

Laudo de Avaliação Imobiliária



NAI Brazil

DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

**HORUS
GGR**

– Todimo Materiais para Construção LTDA. –
Rodovia Palmiro Paes de Barros, 290 – Vista Alegre
– Cuiabá/MT

Laudos 746 2018 – Referência 30/06/2018

São Paulo, 30 de Junho de 2018.

À

HORUS | GGR

A/C.: Sr. Rafael Giaretta

Tel: +55 43 99180-4804

E-mail: rg@horusggr.com

Assunto: Laudo de Avaliação Imobiliária

Prezado Rafael Giaretta,

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

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

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

Cordialmente,

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

Júlia Barros de Carvalho
CREA n° 5061478674
Gerente – Consultoria & Avaliação
NAI Brazil

Resumo executivo

DATA DA AVALIAÇÃO	30 de Junho de 2018.
DATA DA VISTORIA	29 de Junho de 2018.
OBJETO	Galpão.
FINALIDADE	Determinar o Valor Justo para Venda.
METODOLOGIA(S)	Método de Capitalização da Renda, através da utilização de Fluxo de Caixa Descontado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as normas da ABNT – Associação Brasileira e Normas Técnicas, bem como com os padrões de conduta do <i>RICS – Royal Institute of Chartered Surveyors</i> e do <i>IVSC – International Valuation Standards Council</i> .
LOCALIZAÇÃO	Rodovia Palmiro Paes de Barros, 290 – Vista Alegre – Cuiabá/MT.
ÁREAS	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terreno: 52.187,33 m² (Conforme matrículas); ▪ Construções: 23.049,68 m² (Conforme Contrato de Locação).
DOCUMENTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Matrículas nº 70.049 e nº 77.013, do 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição Imobiliária da Comarca de Cuiabá; ▪ Certidão Negativa de Débitos Imobiliários para o ano de 2017; ▪ Contrato de Locação Comercial Atípico; ▪ Planta de Implantação Geral e Quadro de Áreas.
PLANEJAMENTO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zona: Zona Urbana de Uso Múltiplo (ZUM) ▪ Potencial Construtivo (PC): 1,00 vez a área do terreno; ▪ Potencial Construtivo Excedente: 1,00 vez a área do terreno; ▪ Coeficiente de ocupação (CO): 50%; ▪ Gabarito de altura: N/A; ▪ Coeficiente de Permeabilidade: 25%; ▪ Usos permitidos: Residencial e Não residencial.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM IMPRESSÃO

Resumo executivo (continuação)

MERCADO

- O comportamento do mercado imobiliário funciona de maneira cíclica, portanto a identificação do ponto crítico é crucial no sucesso; o ciclo é dinâmico de acordo com o tamanho e maturação do mercado;
- O mercado imobiliário no Brasil encontra-se em recuperação, com projeções de melhora do PIB industrial a partir de 2018;
- O município de Cuiabá não se apresenta como polo de empreendimentos industriais, existindo poucos elementos em oferta similares ao avaliando.
- A Região Centro-Oeste concentra apenas 1,21% do estoque de galpões logísticos do País, com aproximadamente 174,8 mil m² construídos. Aliado a pouca representatividade, a disponibilidade na região atingiu patamares altos com 30,2%, o que não é considerado saudável para este ramo de negócio.

AVALIAÇÃO

- Valor Justo para Venda:
R\$ 30.700.000,00 (Trinta Milhões e Setecentos Mil Reais).
-

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERIFICAÇÃO DA EMPRESA

Índice

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

Objeto

O imóvel objeto deste relatório é um complexo de característica industrial, composto por um galpão, atualmente ocupado por Todimo Materiais para Construção LTDA., localizado no bairro Vista Alegre, no município de Cuiabá, estado de Mato Grosso, na região Centro-Oeste do Brasil.

Imagem aérea do Imóvel



Fonte: Google

Finalidade

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

- Solicitante: HORUS GGR

Datas

O imóvel em estudo foi vistoriado no dia 29 de junho de 2018 e essa avaliação tem como base a data de referência de 30 de junho de 2018.

Termos da contratação

Esse estudo foi conduzido em concordância com a proposta “AV_961_2018_06 – HORUS GGR - Diversos”, elaborada pela NAI Brazil para HORUS | GGR.

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

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

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

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

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

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

Instruções da Comissão de Valores Mobiliários – CVM

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

INSTRUÇÃO Nº 516/11, DA CVM

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

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

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

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

ANEXO I DA INSTRUÇÃO Nº 472/08, DA CVM

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

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

Descrição do imóvel

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

Terreno

- Área: 52.187,33 m²;
- Formato: irregular,
- Frente: 122,09 metros de frente para a Rodovia Palmiro Paes de Barros;
- Acesso: ao nível do logradouro para o qual faz frente;
- Topografia: plana;
- Condição do solo: aparentemente seco.

Implantação

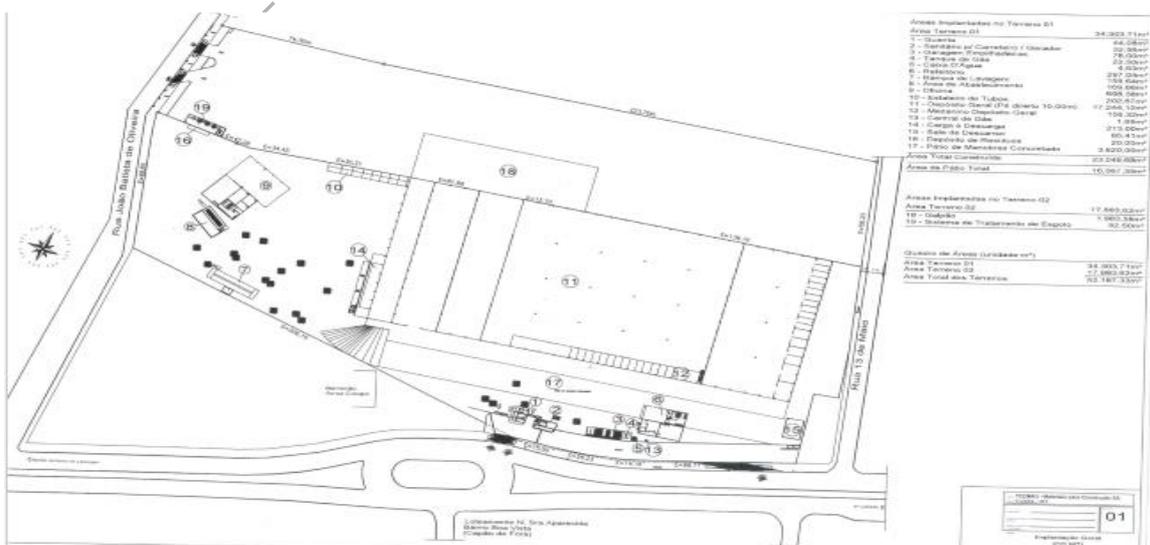


Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Construções e Benfeitorias

O galpão em estudo possui estrutura em concreto armado, com fechamento lateral em alvenaria até 4,00 metros e o restante com fechamento metálico e telha metálica, fachada sem revestimento, com alvenaria e telhas metálicas aparentes. Possui bom nível de iluminação e ventilação naturais.

As construções atualmente existentes são compostas por: Guarita; Sanitário para Carreteiro / Gerador; Garagem para Empilhadeiras; Tanque de Gás; Caixa d'água; Refeitório; Rampa de Lavagem; Área de Abastecimento; Oficina; Estaleiro de Tubos; Depósito Geral; Mezanino do Depósito Geral; Central de Gás; Carga e Descarga; Sala de Descanso; Depósito de Resíduos; Pátio de Manobras Concretado; Sistema de Tratamento de Esgoto; e Galpão em fase de execução. Essas áreas são distribuídas de acordo com a implantação geral abaixo:



Fonte: Cliente

Em linhas gerais, são observadas as seguintes características:

- Idade Aparente: 8 anos;
- Estado de Conservação: Regular (C);
- Pé-direito livre: 10 metros na área de galpão;
- Área de carga e descarga: 213,00 m²;
- Circulação Vertical: Escadas;
- Ar Condicionado: Individual;
- Segurança contra incêndio: Hidrantes e extintores;
- Segurança predial: segurança através de guarita;
- Estacionamento: Localizado na área externa do galpão, em pátio concretado.

ACABAMENTOS INTERNOS:

Construção	Piso	Paredes	Forro
Galpão (Depósito Geral)	Concreto	Aivenaria / Telha Galvanizada	Telha Galvanizada
Oficina	Concreto	Aberto / Telha Galvanizada	Telha Galvanizada
Pátio de Manobras	Concreto	Aberto	Aberto
Refeitório	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
Cozinha	Cerâmico	Cerâmica	Forro de PVC
Carga e Descarga	Concreto	Aberto	Telha Galvanizada
Depósito de Resíduos	Terra batida	Aberto	Madeira
Sala de Descanso	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
Garagem de Empilhadeiras	Concreto	Massa com pintura	Telha aparente
Guarita	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
Estaleiro de Tubos	Terra batida	Aberto	Madeira
Área de Abastecimento	Concreto	Aberto	Telha Galvanizada
Refeitório	Cerâmico	Massa com pintura	Forro de PVC
Sanitário para Carreteiro e Gerador	Cerâmico	Cerâmica	Forro de PVC
Tanque de Gás para Empilhadeira	Concreto	Tela de Aço	Aberto

QUADRO DE ÁREAS

	Áreas
Terreno	52.187,33
Construção	23.049,68

Para cálculo do Valor de Mercado de Locação, utilizamos a área total construída constante no Contrato de Locação.

FOTOGRAFIAS:



Vista Aérea - Geral



Vista Aérea - Geral



Tratamento de Esgoto



Portaria de acesso



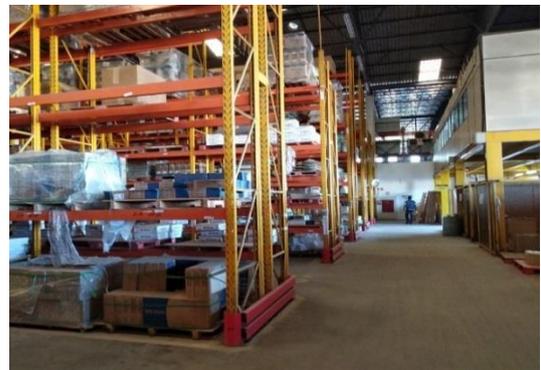
Vista interna geral do galpão



Vista interna geral do galpão



Vista interna geral do galpão



Vista interna geral do galpão



Vista interna geral do galpão



Vista interna - Acesso ao mezanino / Circulação



Mezanino - Sala de reuniões



Mezanino - T.I.



Oficina - Vista Geral



Administrativo - oficina



Cozinha



Central de recarga - Empilhadeiras

Localização

O imóvel em estudo está situado na Rodovia Palmiro Paes de Barros, nº 290, bairro Vista Alegre, Cuiabá/MT. Possui frente também para as Ruas 13 de Maio e João Batista de Oliveira.

O local dista cerca de 7,5 quilômetros do centro da cidade, sendo que o acesso a ele pode ser feito rapidamente através de vias de fluxo rápido, como por exemplo: a Avenida Fernando Corrêa da Costa e a própria Rodovia Palmiro Paes de Barros.

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

- 1,5 quilômetros do Assaí Atacadista;
- 400 metros da Policlínica do Coxipó; e
- 450 metros da Paróquia Nossa Senhora Aparecida.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Localização do imóvel em estudo

Fonte: Google Maps, editado por NAI Brazil

Imagem aérea do imóvel em estudo

Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

Descrição do entorno

Em um raio inferior a 1 km, é possível encontrar tanto empreendimentos residenciais como estabelecimentos comerciais e de serviços diversificados. O bairro é bem servido destes serviços, além de contar com opções de restaurantes, lazer, entre outros. Destacam-se na região atacadões, serviços de saúde e algumas pequenas indústrias.



Scania Cuiabá

Fonte: Google, editado por NAI Brazil

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



Todimo Centro de Distribuição



Extra Caminhões



Fort Atacadista

Infraestrutura e melhoramentos públicos

A região é dotada de todos os melhoramentos básicos, como redes de água, esgoto, gás encanado, energia elétrica (luz e força), iluminação, telefonia, transmissão de dados e arborização.

Todas as vias possuem pavimentação em asfalto, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal.

A via para a qual o imóvel faz frente é uma via de mão dupla, apresentando 02 faixas em cada uma delas e canteiro central.

Acesso e transportes

O imóvel possui fácil acesso ao Centro e aos principais pontos da cidade.

O acesso às principais rodovias é fácil, podendo ser feito através da própria Rodovia Palmiro Paes de Barros, a qual possui saídas para a Rodovia dos Imigrantes e a BR-364



Fonte: Google, editado por NAI Brazil

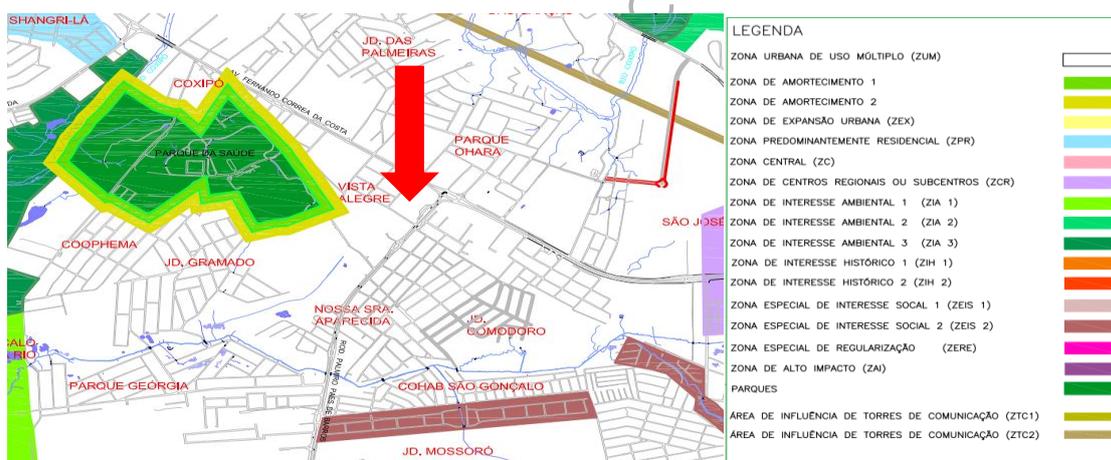
Em termos de transporte urbano, podemos dizer que o local é bem servido por linhas de ônibus regulares que fazem a ligação com o Centro e praticamente todos os pontos da cidade, como por exemplo, as linhas 605, 608 e 609. O ponto de ônibus mais próximo está situado a aproximadamente 200 metros da propriedade.

O Aeroporto Internacional de Cuiabá – Marechal Rondon localiza-se a cerca de 12 quilômetros da propriedade, operando com voos domésticos em aeronaves de pequeno e médio porte, além de transporte de cargas. O aeroporto é atingível em cerca de 20 minutos de automóvel, fora dos horários de pico.

Planejamento urbano

Zoneamento

O imóvel em estudo encontra-se em uma **ZUM – Zona Urbana de Uso Múltiplo**;



Fonte: Prefeitura Municipal de Cuiabá, editado por NAI Brazil

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

Uso Residencial e Não-Residencial:

- Potencial Construtivo (PC): 1,00 vez a área de terreno;
- Potencial Construtivo Excedente: 1,00 vez a área de terreno;
- Coeficiente de Ocupação (CO): 50%;
- Gabarito de Altura: Não se aplica;
- Coeficiente de Permeabilidade: 25%;

Tendo em vista que o imóvel encontra-se construído e em operação, para fins de cálculo de valor assumimos que seu uso atual encontra-se “conforme” perante a legislação em vigor.

Documentação do imóvel

Titulação

A propriedade está cadastrada no 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá, sob as matrículas de nº 70.049 e nº 77.013. Segundo certidões datadas de 05 de fevereiro de 2018, consta como proprietário a GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Dispêndios

A propriedade está registrada sob o nº de contribuinte 734790290 junto ao cadastro da Prefeitura Municipal. Não foi fornecida a cópia da guia do IPTU para o exercício de 2017, apenas a Certidão Negativa de Débitos Imobiliários para este ano.

Para fins de cálculo de valor, consideramos que não existem quaisquer pendências fiscais em relação aos imóveis que possam impedir ou afetar os seus valores de venda.

Contratos de Locação em Vigor

Contrato de Locação	
Tipo:	Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial Atípico
Locadora	GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário
Locatária:	Todimo Materiais para Construção LTDA.
Datas:	Início do Contrato: 28/12/2017; Final do Contrato: 27/12/2027;
Prazo (meses):	120 (10 anos);
Valor do Aluguel (R\$):	Inicial Mensal: R\$ 270.000,00;
Renovação automática:	N/A
Objeto:	Imóvel Industrial;
Inclusão de direito de preferência:	N/A;
Correção:	Anual pela variação do IPCA;
Carência:	N/A.

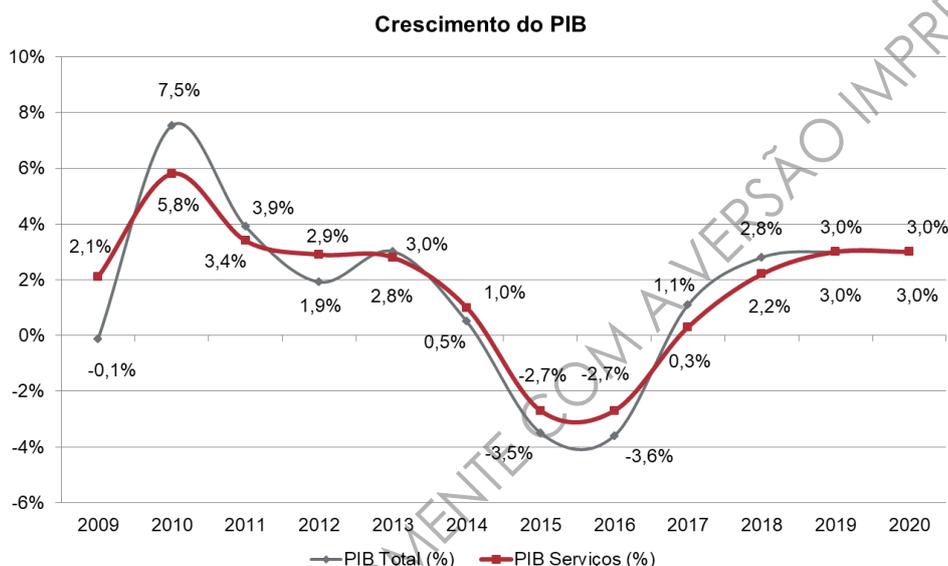
Mercado

Cenário macroeconômico

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

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

O gráfico abaixo apresenta mais detalhe deste cenário.



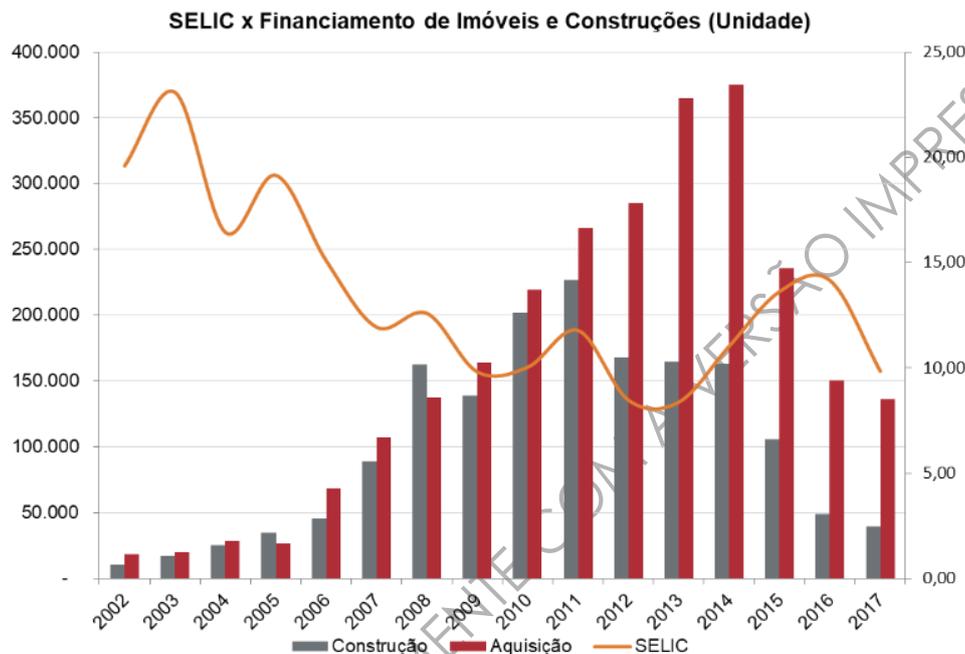
Fonte: Bacen editado por NAI Brazil

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

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

Aspectos do mercado imobiliário

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

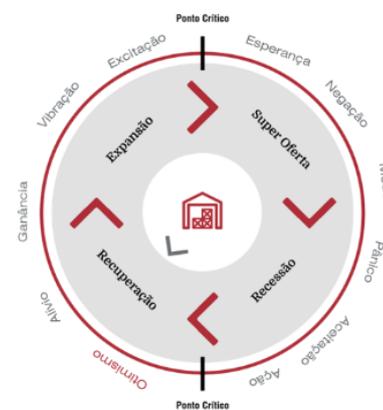


Fonte: ABECIP e Bacen editado por NAI Brazil

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

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

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



Fonte: NAI Brazil

Segmento industrial

O estoque industrial do Brasil possui quase 140 milhões de m², considerando todas as categorias de empreendimentos, ou seja, inclui tanto galpões *stand alone* como galpões dentro de condomínios industriais e logísticos. Além disso, o estoque total considera todos os empreendimentos independente da classificação (A, B ou C).

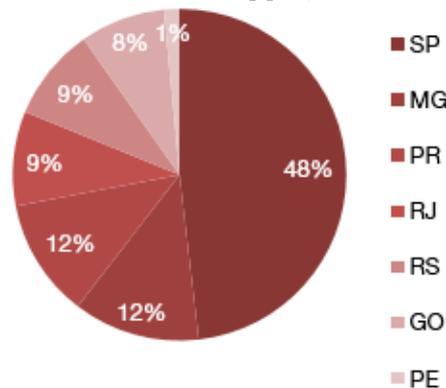


O resultado previsto para 2018 é de início da recuperação. Em termos de Absorção Líquida, 2017 foi o pior ano registrado, com resultado 55% abaixo da média dos últimos cinco anos.

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

O novo estoque entregue em 2017 está concentrado nas regiões Sul e Sudeste do país. Com sete novos empreendimentos e 355 mil m² construídos, São Paulo lidera o ranking, seguido por Minas Gerais e Paraná.

Novo Estoque 2017 por Estado



Fonte: NAI Brazil

Em Minas Gerais o novo estoque entregue corresponde a dois empreendimentos: Centro Industrial Tecnológico Varginha e o Parque Torino, que juntos somam 90 mil m² construídos. Já no Paraná os 85 mil m² entregues estão concentrados em apenas um empreendimento: Portal do Porto. A metade dos empreendimentos entregues hoje apresenta disponibilidade acima dos 50%.

Diagnóstico

O imóvel possui uma boa localização no que diz respeito à proximidade com as principais rodovias e vias de acesso do município, além de possuir fácil acesso ao aeroporto e ser facilmente atingível por meio de transporte público. No entanto, o imóvel se encontra em um município e estado com o mercado industrial pouco representativo. Como consequência, seu entorno imediato não apresenta muitos imóveis com características industriais similares ao avaliando.

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

Dentre as pesquisas de mercado conduzidas na região de influência dos imóveis em estudo, foram encontradas dez opções de galpões em oferta para locação que foram classificadas como sendo efetivamente comparáveis às propriedades em estudo.

Os valores unitários apresentaram variações principalmente em virtude da localização, padrão, idade, conservação e acesso. A média de valores unitários pedidos encontrados ficou em R\$ 12,03/m² construído sendo que, após o tratamento, essa média passou para R\$10,43/m² construído.

ANÁLISE SWOT:

<p>Pontos Fortes (Strength)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fácil acesso às principais vias e rodovias do município. ▪ Promocionalidade / visibilidade. 	<p>Pontos Fracos (Weakness)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Município e estado com baixo desenvolvimento para o segmento industrial.
<p>Oportunidades (Opportunities)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entorno com possibilidade de maior desenvolvimento futuro para uso industrial, devido à proximidade com as rodovias; ▪ Contrato atípico de longa duração. 	<p>Ameaças (Threats)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cenário econômico desfavorável refletindo negativamente no mercado imobiliário.

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMEI

Avaliação

Metodologia

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

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

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

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

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

Valor de locação

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

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

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

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

A variação do valor unitário pedido observada entre as ofertas ficou em um intervalo compreendido entre R\$5,71 e R\$16,95/m² construído sendo que, após o tratamento, essa variação passou para R\$7,54 e R\$12,75/m² construído.

ELEMENTOS COMPARATIVOS:

#	Elemento	Idade Aparente (Anos)	Estado de conservação	Preço Pedido (R\$/m ² construído)	Imobiliária	Telefone
1	Av. Beira Rio, 1215	3	Entre Nova e Regular - B	R\$16,67	Julio Leal	(65) 99228-7771
2	Rua I, 557	2	Entre Nova e Regular - B	R\$14,31	Arnon	(11) 98974-9044
3	Av. Fernando Correa S/N	10	Regular - C	R\$16,95	Admetta Imobiliária	(65) 3621-1060
4	Rua D, S/N	20	Entre Regular e Reparos Simples - D	R\$7,14	Rosa Imóveis	(65) 3314-4500
5	Rua D, S/N	20	Entre Regular e Reparos Simples - D	R\$5,71	Rosa Imóveis	(65) 3314-4501
6	Rua D, S/N	20	Entre Regular e Reparos Simples - D	R\$6,25	Rosa Imóveis	(65) 3314-4502
7	BR 364	2	Entre Nova e Regular - B	R\$10,00	Julio Leal	(65) 99228-7771
8	BR 364 KM 18	2	Entre Nova e Regular - B	R\$13,27	Cid Imóveis	(65) 3642-5000
9	Rua L, 136	8	Regular - C	R\$15,00	Eveline Andrade	(91) 99121-5163
10	Rua L, 135	2	Entre Nova e Regular - B	R\$15,00	Eveline Andrade	(91) 99121-5164

Elemento 01



Elemento 02



Elemento 03



Elemento 04,05 e 06



Elemento 07



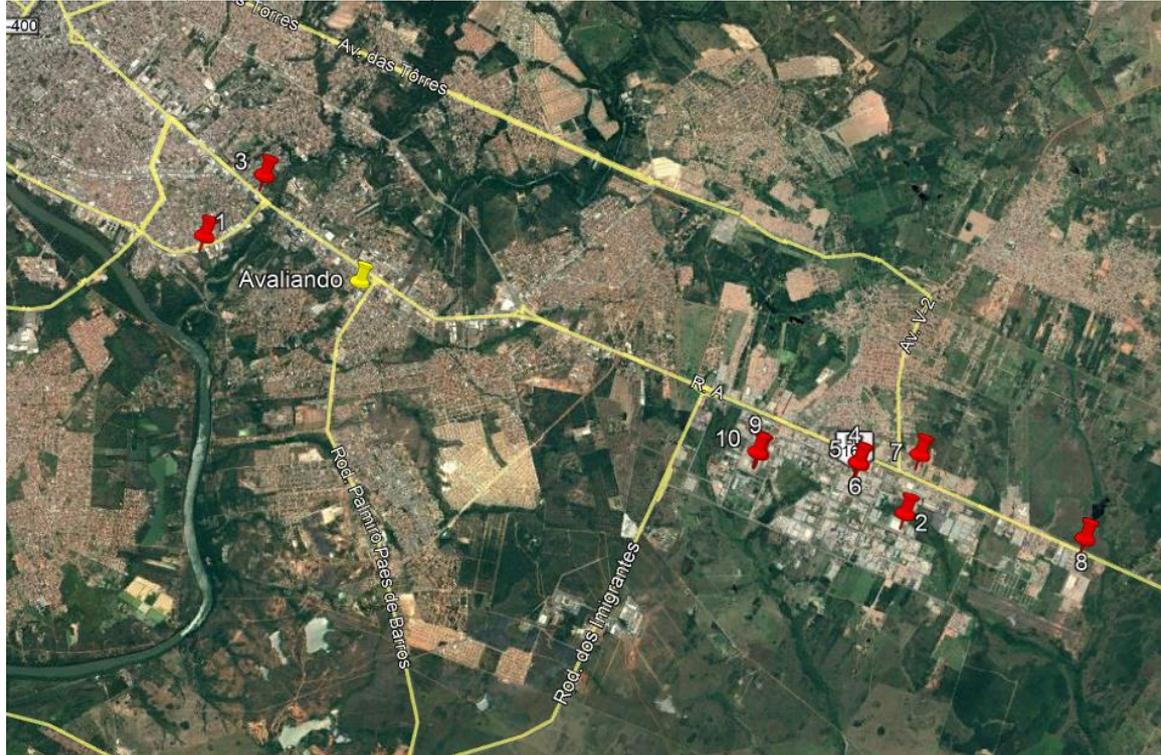
Elemento 08



Elemento 09 e 10



Mapa de localização dos elementos comparativos



Fonte: Google Earth, editado por NAI Brazil

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

Fator Oferta:

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

Fator Localização:

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

Fator Depreciação:

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

Fator Padrão:

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

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

Fonte: IBAPE/SP 2017

Realizada a homogeneização de acordo com os fatores elencados nos parágrafos anteriores, e após excluídos os elementos comparativos 1 e 3, 5 e 6 por ultrapassarem os limites máximo e mínimo, obteve-se o valor unitário de R\$ 10,43/ m² construído. Esse valor é oriundo dos comparáveis já apresentados, homogeneizados conforme abaixo:

#	Vunit c/ F Oferta	F Localiz	F Deprec	F Padrão	F Total	VUnit Homog	VUnit Saneado
1	R\$14,17	1,00	0,95	1,00	0,95	R\$13,47	
2	R\$12,16	1,00	0,95	1,00	0,95	R\$11,51	R\$11,51
3	R\$14,41	1,00	1,01	1,00	1,01	R\$14,56	
4	R\$6,07	1,00	1,14	1,10	1,24	R\$7,54	R\$7,54
5	R\$4,86	1,00	1,14	1,10	1,24	R\$6,03	
6	R\$5,31	1,00	1,14	1,10	1,24	R\$6,60	
7	R\$8,50	1,00	0,95	1,00	0,95	R\$8,05	R\$8,05
8	R\$11,28	1,00	0,95	1,00	0,95	R\$10,68	R\$10,68
9	R\$12,75	1,00	1,00	1,00	1,00	R\$12,75	R\$12,75
10	R\$12,75	1,00	0,95	1,00	0,95	R\$12,07	R\$12,07
Média	R\$10,23					R\$10,33	R\$10,43

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

- 23.049,68 m² (Área construída) x R\$ 10,43/ m² (Valor Unitário) = **R\$ 240.495,82**
- Valor de Mercado para Locação = **R\$ 240.500,00**

Valor de venda

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

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

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

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

RECEITAS PROJETADAS:	
Contrato em Vigor	Contrato atípico até dez/2027: R\$270.000,00 ou R\$11,71/m ² construído, conforme informações do cliente. 95% de probabilidade de renovação.
Novo Contrato (ao término do atual)	- Contrato Típico considerando Valor de Locação obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado: R\$ 10,43/m ² construído; - Prazo de contrato: 120 meses.
Crescimento Real	Ano 1 = 0,0%; Ano 2 = 1,53%; Ano 3 a 10 = 1,5%.

DESPESAS PROJETADAS:	
Prazo de Absorção	18 (dezoito) meses
Carência:	4 (quatro) meses
Comissão de locação	1 aluguel
Comissão de venda	4,00% na revenda (capitalização)

INVESTIMENTOS:	
Fundo de Reposição do Ativo	1,50% sobre a Receita Operacional Líquida Anual após o primeiro ano;
CAPEX	Não Considerado

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

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

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Início do Período	jun-18	jun-19	jun-20	jun-21	jun-22	jun-23	jun-24	jun-25	jun-26	jun-27
RECEITAS OPERACIONAIS										
Contratos de Locação	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.265.241
Comissão de Locação	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	-R\$ 13.752
Inadimplência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Receitas Operacionais	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.251.489
DESPESAS OPERACIONAIS										
Carência	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Condomínio - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
IPTU - Vacância	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Total de Despesas Operacionais	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
RESULTADO OPERACIONAL LÍQUIDO	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.240.000	R\$ 3.251.489
INVESTIMENTOS										
CAPEX	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0
Fundo de Reposição do Ativo	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.772
Total de Investimentos	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.600	-R\$ 48.772
PERPETUIDADE	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 0	R\$ 31.214.292
FLUXO DE CAIXA	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 3.191.400	R\$ 34.417.009
VALOR PRESENTE LÍQUIDO - VPL	R\$ 30.700.586									
VALOR DE MERCADO	R\$ 30.700.000									
Valor Unitário (R\$/m ² construído)	R\$ 1.222									

VIA DIGITAL -

Encerramento e conclusão final de valor

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

VALOR JUSTO PARA VENDA

- Venda: R\$ 30.700.000,00 (Trinta Milhões e Setecentos Mil Reais)

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

NAI BRAZIL | CREA Nº 2055667

Claudio M. Costato
Diretor – Avaliação & Consultoria
NAI Brazil

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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

Anexo I – Especificação da avaliação

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

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

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

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

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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

Método da Capitalização de Renda:

- Grau de Fundamentação: Grau I.

Anexo II – Documentação recebida

As Matrículas do imóvel possuem (somadas) 22 páginas no total. Assim sendo, dado este grande volume, vamos anexar apenas a primeira página, a última página e a página que informa o proprietário do imóvel. Havendo necessidade, este documento encontra-se disponível na íntegra para consulta em nossos arquivos.

MATRÍCULA 70.049.

Matrícula nº 70.049 DATA: Curitiba - MT, 10 de Maio de 2007. Fm. 01

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

S^o Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2^o Circunscrição Imobiliária de Curitiba - Livro 02

Uma área de terra total de 34.303,71m² entre a Rua 13 de Maio e a Avenida Palmiro Paes de Barros, Bairro Contigo da Ponte - Curitiba - MT, inscrita na Prefeitura Municipal de Curitiba sob nº 01.323.041.0889.001, com os seguintes LIMITES E CONFRONTAÇÕES: O marco M1, encontra-se localizada no vértice dos lotes que fazem divisa com a Rua 13 de Maio, e alinhamento da Avenida Palmiro Paes de Barros. Do marco M1, segue com o rumo magnético de 48°31'41" SW, medindo 66,67metros, nos limites da Avenida Palmiro Paes de Barros, até encontrar o marco M2. Deste marco, segue com o rumo magnético de 57°06'38" SW, medindo 14,19metros, nos limites da Av. Palmiro Paes de Barros, até encontrar o marco M3. Deste marco segue com o rumo magnético de 59°59'42" SW, medindo 26,23metros, nos limites da Av. Palmiro Paes de Barros, até encontrar o marco M4. Deste marco segue com o rumo magnético de 66°15'16" SW, medindo 15,00metros, nos limites da Avenida Palmiro Paes de Barros, até encontrar o marco M5. Deste marco segue com o rumo magnético de 79°58'04" SW, medindo 206,10metros, nos limites de Geovah Feliciano de Souza, até encontrar o marco M6. Deste marco segue com o rumo magnético de 34°40'33" NW, medindo 69,86metros, nos limites da Avenida Inupera, até encontrar o marco M7. Deste segue com o rumo magnético de 65°34'19" NE, medindo 42,28metros, nos limites da Rua 13 de Maio, até encontrar o marco M8. Deste marco segue com o rumo magnético de 61°16'55" NE, medindo 34,43metros, nos limites de terras de dona Tucia, até encontrar o marco M9. Deste marco segue com o rumo magnético de 61°16'59" NE, medindo 30,21metros, nos limites de terras de dona Tucia, até encontrar o marco M10. Deste marco segue com o rumo magnético de 61°22'01" NE, medindo 61,97metros nos limites de terras de dona Tucia, até encontrar o marco M11. Deste marco segue com o rumo magnético de 61°22'01" NE, medindo 13,70metros nos limites de terras de dona Tucia, até encontrar o marco M12. Deste marco segue com o rumo magnético de 61°10'39" NE, medindo 136,00metros nos limites de terras de dona Tucia, até encontrar o marco M13. Deste marco segue com o rumo magnético de 37°02'00" NE, medindo 114,00metros, nos limites da Rua 13 de Maio, até encontrar o marco M1, que é o ponto inicial desta descrição, conforme Memorial Descritivo, datado de 2012/2006, assinado por José Augusto de C. Scheuing Siqueira, CREA 4801-D/MT. Área formada pelas áreas: 10.000,00 m²; 16.394,00m²; e 8.299,71m², formando num total de 34.303,71m².

PROPRIETÁRIO: TODINO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, com endereço na Av. Coque Magalhães, nº 616, Centro, na cidade de Várzea Grande - MT, com CNPJ/MF nº 15.375.991/0001-64, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 5120007816-1 em 15.02.83, e alteração sob nº 5190021894, em 11.02.2003, e última alteração sob nº 2000578799 em 22/12/2005, representada pelo sócio: **ANTONIO PASCOAL BORTOLOTTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da RG. nº 689.670-SSP-MT e do CPF/MF sob nº 106.197.128-53, filho de Afonso Bortolotto e Maria Brasso, residente e domiciliado à Rua Edgardo Gomes, nº 230, Itaipu, na cidade de Várzea Grande - MT.

N.º DO REGISTRO ANTERIOR: Matrículas sob n.ºs 57.720, 64.995 e 64.996 indas dos livros 02 nestas Notas - EUCACV - OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

R. 1/70.049 - Curitiba - MT, 10 de Maio de 2007.

TRANSMITENTE e reciprocamente ADQUIRENTE: TODINO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO LTDA, com endereço na Av. Coque Magalhães, nº 616, Centro, na cidade de Várzea Grande - MT, com CNPJ/MF nº 15.375.991/0001-64, com seu contrato social registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso sob nº 5120007816-1 em 15.02.83, e alteração sob nº 5190021894, em 11.02.2003, e última alteração sob nº 2000578799 em 22/12/2005, representada pelo sócio: **ANTONIO PASCOAL BORTOLOTTO**, brasileiro, casado, empresário, portador da RG. nº 689.670-SSP-MT e do CPF/MF sob nº 106.197.128-53, filho de Afonso Bortolotto e Maria Brasso, residente e domiciliado à Rua Edgardo Gomes, nº 230, Itaipu, na cidade de Várzea Grande - MT.

TÍTULO/REMEMBRAMENTO: ... FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Rememoração, lavrada no fls. 139 e 141 do Livro 44-S, aos 17 de abril de 2007, nestas Notas.

VALORES: Não há ... **CONDIÇÕES:** As letras, foi declarado na escritura que o Rememoração, devidamente autorizada pela Prefeitura Municipal de Curitiba, conforme Autuação nº 024/2007 - referente ao processo nº 414.512-7/2007, datada de 12/03/2007, devidamente assinada pelo DGU - eng^o Augustar Araújo Sobrinho e SMM/ADU - Gilson Nunes dos Santos. O comprometimento de pagamento de ART333M0244890 no valor de R\$ 475,00, pago em 03/02/2007. - **ÁREA ADQUIRIDA:** Adquirida o imóvel acima descrito e mencionado nesta Matrícula. - EUCACV - OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

Matrícula 70.049 DATA: Curitiba-MT, 10 de maio de 2007. Fm. 13

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

S^o Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registro Geral - 2^o Circunscrição Imobiliária de Curitiba - Livro 02

Confirmação da R.28/70.049 do livro 02.

CNPJ: 02.671.743/0001-19: 1566.36/6.ac67.3069.1564.dfb4.b554.a771.2762.7/ff	10:08:51	Negativo
CPF: 607.911.529-47: ca1c.155e.426d.284d.2786.48b5.6f66.5463.c79ab4f08f	10:09:44	Negativo
CNPJ: 02.671.743/0001-19: 1566.36/6.ac67.3069.1564.dfb4.b554.a771.2762.7/ff	10:08:51	Negativo
CPF: 066.594.968-18: c6b3.6cfa.08d1.681e.1616.0e17.4723.5af7.8249.f3bd	10:10:58	Negativo
CPF: 072.566.044-27: 2e0f.3c7e.8f6c.33a3.8099.2a48.e1ef.0a2e.c123.61c1	10:11:18	Negativo

Emulamento: Total Registro: R\$ 3.852,90 BAI/00144 / Sede Digital OS: 690281

FI: A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.

S^o Serviço Notarial e Registro de Imóveis de 2^o Circunscrição Imobiliária de Curitiba - MT
Es a certidão e parte integrante do Título protocolado em 17/05/2007 sob nº 690281/BJ
nestas Notas. Não é necessário selar Curitiba, MT, de 02/05/07

EM BRANCO

EM BRANCO

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE

Maria Helena Rondon Luz
 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
 COMARCA DA CAPITAL
 ESTADO DE MATO GROSSO
 OFICIAL
 Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

Continuação do verso da fls. 11 da matrícula 70.049 do Lº02 de 10/05/2007. *[Handwritten mark]*

Continuação da AV.26/70.049
 Autorização, expedido pelo Banco do Brasil S.A., Cuiabá-MT, aos 18/12/2017, devidamente assinado com firma reconhecida, solicitando o Cancelamento da referida Hipoteca. Documento que fica cópia arquivada neste RGI.....Cuiabá-MT, 26/12/2017.

Emolumento - Total da Averbação-RS: 12.30 / Selo Digital: BAU01872 / OS: 687478
 EU *[Handwritten mark]* OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI. **DIGITALIZADO**

AV.27/70.049 - Protocolo nº 196.759 - de 21 de Dezembro de 2017.
 Procedo ao CANCELAMENTO DA HIPOTECA, descrito no R.16 desta matrícula, nos termos do Requerimento da Todimo Materiais para Construção S/A, datado de 19/12/017, que anexou a Autorização, expedido pelo Banco do Brasil S.A., Cuiabá-MT, aos 19/12/2017, devidamente assinado com firma reconhecida, solicitando o Cancelamento da referida Hipoteca. Documento que fica cópia arquivada neste RGI.....Cuiabá-MT, 26/12/2017.

Emolumento - Total da Averbação-RS: 12.30 / Selo Digital: BAU01873 / OS: 687478
 EU *[Handwritten mark]* OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI. **DIGITALIZADO**

R.28/70.049..... Protocolo nº 197.250 de 17 de Janeiro de 2018
TRANSMITENTE: HORIZONTTE PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada brasileira, com capital 100% (cem por cento) brasileiro, com sede e foro na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Avenida Miguel Sutil, nº 6.274, sala B, Bairro Alvorada, CEP: 78048-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.457.440/0001-47, com seus atos constitutivos arquivados e registrados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso - JUCEMAT, sob NIRE nº 51.201.056.749, em 27 de março de 2008, os quais foram consolidados através da 5ª (quinta) alteração contratual, realizada em 05 de outubro de 2011, registrada na mesma JUCEMAT, sob nº 20112142290, em 25 de outubro de 2011, e ainda a 6ª (sexta) e última alteração contratual, realizada em 30 de novembro de 2014, registrada na JUCEMAT sob nº 20149710348, em 02 de janeiro de 2015, neste ato representada, em conformidade com a cláusula 20ª (vigésima), parágrafo 1º (primeiro) da consolidação contratual supra, por seu Diretor Financeiro: **Roberto Aparecido Beraldi**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.416.105 SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 607.911.529-87, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua das Azaleias, Qd. 25, Lotes 09, 10 e 11, Condomínio Residencial Florais Cuiabá, CEP: 78049-408, estando autorizado a praticar o ato constante da presente, conforme determina o item VIII, parágrafo 1º (primeiro) da cláusula 20ª (vigésima) da consolidação contratual supra, mediante a deliberação e aprovação do Conselho de Administração, realizada em 30 de novembro de 2017, cuja cópia da ata respectiva, bem como dos demais atos societários, ficam arquivadas nas Notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca - São Paulo - Dr. Paulo Tupinambá Vampré.....

ADQUIRENTE: CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Edifício Madison, Vila Olimpia, CEP: 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 04 de junho de 2014, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE nº 35.215.228.498, em 31/07/1998, os quais foram consolidados através da 18ª (décima oitava) alteração contratual, realizada em 21 de abril de 2017, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 335.268/17-1, em 24/07/2017, representada neste ato, em conformidade com o disposto nas cláusulas "6", "7" e "8" da consolidação contratual supra, por seus Diretores, do Nível "A", Administrativo: **Ocimar Venâncio Godinho**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG. nº 7.880.476-0 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 066.594.968-58; e do Nível "B", Comercial e de Administração Fiduciária: **Fábio Feola**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG. nº 15.949.624-X SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 077.566.048-57, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, na qualidade de instituição administradora do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, doravante simplesmente denominado por "FUNDO", inscrito no CNPJ/MF sob nº 26.614.291/0001-00, fundo de investimento

Continuação às fls.12

MATRÍCULA 77.013

Comarca da Capital
Estado de Mato Grosso

Matrícula 77.013 DATA: Cuiabá-MT, 16 de setembro de 2010 Fh. 01
OFICIAL:

Uma área de terras com 17.883,62m², situado no lugar denominado "VOLTA", no Distrito de Coxipó da Ponte, nesta Capital, com os seguintes limites: Frente: Todino Materias para Construção Ltda e rua 13 de maio; Fianco: Rua João Batista de Oliveira/ Lado Direito: Todino Materias para Construção Ltda ; Lado Esquerdo: Clovis Joseli. **ELIMINAÇÃO DA PERIFERIA:** - Estação M1- M2 - cofinantes: Todino Materias para Construção Ltda e Rua 13 de maio; rumo magnético de 41°06'44" SE - distância de 58,20m; M2 - M3 - cofinantes: Todino Materias para Construção Ltda, rumo magnético de 48°33'16" SW - distância de 276,20m; M3- M4 - cofinantes: Todino Materias para Construção Ltda, rumo magnético de 41°03'49" SW - distância de 56,00m; M5- M6 - cofinantes: Clovis Joseli, rumo magnético de 51°39'12" NE - distância de 74,30m; M6- M1 - cofinantes: Clovis Joseli, rumo magnético de 48°53'16" NE - distância de 233,70m; -

PROPRIETÁRIO: ACIMAR LUSIENE DORILEO brasileiro, solteiro, maior e capaz, autônomo, residente e domiciliado nesta cidade de Cuiabá-MT, na rua 13 de maio, nº 220, bairro Vista Alegre, Coxipó, portador da cédula de identidade RG. nº 0332576-8-SE/SP/MT expedida aos 08/07/2010 e inscrito no CPF/MF sob nº 361.656.971-00, natural de Cuiabá-MT, nascido aos 09/05/1963, filho de Acimar Graciliano Dorileo e Bartolina Fernandes Dorileo;

Nº DO REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 76.995 do Livro 02 em 15/09/2010 - nestas notas.....

TÍTULO E FORMA DO TÍTULO: REFINCO DE ÁREA feito por requerimento do proprietário e do memorial descritivo do imóvel devidamente assinado pelo Tec. AGRM - CREA 2.248/VD- MT e Todino Materias para Construção Ltda ; Clovis Joseli e Zilzine de Souza Joseli que ficam arquivados nestas notas.....

ÁREA ADQUIRIDA: O imóvel com a área total de 17.883,62m² ao lugar denominado Volta, no Distrito de Coxipó da Ponte, nesta Capital, actua descrito e caracterizado - VALOR: Para efeitos fiscais, R\$ 136.641,40

CONDIÇÕES: As seguintes Documentos apresentados: Recorrimeto do proprietário memorial descritivo do imóvel, planos para localização do imóvel, Mensura ITRF, para constar que o imóvel está inscrito no cadastro municipal nº 01.3.23.041.1274.001, documentos que ficam arquivados nestas notas.

Protocolo nº 146.817 - Cuiabá - MT, 16 de setembro de 2010

Emendas: nº 01 - 146.817 - OS 0081

Registros: 2.424.2 - Matrícula: RS 4230

EU A OFICIAL QUE A FEZ DIGITAR E CONFERIR

R/L 77.013 - Protocolo nº 146.817 - Cuiabá-MT, 28 de setembro de 2010

TRANSMITENTE: ACIMAR LUSIENE DORILEO, a qual comparece ao presente como interessado anuente, é brasileiro, solteiro, maior e capaz, autônomo, residente e domiciliado nesta cidade de Cuiabá-MT, na rua 13 de maio, nº 220, bairro Vista Alegre, Coxipó, portador da cédula de identidade RG. nº 0332576-8-SE/SP/MT expedida aos 08/07/2010 e inscrito no CPF/MF sob nº 361.656.971-00, natural de Cuiabá-MT, nascido aos 09/05/1963, filho de Acimar Graciliano Dorileo e Bartolina Fernandes Dorileo, é brasileiro, solteiro, maior e capaz, do lar, residente e domiciliado nesta cidade, no mesmo endereço acima citado, portador da identidade RG. nº 0332576-8-SE/SP/MT expedida aos 08/07/2010, e inscrito no CPF/MF sob nº 313.999.971-49, natural de Aquidauana-MS, nascida aos 08/09/1969, filha de José Ferreira da Silva e Maria de Arago.

ADQUIRENTE: HORIZONTE PARTICIPAÇÕES LTDA, firma desta praça, com sede nesta cidade de Cuiabá-MT, na Av. Miguel Sutil, 6374, sala, B, bairro Alvorada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.457.440/0001-07, com Contrato Social devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso - JUCEMAT - sob nº 51.2.0102676-9, e última alteração 20080866000 - processo: 08088660-0 de 29/08/2008, representada pelo Diretor Financeiro: ROBERTO APARECIDO BERALDI, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado na rua São Paulo, nº 950, bairro Nova Varzea aos 80/04/1961, e inscrito no CPF/MF sob nº 607.911.529-87, natural de Sabauáia-PR, nascido aos 10/02/1967, filho de Waldemar Beraldi e Maria José Beraldi.

TÍTULO: COMPRA E VENDA..... **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda Continua no verso.

Comarca da Capital
Estado de Mato Grosso

Matrícula 77.013 DATA: Cuiabá-MT, 16 de setembro de 2010 Fh. 03
OFICIAL:

Continuação da R.2/77.013, livro 02

vigor de Secretaria da Receita Federal do Brasil. Foram apresentadas para este ato, as Guias de Informação de ITRF nº 4491/2017, juntamente com os respectivos Documentos de Arrecadação Municipal - DAM, relativos ao recolhimento do imposto de transmissão de bens imóveis (ITRBI) emitidos pela Prefeitura Municipal de Cuiabá - MT, no valor de R\$ 140.087,83, devidamente recolhido junto à rede bancária, cujas autuações acham-se mencionadas em referidas guias, as quais seguem para registro juntamente com a presente escritura.....

ÁREA ADQUIRIDA: Adquiriu o imóvel descrito e caracterizado nesta matrícula, inscrita no Cadastro Municipal sob nº 01.3.23.041.0889.001.....

DOCUMENTOS APRESENTADOS PARA O REGISTRO: Arrecamento o comprovante do pagamento do imposto de Transmissão - ITRF nº 4491/2017 - Guia nº 88809134, expedido pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT, pago no valor de R\$ 140.087,83 aos 28/12/2017, inscrito no Cadastro Municipal sob nº 01.3.23.041.1274.001, E Consultas da CNIB - Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, datadas de 01/02/2018.

CNPJ: 02.871.743/0001-19: 156.966.667.368/1244.0004.8554.4771.2762.710E	10/08/21	Negativo
CPF: 607.911.529-87: 0e2f.145c.4166.364a.7786.48fb.6066.54d5.27ab.030d	10/09/18	Negativo
CNPJ: 02.871.743/0001-19: 808b.3c2d.83.2431.40c3.4983.822a.34a1.4293.83cc	10/08/21	Negativo
CPF: 006.584.948-58: 0b83.5e3c.0941.988c.981d.1e71.4753.3447.6299.79bd	10/10/18	Negativo
CPF: 077.566.64-9: 9a69.4c.9a8c.15a3.8097.248c.31e7.a22a.6223.66e1	10/11.18	Negativo

documentos que ficam arquivados neste R/L Cuiabá-MT, 01/02/2018.

Emendas: nº 01 - Total Registro - R\$ 3.852,90 / Sala Digital BAUR0144/ OS: 600281

EU A OFICIAL QUE A FEZ DIGITAR E CONFERIR

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis
Registra Geral - 2º Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis de Cuiabá - MT
Esta certidão é parte integrante do Título protocolado em 17/01/18
nestas Notas Não é necessário selar
Cuiabá, 16 de 09 de 2010

A Oficial do Registro

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A

COMARCA DA CAPITAL
ESTADO DE MATO GROSSO

5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis

Maria Helena Rondon Luz

OFICIAL

Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 07

Continuação

lavrada as fls. 34 á 35 v do Livro nº 95 aos 22 de setembro de 2010 , nestas notas.....
VALOR: RS 1.200.000,00(hum milhão e duzentos mil reais).....
FORMA DE PAGAMENTO: NÃO HÁ.....**ÁREA ADQUIRIDA:** Adquiriu uma área de terras com 17.883,62m², situada no lugar denominado "VOLTA", no Distrito de Coxipó da Ponte, nesta Capital, acima descrita e caracterizada, inscrito no Cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Cuiabá, sob n.º. 01.3.23.041.1274.001.....**CONDICÕES:** As legais. A Srª Valzelir Araújo da Silva, que comparece neste ato como interveniente anuente, declara concordar com a presente escritura e da sua expressa anuência. Declaram na escritura que apresentaram e ficam arquivados nestas Notas: o comprovante do pagamento do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI - DAM n.º 5664477, expedida pela Prefeitura Municipal de Cuiabá, no valor de RS24.000,00 +RS55,32(taxa de averbação) +RS12,42(emolumentos) num total de RS24.067,74, pago em 20/09/2010, valor venal: RS195.411,66, valor venda: RS1.200.000,00, e a certidão de ônus da matrícula n.º 77.013 do livro 02 neste RGI. Que as partes dispensam a apresentação das quitações fiscais e assumem, sob as penas da lei, total responsabilidade por todas as obrigações que dispõe a Lei 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240 de 09.09.86. Pelo vendedor me foi declarado, sob as penas da lei, que não é responsável direto pelo recolhimento à Previdência Social Rural, não estando, portanto, incluso nas exigências da Lei 8.212 de 24/07/91, e alterações posteriores para a apresentação da CND do INSS. E declara ainda mais a não existência de outras ações reais e pessoais relativa ao imóvel e de outros ônus reais incidentes sobre ele. **Emolumentos cobrados mediante base de cálculo do valor venal do imóvel de RS1.200.000,00, atribuído pela Prefeitura Municipal de Cuiabá-MT - (Provimento n.º 14/2009 CGJ).** Foi emitida Declaração sobre Operação Imobiliária - DOI de acordo com a Instrução Normativa n.º 473 de 23/11/2004...Cbá- MT, 28 de setembro de 2010.
Emolumentos - Total do Registro: RS 2.581,20 /OS: 194000
 EU **A OFICIAL QUE A FIZ DIGITAR E CONFERI.**

R.2/77.013 - Protocolo nº 197.250 de 17 de Janeiro de 2018
TRANSMITENTE: HORIZONTE PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada brasileira, com capital 100% (cem por cento) brasileiro, com sede e foro na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Avenida Miguel Sutil, nº 6.274, sala B, Bairro Alvorada, CEP: 78048-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.457.440/0001-47, com seus atos constitutivos arquivados e registrados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso - JUCEMAT, sob NIRE nº 51.201.056.749, em 27 de março de 2008, os quais foram consolidados através da 5ª (quinta) alteração contratual, realizada em 05 de outubro de 2011, registrada na mesma JUCEMAT, sob nº 20112142290, em 25 de outubro de 2011, e ainda a 6ª (sexta) e última alteração contratual, realizada em 30 de novembro de 2014, registrada na JUCEMAT sob nº 20149710348, em 02 de janeiro de 2015, neste ato representada, em conformidade com a cláusula 20ª (vigésima), parágrafo 1º (primeiro) da consolidação contratual supra, por seu Diretor Financeiro: **Roberto Aparecido Beraldi**, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 3.416.105 SSP/PR, e inscrito no CPF/MF sob nº 607.911.529-87, residente e domiciliado na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, na Rua das Azaleias, Qd. 25, Lotes 09, 10 e 11, Condomínio Residencial Florais Cuiabá, CEP: 78049-408, estando autorizado a praticar o ato constante da presente, conforme determina o item VIII, parágrafo 1º (primeiro) da cláusula 20ª (vigésima) da consolidação contratual supra, mediante a deliberação e aprovação do Conselho de Administração, realizada em 30 de novembro de 2017, cuja cópia da ata respectiva, bem como dos demais atos societários, ficam arquivadas nas Notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca - São Paulo - Dr. Paulo Tupinambá Vampre.....
ADQUIRENTE: **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede nesta Capital, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, sala 2B, Edifício Madison, Vila Olímpia, CEP: 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, devidamente credenciada junto à Comissão de Valores Mobiliários - CVM ("CVM") como administradora de carteiras de valores mobiliários através do Ato Declaratório CVM nº 13.690 de 04 de junho de 2014, com seus atos constitutivos registrados e arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob NIRE Continuação ás fls.02.

MATRÍCULA 77.013 (página 3)

MARIA HELENA RONDON LUZ OFICIAL	5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis Registro Geral - 2ª Circunscrição Imobiliária de Cuiabá - Livro 02	COMARCA DA CAPITAL ESTADO DE MATO GROSSO	Matricula 77.013	DATA: Cuiabá-MT, 16 de Setembro de 2010 OFICIAL:	Fls.02
			Continuação da R.2/77.013, livro 02. nº 35.215.228.498, em 31/07/1998, os quais foram consolidados através da 18ª (décima oitava) alteração contratual, realizada em 21 de abril de 2017, registrada e arquivada na JUCESP sob nº 335.268/17-1, em 24/07/2017, representada neste ato, em conformidade com o disposto nas cláusulas "6", "7" e "8" da consolidação contratual supra, por seus Diretores, do Nível "A". Administrativo: Ocimar Venâncio Godinho , brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG: nº 7.880.476-0 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 066.594.968-58; e do Nível "B", Comercial e de Administração Fiduciária: Fábio Feola , brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG: nº 15.949.624-X SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 077.566.048-57, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, com endereço comercial supra, na qualidade de instituição administradora do GGR COVEPI RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , doravante simplesmente denominado por "FUNDO", inscrito no CNPJ/MF sob nº 26.614.291/0001-00, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), com seu regulamento registrado no 6º Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Capital, sob nº 1831303, em 03/10/2017, cuja cópia, bem como dos demais documentos societários, ficam arquivadas nas Notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca - São Paulo - Dr. Paulo Tupinambá Vampré..... TITULO: COMPRA E VENDA FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada as fls. nº 321/332 do Livro nº5038 aos 28 de Dezembro de 2017 nas Notas do 14º Tabelião de Notas - Comarca - São Paulo- SP- Dr. Paulo Tupinambá Vampré..... VALOR: R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).. FORMA DE PAGAMENTO: cujo total é pago neste ato, mediante transferência eletrônica disponível (TED), da seguinte forma: (i) R\$21.788.550,00 (vinte e um milhões, setecentos e oitenta e oito mil, quinhentos e cinquenta reais) para a conta corrente nº 22.690-4, agência nº 4205-6, mantida junto ao Banco do Brasil S/A (001), de titularidade da TODIMO MATERIAIS PARA CONSTRUÇÃO S/A , sociedade anônima de capital fechado, com sede na Avenida Couto Magalhães, nº 616, Bairro Centro, na cidade de Várzea Grande, Estado do Mato Grosso, CEP: 78.110-400, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.375.991/0001-64, por conta e ordem da OUTORGANTE ; (ii) R\$4.266.450,00 (quatro milhões, duzentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e cinquenta reais), para a conta corrente nº 11.260-7, agência nº 4205-6, mantida pela OUTORGANTE junto ao Banco do Brasil S/A (001); e (iii) R\$945.000,00 (novecentos e quarenta e cinco mil reais), conforme previsto na Cláusula 8.1 abaixo, por conta e ordem da OUTORGANTE , sendo: (iii.1) R\$236.250,00 (duzentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta reais) para a conta corrente nº 55.505-4, agência nº 0925, mantida junto ao Banco Itaú S/A (341), de titularidade da ARAÚJO FONTES CONSULTORIA E NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada brasileira, com sede na Rua Paraíba, nº 1.323, 7º andar, Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP: 30130-141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.600.837/0001-05; (iii.2) R\$236.250,00 (duzentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta reais) para a conta corrente nº 55.503-9, agência nº 0925, mantida junto ao Banco Itaú S/A (341), de titularidade da FONTES E ADVOGADOS ASSOCIADOS , sociedade simples pura brasileira, com sede na Rua Paraíba, nº 1.323, 6º andar, Bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP: 30130-141, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.067.030/0001-88; (iii.3) R\$236.250,00 (duzentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta reais) para a conta corrente nº 23606-3, agência 1707-8, mantida junto ao Banco do Brasil S/A (001), de titularidade da TOP LIST INTERMEDIÇÃO E AGENCIAMENTO LTDA , sociedade empresária limitada brasileira, com sede na Rua Uruguai, nº 122, sala 03, box 122, Bairro Centro, na cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, CEP: 88302-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.920.484/0001-90; e (iii.4) R\$236.250,00 (duzentos e trinta e seis mil e duzentos e cinquenta reais) para a conta corrente nº 81.035-5, agência nº 0615, mantida junto ao Banco Itaú S/A (341), de titularidade da THE ROYAL CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Rua 2.400, nº 757, Bairro Centro, no município de Balneário Camboriú, Estado de Santa Catarina, CEP 88330-416, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.614.490/0001-70, de cujo total, a OUTORGANTE dá à OUTORGADA a mais ampla, geral, rasa e irrevogável Continuação no verso.		

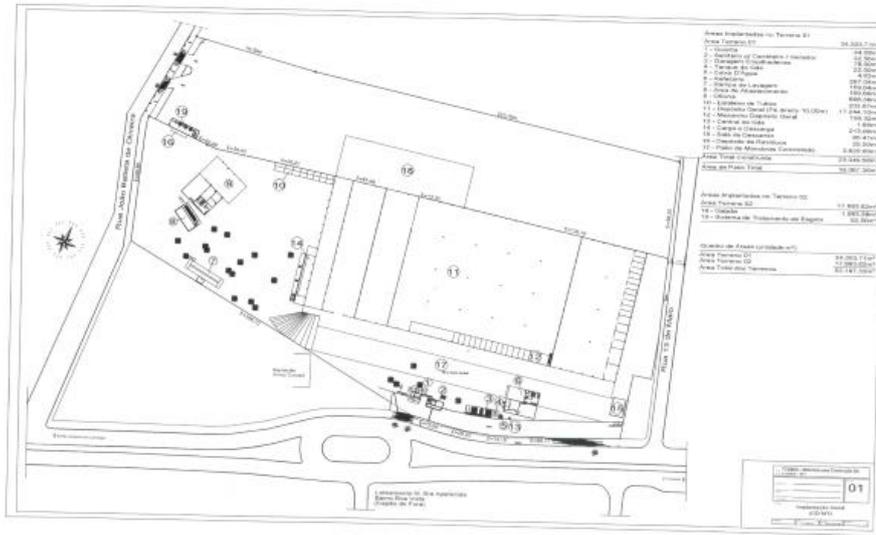


CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CUIABÁ PROCURADORIA GERAL PROCURADORIA FISCAL			
CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS			
NÚMERO DA CERTIDÃO 130590/2017	276356	PROCESSO 2017	EXERCÍCIO GERAL
CONTRIBUINTE 734790290	INSCRIÇÃO MUNICIPAL IMOBILIÁRIO - 013290410000001		
 5987261789437440000147001017723950000542517270399			
NOME HORIZONTE PARTICIPAÇÕES LTDA			
CPF/CNPJ 09.854.001/0001-47	REG. INSCR. ESTADUAL		
ENDEREÇO Rua PALMIRO PAES DE BARROS, 290 - LOTE "A" TODIMSO			
BARRIO VISTA ALÉGRE	FINALIDADE Comprovação		
<p>Certificamos que até a presente data não encontramos neste imóvel, débitos de qualquer natureza, inclusive inscritos em dívida ativa da prefeitura municipal de Cuiabá. Fica ressalvado o direito de cobrança pela fazenda Municipal, a qualquer título, de dívidas que venham a ser apuradas de responsabilidade do contribuinte acima qualificado.</p>			
 PARA CONSTAR EU, RAFAEL JOSÉ DE ALMEIDA BATISTA PASSO A SEGUINTE CERTIDÃO Cuiabá/MT, quarta-feira, 19 de julho de 2017			
 César Valdir Marques da Campos Procurador Fiscal do Município			
Certidão válida até Cuiabá/MT, 17 de Outubro de 2017. A Autenticidade da Certidão poderá ser confirmada em: http://vmscan.cuiaba.mt.gov.br/portal/			

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM A VERSÃO IMPRESSA

PLANTA ARQUITETURA



IMPRESSA

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COM

Anexo III – Premissas, ressalvas e limitações

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

1. Exceto se informado, por escrito e encaminhada a documentação pertinente, presume-se que:
 - a) o título de propriedade encaminhado é firme, bom e livre de ônus e restrições, assim como a sua posse. Não foram realizadas averiguações na documentação do imóvel. A avaliação não tem a finalidade de confirmar título de propriedade ou posse;
 - b) o imóvel não possui comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de comercialização;
 - c) que o empreendimento não apresenta quaisquer problemas legais ou estruturais que impeçam seu desenvolvimento imobiliário;
 - d) o empreendimento, as estruturas e equipamentos estão em conformidade com todas as leis e regulamentos aplicáveis, seja de natureza municipal, estadual ou federal ou outros regulamentos relevantes, tais como normas relacionados ao corpo de bombeiros, acessibilidade e uso por deficientes físicos e medidas de controle de saúde e segurança nas áreas de trabalho;
 - e) não há contaminação no solo e que não houve uso de materiais nocivos, perigosos ou contaminantes utilizados na construção;
 - f) o empreendimento não está em área ou entorno de sítios arqueológicos, indígenas, quilombolas, área de preservação ambiental, ou objeto ou sujeito à tombamento ou desapropriação;
 - g) não há benfeitorias efetuadas por locatários que possam afetar materialmente o valor da locação em caso de revisão ou renovação;
 - h) a atividade desenvolvida ou a ser desenvolvida no empreendimento está ou pode ser licenciada pelas autorizadas competentes;
 - i) não há processos judiciais, extrajudiciais, administrativos, e/ou inquéritos que afetem o imóvel, a propriedade ou seu uso;
 - j) se o caso, os ocupantes ou inquilinos estão e serão solventes e cumprem as obrigações contratuais, em especial mas não se limitando ao pagamento em dia de alugueis ou rendas;
 - k) não há benefícios fiscais incidentes sobre a propriedade, uso ou atividade desenvolvida, por qualquer órgão público.
2. O relatório final foi baseado nas informações fornecidas pelo Contratante, as quais são consideradas precisas, completas e corretas.
3. Não foram tomadas medidas no imóvel e tampouco foram efetuados levantamentos topográficos, urbanísticos, ambientais, estruturais, legais ou de qualquer natureza. Foram consideradas as medidas encaminhadas pelo Contratante.
4. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento da NAI Brazil. As informações de terceiros e do mercado são colhidas de acordo com as melhores práticas, mas a NAI Brazil não garante e nem se responsabiliza por sua veracidade.
5. Não foram consideradas despesas ou tributos incidentes na alienação, aquisição ou locação do empreendimento.

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

VIA DIGITAL - VÁLIDA SOMENTE COMO PROCESSO IMPRESSO