



GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Rodovia BR 277 KM 690,400, Cidade de São Miguel do Iguaçu, 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 277 KM 690,4, Cidade de São Miguel do Iguaçu, 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 dúvida ou esclarecimento adicional.



Marcio Kawashima
Diretor Técnico

Sumário Executivo	4
Objetivo	5
Metodologia	7
Localização	13
Região Circunvizinha	14
Planejamento Urbano	17
Características do Imóvel	19
Documentação do Imóvel	45
Avaliação	46
Conclusão	56
Anexo I – Pesquisa de mercado	57
Anexo II – Homogeneização de valores	59
Anexo III – Tratamento estatístico	60
Anexo IV – Documentação fornecida	63

Solicitante: GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Objeto: Imóvel Logístico / industrial

Endereço: Rodovia BR 277 KM 690,4, Cidade de São Miguel do Iguaçu, 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: 44.175,00 m² (conforme matrícula)
Área construída: 7.164,00 m² (conforme matrícula)
Idade aparente: entre 5 e 25 anos (planilha detalhada no laudo)
Estado de conservação: regular

Data base: Junho de 2018.



Valor de Mercado para Venda: R\$ 22.255.000,00

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 mantém 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 segundo 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, independentemente, 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 277 KM 690,4, Cidade de São Miguel do Iguaçu, Estado do Paraná.

Distâncias (pontos de referências)

- Até o Centro da Cidade: 1,5 km
- Até o Aeroporto Internacional de Foz do Iguaçu: 35 km



Ocupação Circunvizinha

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

Melhoramentos Públicos

Nível Local: Básico

Melhoramentos Existentes: Energia elétrica, telefone.

Logradouro Principal: Rodovia BR 277, 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: No local apenas a rodovia BR 277

Principais Vias de Circulação Local: Rodovia BR 277

Intensidade de Tráfego: baixa/média

Nível de Escoamento: Bom.

Planejamento Urbano

De acordo com atual lei de zoneamento nº 2780/2016, o imóvel localiza-se em uma ZI - Zona Industrial, com conforme mapa a seguir:



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

Plano Diretor Municipal de São Miguel do Iguaçu

ANEXO 10 - ZONA INDUSTRIAL – ZI

Parâmetros de uso e ocupação do solo

USOS			OCUPAÇÃO								
PERMITIDOS	TOLERADOS	PERMISSÍVEIS	PORTE MÁXIMO (m²)	LOTE MÍNIMO (m²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX. (%)	TAXA PERMEABILIDADE MÍN. (%)	ALTURA MÁX. (PAVIMENTOS)	RECUO FRONTAL (m)	AFASTAM. DAS DIVISAS (m)
- Uso industrial tipo 1	- Comércio e serviços de bairro	- Habitação unifamiliar		1600,00 1000,00 (3)	20,00 (3)	2	30% 50%	20 %	2	4,00	1,50
- Uso industrial tipo 2		- Habitações unifamiliares em série					Térreo e 1º pavimento – 75% Demais pavimentos – 50% (coleta de águas residuais)(2)				
- Uso industrial tipo 3 (1)	- Comércio serviços gerais - Comércio serviços específicos										

Observações:

- (1) Independentemente do porte deverá aprovar por Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;
- (2) Taxa de Ocupação de 75% no térreo desde que instale coleta de águas residuais em 100% da área de cobertura
- (3) ~~Terrenos de esquina deverão ser acrescidos de mais 30% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona.~~
- (3) Terrenos de esquina deverão ser acrescidos de mais 20% da área do lote mínimo; considerando a testada mínima com acréscimo da distância do recuo previsto para a zona (Emenda Modificativa nº 03/2016 de 15 de Fevereiro de 2016).

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

Terreno

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

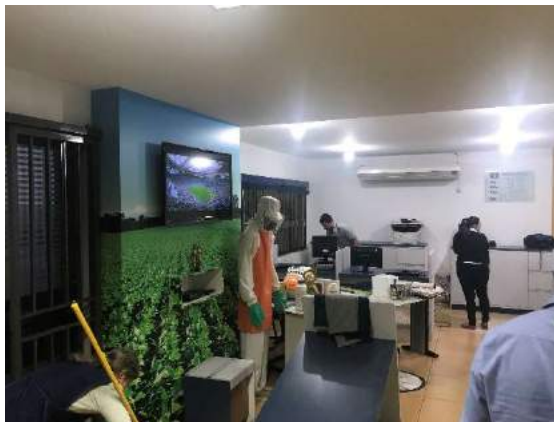
- Frente BR 277: 90,00 m;
- Lateral Direita: 490,00 m
- Lateral esquerda: 490,00 m
- Fundos: 90,00 m
- Área: 44.175,00 m².

Vista da frente principal do imóvel



Vista da lateral



Prédio Administrativo

Composição: O edificio possui pavimento térreo.

Área Total: 215 m²

Pé-direito livre: 2,50 m (áreas administrativas)

Estrutura: Concreto convencional

Fechamento lateral: Alvenaria 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

Moega Desativada

Composição: Galpão

Área: 67 m²

Pé-direito: 5,00 m (Moega possui profundidade de cerca de 6 m)

Estrutura: Concreto convencional

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

Fechamentos: Fechamentos em bloco baianos

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: Entre regular e reparos importantes

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

Galpão Oficina - Almoxarifado

Composição: Galpão

Área: 66 m²

Pé-direito: 3,50 m

Estrutura: Concreto pré-moldado

Cobertura: Estrutura metálica treliçada com telhas de fibrocimento

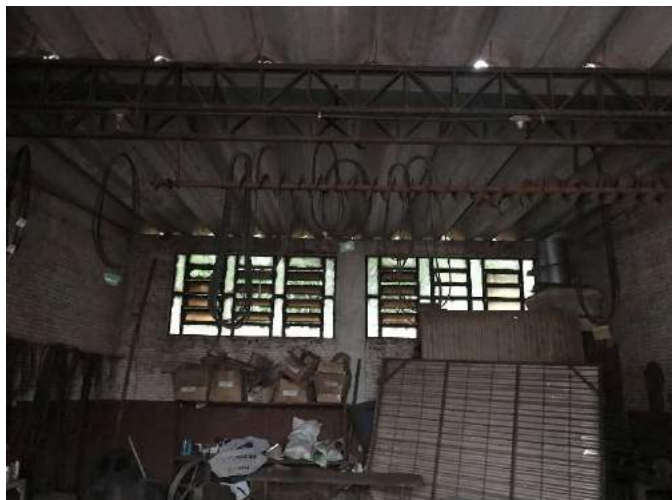
Fechamentos: Fechamentos em alvenaria com revestimento em massa fina e acabamento em pintura latex

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Galpão Armazém

Composição: Galpão

Área: 2.115 m²

Pé-direito: 5,00 m

Estrutura: Concreto pré-moldado

Cobertura: Estrutura metálica treliçada em arco com telhas de aluzinco

Fechamentos: Fechamentos em alvenaria de blocos

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna



Galpão Armazém Granileiro

Composição: Galpão

Área: 2.961 m²

Pé-direito: 12,00 m

Estrutura: Concreto pré-moldado

Cobertura: Estrutura metálica treliçada em arco com telhas de aluzinco

Fechamentos: Fechamentos em alvenaria de blocos

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da interna



Vista interna



Vista interna



Vista interna

Depósito

Composição: Galpão

Área: 450 m²

Pé-direito: 8,00 m

Estrutura: Concreto pré-moldado

Cobertura: Estrutura metálica treliçada com telhas de fibrocimento

Fechamentos: Fechamentos em alvenaria de blocos

Idade aparente: 30 anos

Estado de conservação: Regular

Estacionamentos: descoberto

Vista da 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;
- obsolescimento ou atualismo;
- estado de conservação;
- produção real;
- adaptações porventura existentes;
- manutenção (preventiva e corretiva);
- condições e turnos de trabalho.

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**EMPRESA:** MOINHO IGUAÇU AGROINDUSTRIAL S/A**ENDEREÇO:** RODOVIA BR 277, KM 690 + 400 MS, S/Nº - PARQUE INDUSTRIAL - SÃO MIGUEL - PR

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	CUSTO DE	FATOR DE	CUSTO DE
		FOR		REPRODUÇÃO	DEP	REEDIÇÃO
1,000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU -						
UNIDADE 1						
1,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 30.000 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 1,002 A 1,035	0	*1990	6.275.000	0,60	3.765.000
1,002	BALANÇA RODOVIARIA COMPRIMENTO: 18 M CAP: 80 TON	0	-			
1,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,004	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,005	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 600 TON	0	-			
1,006	TOMBADOR DE VEICULOS MARCA: SAUR PARA BI-TREM COM UNIDADE HIDRAULICA	0	-			
1,007	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,008	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,009	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA TRANSPORTE DO ELEVADOR DE CANECA PARA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
1,010	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/25	0	1991			
1,011	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160	0	-			
1,012	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: SP 160 SERIE: 82/23	0	1991			
1,013	PENEIRA MARCA: KEPLER WEBER	0	-			
1,014	TRILHADEIRA MARCA: CARPAN CAP: 240 TON / H	0	-			
1,015	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 60 TON	0	-			
1,016	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE LIMPEZA PARA O SECADOR CAP: 40 TON	0	-			

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

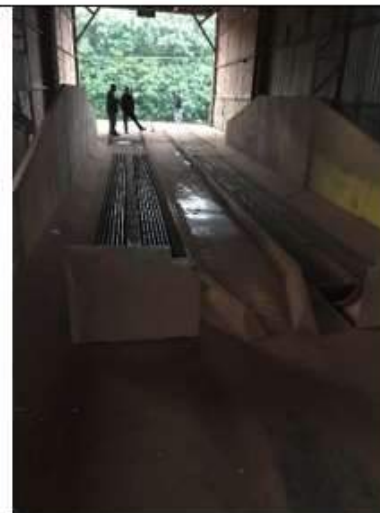
1,000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 1						
1,017	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 60 TON	0	-			
1,018	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TJOLOS REFRATARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,019	SECADOR DE COLUNA PARA GRÃOS CAP: 40 TON	0	-			
1,020	FORNALHA A LENHA DO SECADOR DE COLUNA COMPOSTA POR: TJOLOS REFRATARIOS, ESTRUTURA METALICA, E SISTEMA DE CONTROLE DE TEMPERATURA	0	-			
1,021	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-			
1,022	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA TULHA DE EXPEDICAO DE RESIDUOS E SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,023	BALANÇA RODOVIARIA MARCA: SATURNO COMPRIMENTO: 25 M CAP: 100 TON	0	-			
1,024	SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,025	SILO DE EXPEDICAO	0	-			
1,026	TULHA METALICA PARA EXPEDIÇÃO DE RESIDUOS	0	-			
1,027	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA DESCARREGAMENTO	0	-			
1,028	CORREIA TRANSPORTADORA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA O CARREGAMENTO	0	-			
1,029	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DO SECADOR PARA O ARMAZEM	0	-			
1,030	CORREIA TRANSPORTADORA INFERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS DO SECADOR PARA O ELEVADOR DE CANECAS DOS SILOS	0	-			
1,031	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA CORREIA TRANSPORTADORA INFEIOR PARA A CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR DOS SILOS	0	-			
1,032	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS 1, 2 E 3	0	-			
1,033	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
1,034	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
1,035	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO MARCA: KEPLER WEBER CAP: 6.000 COM VENTILADOR CENTRIFUGO E SISTEMA DE TERMOMETRIA Nº 1	0	-			
1,036	EMPLILHADEIRA A GLP MARCA: HYSTER MODELO: H50FT SERIE: A977Y19405M	0	-	132.000	0,80	105.600
1,037	PA CARREGADEIRA MARCA: XCMG MODELO: ZL-30G	0	-	125.000	0,80	100.000
1,038	PA CARREGADEIRA	0	-	125.000	0,70	87.500
TOTAL - IGUAÇU - UNIDADE 1				6.657.000		4.058.100

MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

2.000 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2						
2,001	UNIDADE ARMAZEMADORA DE GRÃOS CAP: 870 TON COMPREENDENDO OS EQUIPAMENTOS RELACIONADOS NOS ITENS 2,002 A 2,016	0	*1990	1.443.000	0,60	865.800
2,002	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,003	MOEGA DE DESCARGA DE GRAOS COM ESTRUTURA EM CONCRETO CAP: 180 TON	0	-			
2,004	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MOEGA PARA A MAQUINA DE PRE-LIMPEZA	0	-			
2,005	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/08	0	1987			
2,006	ELEVADOR DE CANECAS PLASTICA PARA CAPTACAO DE GRAOS DA MAQUINA DE PRE-LIMPEZA PARA CORREIA TRANSPORTADORA E SILO DE EXPEDICAO	0	-			
2,007	MAQUINA DE LIMPEZA MARCA: KEPLER WEBER MODELO: LC 160 SERIE: 36/09	0	1987			
2,008	CORREIA TRANSPORTADORA SUPERIOR PARA CAPTACAO DE GRAOS DO ELEVADOR DE CANECAS PARA OS SILOS	0	-			
2,009	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 27	0	-			
2,010	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 28	0	-			
2,011	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 29	0	-			
2,012	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 30	0	-			
2,013	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 31	0	-			
2,014	SILO DE ARMAZEMAGEM METÁLICO CAP: 90 TON COM VENTILADOR CENTRIFUGO Nº 32	0	-			
2,015	SILO DE ARMAZENAGEM METÁLICO CAP: 600 TON Nº 26	0	-			
2,016	SILO DE EXPEDIÇÃO ELEVADO METÁLICO	0	-			
TOTAL - SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - UNIDADE 2				1.443.000		865.800
TOTAL GERAL				8.100.000		4.923.900



Vista da Moega



Vista do Tombador de Veículos



Vista Elevador de Canecas



Vista Elevador de Canecas



Vista Maquina de Limpeza



Vista da Correia Transportadora



Vista Maquina de Limpeza



Vista Maquina de Limpeza



Vista da Trilhadeira



Vista Armários de Elétrica



Vista Silos



Vista Elevador de Canecas



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Silos



Vista Empilhadeira



Vista Empilhadeira



Vista Silo de Exposição



Vista Secador de Colunas



Vista Forno a Lenha



Vista Forno



Vista Silo de Expedição



Vista do Elevador de Canecas



Vista Silo



Vista Silo



Vista Silo



Vista Silo



Vista Grêmio



Vista Casa

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\$ 196.373 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

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B (15.06.18)	0,47% a.m	5,85% a.a
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

Características Economicas		
Taxa de Juros Reais - NTN - B (15.06.18)	0,47% a.m	5,85% a.a
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\$ 196.373,00 mensais**, que atualizada para junho de 2018 (IPCA – 2,85%), perfaz o valor corrigido de aluguel de **R\$ 201.969,63 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	201.969,63	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64
Subtotal Bruto Receitas	5.680,00	201.969,63	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64	2.423,64
Imposto Sobre Receita	3,65%		-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46	-88,46
Subtotal Líquido			2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17	2.335,17
Investimentos												
FRA - Fundo Reserva de Ativo (*)	3,00%		-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06	-70,06
Subtotal Pós FRA			2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12
Valor de Locação Base Mercado	201,97											2.423,64
Venda 10o Ano - Sobre Valor de Mercado	Cap 11,35%											21.353,62
Comissão de Venda	6,00%											-1.281,22
Imposto Sobre Receita / Venda	6,73%											-1.437,10
Total			2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	2.265,12	20.900,42

Análise de sensibilidade

NPV - FCD

Cap Rate	VPL (R\$)
8,85%	24.615
9,85%	23.389
10,85%	22.255
11,85%	21.205
12,85%	20.232
13,85%	19.329

Método Evolutivo – Análise do Imóvel

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:

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

e

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

- 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 aclave até 10% = 0,95
 - em aclave até 20% = 0,90
 - em aclave 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 Evolutivo – 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
 - SR.TA. ELIZANE – (18) 3642-2460
- SAT PARANA
 - SR.HUMBERTO–(42)3238-3888
- BALANÇAS CASCAVEL
 - SR. NELSON – (45) 3226-3033
- SAUR EQUIPAMENTOS S/A
 - SR.TA. JULIANA – (55) 3376-9300
- CARPAN
 - SR. CRISTIAN – (55) 3375-3484
- KEPLER WEBER
 - SR. EDSON RIBEIRO – (55) 9971-0793

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 1,03.

Denominação	Área (m2)	Unitário (R\$) (Ref. CUB-RS, jun-18)	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Terrenos									
Terreno	44.175,00	194,04					1,00	8.571.717	8.571.717
Edificações									
Prédio Administrativo	215,00	1.317,00	5	b	60	54	0,96	283.155	271.829
Moega Desativada	67,00	1.908,00	30	d	60	30	0,66	127.836	84.372
Galpão Oficina	66,00	1.054,00	20	c	60	40	0,81	69.564	56.347
Galpão Armazem	2.115,00	1.336,00	25	c	60	37	0,75	2.825.640	2.119.230
Galpão Armazem Graneleiro	2.961,00	1.336,00	10	c	60	47	0,90	3.955.896	3.560.306
Galpão Depósito	450,00	1.054,00	30	d	60	30	0,66	474.300	313.038
Gremio / Casa	325,00	954,00	10	c	60	47	0,90	310.050	279.045
Cobertura Moega	965,00	477,00	15	c	60	44	0,86	460.305	395.862
Subtotal Edificações	7.164,00							8.506.746	7.080.029
Benfeitorias									
01. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
02. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
03. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
04. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
05. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
06. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
07. Base de silo	28,00	1.100,00	23	c	40	20	0,63	30.800	19.404
08. Base de silo	395,00	1.000,00	15	c	40	25	0,78	395.000	308.100
09. Base de silo	395,00	1.000,00	15	c	40	25	0,78	395.000	308.100
10. Base de silo	395,00	1.000,00	15	c	40	25	0,78	395.000	308.100
Subtotal Benfeitorias								1.369.800	1.040.724
Edificações e Benfeitorias						41	0,82	9.876.546	8.120.753
Máquinas e Equipamentos								8.100.000	4.923.900
Custos								18.448.263	21.616.370
Valor de Mercado						F. Comercialização	1,03		22.254.847

Conclusão

Pelas especificidades existentes e conforme as análises 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\$ 22.255.000,00 (Vinte e dois milhões e duzentos e cinquenta e cinco 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 Piquiri (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 277	-	o Miguel Igu	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	0,90	0,79	0,69	372,60
2	300,00	0,90	270,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,79	0,74	199,80
3	100,00	0,90	90,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,92	0,87	78,30
4	154,34	0,90	138,91	1,00	1,00	1,00	1,00	0,92	0,92	127,80
5	299,19	0,90	269,27	1,00	1,00	1,00	0,95	0,69	0,64	172,33
6	636,17	0,90	572,55	1,00	1,00	1,00	0,90	0,79	0,69	395,06
7	652,41	1,00	652,41	1,00	1,00	1,00	0,95	0,73	0,68	443,64
8	120,00	1,00	120,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,85	0,85	102,00
9	210,00	1,00	210,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,00	210,00
10	80,00	1,00	80,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,10	1,05	84,00

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:

$$IC = M \pm E0, \quad "q" \text{ somente será rejeitado se } |t(n-1)| > t(n-1, a/2)$$

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	218,55
Desvio Padrão	136,51
Coefficiente de Variação	62%
Limite Inferior	152,99
Limite Superior	284,12
Elementos saneados	3
Média Saneada	194,04
t de Student	1,3830
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	158,85 -27%
Superior	278,25 27%
Hipótese de rejeição	0,5678
Aceito a Média Saneada	

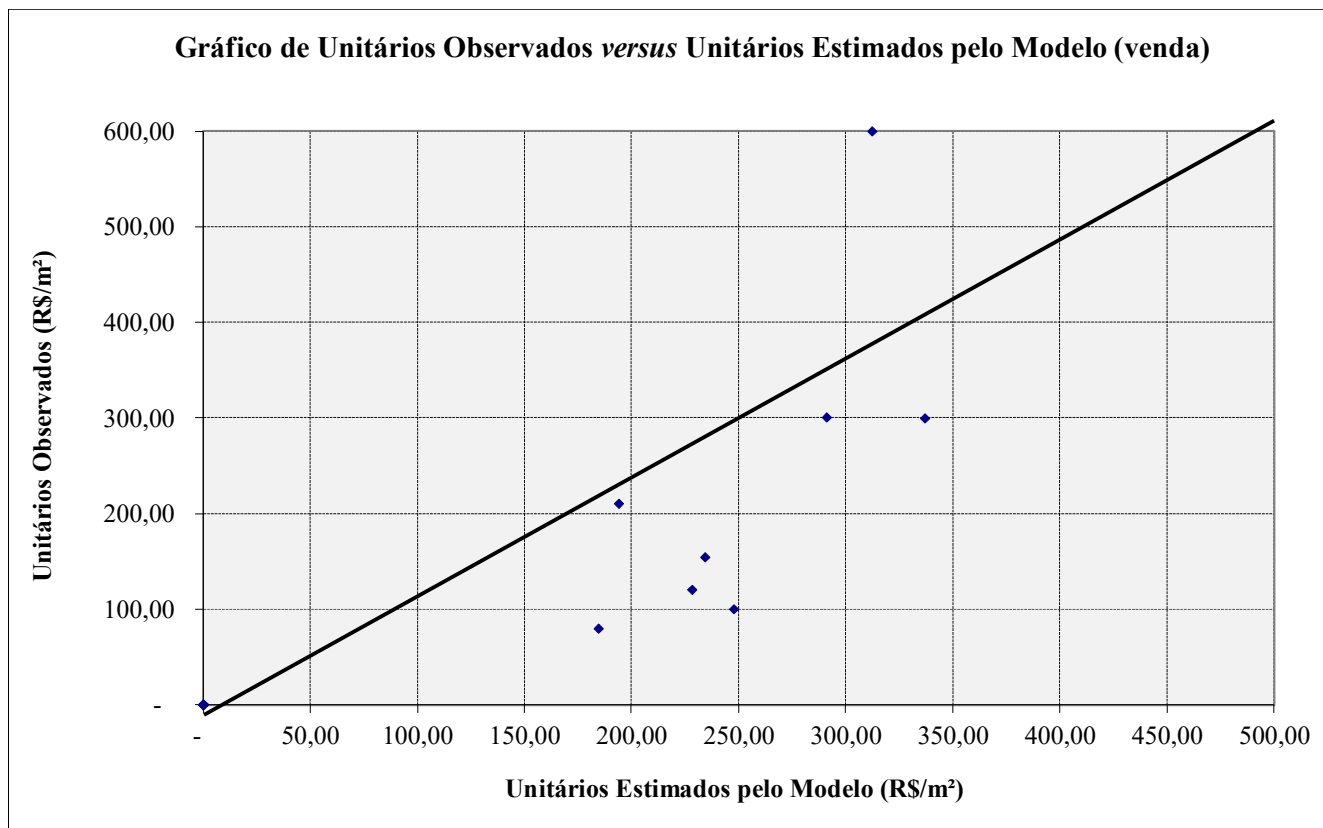
AVALIAÇÃO

Área	44.175,00
------	-----------

Valor de Mercado para Venda

Unitário Saneado	194,04
Valor do Terreno	8.571.717
Intervalo de Confiabilidade	
Inferior	6.230.253
Superior	10.913.181

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

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR Rua Centro Alina, 155 - 85-1143 ARLEI COSTA OFICIAL C.F.P. 000.000.000	REGISTRO GERAL MATRICULA Nº 10884 LIVRO Nº 02	FICHA 001 001
--	---	---------------------

Chácara nº72 (setenta e dois) do 1º Polígono da Planta de Loteamento da Colonizadora Guanha Ltda., neste Município e Comarca, com a área de 44.175,00m² (quarenta e quatro mil, cento e setenta e cinco metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: - ao norte, com a AZ 247849'07", na distância de 10,00m, confrontando com a BR/277; - por uma linha reta e seca no AZ 67249'07", na distância de 10,00m, confrontando com a BR/277; - por uma linha reta e seca no AZ 339852'44", na distância de 10,00m, confrontando com as Chácaras nºs. 93 e 94 e, com uma Estrada Municipal; e, ao sul, por uma linha reta e seca no AZ 159852'44", na distância de 10,00m, confrontando por uma Estrada Municipal, com a Chácara nº71 (setenta e um) e, tudo de conformidade com Planta e Memorial Descritivo, elaborados e assinados pelo Engº Civil Angélio Augusto Verona - ORE 10.584-D, que ficam arquivados neste Ofício. - Havida pela transcrição imobiliária nº3893 fls.07 do livro nº3-E, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu-PR. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - (Arquivo nº87/461). - JMS

PROPRIETÁRIO: ARLINDO MOSE CAVALCA, agropecuarista, portador da CI/592.105-PR e sua mulher dona ADDY MARIA DALL'OGLIO CAVALCA, comerciante, portadora da CI/592.104-PR; ambos brasileiros, casados, inscritos no CPF/MF sob nºs 010.282.869/53, residentes e domiciliados na Avenida Iguaçu nº1289, nesta Cidade. - JMS

R-01/10884: - VENDEDOR o imóvel da presente, em favor do MOINHO IGUAÇU LTDA., empresa industrial e comercial, com sede na Avenida Iguaçu nº1553, nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nº77.753.275/0001 - 20, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 144 e verso do livro nº62, em data de hoje (10 de novembro de 1987) nas Notas do Tabelião Francisco Marques Vas, desta Cidade, pela valor de Cr\$1.500.000,00 (um milhão e trezentos mil cruzeiros), nas condições constantes da Escritura. - GE/4 nº462/87 no valor de Cr\$26.000,00 referente ao recolhimento do ITR. - Cadastro do INCRA nº721.174.011.231 com a área total de 12,7ha; módulo - 18,0ha; nº de módulos - 0,53 e fmp - 3,0ha. - Estando os outorgantes vendedores desobrigados de recolhimento das contribuições à Previdência Social Rural, criadas pelo Dec-Lei nº1958, de 09.09.82 (D.O.U. de 10.09.82), conforme consta da Escritura. - D/Cr\$3.199,20; 4.300VRC; à CPF/Cr\$3.159,96; ao FP/Cr\$639,84. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - JMS

R-02/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 1º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

AV-03/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº12/89, datado de 29 de março de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matricula nº10884, (dois mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) da área construída. - Apresentada a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Nº3-3,62-0,10 VRC; à CPF/Nº3-0,83. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989. - (Arquivo nº89/454). - JMS

AV-04/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº30/89, datado de 08 de agosto de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matricula nº10884, (dois mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) da área construída. - Apresentada a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Nº3-3,62-0,10 VRC; à CPF/Nº3-0,83. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989. - (Arquivo nº89/454). - JMS

AV-05/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº33/89, datado de 18 de agosto de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matricula nº10884, (dois mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) da área construída. - Apresentada a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Nº3-3,62-0,10 VRC; à CPF/Nº3-0,83. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989. - (Arquivo nº89/454). - JMS

R-06/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 2º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-07/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 3º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-08/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 4º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-09/10.884: - Protocolo nº22246 de 06.11.95 - Hipotecado o imóvel da presente, em 5º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Comercial nº95/55548-X datada de 29.09.95, no valor de R\$-97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de junho de 2000, sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente inscrita no CNPJ nº00.000.000/0000-00, com o endereço em Foz do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - JMS

CONTINUAÇÃO

é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 31 de março de 1989. - (Arquivo nº89/131). - JMS

AV-04/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº30/89, datado de 08 de agosto de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matricula nº10884, (dois mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) da área construída. - Apresentada a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Nº3-3,62-0,10 VRC; à CPF/Nº3-0,83. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989. - (Arquivo nº89/454). - JMS

AV-05/10884: - Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com o Laudo de Vistoria nº33/89, datado de 18 de agosto de 1989, expedido pela Prefeitura Municipal desta Cidade, foi edificado sobre o imóvel da presente Matricula nº10884, (dois mil e quatrocentos e sessenta e seis metros quadrados) da área construída. - Apresentada a CND/IAPAS sob nº312050, Série B, expedida em 14 de agosto de 1989, na Cidade de Foz do Iguaçu-PR, a qual juntamente com os demais documentos apresentados, ficam arquivados neste Ofício. - D/Nº3-3,62-0,10 VRC; à CPF/Nº3-0,83. - O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 14 de setembro de 1989. - (Arquivo nº89/454). - JMS

R-06/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 2º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-07/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 3º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-08/10884: - Hipotecado o imóvel da presente, em 4º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº91/00041-6 datada de 03 de abril de 1991, no valor de R\$-90.184.713,28 (noventa milhões, cento e oitenta e quatro mil, setecentos e treze cruzeiros e vinte e oito centavos), com vencimento final em data de 09 de junho de 1995 (09.06.95). (D/Custas: 1.500,000 VRC). O referido é verdade e dou fé. - São Miguel do Iguaçu, 27 de junho de 1991. - (Arquivo nº91/110). - JMS

R-09/10.884: - Protocolo nº22246 de 06.11.95 - Hipotecado o imóvel da presente, em 5º grau, em favor do Banco do Brasil S/A., Agência desta Cidade, conforme Cédula de Crédito Comercial nº95/55548-X datada de 29.09.95, no valor de R\$-97.500,00 (noventa e sete mil e quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de junho de 2000, sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente inscrita no CNPJ nº00.000.000/0000-00, com o endereço em Foz do Iguaçu, 10 de novembro de 1987. - JMS

Anexo IV – Documentação Fornecida

MATRÍCULA = 10.884 = FICHA = 002 =

Of. Costa

CONTINUAÇÃO

de novembro de 1995.-(Arquivo nº9791).-MM

R-10/10.884 - Protocolo nº22247 de 06.11.95:-Hipotecado o imóvel da presente, em 69 grau, em favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº95/00034-X datada de 21.09.95, no valor de R\$-210.700,00 / (duzentos e dez mil, setecentos reais), com vencimento final em data de 15 de setembro de 2000;sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula.D/Custas:2156VRC. O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06 de novembro de 1995.-(Arquivo nº9792)

R-11/10.884 - Protocolo nº22248 de 06.11.95:-Hipotecado o imóvel da presente, em 79 grau, em favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº95/00034-8 datada de 21.09.95, no valor de R\$-20.520,50 / (vinte mil, quinhentos e vinte reais, cinquenta centavos), com vencimento final em data de 15 de agosto de 2000; sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula.D/Custas: 2156VRC. O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06 de novembro de 1995.-(Arquivo nº9793).-MM

R-12/10.884 - Protocolo nº23392 de 05.02.96:-HIPOTECADO o imóvel da presente, em OITAVA E ESPECIAL HIPOTECA, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, com sede na Capital Federal, inscrito no CGC/MF sob nº00.000.000/1631-47, conforme Escritura Pública de Confissão e Assunção de Dívida, lavrada às fls.089/090 do Livro nº82, em data de 02 de fevereiro de 1996, nas Notas do Tabelião desta cidade, Sr. João Cornelia Fagion, pelo valor de R\$-90.000,00(noventa mil reais), com vencimento final em data de 30 de março de 1999(30.03.99), nas condições constantes da referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Ofício.Compareceram no ato / da Escritura como Assuntora e Interviente Garantida, Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente, e como fiduciária o Sr. Arlindo Mosé Cavalca e / sua mulher dona Andy Maria Dall'Oglio Cavalca, ambos brasileiros, ele, empresário, portador da CI. nº592.105/PR e do CPF/MF sob nº010.282.869-53, ela, comerciante, portadora da CI. nº592.104/PR, residentes e domiciliados nesta cidade. Sendo DEVEDOR na presente hipoteca, Sr. Arlindo Fixelich, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº. 1.659.927/PR e do CPF/MF sob nº337.014.749-15, casado, residente e domiciliado na cidade de Santa Terezinha de Itaipu-PR.D/Custas:2156VRC.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 05 de fevereiro de 1996.-(Arquivo nº96/035).-

R-13/10.884:- Protocolo nº 23832 de 06.05.96:- HIPOTECADO o imóvel da presente, em 99 grau, em favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, conforme CRIH - nº 96/02000-8 EDF:SDV datada de 29 de abril de 1996, no valor de R\$-378.000,00 - (trezentos e setenta e oito mil reais), com vencimento final em data de 31 de janeiro de 1997. Sendo devedora na presente hipoteca a firma Moinho Iguaçu Ltda, devidamente qualificada no R-01 da presente Matrícula. Custas:190 VRC. O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 06 de maio de 1996.-(Arquivo nº 11.117).- Oficial: *Of. Costa*

R-14/10.884 - Protocolo nº23878 de 14.05.96:-Hipotecado o imóvel da presente, em 109 grau, em favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, conforme Cédula

CONTINUAÇÃO

la de Crédito Industrial Hipotecária nº96/60175-2 datada de 08 de maio de 1996, no valor de R\$-162.500,00(cento e sessenta e dois mil, quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de maio de 2001;demais condições constantes da referida Cédula.D/Custas:2156VRC.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 14 de maio de 1996.-(Arquivo nº11141).-MM

R-15/10.884 - Protocolo nº23884 de 15.05.96:-Hipotecado o imóvel da presente, em 119 grau, em favor do Banco do Brasil S/A, Agência desta cidade, conforme Cédula de Crédito Industrial nº96/00050-3 datada de 24 de abril de 1996, no valor de R\$-171.500,00(cento e setenta e um mil, quinhentos reais), com vencimento final em data de 15 de abril de 2001;demais condições constantes da referida Cédula.D/Custas:2156VRC.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 15 de maio de 1996.-(Arquivo nº11156).-MM

AV-16/10.884:-Canceladas as hipotecas constantes nos Rs-02, R-06, R-07 e R-08, da presente Matrícula, conforme Autorizações expedidas pelo Credor Hipotecário, em data de 25.06.96, que ficam arquivadas neste Ofício.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 02 de julho de 1996.-(Arquivo nº96/465).-MM

R-17/10.884 - Protocolo nº24527 de 02.07.96:-HIPOTECADO o imóvel da presente, em DECIMO SEGUNDO GRAU, em favor do BANCO DO BRASIL S/A, sociedade de economia mista, com sede em Brasília, Distrito Federal, inscrito no CGC/MF sob nº00.000.000/1631-47, conforme Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contratos de Câmbio, Operações de Fomento de bens exportáveis(FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória lavrada às fls.174/176 do Livro nº83, em data de 01 de julho de 1996, nas Notas do Tabelião desta cidade, Sr. João Cornelia Fagion, pelo valor de R\$-867.000,00(oitocentos e sessenta e sete mil reais), equivalentes a US\$-1.020.000,00(um milhão e vinte mil dólares), à taxa de câmbio de R\$-0,85(oitenta e cinco centavos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 31/12/94, cujo prazo de validade é de 05 (cinco) anos a contar em 20/06/1996 e terminar em 20/06/2001, nas condições constantes na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Ofício.D/Custas:2156VRC.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 02 de julho de 1996.-(Arquivo nº96/465).-MM

AV-18/10.884 - Protocolo nº25845 de 20.01.97:-Certifico e dou fé, que de conformidade com o Aditivo de Re-Ratificação datado de 19.12.96, que fica arquivado neste Ofício, fica alterado o vencimento final da CRIH registrada sob nº13 da presente Matrícula para 31 de maio de 1997;Ratifica-se em todos os demais termos e condições.D/Custas:R\$-0,85.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 20 de janeiro de 1997.-(Arquivo nº12528).A Oficial Substituta: *Of. Costa*

AV-19/10.884:-Cancelada a hipoteca constante no R-13 retro, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 20.08.97, que fica arquivada neste Ofício sob nº851/97.O referido é verdade e dou fé.-São Miguel do Iguaçu, 26 de agosto de 1997-Oficial: *Of. Costa*

AV-20/10.884:-Canceladas as hipotecas constantes nos Rs-09, R-10, R-11, R-12, R-14 e R-15, da presente Matrícula, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 17.05.2001, que fica arquivada neste Serviço Registral sob nº 075/2001. D/Custas: 630 VRC - R\$-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 28 de maio de 2001. Oficial: *Of. Costa*

AV-21/0884:-Protocolo nº 24946 de 14.11.2001-Certifico e dou fé, que de conformidade com a Escritura Pública de Aditivo de Ratificação e Ratificação à Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contratos de Câmbio, Operações de Fomento de Bens exportáveis (FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória, devidamente registrada sob nº 17 da presente Matrícula, lavrada à fl. 043 do Livro nº 105-X, em data de 13 de novembro de 2001, nas Notas do Serviço Notarial desta cidade, FICA ELEVADO o limite para R\$-1.708.000,00 (um milhão, setecentos e oito mil reais), equivalentes a US\$-473.270,45 (quatrocentos e setenta e três mil, duzentos e setenta dólares e quarenta e cinco centavos), à taxa de Câmbio de R\$-2.5339 (dois reais e cinco mil, trezentos e trinta e nove décimos milésimos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 09 de novembro de 2001 (09.11.2001), ficando também ALTERADO por mais cinco (05) anos o prazo de pagamento, a começar em 12 de novembro de 2001 a terminar em 12 de novembro de 2006 (12.11.2006), com todas as condições

Anexo IV – Documentação Fornecida

MATRICULA	FICHA	RUBRICA
10884	003	
CONTINUAÇÃO		
descrições na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Serviço Registral. D/Custas: 630VRC-RS-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 14 de novembro de 2001.-(Arquivo nº 11472/001). Oficial: <i>Edna Peron Costa</i>		
AV-22/10884 – Protocolo nº 36915 de 21.08.2002: Certifico e dou fé, que de conformidade com a Escritura Pública de Aditivo de Retificação e Ratificação à Escritura Pública de Obrigações decorrentes de Contrato de Câmbio, Operações de Financiamento de Bens Exportáveis (FBE), Concessão de Garantias, Emissão de Cartas de Crédito de Importação com Garantia Hipotecária e Fidejussória, devidamente registrada sob nº 17 da presente Matricula, lavrada às fls. 126-127 do livro nº 109-N, em data de 16 de agosto de 2002, nas Notas do Serviço Notarial desta cidade, FICA ELEVADO o limite para R\$-3.790.500,00 (três milhões, setecentos e noventa mil e quinhentos reais), equivalente a US\$-1.312.363,67 (um milhão, trezentos e doze mil, trezentos e sessenta e três dólares e sessenta e sete centavos), à taxa de câmbio de R\$-2,0883 (dois reais e oito mil, oitocentos e oitenta e três décimos de milésimos), para cada dólar dos Estados Unidos, vigente no dia 09 de agosto de 2002 (09.08.2002), ficando também ALTERADO por mais cinco (05) anos o prazo de pagamento, a começar em 09 de agosto de 2002 a terminar em 09 de agosto de 2007 (09.08.2007), com todas as condições descritas na referida Escritura, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Serviço Registral. D/Custas: 630VRC-RS-47,25. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 21 de agosto de 2002.-(Arquivo nº 998/2002). Substituta da Oficial: <i>Meire Mielki Matsuda</i>		
AV-23/10884 – Protocolo nº 40880 de 30.04.2004: Certifico e dou fé, que a requerimento e de conformidade com a Vigésima Sexta Alteração Contratual, datada de 01 de março de 2004, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 41900837199, em data de 04 de março de 2004, o firma proprietária do imóvel da presente Matricula, teve a sua denominação social alterada para: " MOHNO IGUACI AGRINDUSTRIAL LTDA ", pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida Iguaçu, nº 1533, centro, nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 77.753.275/0001-20, nas condições constantes na referida alteração contratual, de cujo instrumento fica uma via arquivada neste Serviço. D/Custas: 630VRC-RS-46,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 30 de abril de 2004. A.S. (Arquivo nº 330/2004). Substituta da Oficial: <i>Meire Mielki Matsuda</i>		
AV-24/10884 – Protocolo nº 47208 de 15.03.2007: Cancelada a hipoteca constante no R-17, bem como as AV-21 e AV-22, todos da presente Matricula, conforme Autorização expedida pelo Credor Hipotecário, em data de 06 de março de 2007, que fica arquivada neste Serviço Registral sob nº 842/2007, ficando assim, a presente Matricula livre de quaisquer Ônus Reais. Custas: 630 VRC – RS-66,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 16 de março de 2007. Substituta da Oficial: <i>Meire Mielki Matsuda</i> (Meire Mielki Matsuda)-----ITBM		
AV-25/10884 – Protocolo nº 48530 de 17.08.2007: -Certifico e dou fé, que de conformidade com o documento apresentado, o imóvel com a superfície de 44.175,00 m² (quarenta e quatro mil, cento e setenta e cinco metros quadrados), dentro dos limites e confrontações descritas na presente Matricula, passou a pertencer ao perímetro urbano desta cidade, ficando conseqüentemente, descaracterizada a sua condição como imóvel rural. "ISENTO" da apresentação do FUNREJUS, de acordo com o Art. 32 item IX do Decreto Judiciário nº 251 de 19.08.1999. Custas: 630 VRC – RS-66,15. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 18 de outubro de 2007. (Arquivo nº 909/2007). Oficial: <i>Edna Peron Costa</i> (Edna Peron Costa)-----ITBM		
AV-26/10884: -Certifico e dou fé, que o presente imóvel será <u>ANEXADO</u> ao imóvel constante na Matricula de nº 25431, do Livro nº 02, também desta Serventia. (Arquivo nº 533/2014). O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 14 de julho de 2014. Oficial: <i>Edna Peron Costa</i> (Edna Peron Costa).-----		
FUNARPEN SELO DIGITAL Nº rCQds-bDhpV-VfhIw Controle: Vvo6H.Aba3e Consulte esse selo em http://funarpem.com.br	REGISTRO DE IMOVEIS COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel deste Ofício. São Miguel do Iguaçu PR, 16/novembro/2016 EDNA PERON COSTA - Oficial-Titular Meire Mielki Matsuda - Substituta Iara Terezinha Bogo Marques - Substituta	

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

Cliente	Escopo	Data
Brazil Realty	Avaliação de Portfólio imobiliário: - JK Financial Center - Nova São Paulo - Financial Center Faria Lima (Projeto) - Brasília Machado - Cenesp - Condomínio Verbo Divino - Diversos Flats - Diversos Terrenos - Shopping ABC Plaza	1999 e 2000
	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 portfólio 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 Ivanhoe 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	Análise 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	Análise e assessoria imobiliária para aquisição de terrenos para incorporação nas regiões norte e nordeste do Brasil	2008 e 2009

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)	2012
	Avaliação de imóvel, prospecção de terreno e estudos de viabilidade e terrenos para aquisição	
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 Eliseos, 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 Assossiadados	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
Marabraz	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 Copenhagen, Lindt e Brasil Cacau com finalidade de reavaliação de ativo e aquisição	2015, 2016 e 2017

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 CAO A	Avaliação de parte do portfólio 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 portfólio 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

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 máquinas 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
Engelbanc (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