiscal, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Federal desta Comarca, **fica cancelada a penhora,** constante no R-2/M-51.426. EMOLUMENTOS: *Nihil*. T Cascavel-PR, 6 de fevereiro de 2009.********** O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Claudemir Girardi - Escrevente e Substituto.

PROTOCOLO Nº 218.393, em 25 de novembro de 2010.********** AV-4/M-51.426 - CONSTRUÇÃO: Conforme Requerimento, datado de 25.11.2010, n/ cidade, e documentos adiante mencionados, sobre o imóvel d/ matrícula foi construído: **Uma indústria de compensados em alvenaria medindo 1.496,00 m²,** situada na BR 467. DOC. APRES.: CCO nº 729, emitido em 16.06.2010, através do proc. protocolado sob nº 2959/97 em 25.02.1997, e aprovado pela SEPLAN/PMC, em 10.03.1997; ART/CREA nº 1594339-0; CND/INSS nº 335762010-14021020, emitida em 24.11.2010; FUNREJUS nº 10037028300042972 (R$609,00). EMOL.: de 4.312 VRCs = R$226,38. Cascavel,26 de novembro de 2010.* O referido é verdade e dou fé. (a) _____ Registradora/Substituto(a).

PROTOCOLO Nº 219.072, em 30 de dezembro de 2010.********** R-5/M-51.426 - VENDA E COMPRA: Conforme Esc. Púb. de V/C, lavrada em 18.12.2010, a fls 84/86, do L-165-E, no 4º S. N. d/ Cidade, a prop.: COMPENSADOS CASTOR LTDA, já qualif., com sede na Rodovia BR 467, Km 8, Brasmadeira, n/ cidade, legalmente representada, vendeu o imóvel d/ matrícula p/: **MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL LTDA** (CNPJ/MF nº 77.753.275/0001-20), pessoa jurídica de direito privado, com sede na Av. Iguaçu, 1533, em São Miguel do Iguaçu-PR, legalmente representada. VLR.: R$1.000.000,00(um milhão de reais). ANUENTES: Na forma mencionada no título. DOC. APRES.: ITBI nº 54857/10 (R$20.000,00); FUNREJUS nº 10106001800043571 (R$609,00). A vendedora declarou estar dispensada da apresentação da CND/INSS e da Receita Federal em virtude de o imóvel não fazer parte do seu ativo permanente. As demais cond. e doc. constam no título, cuja cópia fica arquivada n/ SRI. CAD. MUN.: 12006295000. Nº PREDIAL: BR 467. EMOL.: 4.312 VRCs = R$452,76. Cascavel,07 de janeiro de 2011.**********

Anexo IV – Documentação Fornecida



MATRÍCULA =51.426= FICHA =2=

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Mara Salete Wypych - Registradora
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

O referido é verdade e dou fé. (a) _____
Registradora/Substituto(a). _____

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CASCAVEL - PR
Mara Salete Wypych
REGISTRADORA
Rua Carlos de Carvalho, 3613
Fone (45) 3222-3205

CERTIDÃO

Certifico, nos termos do parágrafo 1º, artigo 19, da Lei nº 6.015/73, que a fotocópia da Matrícula nº 51.426, do Livro 2 - Registro Geral a qual contém 02 ficha(s), servirá como: certidão positiva de bens, inteiro teor, negativa de ônus e de outras ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Cascavel, 19 de maio de 2017. Laelva.....

Mara Salete Wypych
Registradora / CPF 524.569.009-87

FUNARPEN – SELO DIGITAL Nº y3miT . E8uJJ . 4B3ng - zAKL1 . 8Ppa
Consulte este selo em http://funarpen.com.br

CLAUDEMIR GIRARDI
Portaria nº 50/01
Escrevente e Substituto

KAWA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

A KAWA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS é uma empresa do segmento imobiliário com grande destaque em avaliações, estudos de viabilidade, análise de carteira imobiliária, assessoria, consultoria e desenvolvimento imobiliário, atuando em grandes empresas corporativas, nacionais e internacionais, além da parceria com outras empresas do segmento.

O objetivo é prover informações confiáveis para que seus clientes possam tomar as decisões de investimento ou de desmobilização.

Seus sócios possuem grande inserção no mercado imobiliário devido à grande experiência junto às maiores empresas de incorporação e consultoria.

A seguir apresentamos o curriculum empresarial da Kawa Negócios Imobiliários.

Márcio Kawashima

Engenheiro Civil - Crea-SP Nº 5060.939.082/D

Contato: marcio@kawanegocios.com.br

+ 55 11 98041-0001

A&M Engenharia

Cliente	Escopo	Data
Brazil Realty	Avaliação de Portfólio imobiliário: • JK Financial Center • Nova São Paulo • Financial Center Faria Lima (Projeto) • Brasílio Machado • Cenesp • Condomínio Verbo Divino • Diversos Flats • Diversos Terrenos • Shopping ABC Plaza	1999 e 2000
Sierra / Sonae	Avaliação dos shoppings: • Plaza Sul , São Paulo, SP • Paulista, São Paulo, SP • West Plaza, São Paulo, SP • Boavista Shopping, São Paulo, SP • Tivoli Shopping, Santa Barbara do Oeste, SP • Parque D. Pedro, Campinas, SP • Franca Shopping, Franca Trabalhos realizados para Cushman & Wakefield	2001, 2002, 2003, 2004, 2005 e 2006
Oi / Telemar	Consultoria imobiliária abrangendo avaliações e elaboração de dossiês de aproximadamente 6.100 imóveis distribuídos em 17 estados brasileiros pertencentes ao portifólio da Telemar.	2003 e 2004
WTorre	Avaliação de 10 imóveis próprios com objetivo de operações internas da empresa	2004
	Laudos de constatação física de 12 empreendimentos pertencentes ao Grupo WTorre com objetivo de análise para manutenção das edificações	2005 e 2009
	Perícia Técnica e constatação física dos imóveis circunvizinhos a obra do Allianz Parque	2009
Ancar Ivanhoé Cambridge	Avaliação dos shoppings: • Plaza Sul , São Paulo, SP • Paulista, São Paulo, SP • West Plaza, São Paulo, SP Realizados para Cushman & Wakefield	2005
TELOS	Avaliação para a Fundação Telos: • Amazonas Shopping • Barra Salvador • WTC • Geo Guararapes	2005
Cyrela Brazil Realty	Analise e assessoria imobiliária para aquisição de terrenos para incorporação nos estados do Espírito Santo, Minas Gerais, Goiás e DF	2007 e 2008
Immense Moveis para Escritórios	Avaliação de 3 imóveis para efeito contábil e desmobilização	2007, 2008 e 2009
Indústrias Romi	Avaliação da carteira imobiliária do Grupo	2008
Grupo NP (Nelson Paschoalotto)	Avaliação e reavaliação da carteira imobiliária do Grupo	2008 e 2009
Gafisa S.A	Analise e assessoria imobiliária para aquisição de terrenos para incorporação nas regiões norte e nordeste do Brasil	2008 e 2009

A&M Engenharia

FAF – Fundação Attilio Fontana	Avaliação da carteira imobiliária da fundação, composta por 13 imóveis, dentre eles, clube de funcionários, entrepostos logísticos, museu e imóveis comerciais para efeito contábil e desmobilização	2009
	Avaliação da carteira imobiliária da fundação com objetivo da fusão entre Sadia e Perdigão	2010
	Avaliação das unidades de Recife, PE, Salvador, BA e Rio de Janeiro, RJ com objetivo de alienação	2010
Contax	Análise mercadológica e estudo de viabilidade técnica de imóvel comercial de aproximadamente 12.000 m^2 privativa em Belo Horizonte, MG	2010
Maxcasa S.A	Consultoria, assessoria e gestão de novas parcerias e aquisições de novos negócios para incorporação imobiliária	2010
Decathlon	Avaliação de 6 imóveis comerciais para efeito contábil	2012
	Avaliação e estudo de viabilidade de terreno em Curitiba para aquisição e construção de nova loja.	2012
	Vistoria técnica de circunvizinhança para construção de nova loja	2013
Oi	Avaliação de 160 imóveis para alienação, sendo 6 grandes imóveis administrativos que compuseram um fundo imobiliário junto ao BTG Pactual	2012
	Estudo de viabilidade e vocação de imóvel localizado em Salvador para implantação da nova sede regional. Gerenciamento de obra da nova sede regional da Bahia.	2012 e 2013
EBM	Consultoria técnica para aquisição de novos terrenos para incorporação. Gerenciamento e desenvolvimento imobiliário (incorporação) de um empreendimento residencial no bairro do Sacomã, SP) Avaliação de imóvel, prospecção de terreno e estudos de viabilidade e terrenos para aquisição	2012
Hospital CEMA E Villa Lobos	Avaliação dos hospitais CEMA e Villa Lobos em SP para alienação	2014
C&A / BTG Pactual	Avaliação de 27 lojas ocupadas pela C&A Modas realizados para Cushman & Wakefield	2014
WTorre	Avaliação de 7 imóveis para efeito contábil realizado para Cushman & Wakefield	2014
Algar	Avaliação de 33 imóveis localizados no Estado de Minas Gerais realizado para Binswanger Internacional	2014
Carrefour	Avaliação dos Centros logísticos de Manaus e Brasília realizado para Cushman & Wakefield	2014
Sebrae	Avaliação do imóvel comercial localizado no Campos Elíseos, SP, com finalidade de reavaliação de ativo	2014
Abril S.A.	Avaliação do centro de distribuição e de dois imóveis operacionais realizado para Newmark Grubb	2015, 2016 e 2017
Thiollier Advogados Assossiados	Avaliação, estudo de viabilidade e assessoria imobiliária para comercialização de um terreno de 60 mil m^2 no Jd. Guedala em SP	2014, 2015 e 2016
Marabráz	Avaliação do portfólio imobiliário composto por 84 lojas, 1 Centro logístico de aproximadamente 800 mil m^2, 15 terrenos e 25 imóveis diversos para constituição de um fundo imobiliário	2015
Grupo CRM	Avaliação de imóveis e pontos comerciais para as marcas Kopenhagem, Lindt e Brasil Cacau com finalidade de reavaliação de ativo e aquisição	2015, 2016 e 2017

A&M Engenharia

EBM / Diálogo Incorporadora	Assessoria imobiliária para venda do terreno localizado no Sacomã, em SP	2015
Varicred	Avaliação de imóvel para fins de renovatória de contrato de locação de prédio comercial na Rua XV de Novembro, centro de São Paulo.	2015
Construtora Cury	Assessoria na aquisição de um terreno no Jd. Guedala em SP para construção de empreendimento Minha Casa Minha Vida	2015 e 2016
Vista Empreend. Imobiliário	Avaliação e estudo para atualização dos valores de investimentos de uma incorporação imobiliária dentro do condomínio Fazenda Boa Vista, Porto Feliz, SP	2015 e 2016
Grupo CAOA	Avaliação de parte do portfolio imobiliário (60 imóveis) para diversas finalidades Gerenciamento de 9 obras para abertura e/ou ampliação de concessionárias (Raposo Tavares/SP, Asa Norte/DF, Alto da XV/Curitiba, S. Jose dos Pinhais/PR, Mundo Novo/Curitiba, Intendente Magalhães/RJ, 2 em S. Jose dos Campos/SP, Santos, SP)	2015 e 2016
Arap, Nishi e Uyeda Advogados	Assistente técnico na perícia judicial de avaliação de imóvel em Barueri, SP	2016
Hill International	Pesquisa de mercado para desenvolvimento de complexo de esportes radicais em Campinas, SP	2016
Banco Modal	Avaliação de um empreendimento hoteleiro em desenvolvimento localizado em Porto Alegre, RS	2016
Banco Santander	Avaliação patrimonial e econômico-financeira do Teatro Santander JK, no Shopping JK Iguatemi, São Paulo, SP	2016
AES Eletropaulo	Avaliação de diversos imóveis operacionais e não operacionais	2016, 2017 e 2018
Ambev S.A.	Avaliação de imóvel em Ribeirão Preto, SP Avaliação de imóvel em Montenegro, RS	2017
Drogaria São Paulo	Assistente técnico para ação renovatória de contrato de locação de imóvel comercial localizado na Av. Paulista x Rua Pamplona	2017
Brock Empreend. E Participações	Avaliação do portifólio imobiliário da família Baumgart, composto por 16 propriedades.	2017
JPP Capital	Avaliação de empreendimentos imobiliários que compõe os fundos imobiliários administrado pela empresa, como o JPPC11, destinados a incorporação imobiliária residencial da Idea Zarvos.	2017
Itaú Private	Estudo e pesquisa sobre mercado imobiliário (Escritório, Industrial e Varejo) para o segundo semestre de 2017	2017
SAGA Malls	Avaliação dos seguintes empreendimentos: • Shopping Vargem Grande – Vargem Grande, MT • Pantanal Shopping – Cuiabá, MT • Projeto Shopping Central do Brasil – Rio de Janeiro, RJ • Bossa Nova Mall – Rio de Janeiro, RJ	2017
HSI	Avaliação do Shopping Cosmopolitano – Carrefour Ipiranga, SP	2017
REAG	Avaliação do Power Center CICA – Jundiaí, SP	2017
Cimento Tupy	Avaliação de área industrial em Mogi das Cruzes	2017

A&M Engenharia

IDEAS Investments	Avaliação para garantia de terreno em Itacaré - BA	2017
Dart Embalagens	Avaliação de Unidade Industrial em Pindamonhangaba - SP	2017
Cervejaria Proibida	Avaliação de imóvel e maquinas e equipamentos de unidade industrial em Frutal - MG	2017
Victoria	Avaliação de área Rural em Itapicuru - BA	2017
Tishman Speyer	Avaliação para fins de perícia técnica em vaga de garagem do empreendimento Fascination Campo Belo	2017
Colorobbia Brasil	Gestão da carteira imobiliária (10 imóveis localizados nos Estados do Ceará, Paraíba, Santa Catarina e São Paulo). Assessoria na comercialização dos imóveis da carteira, com a venda de 4 propriedades. Assessoria na aquisição de quatro propriedades para investimentos Avaliação e estudos de viabilidade econômico-financeira de 4 imóveis com finalidade de venda.	2015, 2016, 2017 e 2018
Binswanger	Parcerias em diversos trabalhos de consultoria e avaliações imobiliárias	Desde 2011
Cushman & Wakefield	Parcerias em diversos trabalhos de consultoria e avaliações imobiliárias	Desde 2002
Newmark Grubb	Parcerias em diversos trabalhos de consultoria e avaliações imobiliárias	Desde 2014
DWorking	Parcerias em diversos trabalhos de consultoria e avaliações imobiliárias	Desde 2012
Engebanc (NAI Brasil)	Parcerias em diversos trabalhos de consultoria e avaliações imobiliárias	Desde 2017

Agradecemos a oportunidade e permanecemos à inteira disposição de V.Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

Márcio Kawashima
Kawa Real Estate Business